

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

**15728** *Resolución de 28 de julio de 2025, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el segundo trimestre de 2025.*

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, con carácter trimestral, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana publicará una resolución en la que se recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la referida norma.

De acuerdo con este marco legal, han sido comunicadas a este Departamento las siguientes declaraciones de zona de mercado residencial tensionado que han sido aprobadas dentro del segundo trimestre de 2025:

– Orden Foral 157E/2025, de 19 de mayo, de la consejera de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias por la que se declaran los municipios de Pamplona/Iruña, Tudela, Valle de Egüés/Eguesibar, Burlada/Burlata, Barañáin/Barañain, Zizur Mayor, Estella-Lizarra, Aranguren, Berriozar, Tafalla, Ansoáin/Antsoain, Villava/Atarrabia, Corella, Valle de Elorz/Elortzibar, Cintruénigo, Baztan, Altsasu/Alsasua, Huarte/Uharte, Berrioplano/Berriobeiti, San Adrián, Peralta/Azkoien, como zona de mercado residencial tensionado en Navarra, publicada en el «Boletín Oficial de Navarra» el 13 de junio de 2025.

– Resolución de 30 de mayo de 2025 de la presidenta del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo por la que se declara, a solicitud del ayuntamiento, el municipio de La Coruña como zona de mercado residencial tensionado.

– Orden de 3 de abril de 2025, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se declara el Distrito 2 del municipio de Galdakao como zona de mercado residencial tensionado, publicada en el «Boletín Oficial del País Vasco» el 25 de abril de 2025.

– Orden de 2 de mayo de 2025, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se declara el municipio de Donostia/San Sebastián como zona de mercado residencial tensionado, publicada en el «Boletín Oficial del País Vasco» el 23 de mayo de 2025.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, se dicta la presente resolución donde se recogen los siguientes contenidos derivados de las referidas declaraciones de zonas de mercado residencial tensionado correspondientes al segundo trimestre de 2025:

- a) El periodo de vigencia de las zonas de mercado residencial tensionado.
- b) El reflejo de la definición particularizada de gran tenedor que se aplica en la zona de acuerdo con lo indicado en la declaración, de modo complementario a la definición general de gran tenedor de vivienda recogida en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.
- c) El reflejo, de acuerdo con lo dispuesto en cada declaración, de la aplicación en la zona de la limitación prevista en el segundo párrafo del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los

últimos cinco años, de modo que en tal supuesto la renta pactada al inicio del nuevo contrato no pueda exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique.

d) Enlaces a la publicación por parte de la Administración competente en materia de vivienda de la memoria y la declaración prevista en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, o, en su defecto, en el portal en Internet del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Estado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, y en las referidas resoluciones de declaración de zona de mercado residencial tensionado, resuelve:

Primero.

Recoger la relación de zonas de mercado residencial tensionado que, de acuerdo con la información obrante en este departamento, han sido declaradas siguiendo el procedimiento establecido en el referido artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, a lo largo del segundo trimestre de 2025, y reflejar los contenidos para ellas establecidos en las correspondientes declaraciones:

Comunidad autónoma	Municipios	a) Periodo de vigencia de la zona tensionada	b) Definición de gran tenedor en la zona tensionada, según lo dispuesto en artículo 3.k) de la Ley 12/2023	c) Aplicación a los efectos del segundo párrafo del artículo 17.7 LAU	d) Enlaces a declaración de la zona y su memoria
Navarra.	Pamplona/Iruña, Tudela, Valle de Egüés/Eguesibar, Burlada/Burlata, Barañáin/Barañain, Zizur Mayor, Estella-Lizarra, Aranguren, Berriozar, Tafalla, Ansoáin/Antsoain, Villava/Atarrabia, Corella, Valle de Elorz/Elortzibar, Cintruénigo, Baztan, Altsasu/Alsasua, Huarte/Uharte, Berrioplano/Berriobeiti, San Adrián, Peralta/Azkoien	Tres años desde el día siguiente a la publicación de la presente resolución, de acuerdo con el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.	Conforme a la Orden Foral 157E/2025, de 19 de mayo, de la consejera de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias: a) La persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m <sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros. b) La persona física o jurídica propietaria de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de la zona de mercado residencial tensionado. Según la referida Orden Foral 157E/2025, no tendrán la consideración de gran tenedora de vivienda las administraciones públicas, sus sociedades públicas dependientes, así como las sociedades de capital mixto dedicadas a la gestión de viviendas protegidas.	Sí, conforme a la Orden Foral 157E/2025, de 19 de mayo, de la consejera de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.	– Declaración: Orden Foral 157E/2025, de 19 de mayo, de la consejera de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias por la que se declaran los municipios de Pamplona/Iruña, Tudela, Valle de Egüés/Eguesibar, Burlada/Burlata, Barañáin/Barañain, Zizur Mayor, Estella-Lizarra, Aranguren, Berriozar, Tafalla, Ansoáin/Antsoain, Villava/Atarrabia, Corella, Valle de Elorz/Elortzibar, Cintruénigo, Baztan, Altsasu/Alsasua, Huarte/Uharte, Berrioplano/Berriobeiti, San Adrián, Peralta/Azkoien, como zona de mercado residencial tensionado en Navarra (BON núm. 118, 13 de junio de 2025) <a href="https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2025/118/36">https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2025/118/36</a> – Memoria: <a href="https://participa.navarra.es/rails/active_storage/blobs/redirect/eyJfcmFpbHMiOmsibWVzc2FnZSI6IkJBaHBbcUli2liwiZXhwlpudWxslCjwdXliOiJibG9iX2kln19--ec33db1042056e162fc81ef2c4aee348f32fb04/Memoria%20ZMT%20versi%C3%B3n%2024.01%20CASTELLANO.pdf">https://participa.navarra.es/rails/active_storage/blobs/redirect/eyJfcmFpbHMiOmsibWVzc2FnZSI6IkJBaHBbcUli2liwiZXhwlpudWxslCjwdXliOiJibG9iX2kln19--ec33db1042056e162fc81ef2c4aee348f32fb04/Memoria%20ZMT%20versi%C3%B3n%2024.01%20CASTELLANO.pdf</a>
Galicia.	A Coruña.	Tres años desde el día siguiente a la publicación de la presente resolución, de acuerdo con el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.	Conforme a la Resolución de 30 de mayo de 2025 de la presidenta del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m <sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros, con la excepción de aquellas viviendas que sean de titularidad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de las sociedades en las que participen estas de forma mayoritaria, así como aquellas que sean propiedad de entidades con fin social y sin ánimo de lucro.	Sí, conforme a la Resolución de 30 de mayo de 2025 de la presidenta del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.	– Declaración: Resolución de 30 de mayo de 2025 de la presidenta del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo por la que se declara, a solicitud del ayuntamiento, el municipio de La Coruña como zona de mercado residencial tensionado <a href="https://cdn.mivau.gob.es/portal-web-mivau/vivienda/alquiler/Resolucion_zona_tensionada_Coru%C3%B1a.pdf">https://cdn.mivau.gob.es/portal-web-mivau/vivienda/alquiler/Resolucion_zona_tensionada_Coru%C3%B1a.pdf</a> – Memoria: <a href="https://cdn.mivau.gob.es/portal-web-mivau/vivienda/alquiler/ZRMT_MEMORIA_XUSTIFICATIVA_DEFINITIVA_Coru%C3%B1a.pdf">https://cdn.mivau.gob.es/portal-web-mivau/vivienda/alquiler/ZRMT_MEMORIA_XUSTIFICATIVA_DEFINITIVA_Coru%C3%B1a.pdf</a>
País Vasco.	Galdakao (Distrito 2).	Tres años desde el día siguiente a la publicación de la presente resolución, de acuerdo con el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.	Conforme a la Orden de 3 de abril de 2025, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana, la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial en el municipio excluyendo en todo caso garajes y trasteros, con excepción de aquellas viviendas que sean de titularidad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de las sociedades en las que participen de forma mayoritaria.	Sí, conforme a la Orden de 3 de abril de 2025, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana.	– Declaración: Orden de 3 de abril de 2025, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se declara el Distrito 2 del municipio de Galdakao como zona de mercado residencial tensionado, (BOPV núm. 78, 25 de abril de 2025) <a href="https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2025/04/2501795a.shtml">https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2025/04/2501795a.shtml</a> – Memoria: <a href="https://www.legegunea.euskadi.eus/contenidos/tramita_orden/2797104_ord/es_def/adjuntos/Memoria-definitiva-GALDAKAO-ZMRT.pdf">https://www.legegunea.euskadi.eus/contenidos/tramita_orden/2797104_ord/es_def/adjuntos/Memoria-definitiva-GALDAKAO-ZMRT.pdf</a>
País Vasco.	Donostia/San Sebastián.	Tres años desde el día siguiente a la publicación de la presente resolución, de acuerdo con el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.	Conforme a la Orden de 2 de mayo de 2025, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana, la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial en el municipio excluyendo en todo caso garajes y trasteros, con excepción de aquellas viviendas que sean de titularidad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de las sociedades en las que participen de forma mayoritaria.	Sí, conforme a la Orden de 2 de mayo de 2025, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana.	– Declaración: Orden de 2 de mayo de 2025, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se declara el municipio de Donostia/San Sebastián como zona de mercado residencial tensionado (BOPV núm. 96, 23 de mayo de 2025) <a href="https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2025/05/2502228a.shtml">https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2025/05/2502228a.shtml</a> – Memoria: <a href="https://www.legegunea.euskadi.eus/contenidos/tramita_orden/2799380_ord/es_def/adjuntos/MEMORIA-DEFINITIVA-DONOSTIA-ZMRT.pdf">https://www.legegunea.euskadi.eus/contenidos/tramita_orden/2799380_ord/es_def/adjuntos/MEMORIA-DEFINITIVA-DONOSTIA-ZMRT.pdf</a>

Segundo.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante esta Secretaría de Estado en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Tercero.

Esta resolución surtirá efectos desde el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 28 de julio de 2025.—El Secretario de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, David Lucas Parrón.