



Real Decreto por el que se regula la concesión de subvenciones directas a las comunidades autónomas que hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado

La evolución del mercado de la vivienda en España presenta graves dificultades para que la ciudadanía pueda acceder a la vivienda asequible. Existe un problema de escasez de oferta de vivienda a precios asequibles debido a una baja producción, durante los últimos años, de vivienda pública, de vivienda privada con algún nivel de protección pública y de vivienda libre. El número de nuevas viviendas construidas y que actualmente se construyen es insuficiente para cubrir la demanda actual. La brecha entre la demanda de vivienda y la producción se ha agrandado y ha provocado un incremento de los precios, tanto de compra como de alquiler.

Para paliar esta situación, el Gobierno está otorgando un papel prioritario a las políticas de vivienda, que forman parte destacada en las medidas de acción del Estado durante los últimos años. Prueba de ello es la aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que constituye la primera norma estatal con rango de ley que regula esta materia en la actual etapa democrática y que tiene por objeto regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada, y al disfrute de la misma.

Entre otras cuestiones, la citada ley regula el procedimiento para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones de asequibilidad.

En concreto, su artículo 18 regula el procedimiento para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, especificando en el apartado 4 que tal declaración ha de ir acompañada de un plan específico que proponga las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la propia declaración, debiendo incluir un calendario de su desarrollo.



El apartado 5 del mismo artículo especifica que el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, de acuerdo con la administración territorial competente, podrá desarrollar actuaciones en las zonas de mercado residencial tensionado que puedan favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, de acuerdo con el Real Decreto 829/2023, de 20 de noviembre, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales, es el departamento al que corresponde la propuesta y ejecución de la política del Gobierno en materia de vivienda, por ello, se compromete, una vez más y, en congruencia con este precepto de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, a prestar ayuda directa a las comunidades autónomas en las que se declaran zonas de mercado residencial tensionado.

El deber impuesto por el artículo 47 de la Constitución Española, así como las previsiones de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, incumbe a todos los poderes públicos sin excepción.

Este real decreto, debe entenderse en el contexto del cumplimiento por parte del Estado y del resto de Administraciones Públicas, de la obligación que, en el marco de sus competencias constitucionales, les incumbe en la protección del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y a su disfrute. Su dictado se produce, además, en un momento especialmente relevante, cuando tras la crisis económica y financiera de la última década y en el contexto de una progresiva recuperación tras la difícil situación a la que abocó la pandemia a muchas personas y hogares, una parte importante de la población sigue sufriendo severos impactos de la misma, focalizados en muchos casos en la pérdida de la vivienda o en la imposibilidad de acceder a ella en condiciones asequibles.

Este deber de protección del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada, se ve especialmente agravado en aquellas zonas en las que el mercado residencial está especialmente tensionado. Como una medida que tiende a revertir esa situación de tensionamiento, destaca la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, previsto en la ley 12/2023, de 24 de mayo.

Las dificultades en el acceso a vivienda digna y adecuada, y el grave tensionamiento del mercado residencial en muchos territorios del país, fueron las circunstancias objetivas, que, sumadas a la ausencia de una regulación en este ámbito por parte de las comunidades autónomas, ampararon al Estado a dictar unos mimbres legales comunes de aspectos tan



esenciales y básicos para las políticas de protección del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.

La realización de actuaciones que refuercen la política de vivienda debería ser una prioridad en las políticas públicas de todas las administraciones públicas, especialmente en aquellas zonas en las que el mercado está más tensionado.

Tal y como prevé el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, la declaración de una zona de mercado residencial tensionado requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las 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 elaboración de la memoria mediante el análisis de estos datos objetivos, así como la posibilidad de declarar las zonas de mercado residencial tensionado, es una opción que, desde la aprobación de la citada ley ha estado y sigue estando abierta a todas las administraciones competentes en materia de vivienda, pero que únicamente algunas han implementado.

Actualmente, muchas administraciones públicas han considerado que, basado en estos datos objetivos y con fundamentación de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, en sus ámbitos territoriales hay un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población y, por ello, han realizado esta declaración para orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda a revertir esta situación.

Estas circunstancias objetivas y susceptibles de fundamentación son las que obligan a los poderes públicos a realizar actuaciones para revertir la situación. Muchos territorios, lo han hecho a través de la declaración de zonas de mercado residencial tensionado previsto en el



artículo 18.5 de la citada Ley 12/2023, de 24 de mayo, razón por la cual, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, procede a desarrollar un programa específico para dichas zonas, mediante la adopción de medidas de financiación específicas para cada ámbito territorial que, por cumplirse unas circunstancias objetivas, han declarado la zona de mercado residencial tensionado.

En la STC 79/2024, de 21 de mayo, el Tribunal Constitucional ha analizado la constitucionalidad del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, en relación con el reparto competencial en materia de vivienda.

El Tribunal Constitucional subraya que la Ley 12/2023, de 24 de mayo, no vacía las competencias autonómicas, sino que diseña un marco cooperativo, jurídicamente legítimo, en el que el Estado puede intervenir en virtud de sus títulos del art. 149.1.1 y 149.1.13 CE:

«El legislador estatal no se arroga la gestión directa de la política de vivienda autonómica, sino que establece un marco de actuación orientado a la colaboración entre administraciones públicas, respetuoso con las competencias de desarrollo y ejecución de las comunidades autónomas.» (FJ 6)

Sobre las zonas de mercado residencial tensionado, el TC admite que se trata de un ámbito donde confluyen: el derecho a la vivienda (art. 47 CE), la política económica general y la igualdad básica de los ciudadanos. Por ello, señala que:

«La determinación de zonas de mercado residencial tensionado y las medidas asociadas a dicha declaración responden a finalidades de interés general que justifican la intervención estatal en términos de coordinación y establecimiento de mínimos comunes.» (síntesis FJ 6).

Además, el Tribunal Constitucional ha reiterado que el principio de igualdad no exige tratar de forma idéntica situaciones objetivamente distintas, especialmente en el marco del Estado autonómico:

«El principio de igualdad no impone un tratamiento jurídico igual para situaciones desiguales, siendo legítimo un tratamiento diferenciado cuando exista una justificación objetiva y razonable» (doctrina constante desde la STC 22/1981; reiterada, entre muchas, en la STC 70/2013).

Aunque todas las comunidades autónomas han asumido competencias exclusivas en materia de vivienda, no todas la ejercen del mismo modo, ni han activado el mecanismo previsto



en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo. Por ello, no todas generan el presupuesto habilitante de la intervención o colaboración estatal.

El Tribunal Constitucional, en la STC 79/2024, afirma que el legislador estatal condiciona la operatividad de determinadas medidas a la concurrencia de presupuestos objetivos cuya apreciación corresponde a las comunidades autónomas.

También, en la STC 217/2016, en relación con las inversiones estatales territorializadas dispone que los mecanismos de cooperación deben adaptarse a la finalidad y alcance material de la actuación estatal, pudiendo articularse de forma bilateral cuando así lo exija la naturaleza de la intervención.

En la STC 70/2013 el Tribunal Constitucional establece que la competencia normativa estatal sobre subvenciones permite condicionar su otorgamiento a la concurrencia de determinados requisitos objetivos, sin que ello suponga vulneración de la autonomía de aquellas comunidades que no resulten beneficiarias.

De lo que se desprende que, si una comunidad autónoma no ha declarado las zonas de mercado residencial tensionado, no ha activado el espacio de cooperación reforzada con el Estado. En consecuencia, no hay razón jurídica para integrarla en decisiones relativas a actuaciones destinadas exclusivamente a ese ámbito.

A su vez, el citado artículo 18.5 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, conlleva una habilitación al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en el ejercicio de sus competencias estatales, para desarrollar un programa específico que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente con las finalidades, entre otras, de diseñar y adoptar medidas de financiación específicas para estas zonas de mercado residencial tensionado, así como medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente. Por ello, de acuerdo con dicha habilitación, este real decreto incorpora una nueva disposición adicional aclaratoria en el Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, con la finalidad de identificar oportunamente dicha vinculación entre ambas normas.

Así, el objeto de este real decreto es regular determinadas subvenciones directas a las administraciones públicas territoriales que hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado para contribuir al buen desarrollo de los correspondientes planes específicos y, en todo caso, y en concreto para:



1. La promoción y/o rehabilitación de viviendas, o soluciones habitacionales alternativas, que se vayan a destinar al alquiler asequible o social con independencia de la calificación y titularidad del suelo.

2. La adquisición de suelo con edificabilidad residencial de uso vivienda, o soluciones habitacionales alternativas, por la administración autonómica correspondiente o por sus entidades dependientes o vinculadas con competencia en materia de vivienda.

3. El desarrollo y urbanización de suelo para uso residencial de vivienda o soluciones habitacionales alternativas.

4. La adquisición de viviendas, o soluciones habitacionales alternativas, por la administración autonómica correspondiente o por sus entidades dependientes o vinculadas con competencia en materia de vivienda para ser destinadas al alquiler social o asequible.

5. La cobertura por impago de renta arrendaticia de contratos de arrendamiento de viviendas.

El artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como el artículo 67 de su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, establecen que podrán concederse de forma directa y «con carácter excepcional, aquellas otras subvenciones en que se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria pública».

De conformidad con lo previsto en el artículo 28.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, las normas especiales reguladoras de las subvenciones previstas en el artículo 22.2.c) deberán ser aprobadas por real decreto, a propuesta del Ministerio competente y previo informe del Ministerio de Hacienda.

El interés público, social y económico de la actividad de las administraciones públicas, en su conjunto, en las zonas que se declaren de mercado residencial tensionado y en este caso del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, justifica la adjudicación directa de las subvenciones articuladas en este real decreto, a las que no cabe aplicar el procedimiento de convocatoria pública al tratarse de subvenciones que financian actuaciones concretas a ejecutar por aquellas administraciones públicas que han declarado las zonas de mercado residencial tensionado.



En todos los casos, las subvenciones reguladas en el presente real decreto se conceden a administraciones autonómicas o locales que, en ejecución de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, hayan declarado las zonas de mercado residencial tensionado conforme a los planes específicos asociados a dichas declaraciones, lo que impide su convocatoria mediante el procedimiento ordinario de concurrencia competitiva.

Es por eso, que estas subvenciones tienen que otorgarse mediante la vía del real decreto de concesión directa, porque no hay posibilidad de convocatoria pública, ya que solamente aquellas que han implementado las zonas de mercado residencial tensionado, pueden ser beneficiarias de las ayudas previstas en el apartado 5º del artículo 18.

Esta norma, en su artículo 18, afronta una situación excepcional que solo mediante este modelo encuentra correcto acomodo para el logro de sus fines, asegurando que llegue a todos los territorios que han implementado las medidas recogidas en ese precepto y, garantizando con ello que la efectividad de estas medidas sea plena en todo el país para que verdaderamente ayuden a subvenir situaciones de partida a las que los poderes públicos han de enfrentarse de modo eficiente.

Se trata de ayudas concedidas directamente por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, ya que su finalidad no es otra que contribuir a la financiación de aquellas actuaciones que se orienten al diseño y a la adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.

La concesión directa mediante real decreto se perfila como la única forma de gestión que garantiza idénticas posibilidades de obtención y disfrute por parte de sus potenciales destinatarios en todo el territorio nacional, mediante el establecimiento de unos criterios uniformes para el acceso a estas ayudas, que se extienden al conjunto de España y despliegan efectos beneficiosos sobre el conjunto de las administraciones y que buscan contener o reducir los precios de alquiler o venta.

No cabe, por lo demás, atribuir a las comunidades autónomas la gestión de tales ayudas –sin perjuicio de sus propias líneas subvencionables– porque no nos encontramos ante una actividad donde el punto de ejercicio sea criterio atributivo de competencia, sino que se está realizando una ejecución directa de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

Así, con palabras de la Sentencia del Tribunal Constitucional 45/2001, de 15 de febrero, «el artículo 149.1.13.^a CE puede amparar tanto normas estatales que fijen las líneas



directrices y los criterios globales de ordenación de sectores económicos concretos, como previsiones de acciones o medidas singulares indispensables para alcanzar los fines propuestos en dicha ordenación (Sentencia del Tribunal Constitucional 155/1996, de 9 de octubre, F. 4 y jurisprudencia en ella citada)». En definitiva, el Estado tiene reservada, por el mencionado artículo 149.1.13.^a, una competencia de dirección en la que tienen cobijo normas básicas y, asimismo, previsiones de acciones o medidas singulares que sean necesarias para alcanzar los fines propuestos dentro de la ordenación del sector (Sentencia del Tribunal Constitucional 117/1992, de 16 de septiembre).

Estas subvenciones, encuadrables en el ámbito de las competencias que ostenta el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en relación con las políticas en materia de vivienda, se encuentran contenidas en el Plan Estratégico de Subvenciones del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, para los años 2025 a 2027, aprobado por Orden de 25 de marzo de 2025, dada la importancia de estas ayudas para revertir la situación de tensionamiento del mercado residencial de vivienda, en aquellas administraciones que han considerado oportuno declararlo.

Hasta la fecha, culminando el procedimiento del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, se han declarado zonas de mercado residencial tensionado en las comunidades autónomas del País Vasco (18 municipios y un distrito de un municipio), Cataluña (271 municipios), Galicia (2 municipios), Principado de Asturias (9 municipios y tres barrios de 3 municipios) y Navarra (21 municipios).

En concreto, se han declarado:

a) 140 municipios de la Comunidad Autónoma de Cataluña, a través de la Resolución de 14 de marzo de 2024, 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 primer trimestre de 2024.

b) 131 municipios de la Comunidad Autónoma de Cataluña, a través de Resolución de 8 de octubre de 2024, 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 tercer trimestre de 2024.



c) Municipio de Errenteria (País Vasco), a través de Resolución de 28 de enero 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 cuarto trimestre de 2024.

d) Municipios de Zumaia, Lasarte-Oria, Barakaldo e Irun (País Vasco), a través de Resolución de 29 de abril 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 primer trimestre de 2025.

e) Municipios de A Coruña (Galicia), Donostia/San Sebastian y Distrito 2 de Galdakao (País Vasco), así como 21 municipios en la Comunidad Foral de Navarra a través de 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.

f) Municipios de Vitoria-Gasteiz, Usurbil, Bilbao, Astigarraga del País Vasco a través de Resolución de 29 de octubre 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 tercer trimestre de 2025.

g) Municipios de Hernani, Lezo y Tolosa del País Vasco, a través de Resolución de 30 de enero de 2026, 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 cuarto trimestre de 2025.

h) Municipios de Pasaia, Zestoa y Arrasate/Mondragón, a través de Resolución de 23 de abril de 2026, 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 primer trimestre de 2026.



i) Municipios de Llanes (núcleo urbano de Llanes y núcleo de Posada de Llanes), Cabrales (núcleo de Arenas y núcleo de Poo), Gijón (barrio de La Arena y barrio de Cimadevilla), Avilés (barrio de la Magdalena), Gozón (Luarco) y Llanes (núcleos de Nueva, Poo, Barro y Celorio) en el Principado de Asturias, así como el municipio de Santiago de Compostela en Galicia y el municipio de Basauri en el País Vasco, a través de la Resolución de 24 de julio de 2026, 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 2026.

Asimismo, para realizar la distribución del importe entre las comunidades autónomas mencionadas, se han tenido en cuenta una ponderación de los siguientes factores: la población residente en las zonas de mercado residencial tensionado, para favorecer a aquellos territorios con mayor población en una situación de especial riesgo de oferta insuficiente y permita impulsar la existencia de una oferta adecuada de vivienda en condiciones asequibles, así como el porcentaje de hogares en situación de sobreesfuerzo en el pago del alquiler, teniendo en cuenta el porcentaje de hogares en alquiler de la comunidad autónoma respectiva que destina más del 40% de los ingresos netos del hogar al pago del alquiler de la vivienda habitual.

Este real decreto se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El impulso a la oferta de vivienda asequible y social en las zonas declaradas de mercado residencial tensionado cumple el principio de necesidad.

Se da cumplimiento a los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y eficacia al incorporar medidas congruentes con el ordenamiento jurídico, de aplicación inmediata y en cuantías proporcionales a los desajustes que se pretenden solventar, a la vulnerabilidad que se pretende soslayar y, en definitiva, a la mejora del acceso a la vivienda.

En cuanto al principio de transparencia, se ve cumplido en este preámbulo y en la correspondiente memoria de análisis de impacto normativo, así como en la realización del preceptivo y previo trámite de información y audiencia pública.

Respecto del principio de eficiencia, debe señalarse que los contenidos de la norma no implican nuevas cargas administrativas.



Este real decreto se dicta en el ejercicio de las competencias constitucionalmente reservadas al Estado, al amparo de las reglas del artículo 149.1 de la Constitución Española: 1.^a, que regula las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, como el derecho de propiedad de la vivienda y el ejercicio del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y 13.^a, que establece la competencia en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

En concreto, el proyecto regula subvenciones directas y, en este sentido, se ha de tener en cuenta que el Tribunal Constitucional ha declarado que «el Estado siempre podrá, en uso de su soberanía financiera (de gasto, en este caso), asignar fondos públicos a unas finalidades u otras, pues existen otros preceptos constitucionales (y singularmente los del Capítulo III del Título I) que legitiman la capacidad del Estado para disponer de su presupuesto en la acción social y económica» (STC 13/1992, FJ 7), siendo por ello posible que el Estado asigne sus recursos a cualquier finalidad lícita, de manera que, cuando la materia o sector a que se asignen es de la exclusiva competencia del Estado, no se plantea ningún problema en cuanto a la delimitación entre el Estado y las comunidades autónomas.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda y Agenda Urbana, con la aprobación previa del Ministro para la Transformación Digital y de la Función Pública, con el informe del Ministerio de Hacienda, y previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día de de 2026,

DISPONGO

Artículo 1. Objeto.

Este real decreto tiene por objeto regular la concesión directa de subvenciones a las comunidades autónomas, con carácter excepcional y por razones de interés público, social y económico, para las siguientes actuaciones en las zonas de mercado residencial tensionado:

1. La promoción y/o rehabilitación de viviendas, o soluciones habitacionales alternativas, que se vayan a destinar al alquiler asequible o social con independencia de la calificación y titularidad del suelo.



2. La adquisición de suelo con edificabilidad residencial de uso vivienda, o soluciones habitacionales alternativas, por la administración autonómica correspondiente o por sus entidades dependientes o vinculadas con competencia en materia de vivienda.
3. El desarrollo y urbanización de suelo para uso residencial de vivienda o soluciones habitacionales alternativas.
4. La adquisición de viviendas, o soluciones habitacionales alternativas, por la administración autonómica correspondiente o por sus entidades dependientes o vinculadas con competencia en materia de vivienda para ser destinadas al alquiler social o asequible.
5. La cobertura o aval de las rentas arrendaticias en caso de impago de contratos de arrendamiento de viviendas habituales y permanentes, a personas arrendatarias jóvenes o pertenecientes a colectivos vulnerables, cuando la renta no supere el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema estatal de referencia del alquiler para dicha vivienda obtenido en el momento en que se solicite la efectividad de la cobertura o aval.

Artículo 2. Régimen jurídico aplicable.

Estas subvenciones se registrarán, además de por lo dispuesto en este real decreto y en la resolución de concesión, por lo previsto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y su Reglamento de desarrollo, aprobado mediante Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, salvo en lo que afecte a los principios de publicidad y concurrencia; así como por lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y en las demás disposiciones legales, reglamentarias y convencionales que resulten de aplicación.

Artículo 3. Procedimiento de concesión.

1. Se autoriza la concesión directa de las subvenciones objeto de este real decreto, atendiendo al carácter singular que se deriva de las excepcionales circunstancias en que han de realizarse las actividades subvencionadas y dado que concurren razones de interés público, social y económico, que determinan la improcedencia de su convocatoria pública, de conformidad con lo previsto en los artículos 22.2.c) y 28.2 y 3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

2. La concesión de las subvenciones se realizará mediante resolución dictada por la persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en el caso de la subvención



prevista en el artículo 5.1, y de la persona titular de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana en el resto.

3. La Comunidad autónoma como administración territorial competente deberá dar conformidad expresa al contenido de la resolución con carácter previo a la transferencia de crédito correspondiente a las subvenciones.

4. Las resoluciones contendrán la relación de actuaciones objeto de la subvención, el importe máximo de la subvención destinada a cada una de ellas y el plazo máximo de ejecución.

Todo ello, a los efectos de la justificación prevista por el artículo 8.

5. El plazo máximo para emitir y notificar la correspondiente resolución será de cinco meses desde el día siguiente al de la publicación del presente real decreto en el Boletín Oficial del Estado. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución, legitima a las interesadas a entender desestimada por silencio administrativo la concesión de la subvención.

6. La resolución de concesión, y en su caso, el silencio administrativo, pondrán fin a la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse recurso potestativo de reposición, conforme a lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre; o bien recurso contencioso-administrativo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Artículo 4. Entidades beneficiarias.

Se regulan las aportaciones del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, destinadas a las actuaciones establecidas en el artículo 1, con cargo al ejercicio presupuestario de 2026, a las siguientes entidades beneficiarias:

1. A la Comunidad Autónoma de Cataluña para actuaciones en los 140 municipios declarados zona de mercado residencial tensionado en la Resolución de 14 de marzo de 2024 y en los 131 municipios en la Resolución de 8 de octubre de 2024.

2. A la Comunidad Autónoma del País Vasco para actuaciones en el municipio de Errenteria declarado zona de mercado residencial tensionado en la Resolución de 28 de enero de 2025, en los municipios de Zumaia, Lasarte-Oria, Barakaldo e Irún en la Resolución de 29 de abril de 2025, en el municipio de Donostia / San Sebastián y el Distrito 2 del municipio de



Galdakao en la Resolución de 28 de julio de 2025, en los municipios de Vitoria-Gasteiz, Usurbil, Bilbao, Astigarraga declarados zona de mercado residencial tensionado en la Resolución de 29 de octubre de 2025, en los municipios de Hernani, Lezo y Tolosa declarados zona de mercado residencial tensionado en la Resolución de 30 de enero de 2026, en los municipios de Pasaia, Zestoa y Arrasate/Mondragón declarados zona de mercado residencial tensionado en la Resolución de 23 de abril de 2026, y en el municipio de Basauri declarado zona de mercado residencial tensionado en la Resolución de 24 de julio de 2026.

3. A la Comunidad Foral de Navarra para actuaciones en los 21 municipios declarados zona de mercado residencial tensionado en la Resolución de 28 de julio de 2025.

4. A la Comunidad Autónoma de Galicia para actuaciones en el municipio de A Coruña declarado zona de mercado residencial tensionado en la Resolución de 28 de julio de 2025, y en el municipio de Santiago de Compostela declarado zona de mercado residencial tensionado en la Resolución de 24 de julio de 2026.

5. A la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias para actuaciones en los municipios de Llanes (núcleo urbano de Llanes y núcleo de Posada de Llanes), Cabrales (núcleo de Arenas y núcleo de Poo), Gijón (barrio de La Arena y barrio de Cimadevilla), Avilés (barrio de la Magdalena), Gozón (Luarco) y Llanes (núcleos de Nueva, Poo, Barro y Celorio) declarados zona de mercado residencial tensionado en la Resolución de 24 de julio de 2026.

Artículo 5. *Cuantía de las subvenciones.*

Los importes máximos de las subvenciones se abonarán con cargo a la aplicación presupuestaria 25.09.261N.759 "A comunidades autónomas. Zonas de mercado residencial tensionado" correspondiente al presupuesto del año 2026 del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, y serán los siguientes:

1. El importe máximo a la Comunidad Autónoma de Cataluña para actuaciones en los 271 municipios declarados zona de mercado residencial tensionado es de 59.735.817,00 euros.
2. El importe máximo a la Comunidad Autónoma del País Vasco para actuaciones en los municipios de Errenteria, Zumaia, Lasarte-Oria, Barakaldo, Irún, Donostia / San Sebastián, el Distrito 2 del municipio de Galdakao, Astigarraga, Bilbao, Vitoria-Gasteiz, Usurbil, Hernani, Lezo, Tolosa, Pasaia, Zestoa y Arrasate/Mondragón es de 15.505.039,00 euros.



3. El importe máximo a la Comunidad Foral de Navarra para actuaciones en los 21 municipios declarados zonas de mercado residencial tensionado es de 6.688.246,00 euros.
4. El importe máximo a la Comunidad Autónoma de Galicia para actuaciones en el municipio de A Coruña y en el municipio de Santiago de Compostela es de 5.112.304,00 euros.
5. El importe máximo a la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias para actuaciones en los municipios de Llanes (núcleo urbano de Llanes y núcleo de Posada de Llanes), Cabrales (núcleo de Arenas y núcleo de Poo), Gijón (barrio de La Arena y barrio de Cimadevilla), Avilés (barrio de la Magdalena), Gozón (Luarco) y Llanes (núcleos de Nueva, Poo, Barro y Celorio) es de 2.958.594,00 euros.

Artículo 6. *Compatibilidad con otras subvenciones o ingresos.*

Las subvenciones serán compatibles con cualesquiera otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera administraciones o entes públicos o privados nacionales, de la Unión Europea o de Organismos Internacionales, debiendo el beneficiario comunicar al órgano concedente la obtención de los citados recursos con indicación del importe y su procedencia, no pudiendo nunca el importe de dichas subvenciones, ayudas, ingresos o recursos superar, aislada o conjuntamente, el coste de las acciones subvencionadas.

Artículo 7. *Forma de pago de la subvención.*

El abono de las subvenciones a las comunidades autónomas beneficiarias se efectuará en un solo pago anticipado de acuerdo con los términos establecidos en la resolución de concesión.

No será necesaria la constitución de garantía de acuerdo con los artículos 42.2.a) y d) del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

Artículo 8. *Justificación.*

1. La comunidad autónoma beneficiaria justificará ante el órgano gestor concedente la aplicación de la subvención percibida y presentará una memoria de actuación justificativa del cumplimiento de las condiciones impuestas y una memoria económica justificativa del coste de



las actividades realizadas, conforme al artículo 72 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

2. La resolución que instrumente el otorgamiento de la subvención determinará el plazo de presentación de estas memorias, y los requisitos que ha de cumplir la documentación acreditativa de las actividades realizadas y de los gastos efectuados, que en ningún caso superará los doce meses desde la finalización de las actuaciones.

3. El incumplimiento de la obligación de justificación de la subvención en los términos establecidos en el artículo 30 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y el artículo 72 y concordantes de su Reglamento de desarrollo, o la justificación insuficiente de la misma llevará aparejado el reintegro, en las condiciones previstas en el artículo 37 de la mencionada ley.

Artículo 9. Obligaciones de las entidades beneficiarias.

1. Con carácter general, la entidad beneficiaria deberá cumplir las obligaciones que se recogen en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

2. Asimismo, deberán dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

a) Cumplir el objetivo, realizar la actividad y adoptar el comportamiento en que se fundamenta la concesión de la subvención, en la forma y condiciones establecidos en las resoluciones de concesión.

b) Gestionar y realizar de forma directa, o mediante entidades vinculadas o dependientes, aquellas actividades que constituyan el contenido principal de la subvención.

c) Someterse a las actuaciones de control y seguimiento de la aplicación de los fondos destinados a las actuaciones subvencionadas y a la evaluación continua y final por parte de los órganos concedentes y órganos de control competentes.

d) Conservar toda la documentación original justificativa de la aplicación de los fondos recibidos, en tanto puedan ser objeto de las actividades de comprobación y control.

e) Hacer constar la financiación de la actividad por parte del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y figurar expresamente sus logotipos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.



3. La entidad beneficiaria deberá rendir justificación ante el órgano gestor del cumplimiento de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos de este real decreto.

4. Los gastos se acreditarán mediante facturas y demás documentos de valor probatorio equivalente, con validez en el tráfico jurídico mercantil o eficacia administrativa.

Artículo 10. *Publicidad.*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 18.4 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y en el 31 de su Reglamento, en las actuaciones que se lleven a cabo, en todo o en parte, mediante estas subvenciones, que impliquen difusión, ya sea impresa o por cualquier otro medio, deberá incorporarse de forma visible el logotipo institucional del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana con el fin de identificar el origen de carácter público de las subvenciones, según lo dispuesto en el Real Decreto 1465/1999, de 17 de septiembre, por el que se establecen los criterios de imagen institucional y se regula la producción documental y el material impreso de la Administración General del Estado, así como en la Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se actualiza el Manual de Imagen Institucional adaptándolo a la nueva estructura de vicepresidencias del Gobierno y departamentos ministeriales de la Administración General del Estado.

Estas subvenciones serán objeto de publicidad en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 130/2019, de 8 de marzo, por el que se regula la Base Nacional de Datos de Subvenciones y la publicidad de las subvenciones y demás ayudas públicas.

Artículo 11. *Incumplimientos y reintegros.*

1. Procederá el reintegro de las cantidades percibidas, así como la exigencia del interés de demora correspondiente, desde el momento del pago de la subvención hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro, o la fecha en que el deudor ingrese el reintegro, si es anterior a ésta, en los supuestos recogidos en los artículos 36 y 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

2. Los criterios de graduación de incumplimientos serán los siguientes:

a) El incumplimiento total y manifiesto de los objetivos para los que se concedió la ayuda, determinado a través de los mecanismos de seguimiento, comprobación, control y comprobación, será causa de reintegro total de la ayuda.



b) El incumplimiento de los objetivos parciales o actividades concretas determinado a través de los mecanismos de comprobación, conllevará la devolución de aquella parte de la ayuda destinada a las mismas, de acuerdo con el principio de proporcionalidad definido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

c) En caso de que sea exigible la autorización de modificaciones de la resolución de concesión, el incumplimiento de la exigencia de autorización supondrá la devolución de las cantidades desviadas.

d) La falta de presentación de las memorias justificativas, conllevará la devolución de las cantidades percibidas y no justificadas.

3. El procedimiento para el reintegro se regirá por lo dispuesto en los artículos 41 a 43 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y en el capítulo II del título III de su Reglamento de desarrollo.

4. El órgano competente para exigir el reintegro de la subvención concedida será el concedente de la subvención, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

Artículo 12. Régimen sancionador.

Las posibles infracciones que pudiesen ser cometidas por las entidades beneficiarias se graduarán y sancionarán de acuerdo con lo establecido en el título IV de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y en el título IV de su Reglamento de desarrollo.

Disposición final primera. *Modificación del Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.*

Se añade una nueva disposición adicional al Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, numerada como decimosegunda, en los siguientes términos:

«Disposición adicional decimosegunda. *Programas específicos en zonas de mercado residencial tensionado.*

1. La financiación estatal que sea transferida a las comunidades autónomas que hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado para ejecutar el programa específico regulado en el artículo 18.5 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, podrá destinarse a cualquiera de las ayudas reguladas en los capítulos II y III. Las actuaciones para financiar la ejecución



del programa específico se recogerán en un real decreto de concesión directa de subvenciones, o en los presupuestos generales del Estado para el año correspondiente, y se concretarán en una resolución que se anexará al convenio firmado con la respectiva comunidad autónoma de acuerdo con el artículo 4, o en la resolución dictada a tales efectos para la Comunidad Autónoma del País Vasco o para la Comunidad Foral de Navarra.

2. Los fondos estatales que se transfieran al amparo de esta disposición tendrán carácter adicional y finalista respecto de la financiación ordinaria del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 y no podrán ser imputados, en ningún caso, a la aportación que corresponda realizar a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en aplicación del régimen de cofinanciación previsto en dicho Plan.».

Disposición final segunda. *Título competencial.*

Este real decreto se dicta al amparo de la competencia exclusiva del Estado en materia de establecimiento de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, y de establecimiento de las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 149.1.1.^a y 13.^a de la Constitución Española.

Disposición final tercera. *Habilitación.*

Se faculta a la Ministra de Vivienda y Agenda Urbana para adoptar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de este real decreto.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Dado en Madrid, el XX de XXXX de 2026.

La Ministra de Vivienda y Agenda Urbana,
ISABEL RODRÍGUEZ GARCÍA



MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

**REAL DECRETO POR EL QUE SE REGULA LA
CONCESIÓN DE SUBVENCIONES DIRECTAS A LAS
COMUNIDADES AUTÓNOMAS QUE HAYAN
DECLARADO ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL
TENSIONADO.**

Madrid, 7 de agosto de 2026



I OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

- I.1 Motivación.
- I.2 Objetivos.
- I.3 Alternativas.
- I.4 Plan Estratégico de Subvenciones.
- I.5 Plan Anual Normativo.

II CONTENIDO

III ANÁLISIS JURÍDICO

- III.1 Fundamento jurídico y rango normativo
- III.2 Congruencia con el Derecho Internacional y de la Unión Europea.
- III.3 Congruencia con el ordenamiento jurídico español.
- III.4 Entrada en vigor y vigencia.
- III.5 Derogación de normas.

IV ADECUACIÓN DE LA NORMA AL ORDEN DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS.

V DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

VI ANÁLISIS DE IMPACTOS

- VI.1 Impacto económico.
- VI.2 Impacto presupuestario.
- VI.3 Cargas administrativas.
- VI.4 Impacto por razón de género.
- VI.5 Impacto en la familia.
- VI.6 Impacto en la infancia y en la adolescencia.
- VI.7 Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- VI.8 Impacto medioambiental.
- VI.9 Otros impactos.

VII EVALUACIÓN EX POST

ANEXOS:

- I Ficha de resumen ejecutivo.
- II Informe sobre aportaciones al texto del Real Decreto en el trámite de información y audiencia pública.



0. CUADRO RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

Ministerio/Órgano proponente	Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana	Fecha	07/08/2026
Título de la norma	Real Decreto por el que se regula la concesión de subvenciones directas a las comunidades autónomas que hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado.		
Tipo de Memoria	Normal ☒ Abreviada ☐		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	La concesión directa de subvenciones a las comunidades autónomas que hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado.		



Objetivos que se persiguen	Regular la concesión directa de subvenciones a las comunidades autónomas, con carácter excepcional y por razones de interés público, social y económico, para las siguientes actuaciones en las zonas de mercado residencial tensionado: 1. La promoción y/o rehabilitación de viviendas, o soluciones habitacionales alternativas, que se vayan a destinar al alquiler asequible o social con independencia de la calificación y titularidad del suelo. 2. La adquisición de suelo con edificabilidad residencial de uso vivienda, o soluciones habitacionales alternativas, por la administración autonómica correspondiente o por sus entidades dependientes o vinculadas con competencia en materia de vivienda. 3. El desarrollo y urbanización de suelo para uso residencial de vivienda o soluciones habitacionales alternativas. 4. La adquisición de viviendas, o soluciones habitacionales alternativas, por la administración autonómica correspondiente o por sus entidades dependientes o vinculadas con competencia en materia de vivienda para ser destinadas al alquiler social o asequible. 5. La cobertura o aval de las rentas arrendaticias en caso de impago de contratos de arrendamiento de viviendas habituales y permanentes, a personas arrendatarias jóvenes o pertenecientes a colectivos vulnerables, cuando la renta no supere el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema estatal de referencia del alquiler para dicha vivienda obtenido en el momento en que se solicite la efectividad de la cobertura o aval.
Principales alternativas consideradas	No se han considerado alternativas
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO	
Tipo de norma	Real Decreto
Estructura de la Norma	El proyecto de real decreto consta de doce artículos y cuatro disposiciones finales.



TRAMITACIÓN	Se ha aprobado la tramitación administrativa urgente del proyecto de real decreto por Acuerdo de Consejo de Ministros, en su sesión de 12 de mayo de 2026. Con carácter previo a la tramitación del proyecto de real decreto se han recabado los siguientes informes, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 17.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones: - De la Oficina Presupuestaria del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Emitido con fecha 8.06.26. - De la Abogacía del Estado. Emitido el 3.08.26, con distintas observaciones que se incorporan oportunamente al proyecto. No obstante, durante su tramitación no se ha solicitado el informe de la Intervención Delegada de la Administración General del Estado en el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, previsto en el artículo 17.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, de acuerdo con las instrucciones facilitadas por el Ministerio de Hacienda. Asimismo, durante la tramitación normativa del proyecto se deben recabar los siguientes informes: - De la Oficina de Coordinación y Calidad Normativa del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.9 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, solicitado el 4.08.26. PENDIENTE. - Del Ministerio de Política Territorial y Memoria Democrática, según se prevé en el artículo 26.5, párrafo sexto, de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, emitido el 5.08.26, sin observaciones. - Del Ministerio de Hacienda, de acuerdo con el artículo 28.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, solicitado el 4.08.2026 y reiterado el 12.08.26, PENDIENTE. - De la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, de acuerdo con la disposición adicional primera de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023, prorrogada para 2024, 2025 y 2026, solicitado el 4.08.26, PENDIENTE, aunque se han recibido observaciones previas antes de su emisión. - De la Secretaría General Técnica del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, de acuerdo con el artículo 26.5, párrafo cuarto, de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, PENDIENTE. Finalmente, se ha de recabar la aprobación previa del Ministro para la Transformación Digital y de la Función Pública, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26.5, párrafo quinto, de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre.
--------------------	--



CONSULTA PÚBLICA	Sí ☐ No ☒ En aplicación del artículo 26.2 y 27.2.b) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, no es necesario sustanciar, con carácter previo a la elaboración del proyecto normativo, el trámite de consulta pública.	
AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA	Sí ☒ No ☐ El proyecto de real decreto se someterá a trámite de audiencia e información pública, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26.6 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, con el objeto de obtener cuantas aportaciones adicionales pudieran hacerse por otras personas u organizaciones. Para ello, el proyecto será publicado en la página web del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.	
ANÁLISIS DE IMPACTOS		
Adecuación al orden de competencias	Se dicta en virtud del artículo 149.1. 1. ^a , que regula las condiciones básicas que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, como el derecho de propiedad de la vivienda y el ejercicio del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada; y artículo 149.1. 13. ^a , que establece la competencia en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.	
Impacto económico y presupuestario	Efectos sobre la economía en general.	
	En relación con la competencia	☒ La norma no tiene efectos significativos sobre la competencia. ☐ La norma tiene efectos positivos sobre la competencia. ☐ La norma tiene efectos negativos sobre la competencia.



	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	☐ supone una reducción de cargas administrativas. ☐ incorpora nuevas cargas administrativas. ☒ no afecta a las cargas administrativas.
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma ☒ Afecta a los presupuestos de la Administración del Estado. ☐ Puede afectar a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales.	☒ implica un gasto. ☐ implica un ingreso.
IMPACTO EN MATERIA DE GÉNERO	La norma tiene un impacto de género	Negativo ☐ Nulo ☒ Positivo ☐
IMPACTO EN MATERIA DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES, NO DISCRIMINACIÓN Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD	La norma tiene un impacto por razón de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad	Negativo ☐ Nulo ☒ Positivo ☐
IMPACTO EN MATERIA DE FAMILIA, INFANCIA Y ADOLESCENCIA	La norma tiene un impacto en materia de familia	Negativo ☐ Nulo ☒ Positivo ☐



IMPACTO EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO	La norma tiene un impacto en materia de cambio climático	Negativo ☐ Nulo ☒ Positivo ☐
Otras consideraciones		



I. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

I.1 Motivación

La evolución del mercado de la vivienda en España presenta graves dificultades para que la ciudadanía pueda acceder a la vivienda asequible. Existe un problema de escasez de oferta de vivienda a precios asequibles debido a una baja producción, durante los últimos años, de vivienda pública, de vivienda privada con algún nivel de protección pública y de vivienda libre. El número de nuevas viviendas construidas y que actualmente se construyen es insuficiente para cubrir la demanda actual. La brecha entre la demanda de vivienda y la producción se ha agrandado y ha provocado un incremento de los precios, tanto de compra como de alquiler.

Para paliar esta situación, el Gobierno está otorgando un papel prioritario a las políticas de vivienda, que forman parte destacada en las medidas de acción del Estado durante los últimos años. Prueba de ello es la aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que constituye la primera norma estatal con rango de ley que regula esta materia en la actual etapa democrática y que tiene por objeto regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada, y al disfrute de la misma.

Entre otras cuestiones, la citada ley regula el procedimiento para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones de asequibilidad.

En concreto, su artículo 18 regula el procedimiento para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, especificando en el apartado 4 que tal declaración ha de ir acompañada de un plan específico que proponga las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la propia declaración, debiendo incluir un calendario de su desarrollo.

El apartado 5 del mismo artículo especifica que el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, de acuerdo con la administración territorial competente, podrá desarrollar actuaciones en las zonas de mercado residencial tensionado que puedan favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, de acuerdo con el Real Decreto 829/2023, de 20 de noviembre, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales, es el departamento al que corresponde la propuesta y ejecución de la política del Gobierno en materia de vivienda, por ello, se compromete, una vez más y, en congruencia con este precepto de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, a prestar ayuda directa a las comunidades autónomas en las que se declaran zonas de mercado residencial tensionado.



En la STC 79/2024, de 21 de mayo, el Tribunal Constitucional ha analizado la constitucionalidad del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, en relación con el reparto competencial en materia de vivienda.

El Tribunal Constitucional subraya que la Ley 12/2023, de 24 de mayo, no vacía las competencias autonómicas, sino que diseña un marco cooperativo, jurídicamente legítimo, en el que el Estado puede intervenir en virtud de sus títulos del art. 149.1.1 y 149.1.13 CE:

«El legislador estatal no se arroga la gestión directa de la política de vivienda autonómica, sino que establece un marco de actuación orientado a la colaboración entre administraciones públicas, respetuoso con las competencias de desarrollo y ejecución de las comunidades autónomas.» (FJ 6)

Sobre las zonas de mercado residencial tensionado, el TC admite que se trata de un ámbito donde confluyen: el derecho a la vivienda (art. 47 CE), la política económica general y la igualdad básica de los ciudadanos. Por ello, señala que:

«La determinación de zonas de mercado residencial tensionado y las medidas asociadas a dicha declaración responden a finalidades de interés general que justifican la intervención estatal en términos de coordinación y establecimiento de mínimos comunes.» (síntesis FJ 6).

Además, el Tribunal Constitucional ha reiterado que el principio de igualdad no exige tratar de forma idéntica situaciones objetivamente distintas, especialmente en el marco del Estado autonómico:

«El principio de igualdad no impone un tratamiento jurídico igual para situaciones desiguales, siendo legítimo un tratamiento diferenciado cuando exista una justificación objetiva y razonable» (doctrina constante desde la STC 22/1981; reiterada, entre muchas, en la STC 70/2013).

Aunque todas las comunidades autónomas han asumido competencias exclusivas en materia de vivienda, no todas la ejercen del mismo modo, ni han activado el mecanismo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo. Por ello, no todas generan el presupuesto habilitante de la intervención o colaboración estatal.

El Tribunal Constitucional, en la STC 79/2024, afirma que el legislador estatal condiciona la operatividad de determinadas medidas a la concurrencia de presupuestos objetivos cuya apreciación corresponde a las comunidades autónomas.

También, en la STC 217/2016, en relación con las inversiones estatales territorializadas dispone que los mecanismos de cooperación deben adaptarse a la finalidad y alcance material de la actuación estatal, pudiendo articularse de forma bilateral cuando así lo exija la naturaleza de la intervención.

En la STC 70/2013 el Tribunal Constitucional establece que la competencia normativa estatal sobre subvenciones permite condicionar su otorgamiento a la concurrencia de determinados requisitos objetivos, sin que ello suponga vulneración de la autonomía de aquellas comunidades que no resulten beneficiarias.



De lo que se desprende que, si una comunidad autónoma no ha declarado las zonas de mercado residencial tensionado, no ha activado el espacio de cooperación reforzada con el Estado. En consecuencia, no hay razón jurídica para integrarla en decisiones relativas a actuaciones destinadas exclusivamente a ese ámbito.

A su vez, el citado artículo 18.5 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, conlleva una habilitación al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en el ejercicio de sus competencias estatales, para desarrollar un programa específico que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente con las finalidades, entre otras, de diseñar y adoptar medidas de financiación específicas para estas zonas de mercado residencial tensionado, así como medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente. Por ello, de acuerdo con dicha habilitación, este real decreto incorpora una nueva disposición adicional aclaratoria en el Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, con la finalidad de identificar oportunamente dicha vinculación entre ambas normas.

Así, el objeto de este real decreto es regular determinadas subvenciones directas a las comunidades autónomas que hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado para contribuir al buen desarrollo de los correspondientes planes específicos y, en todo caso, y en concreto para:

1. La promoción y/o rehabilitación de viviendas, o soluciones habitacionales alternativas, que se vayan a destinar al alquiler asequible o social con independencia de la calificación y titularidad del suelo.
2. La adquisición de suelo con edificabilidad residencial de uso vivienda, o soluciones habitacionales alternativas, por la administración autonómica correspondiente o por sus entidades dependientes o vinculadas con competencia en materia de vivienda.
3. El desarrollo y urbanización de suelo para uso residencial de vivienda o soluciones habitacionales alternativas
4. La adquisición de viviendas, o soluciones habitacionales alternativas, por la administración autonómica correspondiente o por sus entidades dependientes o vinculadas con competencia en materia de vivienda para ser destinadas al alquiler social o asequible.
5. La cobertura por impago de renta arrendaticia de contratos de arrendamiento de viviendas.

El artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como el artículo 67 de su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, establecen que podrán concederse de forma directa y «con carácter excepcional, aquellas otras subvenciones en que se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria pública».

De conformidad con lo previsto en el artículo 28.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, las normas especiales reguladoras de las subvenciones previstas en el artículo 22.2.c) deberán ser aprobadas por real decreto, a propuesta del Ministerio competente y previo informe del Ministerio de Hacienda.



El interés público, social y económico de la actividad de las administraciones públicas, en su conjunto, en las zonas que se declaren de mercado residencial tensionado y en este caso del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, justifica la adjudicación directa de las subvenciones articuladas en este real decreto, a las que no cabe aplicar el procedimiento de convocatoria pública al tratarse de subvenciones que financian actuaciones concretas a ejecutar por las administraciones autonómicas correspondientes.

En todos los casos, las subvenciones reguladas en el presente real decreto se conceden a administraciones autonómicas o locales, lo que impide su convocatoria mediante el procedimiento ordinario de concurrencia competitiva, ya que únicamente se conceden a aquellas entidades que, en ejecución de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, hayan declarado las zonas de mercado residencial tensionado.

Hasta la fecha, culminando el procedimiento del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, se han declarado zonas de mercado residencial tensionado en las comunidades autónomas del País Vasco (18 municipios y un distrito de un municipio), Cataluña (271 municipios), Galicia (2 municipios), Principado de Asturias (9 municipios y tres barrios de 3 municipios) y Navarra (21 municipios).

En concreto, se han declarado:

- a) 140 municipios de la Comunidad Autónoma de Cataluña, a través de la Resolución de 14 de marzo de 2024, 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 primer trimestre de 2024.
- b) 131 municipios de la Comunidad Autónoma de Cataluña, a través de Resolución de 8 de octubre de 2024, 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 tercer trimestre de 2024.
- c) Municipio de Errenteria (País Vasco), a través de Resolución de 28 de enero 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 cuarto trimestre de 2024.
- d) Municipios de Zumaia, Lasarte-Oria, Barakaldo e Irun (País Vasco), a través de Resolución de 29 de abril 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 primer trimestre de 2025.
- e) Municipios de A Coruña (Galicia), Donostia/San Sebastian y Distrito 2 de Galdakao (País Vasco), así como 21 municipios en la Comunidad Foral de Navarra a través de 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.

- f) Municipios de Vitoria-Gasteiz, Usurbil, Bilbao, Astigarraga del País Vasco a través de Resolución de 29 de octubre 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 tercer trimestre de 2025.
- g) Municipios de Hernani, Lezo y Tolosa del País Vasco, a través de Resolución de 30 de enero de 2026, 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 cuarto trimestre de 2025.
- h) Municipios de Pasaia, Zestoa y Arrasate/Mondragón, a través de Resolución de 23 de abril de 2026, 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 primer trimestre de 2026.
- i) Municipios de Llanes (núcleo urbano de Llanes y núcleo de Posada de Llanes), Cabrales (núcleo de Arenas y núcleo de Poo), Gijón (barrio de La Arena y barrio de Cimadevilla), Avilés (barrio de la Magdalena), Gozón (Luarco) y Llanes (núcleos de Nueva, Poo, Barro y Celorio) en el Principado de Asturias, así como el municipio de Santiago de Compostela en Galicia y el municipio de Basauri en el País Vasco, a través de la Resolución de 24 de julio de 2026, 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 2026.

I.2 Objetivos

El proyecto de real decreto tiene por objeto regular la concesión directa a las comunidades autónomas que han declarado zonas de mercado residencial tensionado para contribuir al buen desarrollo de los correspondientes planes específicos y, en todo caso, y en concreto para:

1. La promoción y/o rehabilitación de viviendas, o soluciones habitacionales alternativas, que se vayan a destinar al alquiler asequible o social con independencia de la calificación y titularidad del suelo.
2. La adquisición de suelo con edificabilidad residencial de uso vivienda, o soluciones habitacionales alternativas, por la administración autonómica correspondiente o por sus entidades dependientes o vinculadas con competencia en materia de vivienda.
3. El desarrollo y urbanización de suelo para uso residencial de vivienda o soluciones habitacionales alternativas.



4. La adquisición de viviendas, o soluciones habitacionales alternativas, por la administración autonómica correspondiente o por sus entidades dependientes o vinculadas con competencia en materia de vivienda para ser destinadas al alquiler social o asequible.
5. La cobertura por impago de renta arrendaticia de contratos de arrendamiento de viviendas.

En las resoluciones que se dicten para la concesión de subvenciones reguladas en este real decreto se concretarán los correspondientes objetivos siempre deberán estar incursos en los 5 apartados anteriores.

I.3 Alternativas

No se han planteado otras alternativas.

I.4 Plan Estratégico de Subvenciones

Estas subvenciones se incorporarán al Plan Estratégico de Subvenciones del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana 2025-2027, aprobado por Orden de 25 de marzo de 2025, por lo que resultará necesaria su regulación mediante real decreto a fin de proceder a su formalización.

Dichas subvenciones se enmarcarán en la Línea de Actuación 1 del Objetivo Estratégico 1, “Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada mediante la promoción y rehabilitación de vivienda en régimen de alquiler asequible, con el propósito de beneficiar al mayor número posible de hogares en los próximos tres años, impulsando la cohesión territorial y social”, que formará parte del citado Plan Estratégico de Subvenciones del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.».

I.5. Plan Anual Normativo

Este real decreto no está incluido en el Plan Anual Normativo de la Administración General del Estado para el año 2026, en atención a lo dispuesto en el artículo 2 del Real Decreto 286/2017, de 24 de marzo, por el que se regulan el Plan Anual Normativo y el Informe Anual de Evaluación Normativa de la Administración General del Estado y se crea la Junta de Planificación y Evaluación Normativa, dado que dicho Plan no prevé la inclusión de bases reguladoras de subvenciones.

No obstante, su elevación al Consejo de Ministros para su aprobación se justifica en la necesidad de conceder estas subvenciones para no poner en riesgo la continuidad de la labor de interés público, económico y social que es preciso acometer en las zonas declaradas de mercado residencial tensionado, y así, entre otras, la promoción y/o rehabilitación de viviendas, o soluciones habitacionales alternativas, que se vayan a destinar al alquiler asequible o social con independencia de la calificación y titularidad del suelo; la adquisición de suelo con edificabilidad residencial; o el fomento del desarrollo y urbanización del suelo.

II. CONTENIDO

El proyecto de real decreto se compone de preámbulo, 12 artículos y 4 disposiciones finales.



El artículo 1 se refiere al objeto de la norma, que no es otro que regular la concesión de subvenciones directas a las comunidades autónomas que han declarado zonas de mercado residencial tensionado.

El artículo 2 se refiere al régimen jurídico aplicable, señalando la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, su Reglamento de desarrollo y el resto de las normas que resulten de aplicación.

El artículo 3 se refiere al procedimiento de concesión de las subvenciones.

El artículo 4 relativo a las entidades beneficiarias, como son las comunidades autónomas de Cataluña, País Vasco, Foral de Navarra, Galicia y Principado de Asturias.

El artículo 5 regula la cuantía de cada una de las subvenciones, estableciendo los importes máximos que se transferirán con cargo a la aplicación presupuestaria 25.09.261N.759 “A comunidades autónomas. Zonas de mercado residencial tensionado” correspondiente al presupuesto del año 2026 del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

El artículo 6 dispone la compatibilidad con otras subvenciones o ingresos para la misma finalidad.

El artículo 7 indica que la forma de pago será anticipada y sin constitución de garantías.

El artículo 8 regula la justificación de las subvenciones, señalando la obligación de los beneficiarios de justificar ante el órgano gestor la aplicación de éstas.

El artículo 9 se refiere a las obligaciones de los beneficiarios, remitiéndose a las recogidas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

El artículo 10 regula las obligaciones de inclusión del logotipo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en todas las actuaciones de difusión o publicidad que de estas se realicen.

El artículo 11 dispone la normativa aplicable a los incumplimientos y reintegros, señalando que será de aplicación la regulación general de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y que podrá aplicarse el principio de proporcionalidad en caso de incumplimientos parciales.

El artículo 12 se refiere al régimen sancionador aplicable, remitiéndose a la normativa de subvenciones.

La disposición final primera modifica el Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, incorporando una nueva disposición adicional decimosegunda, relativa a los programas específicos en zonas de mercado residencial tensionado.

La disposición final segunda recoge los títulos competenciales señalados en la parte correspondiente de esta memoria.

La disposición final tercera habilita a la Ministra de Vivienda y Agenda Urbana para adoptar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de este real decreto.



La disposición final cuarta recoge la entrada en vigor de la norma.

III. ANALISIS JURIDICO

III.1. Fundamento jurídico y rango normativo.

El presente real decreto se dicta de conformidad con lo establecido en los artículos 22.2.c) y el artículo 28.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y el artículo 67 de su Reglamento de desarrollo que, entre otras cuestiones, señala que el real decreto regulador tendrá el carácter de bases reguladoras de las subvenciones que establezca e incluirá los extremos expresados en el artículo 28.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre. Tales extremos son los siguientes:

- a) Definición del objeto de las subvenciones, con indicación del carácter singular de las mismas y las razones que acreditan el interés público, social, económico o humanitario y aquéllas que justifican la dificultad de su convocatoria pública.
- b) Régimen jurídico aplicable.
- c) Beneficiarios y modalidades de ayuda.
- d) Procedimiento de concesión y régimen de justificación de la aplicación dada a las subvenciones por los beneficiarios y, en su caso, entidades colaboradoras.

El artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como el artículo 67 de su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, establecen que podrán concederse de forma directa y «con carácter excepcional, aquellas otras subvenciones en que se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria pública».

De conformidad con lo previsto en el artículo 28.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, las normas especiales reguladoras de las subvenciones previstas en el artículo 22.2.c) deberán ser aprobadas por real decreto, a propuesta del Ministerio competente y previo informe del Ministerio de Hacienda.

El interés público, social y económico de la actividad de las administraciones públicas, en su conjunto, en las zonas que se declaren de mercado residencial tensionado y en este caso del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, justifica la adjudicación directa de las subvenciones articuladas en este real decreto, a las que no cabe aplicar el procedimiento de convocatoria pública al tratarse de subvenciones que financian actuaciones concretas a ejecutar por aquellas administraciones públicas que han declarado las zonas de mercado residencial tensionado.

En todos los casos, las subvenciones reguladas en el presente real decreto se conceden a administraciones autonómicas o locales, lo que impide su convocatoria mediante el procedimiento ordinario de concurrencia competitiva, ya que únicamente se conceden a aquellas entidades que,



en ejecución de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, hayan declarado las zonas de mercado residencial tensionado.

Es por eso, que estas subvenciones tienen que otorgarse mediante la vía del real decreto de concesión directa, porque no hay posibilidad de convocatoria pública, ya que solamente aquellas que han implementado las zonas de mercado residencial tensionado, pueden ser beneficiarias de las ayudas previstas en el apartado 5º del artículo 18.

Esta norma, en su artículo 18, afronta una situación excepcional que solo mediante este modelo encuentra correcto acomodo para el logro de sus fines, asegurando que llegue a todos los territorios que han implementado las medidas recogidas en ese precepto y, garantizando con ello que la efectividad de estas medidas sea plena en todo el país para que verdaderamente ayuden a subvenir situaciones de partida a las que los poderes públicos han de enfrentarse de modo eficiente.

Se trata de ayudas concedidas directamente por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, ya que su finalidad no es otra que contribuir a la financiación de aquellas actuaciones que se orienten al diseño y a la adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.

La concesión directa mediante real decreto se perfila como la única forma de gestión que garantiza idénticas posibilidades de obtención y disfrute por parte de sus potenciales destinatarios en todo el territorio nacional, mediante el establecimiento de unos criterios uniformes para el acceso a estas ayudas, que se extienden al conjunto de España y despliegan efectos beneficiosos sobre el conjunto de las administraciones y que buscan contener o reducir los precios de alquiler o venta.

No cabe, por lo demás, atribuir a las comunidades autónomas la gestión de tales ayudas –sin perjuicio de sus propias líneas subvencionables– porque no nos encontramos ante una actividad donde el punto de ejercicio sea criterio atributivo de competencia, sino que se está realizando una ejecución directa de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

III.2. Congruencia con el Derecho Internacional y de la Unión Europea.

El proyecto de norma no tiene incidencia sobre el Derecho Internacional o el de la Unión Europea, y las subvenciones que se regulan en este real decreto no tienen carácter de ayuda de Estado a los efectos de la aplicación de los artículos 107 a 109 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, teniendo en cuenta la naturaleza de las entidades beneficiarias y el objeto de las subvenciones.

III.3. Congruencia con el ordenamiento jurídico español.

El proyecto de real decreto se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre. Es una norma articuladora de la concesión directa de subvenciones, por lo que engarza plenamente con la normativa nacional en materia subvencional. Incluye por otra parte una disposición final que modifica el Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.



Sobre las zonas de mercado residencial tensionado, el TC admite que se trata de un ámbito donde confluyen: el derecho a la vivienda (art. 47 CE), la política económica general y la igualdad básica de los ciudadanos. Por ello, señala que:

«La determinación de zonas de mercado residencial tensionado y las medidas asociadas a dicha declaración responden a finalidades de interés general que justifican la intervención estatal en términos de coordinación y establecimiento de mínimos comunes.» (síntesis FJ 6).

Además, el Tribunal Constitucional ha reiterado que el principio de igualdad no exige tratar de forma idéntica situaciones objetivamente distintas, especialmente en el marco del Estado autonómico:

«El principio de igualdad no impone un tratamiento jurídico igual para situaciones desiguales, siendo legítimo un tratamiento diferenciado cuando exista una justificación objetiva y razonable» (doctrina constante desde la STC 22/1981; reiterada, entre muchas, en la STC 70/2013).

Aunque todas las comunidades autónomas han asumido competencias exclusivas en materia de vivienda, no todas la ejercen del mismo modo, ni han activado el mecanismo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo. Por ello, no todas generan el presupuesto habilitante de la intervención o colaboración estatal.

El Tribunal Constitucional, en la STC 13/1992, establece que el Estado puede ejercer su potestad de gasto incluso en materias de competencia exclusiva autonómica. En este contexto, las ayudas previstas y reguladas mediante real decreto se configuran, con carácter general, como subvenciones directas a comunidades autónomas que ostentan la condición de beneficiarias reales, al destinarse a la financiación de actuaciones institucionales propias en materia de vivienda —promoción, adquisición o ampliación del parque público— vinculadas a los planes específicos asociados a las zonas tensionadas.

El Estado no sustituye a las comunidades autónomas en su condición de administraciones competentes ni asume la gestión directa de ayudas a terceros en su territorio, sino que ejerce su potestad de gasto para apoyar financieramente políticas públicas autonómicas previamente definidas por estas, lo que excluye la aplicación del canon más restrictivo de la STC 13/1992, siendo plenamente compatible con esta.

La circunstancia de que únicamente determinadas comunidades autónomas sean destinatarias de estas ayudas responde, por tanto, a una justificación objetiva y razonable, basada en el distinto grado de ejercicio de sus competencias y en la concurrencia efectiva de las circunstancias previstas en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo. Esta diferenciación territorial no vulnera el principio de igualdad, sino que lo garantiza, al permitir que la intervención estatal se module en función de situaciones reales de tensionamiento del mercado residencial y de la existencia de planes autonómicos específicos.

En este marco, la concesión directa por parte del Estado encuentra adecuado encaje constitucional sin necesidad de acreditar la indispensabilidad de una gestión centralizada sustitutiva, al tratarse de una actuación financiera selectiva y cooperativa, activada exclusivamente allí donde las comunidades autónomas han decidido ejercer plenamente las potestades que la ley les reconoce.



III.4. Entrada en vigor y vigencia.

La disposición final tercera prevé que el real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

La presente norma queda exonerada de la aplicación del artículo 23 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, ya que, en atención a su contenido, su aplicación requiere de inmediatez para atender las necesidades que se pretenden abordar.

De esta manera, tampoco es aplicable la regla prevista en el artículo 2.1 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, que establece que las leyes entrarán en vigor a los veinte días de su publicación, si en ellas no se dispone otra cosa. En este caso, por el motivo recogido en el segundo párrafo, se dispone la entrada en vigor de la norma al día siguiente de su publicación.

III.5. Derogación de normas.

No se prevén derogaciones normativas.

IV. ADECUACIÓN DE LA NORMA AL ORDEN DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS.

Este real decreto se dicta al amparo de las siguientes competencias que al Estado atribuye el artículo 149 de la Constitución Española:

- Artículo 149.1.1.^a, que atribuye la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, en relación con diferentes derechos constitucionales, como el derecho de propiedad de la vivienda y el ejercicio del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.
- Artículo 149.1.13.^a, que atribuye la competencia en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Se trata de ayudas concedidas directamente por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, ya que su finalidad no es otra que contribuir a la financiación de aquellas actuaciones que se orienten al diseño y a la adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.

La concesión directa mediante real decreto se perfila como la única forma de gestión que garantiza idénticas posibilidades de obtención y disfrute por parte de sus potenciales destinatarios en todo el territorio nacional, mediante el establecimiento de unos criterios uniformes para el acceso a estas ayudas, que se extienden al conjunto de España y despliegan efectos beneficiosos sobre el conjunto de las administraciones y que buscan contener o reducir los precios de alquiler o venta. No cabe, por lo demás, atribuir a las comunidades autónomas la gestión de tales ayudas –sin perjuicio de sus propias líneas subvencionales– porque no nos encontramos ante una actividad donde el punto de ejercicio sea criterio atributivo de competencia, sino que se está realizando una ejecución directa de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.



Esta norma, en su artículo 18, afronta una situación excepcional que solo mediante este modelo encuentra correcto acomodo para el logro de sus fines, asegurando que llegue a todos los territorios que han implementado las medidas recogidas en ese precepto y, garantizando con ello que la efectividad de estas medidas sea plena en todo el país para que verdaderamente ayuden a subvenir situaciones de partida a las que los Poderes públicos han de enfrentarse de modo eficiente.

Así, con palabras de la Sentencia del Tribunal Constitucional 45/2001, de 15 de febrero, «el artículo 149.1.13.^a CE puede amparar tanto normas estatales que fijen las líneas directrices y los criterios globales de ordenación de sectores económicos concretos, como previsiones de acciones o medidas singulares indispensables para alcanzar los fines propuestos en dicha ordenación (Sentencia del Tribunal Constitucional 155/1996, de 9 de octubre, F. 4 y jurisprudencia en ella citada)». En definitiva, el Estado tiene reservada, por el mencionado artículo 149.1.13.^a, una competencia de dirección en la que tienen cobijo normas básicas y, asimismo, previsiones de acciones o medidas singulares que sean necesarias para alcanzar los fines propuestos dentro de la ordenación del sector (Sentencia del Tribunal Constitucional 117/1992, de 16 de septiembre).

V. DESCRIPCION DE LA TRAMITACION

El proyecto de real decreto será aprobado por el Consejo de Ministros, a propuesta de la Ministra de Vivienda y Agenda Urbana, con la aprobación previa del Ministro para la Transformación Digital y de la Función Pública, con el informe del Ministerio de Hacienda, y previa deliberación del Consejo de Ministros.

El proyecto ha sido elaborado y tramitado por la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

El proyecto normativo ejecuta el presupuesto asignado al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Además, se considera que la norma no tiene un impacto significativo en la actividad económica, tal y como se expone en el apartado correspondiente de la memoria; no impone obligaciones relevantes a los destinatarios, teniendo en cuenta lo señalado en el apartado de cargas administrativas; es congruente con la normativa en materia de subvenciones y, por último, atiende a las razones de interés público señaladas en el expediente que motivan su concesión directa.

El 12 de mayo de 2026 el Consejo de Ministros ha autorizado el Acuerdo por el que se autoriza la tramitación administrativa urgente prevista en el artículo 27.1.b) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, del proyecto de Real Decreto por el que se regula la concesión directa de subvenciones a las comunidades autónomas que han declarado zonas de mercado residencial tensionado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

En consecuencia, con carácter previo a la tramitación del presente real decreto se ha prescindido del trámite de consulta pública al amparo de los artículos 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, 26.2 y 27.2.b) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, como consecuencia de la solicitud de declaración



de la tramitación urgente de la iniciativa de acuerdo con el artículo 27 de la mencionada Ley 50/1997, de 27 de noviembre, señalando el citado artículo 26.2 que: «podrá prescindirse de este trámite de consulta en el caso de tramitación urgente de iniciativas normativas, tal y como se establece en el artículo 27.2».

Asimismo, con carácter previo a la tramitación del proyecto de real decreto se han recabado o se han de recabar los siguientes informes, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 17.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones:

- De la Oficina Presupuestaria del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Emitido favorable, con fecha 8.06.26.

- De la Abogacía del Estado. Emitido el 3.08.26, con distintas observaciones que se ha incorporado oportunamente al proyecto.

No obstante, durante su tramitación no se ha solicitado el informe de la Intervención Delegada de la Administración General del Estado en el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, previsto en el artículo 17.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, de acuerdo con las instrucciones facilitadas por el Ministerio de Hacienda.

El proyecto será sometido al trámite de audiencia e información pública en la web del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, de acuerdo con el artículo 26.6 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre.

Asimismo, durante la tramitación normativa del proyecto se han solicitado y en algún caso recabado los siguientes informes:

- De la Oficina de Coordinación y Calidad Normativa del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.9 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, solicitado el 4.08.26. PENDIENTE.

- Del Ministerio de Política Territorial y Memoria Democrática, según se prevé en el artículo 26.5, párrafo sexto, de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, emitido el 5.08.26, sin observaciones.

- Del Ministerio de Hacienda, de acuerdo con el artículo 28.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, solicitado el 4.08.2026 y reiterado el 12.08.26, PENDIENTE.

- De la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, de acuerdo con la disposición adicional primera de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023, prorrogada para 2024, 2025 y 2026, solicitado el 4.08.26, PENDIENTE, aunque se han recibido observaciones previas antes de su emisión, de las cuales únicamente la relativa a añadir contenido adicional en la nueva disposición adicional decimosegunda que se incorpora al Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, con el objeto de aclarar que estas subvenciones no se deben computar en la obligación de cofinanciación de las comunidades autónomas en mediante la disposición final primera del proyecto.



- De la Secretaría General Técnica del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, de acuerdo con el artículo 26.5, párrafo cuarto, de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, PENDIENTE.

Finalmente, se ha de recabar la aprobación previa del Ministro para la Transformación Digital y de la Función Pública, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26.5, párrafo quinto, de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre.

Atendiendo a lo informado por los órganos relatados en el párrafo anterior y las observaciones recibidas durante el trámite de información y audiencia pública se elaborará el texto final de este proyecto de real decreto que será elevado, para su informe a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos. Finalmente, y posterior consideración y aprobación del Consejo de Ministros.

VI. ANALISIS DE IMPACTOS

VI.1 Impacto económico

Las subvenciones que se pretenden conceder a través del real decreto objeto de esta memoria no tienen un impacto significativo sobre la economía ni pueden llegar a tener efectos sobre la competencia, a limitar el número o la variedad de los operadores en el mercado, a limitar la capacidad de los operadores o a reducir los incentivos para competir.

VI.2 Impacto presupuestario

Los importes máximos de las subvenciones se abonarán con cargo a la aplicación presupuestaria 25.09.261N.759 "A comunidades autónomas. Zonas de mercado residencial tensionado" correspondiente al presupuesto del año 2026 del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, y serán los siguientes:

1. El importe máximo a la Comunidad Autónoma de Cataluña para actuaciones en los 271 municipios declarados zona de mercado residencial tensionado es de 59.735.817,00 euros.
2. El importe máximo a la Comunidad Autónoma del País Vasco para actuaciones en los municipios de Erreñeria, Zumaia, Lasarte-Oria, Barakaldo, Irún, Donostia / San Sebastián, el Distrito 2 del municipio de Galdakao, Astigarraga, Bilbao, Usurbil, Hernani, Lezo, Tolosa, Pasaia, Zestoa y Arrasate/Mondragón y en el municipio de Basauri es de 15.505.039,00 euros.
3. El importe máximo a la Comunidad Foral de Navarra para actuaciones en los 21 municipios declarados zonas de mercado residencial tensionado es de 6.688.246,00 euros.
4. El importe máximo a la Comunidad Autónoma de Galicia para actuaciones en el municipio de A Coruña, y en el municipio de Santiago de Compostela es de 5.112.304,00 euros.
5. El importe máximo a la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias para actuaciones en los municipios de Llanes (núcleo urbano de Llanes y núcleo de Posada de Llanes), Cabrales (núcleo de Arenas y núcleo de Poo), Gijón (barrio de La Arena y barrio de



Cimadevilla), Avilés (barrio de la Magdalena), Gozón (Luarco) y Llanes (núcleos de Nueva, Poo, Barro y Celorio) es de 2.958.594,00 euros.

Para el reparto presupuestario entre las comunidades autónomas mencionadas se han tenido en cuenta los siguientes factores:

- a) **Población residente en las zonas de mercado residencial tensionado recogidas en el Anexo I**, para favorecer a aquellos territorios con mayor población en una situación de especial riesgo de oferta insuficiente y se permita impulsar la existencia de una oferta adecuada de vivienda en condiciones asequibles.
- b) **Porcentaje de hogares en situación de sobreesfuerzo en el pago del alquiler**: porcentaje de hogares en alquiler de la comunidad autónoma que destinan más del 40 % de los ingresos netos del hogar al pago del alquiler de vivienda habitual.

Además, para su reparto, se atribuye una ponderación del 80 % a la población residente en zonas de mercado residencial tensionado de la comunidad autónoma y del 20 % al porcentaje de hogares en situación de sobreesfuerzo en el pago del alquiler.

VI.3 Cargas administrativas

En cuanto a las cargas administrativas, el proyecto de real decreto no genera nuevas obligaciones para los ciudadanos.

VI.4 Impacto por razón de género

De conformidad con el artículo 26.3.f) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, y el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres, se indica que la valoración del impacto de género en relación con la eliminación de desigualdades entre mujeres y hombres, así como en relación con el cumplimiento de los objetivos de políticas de igualdad es nula, toda vez que no se deducen del propio objeto de la norma ni tampoco de su aplicación desigualdades en la citada materia.

VI.5 Impacto en la familia

Conforme a la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, introducida por la disposición final quinta de la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección de la infancia y a la adolescencia, en este proyecto de real decreto se constata un impacto en la familia nulo.

VI.6 Impacto en la infancia y en la adolescencia

Conforme al artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección de la infancia y a la adolescencia, en este proyecto de real decreto se constata un impacto en la infancia y en la adolescencia nulo.



VI.7 Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad

Conforme al artículo 2.1.g) del Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, este proyecto de real decreto parte de una situación en la que no existen desigualdades de oportunidades ni discriminación ni falta de accesibilidad universal de las personas con discapacidad, por lo que el informe de impacto por estos apartados es nulo.

VI.8 Impacto medioambiental

Tras la evaluación de este impacto en materia de cambio climático, en cumplimiento de lo establecido artículo 26.3.h) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, y de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, se indica que la aprobación de este proyecto comporta un impacto nulo en este ámbito.

VI.9 Otros impactos

No se han valorado.

VII . EVALUACION EX POST

Dada la naturaleza y contenido de la norma proyectada, una vez considerado lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, y en el artículo 3 del Real Decreto 286/2017, de 24 de marzo, se ha considerado que no es necesaria su evaluación por sus resultados.

No obstante, señalar que el proyecto de real decreto incorpora un artículo que trata las obligaciones de las entidades beneficiarias de las subvenciones y que establece que:

1. Con carácter general, la entidad beneficiaria deberá cumplir las obligaciones que se recogen en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.
2. Asimismo, deberán dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:
 - a) Cumplir el objetivo, realizar la actividad y adoptar el comportamiento en que se fundamenta la concesión de la subvención, en la forma y condiciones establecidos en las resoluciones de concesión.
 - b) Gestionar y realizar de forma directa, o mediante entidades vinculadas o dependientes, aquellas actividades que constituyan el contenido principal de la subvención.



- c) Someterse a las actuaciones de control y seguimiento de la aplicación de los fondos destinados a las actuaciones subvencionadas y a la evaluación continua y final por parte de los órganos concedentes y órganos de control competentes.
 - d) Conservar toda la documentación original justificativa de la aplicación de los fondos recibidos, en tanto puedan ser objeto de las actividades de comprobación y control.
 - e) Hacer constar la financiación de la actividad por parte del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y figurar expresamente sus logotipos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.
3. La entidad beneficiaria deberá rendir justificación ante el órgano gestor del cumplimiento de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos de este real decreto.
4. Los gastos se acreditarán mediante facturas y demás documentos de valor probatorio equivalente, con validez en el tráfico jurídico mercantil o eficacia administrativa.

El artículo 11 regula el incumplimiento de los objetivos para los que se concedió la ayuda, Estableciendo el reintegro de la ayuda conforme al grado de incumplimiento.

Además, existe un régimen sancionador ante la posible comisión de infracciones.



ANEXO I

Índice

1. Introducción
2. Relación de observaciones presentadas
3. Contenido de las observaciones presentadas
4. Observaciones incorporadas al texto del Real Decreto



1. INTRODUCCIÓN.

El día XXXXX se publicó en el portal web del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana el preceptivo **TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA** para que instituciones, organizaciones, asociaciones y ciudadanos interesados pudiesen hacer llegar las observaciones que considerasen convenientes sobre el ***Real Decreto por el que se regula la concesión de subvenciones directas a las comunidades autónomas que han declarado zonas de mercado residencial tensionado***. El proceso ha estado abierto hasta el XXXX.

2. RELACIÓN DE OBSERVACIONES PRESENTADAS.

La recepción por parte del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana de las aportaciones de ciudadanos y entidades se realizó a través del buzón dispuesto para el trámite de audiencia (Buzón participacion.sgt).

Las aportaciones recibidas, por orden cronológico, son las siguientes: