Orden, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se inicia el procedimiento de declaración del municipio de Hondarribia como zona de mercado residencia tensionado.

AAAA_ORD_7202/26_09

Vista la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Hondarribia (Gipuzkoa), instando la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado, que se tramita como expediente AAAA_ORD_7202/26_09 del que resultan los siguientes,

HECHOS

Primero.– El 11 de mayo de 2026 el Ayuntamiento de Hondarribia solicita al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco la incoación del procedimiento de declaración de zona tensionada del municipio de Hondarribia, de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Segundo.– Se adjunta a la solicitud de declaración de zona de mercado residencial tensionado, la siguiente documentación:

1.– Diagnóstico y memoria justificativa para la declaración como zona tensionada.

2.–Plan de Vivienda de Hondarribia para la declaración de zona de mercado residencial tensionado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.– El Gobierno Vasco ostenta la competencia para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, que establece que la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en la citada ley, deberá realizarse por la administración competente en materia de vivienda.

En el marco de las competencias plenas y exclusivas reconocidas en el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía en materia de Vivienda, así como en la Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda, y de acuerdo con las funciones asumidas en materia de vivienda, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, este Departamento es competente para resolver el expediente de declaración de zonas de mercado residencial tensionado a los efectos señalados en el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

Segundo.– El artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, dispone que a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en la propia ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse de conformidad con las siguientes reglas:

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la **sede electrónica** mediante el **localizador** indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoan** egiaztagarria, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T8RG2-7G7R
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: DENIS ITXASO GONZALEZ | 2026/10/16 16:53:26

"a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.

c) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, así como las particularidades y características de cada ámbito territorial. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. Para la aplicación de las medidas contenidas en esta ley, con carácter trimestral el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo."

Tercero.– De conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 de la Ley 12/2023, la declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado 2, requerirá la elaboración de una memoria justificativa que acredite que concurre una de las dos circunstancias siguientes:

a) que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto

personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales, superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

La declaración conllevará la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.

Cuarto.– A la vista de la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Hondarribia, cabe efectuar las siguientes consideraciones:

1.– Cumplimiento de información previa relacionada con la situación del mercado residencial en la zona.

La solicitud presentada adjunta el documento de diagnóstico y memora justificativa inicial y el plan de acción de Vivienda para la declaración del municipio de Hondarribia como zona de mercado residencial tensionado, en el que se desarrolla la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo y los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo.

En la memoria se concretan los siguientes indicadores:

indicadores de los precios en alquiler y venta de los diferentes tipos de viviendas y su evolución temporal.

– Indicadores del nivel de renta de los hogares y su evolución temporal para medir, junto a los precios de la vivienda, la evolución del esfuerzo económico que deben realizar las familias para disponer de una vivienda digna y adecuada.

– Las lagunas o carencias del mercado de la vivienda en el municipio para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual, en cualquiera de sus modalidades, y a un precio asequible, en función de la situación socioeconómica y las dinámicas demográficas de la población residente, así como las peculiaridades y características de cada ámbito territorial.

2.– Justificación de especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda por concurrir circunstancia legal para la declaración de zona de mercando residencial tensionado.

Se acompaña a la solicitud de declaración de zona de mercado residencial tensionado, la memoria justificativa inicial en la que se considera que el municipio de Hondarribia cumple el requisito previsto en el apartado b) del artículo 18.3 de la Ley 12/2023, anteriormente reseñado.

En la memoria presentada se justifica que tanto el precio de alquiler como el de compra de la vivienda en Hondarribia han experimentado en los cinco años anteriores a la declaración un crecimiento acumulado que supera los tres puntos porcentuales de crecimiento acumulado del índice de precios al consumo de la Comunidad Autónoma. Con referencia a lo indicado en el informe del Observatorio Vasco de Vivienda de abril de 2025, se fija el incremento de los precios de compraventa en Hondarribia en los últimos cinco años, en el 30,5%, superando ampliamente en más de tres puntos, el 19,4% de incremento de la media anual de IPC en Euskadi, situándose el umbral para la declaración de zona tensionada en el 22,4%. En lo que se refiere al incremento del precio de alquiler en los últimos cinco años, el informe sitúa el incremento en Hondarribia en el 19,7%, superando en más de tres puntos el incremento en Euskadi de la medida anual del IPC que se sitúa en el 16,6%, cumpliendo, por tanto, el requisito legal para la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado.

En cuanto al plan específico de medidas que se propone desarrollar, se considera que se ha presentado un plan viable y adecuado para revertir los desequilibrios puestos de manifiesto en la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado

A la vista de la documentación presentada, se considera suficientemente acreditada la concurrencia de la circunstancia justificativa prevista en el apartado b) del artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, para la declaración del municipio de Hondarribia como zona de mercado residencial tensionado, por lo que procede iniciar procedimiento para la citada declaración.

Por todo ello, vistos los preceptos mencionados y los de general aplicación,

RESUELVO

Primero.– Iniciar procedimiento para la declaración del municipio de Hondarribia como zona de mercado residencial tensionado de conformidad con lo dispuesto y a los efectos previstos en el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

Segundo.– Someter el procedimiento al trámite de información pública mediante su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco (BOPV) y en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Gipuzkoa (BOG) durante un plazo de veinte días hábiles que finalizará a partir del día siguiente a la última de las publicaciones, en el que las personas interesadas podrán presentar cuantas alegaciones consideren convenientes.

Los estudios y memoria previa que justifican la incoación del procedimiento de declaración del municipio de Hondarribia como zona tensionada estarán disponibles en la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, sita en Vitoria-Gasteiz, calle Donostia-San Sebastián 1, y en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Gobierno Vasco, en https://www.euskadi.eus/inicio/.

Tercero.– Notificar la presente orden al Ayuntamiento de Hondarribia, concediéndole un plazo de audiencia de veinte días hábiles contados a partir del día siguiente a su notificación, a fin de que presente cuantas alegaciones y documentación considere procedentes.

Contra esta resolución, no cabe la interposición de recurso alguno, al tratarse de un acto de mero trámite.

El consejero de Vivienda y Agenda Urbana
DENIS ITXASO GONZÁLEZ