

BILBAO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO



Por orden de 21 de agosto de 2025 del Consejero de vivienda y agenda urbana (BOPV 4-09-2025) se declara el municipio de BILBAO como ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO.

Tal declaración ha sido Comunicada a la Secretaria General de Agenda Urbana y Vivienda del MINISTERIO de Vivienda y Agenda Urbana (Art 18-2 c) y d) ley 12 /2023 de 24 de mayo, por el Derecho a la vivienda y la cual ha dictado RESOLUCION DE 29 de Octubre de 2025 (BOE 30-10-2025 nº 261) por la que se publica la misma surtiendo efectos desde el día siguiente ,esto es a partir del **30 de Octubre de 2025**

A la vista de ello es preciso clarificar las afectaciones que produce en los arrendamientos de vivienda de esta villa de Bilbao (no a los arrendamientos de uso distinto de vivienda, ni los regulados por el Código Civil que no sufren alteración alguna)

Para ello hay que distinguir:

PRIMERO - Arrendamientos de vivienda: RENTA

- a) **Concertados con anterioridad al 26 de mayo de 2023** (fecha de entrada en vigor de la Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda) (BOE 25-05-2023 nº 124). Seguirán rigiéndose por los pactos concertados en su momento, hasta su vencimiento.
- b) **Concertados del 26 de mayo de 2023 hasta el 29 de Octubre de 2025** fecha de publicación de la resolución de BILBAO como ZMRT (Zona de Mercado Residencial Tensionado) La Renta seguirá siendo la que libremente hubieran pactado las partes (art. 17.1 LAU) si bien la revisión anual de la misma no podrá superar la variación porcentual por el IRAV (Índice de referencia de arrendamientos de vivienda), que publica mensualmente el I.N.E.
- c) **Arrendamientos que se concierten a partir del 30 de octubre de 2025** fecha de la entrada en vigor de la resolución por la que se aprueba la declaración de Bilbao como Zona de Mercado Residencial Tensionado. En estos casos la renta será:

C-1.- VIVIENDA QUE HUBIERA ESTADO ANTES ARRENDADA. Conforme al art. 17.6 de la LAU la renta pactada al inicio del nuevo arrendamiento no podrá exceder de la última que hubiera estado vigente en los últimos 5 años en la misma vivienda una vez aplicada la cláusula de estabilización anual del contrato anterior sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión a la arrendataria de cuotas o gastos que no estuviesen. Solo se podrá incrementar, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual

de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

a) *Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de celebración del nuevo contrato de arrendamiento.*

b) *Cuando en los dos años anteriores a la fecha de celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.*

c) *Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad debidamente acreditadas.*

d) *Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prorroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita, de manera potestativa, prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.*

C-2.- VIVIENDAS QUE SE ALQUILEN POR 1ª VEZ. En arrendamientos de vivienda que se alquilen por primera vez o sobre los que en los últimos 5 años no hubiera existido un arrendamiento. La RENTA no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia art. (17.7 LAU) atendiendo a las condiciones y características de la vivienda acordada y del edificio en el que se ubique.

Dicho sistema de INDICES DE PRECIOS de REFERENCIA (SERPAVI) AUN NO ESTA DISPONIBLE EN BILBAO, desconociéndose cuando lo estará(según se indica en prensa- El Correo 31.10.25- parece ser que el próximo año). En su momento a través de un programa informático se establecerá una horquilla fijando la renta del inmueble en cuestión.

C-3.- GRAN TENEDOR. Estas limitaciones serán igualmente de aplicación a arrendadores que tengan la consideración de GRANDES

TENEDORES que, según establece la orden de 21 de agosto de 2025 en relación con el art. 3-k de la ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, y establece la Orden 21 de Agosto de 2025 del Consejero de Vivienda; son las personas físicas o jurídicas titulares de más de DIEZ inmuebles urbanos de uso residencial o de una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

SEGUNDO - Arrendamientos de vivienda: PLAZO

En los contratos de arrendamiento de vivienda ubicado en la ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DE BILBAO a la que nos referimos, seguirá rigiendo el plazo pactado.

Ahora bien;

- a) En aquellos en los que **1º)** finalice el periodo de prórroga obligatoria (art. 9.1 LAU) recordemos 5 años si el arrendador es una persona física y 7 años si es persona jurídica. **2º)** Que finalice el periodo de prórroga tácita. (art. 10.1 LAU) recordemos que era de 3 años más. Previa solicitud del arrendatario podrá prorrogarse de manera extraordinaria por plazos anuales por un periodo máximo de OTROS TRES AÑOS MAS con las mismas condiciones. Esta solicitud de prórroga deberá ser ACEPTADA OBLIGATORIAMENTE salvo **a)** que se hayan fijado OTROS TERMINOS O CONDICIONES por acuerdo entre las partes; **b)** se haya suscrito un nuevo contrato con las limitaciones de renta del art. 17.6 y 17.7 de la LAU c) en el caso de que el arrendador haya comunicado conforme al art. 9.3 LAU la necesidad de ocupar la vivienda.
- b) Así mismo en caso de que el arrendador sea un GRAN TENEDOR conforme al art 10.2 LAU en los casos expuestos, a petición del arrendatario, y previa acreditación de una situación de vulnerabilidad social o económica, se aplicará una prórroga extraordinaria por un periodo de UN AÑO, durante el cual se seguirán aplicando las condiciones del contrato en vigor salvo que se hubiera suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.

TERCERO – Los arrendamientos de uso distinto del de vivienda y los arrendamientos sujetos al Código Civil, no se ven afectados por la declaración de Bilbao como zona tensionada, y, respecto los mismos, sigue rigiendo la libertad de pacto.

VICEPRESIDENCIA

CAMARA URBANA de BIZKAIA