



Pablo Muñoz Girón, portavoz del Grupo Municipal Compromís por Xirivella, al amparo de las disposiciones de la Ley 8/2010 de la Generalitat, de 23 de junio, de Régimen Local de la Comunitat Valenciana, presenta al plenario de la corporación municipal del Ayuntamiento de Xirivella, para que se discuta y se apruebe, en su caso, la moción siguiente:

**MOCIÓN PARA SOLICITAR A LA GENERALITAT VALENCIANA LA
DECLARACIÓN DE XIRIVELLA COMO ZONA DE MERCADO
RESIDENCIAL TENSIONADO**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 47 de la Constitución Española reconoce el derecho de todas las personas a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y encomienda a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, regulando el uso del suelo de acuerdo con el interés general y evitando la especulación. Este mandato constitucional obliga a las Administraciones públicas a adoptar medidas activas para garantizar el acceso real y digno a la vivienda. De acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el 1.º trimestre de 2025, la variación interanual del índice de precios de vivienda en el País Valenciano fue del 12,2%.

En ese sentido, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, establece que las comunidades autónomas competentes en materia de vivienda pueden declarar determinadas áreas como zonas de mercado residencial tensionado, con el fin de adoptar medidas que garanticen el acceso a una vivienda digna y asequible. La ley prevé que esta declaración se puede llevar a cabo cuando se cumple alguno de los criterios siguientes:

- Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler de vivienda en la zona, incluidos los gastos y suministros básicos, supere el 30% de la renta media del hogar.
- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda en la zona haya experimentado en los últimos cinco años un incremento acumulado superior a 3 puntos porcentuales por encima del IPC correspondiente a la comunidad autónoma.



Del mismo modo, el precio del alquiler no deja de batir récords: según los portales especialistas, en los últimos 10 años el precio del alquiler ha aumentado un 157% y ha pasado de 403 €/mes en 2015 a 1.034 €/mes en febrero de 2025 para una vivienda tipo de 80 m². Así, en abril de 2025 se registra una subida del precio del alquiler en el País Valenciano del +12,3% interanual, que deriva en un precio medio estimado d'11,7 €/m².

Consecuentemente, en 2024, la ciudadanía tuvo que destinar una media del 47% de su salario para poder pagar el alquiler de su vivienda, cuando los organismos de control oficiales recomiendan no destinar más del 30% de nuestros ingresos.

En este contexto, es alarmante la evidente vulnerabilidad que tenemos las personas jóvenes, con una tasa de emancipación del 14,1%. También lo es mucho la ampliación de la base de otros colectivos en situación de especial necesidad que no pueden acceder a un hogar en sus propios municipios, donde han nacido y desarrollado sus vidas. El tejido asociativo reclama, por ello, que la Administración autonómica y las entidades municipales den una respuesta contundente y atiendan, por fin, las necesidades habitacionales de los vecinos y vecinas en un marco de especulación desenfrenada sobre la vivienda.

En ese sentido, se ha demostrado más que evidente que el mercado no se autorregula y que la construcción no es la solución. Tenemos un ejemplo próximo: con el *boom* de la construcción de los años 2000, del cual fuimos ejemplo paradigmático, lo que se generó fue una escalada de precios que derivó en una profunda crisis económica por el estallido de la burbuja y la ruina para miles de personas que accedieron a una vivienda en condiciones abusivas e insostenibles en el tiempo. Ahora estamos en escenario idéntico al del estallido de la burbuja: en el País Valenciano hay 459.000 casas vacías de 3.221.385, unas 500 viviendas por cada 1.000 personas y precios de récord en escalada imparable. Estas viviendas no se están comprando para ser habitadas sino para mantener el *statu quo* especulativo.

Lo cierto es que la concepción de la vivienda como bien de mercado para hacer negocio y no como derecho de primera necesidad está en la raíz más profunda del problema del acceso a la vivienda. Su desmercantilización y democratización para dar respuesta a las necesidades de toda persona de una vivienda donde desarrollar un proyecto de vida digno es una cuestión ciertamente compleja en la que intervienen varios factores.



La situación de Xirivella no es muy diferente. Según datos de mercado inmobiliario actuales, el precio medio del alquiler en Xirivella se ha situado alrededor de 13 € por m² al mes (diciembre 2025), con un incremento interanual de un +14,5% respecto al año pasado, lo que supera ampliamente el aumento de los salarios y el IPC general. Al mismo tiempo, el precio de venta medio ha llegado a los 1.948 €/m², con niveles máximos históricos recientes. Estas evoluciones sitúan el acceso a la vivienda fuera del alcance de muchos hogares, especialmente jóvenes, personas con ingresos medios o bajos y trabajadores interinos, que ven cómo la proporción de renta destinada al alquiler supera habitualmente el 30% de los ingresos familiares, criterio objetivo de tensión de mercado previsto en la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda. La combinación de elevados precios, incrementos sostenidos y oferta escasa de alquiler asequible evidencia una situación de mercado residencial fuertemente tensionado en el municipio.

Por todo esto, resulta urgente solicitar la declaración de Xirivella como zona de mercado residencial tensionado, para activar las herramientas legales que permitan limitar incrementos abusivos, fomentar la oferta asequible y proteger los hogares ante la exclusión residencial.

PROPUESTA DE ACUERDO

1º Instar a la Generalitat Valenciana para que inicie el procedimiento para declarar el municipio de Xirivella como zona de mercado residencial tensionado, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

2º Trasladar este acuerdo a la Conselleria de Vivienda, Empleo, Juventud e Igualdad de la Generalitat Valenciana y al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

3º Comunicar este acuerdo a las entidades sociales, vecinales y colegios profesionales vinculados con la vivienda del municipio, para su conocimiento y colaboración.

4º Hacer público este acuerdo mediante los medios de comunicación habituales del Ayuntamiento de Xirivella.

En Xirivella, a 26 de enero de 2026.