



Pablo Muñoz Girón, portaveu del Grup Municipal Compromís per Xirivella, a l'empared de les disposicions de la Llei 8/2010 de la Generalitat, de 23 de juny, de Règim Local de la Comunitat Valenciana, presenta al plenari de la corporació municipal de l'Ajuntament de Xirivella, perquè es discutisca i s'aprove, si és el cas, la moció següent:

**MOCIÓ PER A SOL·LICITAR A LA GENERALITAT VALENCIANA LA
DECLARACIÓ DE XIRIVELLA COM A ZONA DE MERCAT RESIDENCIAL
TENSIONAT**

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'article 47 de la Constitució Espanyola reconeix el dret de totes les persones a gaudir d'un habitatge digne i adequat i encomana als poders públics l'obligació de promoure les condicions necessàries per a fer efectiu este dret, regulant l'ús del sòl d'acord amb l'interés general i evitant l'especulació. Este mandat constitucional obliga les administracions públiques a adoptar mesures actives per a garantir l'accés real i digne a l'habitatge. D'acord amb les dades de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) per al 1r trimestre de 2025, la variació interanual de l'índex de preus d'habitatge al País Valencià va ser del 12,2%.

En eixe sentit, la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge, estableix que les comunitats autònomes competents en matèria d'habitatge poden declarar determinades àrees com a zones de mercat residencial tensionat, amb la finalitat d'adoptar mesures que garantisquen l'accés a un habitatge digne i assequible. La llei preveu que esta declaració es pot portar a terme quan es compleix algun dels criteris següents:

- Que la càrrega mitjana del cost de la hipoteca o del lloguer d'habitatge en la zona, incloses les despeses i subministraments bàsics, supere el 30% de la renda mitjana de la llar.
- Que el preu de compra o lloguer de l'habitatge en la zona haja experimentat en els darrers cinc anys un increment acumulat superior a 3 punts percentuals per damunt de l'IPC corresponent a la comunitat autònoma.



De la mateixa manera, el preu del lloguer no deixa de batre rècords: segons els portals especialistes, en els darrers 10 anys el preu del lloguer ha augmentat un 157 % i ha passat de 403 €/mes en 2015 a 1.034 €/mes en febrer de 2025 per a un habitatge tipus de 80 m². Així, en abril de 2025 es registra una pujada del preu del lloguer al País Valencià del +12,3 % interanual, que deriva en un preu mitjà estimat d'11,7 €/m².

Conseqüentment, en 2024, la ciutadania va haver de destinar una mitjana del 47% del seu salari per poder pagar el lloguer de la seua vivenda, quan els organismes de control oficials recomanen no destinar-hi més del 30% dels nostres ingressos.

En aquest context, és alarmant l'evident vulnerabilitat que tenim les persones joves, amb una taxa d'emancipació del 14,1%. També ho és molt l'ampliació de la base d'altres col·lectius en situació d'especial necessitat que no poden accedir a una llar en els seus propis municipis, on han nascut i desenvolupat les seues vides. El teixit associatiu reclama, per això, que l'Administració autonòmica i les entitats municipals donen una resposta contundent i atenguen, per fi, les necessitats habitacionals dels veïns i veïnes en un marc d'especulació desenfrenada sobre la vivenda.

En eixe sentit, s'ha demostrat més que evident que el mercat no s'autoregula i que la construcció no és la solució. Tenim un exemple pròxim: amb el boom de la construcció dels anys 2000, del qual en vam ser exemple paradigmàtic, el que es va generar és una escalada de preus que va derivar en una profunda crisi econòmica per l'esclat de la bombolla i la ruïna per a milers de persones que van accedir a una vivenda en condicions abusives i insostenibles en el temps. Ara estem en escenari idèntic al de l'esclat de la bombolla: al País Valencià hi ha 459.000 cases buides de 3.221.385, unes 500 cases per cada 1.000 persones i preus de rècord en escalada imparable. Aquestes cases no s'estan comprant per a ser habitades sinó per a mantindre l'*status quo* especulatiu.

El que és ben cert és que la concepció de la vivenda com a bé de mercat per a fer negoci i no com a dret de primera necessitat està en l'arrel més profunda del problema de l'accés a la vivenda. La seua desmercantilització i democratització per donar resposta a les necessitats de tota persona d'una vivenda on desenvolupar un projecte de vida digne és una qüestió certament complexa en què intervenen diversos factors.

La situació de Xirivella no és molt diferent. Segons dades de mercat immobiliari actuals, el preu mitjà del lloguer a Xirivella s'ha situat al voltant de 13 € per m² al mes (desembre



2025), amb un increment interanual d'un +14,5 % respecte a l'any passat, el que supera àmpliament l'augment dels salaris i l'IPC general. Al mateix temps, el preu de venda mitjà ha arribat als 1.948 €/m², amb nivells màxims històrics recents. Estes evolucions situen l'accés a l'habitatge fora de l'abast de moltes llars, especialment joves, persones amb ingressos mitjans o baixos i treballadors interins, que veuen com la proporció de renda destinada al lloguer supera habitualment el 30% dels ingressos familiars, criteri objectiu de tensió de mercat previst en la Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge. La combinació d'elevats preus, increments sostinguts i oferta escassa de lloguer assequible evidencia una situació de mercat residencial fortament tensionat al municipi.

Per tot això, resulta urgent sol·licitar la declaració de Xirivella com a zona de mercat residencial tensionat, per a activar les eines legals que permeten limitar increments abusius, fomentar l'oferta assequible i protegir les llars davant l'exclusió residencial.

PROPOSTA D'ACORD

1r Instar la Generalitat Valenciana perquè inicié el procediment per a declarar el municipi de Xirivella com a zona de mercat residencial tensionat, d'acord amb l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge.

2n Traslladar aquest acord a la Conselleria de Vivenda, Ocupació, Joventut i Igualtat de la Generalitat Valenciana i al Ministeri de Vivenda i Agenda Urbana.

3r Comunicar aquest acord a les entitats socials, veïnals i col·legis professionals vinculats amb l'habitatge del municipi, per al seu coneixement i col·laboració.

4t Fer públic aquest acord mitjançant els mitjans de comunicació habituals de l'Ajuntament de Xirivella.

En Xirivella, a 26 de gener de 2026.