

RELATORÍA: II TROBADA DE PARTICIPACIÓ PROVINCIAL DE VALÈNCIA

**L'HABITATGE ÉS UN DRET:
Cultura i Participació per a
transformar el territori**

21 d' octubre de 2025

**Centre del Carme de Cultura
Contemporània (CCCC)**

Organitza:



Subvenciona:



1. Introducció

El II Encuentro Provincial de Participación de València representa la culminación de un proceso participativo iniciado El **5 de junio de 2025** con el ciclo de talleres “*Veus Actives en la defensa de drets i la inclusió social*”, donde más de setenta personas reflexionaron sobre los derechos sociales, la participación ciudadana y los obstáculos que siguen dificultando el acceso a una vida digna. Este taller fue llevado a cabo por la experta en participación y trabajadora y educadora social, **Amparo Dionisia Arocas**.

Durante el mes de **septiembre**, este proceso continuó con los **talleres provinciales sobre el derecho a la vivienda**, en los que participaron personas en situación de vulnerabilidad, personal técnico y voluntariado de entidades miembro de EAPN CV.



En el caso de València, el taller, celebrado el **25 de septiembre** reunió a participantes de diferentes entidades sociales, dinamizado por **Nacho Collado y Adelina Cabrera** abogadas de la cooperativa El Rogle. En esta sesión se identificaron los principales problemas de acceso a la vivienda en la provincia de València y se formularon propuestas para mejorar las políticas públicas. Entre las problemáticas más destacadas se señalaron el **alto precio de los alquileres**, la **falta de regulación de los contratos por habitaciones**, la **escasez de vivienda pública**, la falta de recursos públicos de **mediación e información**, las **dificultades de empadronamiento** y la **ausencia de recursos**

adaptados para colectivos específicos, como personas mayores con rentas bajas.

Las propuestas recogidas en ese taller apuntaban a reforzar la intervención pública, movilizar vivienda vacía, regular el mercado del alquiler y establecer mecanismos de acompañamiento y protección. Este documento de diagnóstico sirvió como base de trabajo para el **II Encuentro Provincial de Participación de València**, celebrado el **21 de octubre en el Centre del Carme Cultura Contemporània**, donde las personas participantes debatieron estas propuestas junto a representantes de la administración pública en un espacio de diálogo horizontal.

El encuentro fue inaugurado por **Carmen de Rosa**, directora territorial de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda de València, quien subrayó la importancia de la participación como vía para construir políticas más justas y cercanas a la ciudadanía.

2. Propuestas prioritarias

- ❖ Regular el mercado del alquiler: aplicar la ley estatal de vivienda y declarar zonas tensionadas en barrios donde el precio supere la capacidad económica de la población, teniendo en cuenta los metros cuadrados también.
- ❖ Acceso administrativo y derechos básicos: Reforzar oficinas municipales de vivienda y acompañamiento que informen a las personas inquilinas sobre sus derechos, deberes y ayudas, así como realicen las veces mediación y denuncia con los y las propietarias.
Además de reforzar el papel del *Síndic de Greuges* a la hora de hacer reclamaciones.
- ❖ Poner mecanismos que garanticen el acceso al padrón a todas las personas que residan en los municipios. Y el acceso a citas para empadronamiento limitado y nominativo.
- ❖ Reforzar las ayudas y políticas sociales vinculadas a la vivienda.
- ❖ Promover campañas de sensibilización para que las personas propietarias pongan las viviendas a precios accesibles y accedan a alquilar a personas en situación de vulnerabilidad o a colectivos que sufren mayores discriminaciones.

3. Mesa de diàlego político-social

La mesa de diàlego contó con la participación de **Ana Climent**, secretaria territorial adjunta de Vivienda de la Generalitat Valenciana; **Enrique Martí**, director general de Urbanismo del Ayuntamiento de València; y **Humberto Pastor**, responsable de la Oficina de Vivienda del Ayuntamiento de Gandia.

Las intervenciones se organizaron en torno a las propuestas y preguntas de los grupos de trabajo, seguidas de las respuestas institucionales que permitieron contextualizar las competencias y medidas actualmente en marcha.

Grupo 1

El primer grupo centró su exposición en las dificultades de acceso a la vivienda, derivadas del elevado precio de los alquileres tanto de viviendas completas como de habitaciones, y en las irregularidades que se cometen en este último tipo de contratos. Las personas participantes explicaron que los arrendamientos de habitaciones no están regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino por el Código Civil, lo que provoca una mayor exposición a abusos, falta de estabilidad y vulneración de derechos, especialmente en cuestiones como el empadronamiento o la temporalidad.



Entre las propuestas formuladas destacaron la declaración de zonas tensionadas que limiten los precios del alquiler, la puesta en marcha de

mecanismos de denuncia y mediación más accesibles y un refuerzo de los servicios públicos de información y acompañamiento. Por último, el grupo preguntó qué medidas concretas están previstas para abordar los problemas de precios, el acceso a la vivienda y las

irregularidades existentes en el mercado.

En respuesta ello, **Ana Climent** explicó que la competencia en materia de vivienda recae de forma exclusiva en la Generalitat Valenciana, mientras que la financiación proviene fundamentalmente de los planes estatales de vivienda. Estos planes contemplan ayudas al alquiler ordinario y joven, subvenciones a la rehabilitación de edificios y a la compra en municipios de menos de 10.000 habitantes.

Añadió que desde la administración autonómica se está reforzando el control sobre la vivienda protegida, introduciendo la obligación de mantener de forma permanente la calificación de protección pública y la supervisión de los precios de alquiler. Subrayó que este cambio supone un avance, ya que antes las viviendas podían perder la protección con el tiempo, y ahora se asegura que cumplan de forma indefinida su función social.

También recordó que desde las Direcciones Territoriales de Vivienda se pueden tramitar denuncias por prácticas abusivas y aplicar sanciones administrativas cuando proceda.

Por su parte, **Enrique Martí** explicó que desde el Ayuntamiento de València se están impulsando diferentes medidas para aumentar la oferta de vivienda pública y asequible. Detalló que se está ejecutando un plan de construcción de 320 viviendas a través de AUMSA y que el propio consistorio participa en el Plan VIVE, con cerca de 70 viviendas actualmente en ejecución. Destacó además el uso del derecho de tanteo y retracto, que ha permitido adquirir viviendas en el barrio de Safranar, inicialmente destinadas a las personas afectadas por el incendio de Campanar y posteriormente adjudicadas a familias inscritas en el registro de demandantes.

Martí señaló que la necesidad es inmediata y que estos mecanismos permiten disponer de vivienda de forma más ágil, pero advirtió que declarar zonas tensionadas puede tener un efecto contraproducente, ya que en ocasiones se retira parte de la oferta del mercado. Defendió, por tanto, que la prioridad debe **ser incrementar la oferta de vivienda pública y social**, tanto municipal como autonómica, y recordó que en el pasado la falta de planificación llevó a un exceso de construcción seguido del desplome del mercado.

Humberto Pastor aportó la perspectiva de un municipio de tamaño medio, Gandía, y explicó que desde la Oficina de Vivienda se trabaja tanto en la gestión de ayudas como en la mediación con personas afectadas. Señaló que el incremento del precio de la vivienda en los últimos cinco o seis años ha sido muy notable y que, aunque Gandía dispone de suelo disponible, la prioridad es ponerlo al servicio del EVHA y del mercado de vivienda pública.



Además, se han habilitado ayudas a propietarios para reactivar viviendas vacías que llevaban más de un año desocupadas, cubriendo seguros de impago o reduciendo impuestos de obras para fomentar su rehabilitación. Recalcó que, aunque construir es necesario, la **urgencia actual requiere medidas complementarias para movilizar la vivienda vacía y ampliar la oferta disponible**.

Grupo 2

El segundo grupo centró su análisis en los **precios inasumibles del alquiler, la falta de implicación política sostenida y las discriminaciones** que afectan al acceso a la vivienda. Las personas participantes insistieron en la necesidad de garantizar el acceso

administrativo y jurídico, reforzar las ayudas vinculadas a la vivienda y crear mecanismos de control ante la discriminación por motivos de género, origen o situación económica. También se planteó la falta de recursos de acompañamiento para familias en situación de vulnerabilidad, y la pregunta trasladada **fue si existen mecanismos eficaces para abordar estos casos y si pueden aplicarse medidas más directas de protección.**

Ana Climent explicó que las situaciones de discriminación están contempladas en la legislación vigente, aunque su **acreditación resulta difícil en la práctica.** Indicó que existen vías para denunciar estos casos, ya sea ante la Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda o mediante los servicios del PROP, que ofrecen información y asistencia jurídica.

Por su parte, **Enrique Martí** señaló que este tipo de prácticas no se dan en el parque público, pero sí en el mercado privado, donde la desconfianza o los estereotipos afectan a determinados colectivos. Explicó que, además de sancionar, es necesario generar un **entorno de seguridad jurídica para los propietarios**, de manera que no se penalice injustamente a quienes alquilan.

Desde su perspectiva municipal, **Humberto Pastor** coincidió en que es necesario **reforzar la información y la mediación**, y recordó que el empadronamiento no puede ser un obstáculo, ya que los ayuntamientos tienen la obligación de empadronar a todas las personas que residen en el municipio, **con independencia de su situación administrativa o contractual.** Añadió que una mejor coordinación entre servicios sociales y oficinas de vivienda ayudaría a prevenir la exclusión residencial.

Grupo 3

El tercer grupo centró su exposición en el **alto precio de los alquileres y las dificultades de acceso al padrón**, que muchas veces se ve obstaculizado por la compraventa de citas y las trabas administrativas. Las personas participantes **propusieron establecer precios de referencia** por metro cuadrado adaptados a la realidad local, garantizar el acceso universal al padrón y revisar el **sistema de citas nominativas** para evitar su uso fraudulento. Preguntaron qué medidas concretas pueden adoptarse desde la administración para garantizar la efectividad de estas propuestas.

Ana Climent reconoció que el encarecimiento de la vivienda es una consecuencia directa de **la escasez de oferta**, agravada por **el crecimiento poblacional** en las grandes ciudades y años de ausencia de promoción pública. Explicó que revertir esta situación requerirá tiempo y planificación, con políticas combinadas de construcción, rehabilitación y ayudas a la adquisición.

Subrayó que establecer **límites al precio del alquiler** sin aumentar la oferta puede generar **inseguridad jurídica y retraer el mercado**, por lo que las medidas deben centrarse en crear nuevas viviendas y fomentar el alquiler asequible. También mencionó la posibilidad de recuperar ayudas a la adquisición o construcción de viviendas destinadas al alquiler social, que habían desaparecido en los últimos años.

Desde el ámbito local, **Humberto Pastor** explicó que en Gandia se han detectado casos de compraventa de citas para el padrón y que **se están revisando los procedimientos** administrativos para impedir intermediaciones. Señaló que el sistema de citas nominativas debería garantizar la solicitud directa y la identificación personal, y que es necesario reforzar los controles internos para asegurar un acceso equitativo al empadronamiento. Consideró que, en el ámbito de los precios, las administraciones deben **combinar incentivos fiscales, movilización de vivienda vacía y colaboración con el sector privado** para aumentar la oferta.



Grupo 4

El último grupo puso de relieve el **incremento sostenido de los precios de los alquileres** y la **discriminación** que enfrentan especialmente las personas jóvenes y en situación de vulnerabilidad. Plantearon reforzar las **oficinas municipales de vivienda**, impulsar el papel del Síndic de Greuges en la defensa de derechos y promover **campañas de sensibilización** ciudadana sobre el derecho a la vivienda y la igualdad de acceso. Preguntaron de qué manera las administraciones pueden asegurar que las acciones emprendidas tienen un impacto real y visible en la vida de la población.

Humberto Pastor explicó que las administraciones locales son plenamente conscientes de la magnitud del problema, pero que las **soluciones requieren tiempo, coordinación y voluntad política sostenida**. Señaló que el problema de fondo comenzó cuando la **vivienda se convirtió en un bien especulativo**, y que es necesario recuperar su valor social como derecho básico. **Enrique Martí** apuntó que todas las administraciones —estatal, autonómica y local— están trabajando en nuevas medidas, aunque los resultados no son inmediatos. Destacó la importancia de mantener **un enfoque coordinado** y de aprovechar los instrumentos de planificación urbanística y los fondos europeos disponibles. **Ana Climent** recordó las limitaciones existentes en materia de financiación y personal, y la posición de la Comunitat Valenciana en el sistema de financiación autonómica. Subrayó la necesidad **de fortalecer la colaboración entre niveles de gobierno y de planificar soluciones** que permitan descongestionar el área metropolitana de València, mejorando el transporte público y la conexión con los municipios del entorno para facilitar la residencia en zonas más asequibles.

4. Diálogo con el público

Tras la exposición de los grupos y las respuestas institucionales, se abrió un turno de palabra en el que las personas asistentes pudieron trasladar nuevas preguntas, ejemplos concretos y reflexiones relacionadas con las problemáticas abordadas. Las intervenciones pusieron de manifiesto la diversidad de situaciones que se viven en el territorio y la necesidad de seguir profundizando en el diálogo entre ciudadanía, entidades y administraciones.

Una de las primeras intervenciones se centró en la **cuestión del empadronamiento**, señalando que muchas personas no pueden acceder al padrón por no disponer de contrato de alquiler, y que, cuando intentan empadronarse, se enfrentan a subidas de renta o amenazas de expulsión por parte de los propietarios. Se recordó que, sin padrón, **no se puede acceder a derechos básicos** como la sanidad, la educación o las ayudas sociales, y se preguntó si las administraciones eran conscientes de esta situación y cómo podían actuar ante ella.

Desde la mesa se reconoció que no se trata de una competencia directa de los departamentos representados, pero se consideró un tema de especial gravedad. Se acordó **trasladar esta cuestión a los servicios responsables** y a la Generalitat para estudiar mecanismos de coordinación que garanticen el derecho efectivo al empadronamiento. Desde **EAPN CV** se propuso también mantener este tema como una línea de trabajo específica en el marco de la red.



A continuación, se planteó la **falta de control sobre la habitabilidad de las viviendas** y los casos de sobreocupación. Una persona explicó que, en su entorno, existen viviendas donde residen más de diez personas en condiciones inadecuadas y preguntó si hay algún mecanismo de inspección que verifique la capacidad de las viviendas.

Enrique Martí respondió que, cuando se otorgan licencias de obra o de uso, se comprueba la habitabilidad en función de la estructura y la superficie del inmueble, pero que el control posterior resulta complejo sin denuncia formal, ya que los ayuntamientos

no disponen de personal inspector suficiente para revisar los usos internos de las viviendas. Añadió que, cuando hay un cambio de uso o se detectan irregularidades a través de denuncias, se puede intervenir, pero que los medios son limitados.

Humberto Pastor explicó que en Gandia se han conocido recientemente casos de viviendas sobreocupadas, incluso con salones convertidos en habitaciones. En esos casos, la oficina municipal ha trasladado la situación al área de Urbanismo, que puede ordenar una inspección **y aplicar sanciones si se confirma la infracción**. Insistió en que es importante que las entidades y la ciudadanía comuniquen estas situaciones, ya que sin denuncia no es posible actuar.

Posteriormente, se abordó el debate sobre los **topes de alquiler y la declaración de zonas tensionadas**. Varias personas expresaron su preocupación por el aumento sostenido de los precios y criticaron que las **ayudas públicas terminen sosteniendo los beneficios del mercado**. Se señaló que, al financiar parcialmente alquileres elevados, las administraciones acaban asumiendo los costes de la especulación.

Humberto Pastor explicó que la Ley estatal de Vivienda introduce mecanismos de regulación, pero que su aplicación puede tener efectos adversos si se reduce la oferta de vivienda, ya que los propietarios retiran inmuebles del mercado. Señaló que, aunque la intención de topar precios es buena, su aplicación sin aumentar la oferta puede encarecer aún más los alquileres disponibles.

Enrique Martí añadió que el Banco de España advirtió en 2024 de que la regulación de precios puede tener un efecto desigual: reduce el precio de las viviendas más caras pero **incrementa los alquileres medios**, provocando un desplazamiento del problema. Ambos coincidieron en que la prioridad debe ser construir y rehabilitar vivienda pública y social para ofrecer una alternativa real.

Se planteó el impacto de los **pisos turísticos** y la dificultad para controlar su expansión. Se mencionó que muchas viviendas residenciales se han convertido en alojamientos turísticos y **se preguntó si realmente las administraciones no tienen capacidad para regularlo**.

Enrique Martí explicó que actualmente hay registradas alrededor de 11.000 viviendas de uso turístico en València, frente a un parque total de unas 400.000 viviendas. Señaló que el impacto directo sobre el precio del alquiler no es determinante, aunque sí existe una presión creciente en determinadas zonas del centro. Informó que el Ayuntamiento ha **suspendido temporalmente nuevas licencias** mientras se elabora una normativa para limitar el número de viviendas turísticas y equilibrar los usos. Indicó que el objetivo no es prohibirlas, sino ordenarlas urbanísticamente, garantizando que al menos el 80 % del parque inmobiliario de la ciudad mantenga uso residencial, con un máximo razonable del 2 % de viviendas de uso turístico por barrio.

Martí Añadió que el Ayuntamiento está utilizando el derecho de tanteo y retracto para adquirir viviendas procedentes de fondos inmobiliarios, citando como ejemplo la compra en curso de un edificio de 160 viviendas a una entidad bancaria. Reiteró que el parque turístico representa una parte minoritaria del total y que el reto principal sigue siendo aumentar la oferta pública y ordenar los usos residenciales.

El debate continuó con una reflexión más general sobre la **mercantilización de la vivienda**. Varias personas señalaron que, en la práctica, la vivienda ha dejado de ser un derecho para convertirse en **un bien de lujo y de inversión**, y advirtieron de que, si no se adoptan medidas estructurales, el acceso a una vivienda digna será cada vez más inaccesible para amplios sectores de la población. Se reclamó más valentía política y coordinación real entre administraciones para revertir la tendencia.

El turno de palabra concluyó destacando la multiplicidad de factores que influyen en la problemática de la vivienda: la presión turística, la falta de vivienda pública, la especulación, los bajos salarios y la burocracia. Desde **EAPN CV** se señaló que estas realidades no pueden abordarse desde un único nivel institucional y que requieren estrategias conjuntas entre administraciones y entidades sociales. El encuentro cerró esta parte con la convicción compartida de que la vivienda debe considerarse una emergencia social que exige medidas inmediatas y sostenidas en el tiempo.



5. Conclusiones

El II Encuentro Provincial de Participación de València permitió constatar un diagnóstico compartido sobre la situación de la vivienda en la provincia y, especialmente, en el área metropolitana: **los precios de alquiler inasumibles, la falta de vivienda pública, los abusos en el mercado de habitaciones y las dificultades de empadronamiento** son los principales desafíos detectados.

Entre las conclusiones del encuentro destacan:

- La necesidad de **reforzar la intervención pública y la coordinación entre administraciones**, especialmente en los ámbitos del empadronamiento, la vivienda pública y la regulación del alquiler.
- El impulso de **mecanismos de mediación, arbitraje y asesoramiento** que acerquen la información y eviten abusos a inquilinas e inquilinos.
- El **aumento del parque público y social de vivienda**, mediante construcción, rehabilitación o adquisición por tanteo y retracto.
- La urgencia de **regular los contratos de habitación**, garantizar condiciones dignas y prevenir la sobreocupación.
- Y, finalmente, el reconocimiento de la **participación ciudadana como herramienta esencial** para transformar las políticas públicas desde la experiencia y la corresponsabilidad.

Como señaló el cierre del encuentro, estos procesos son importantes porque paso a paso acercan la realidad de la ciudadanía a la administración, permiten testar las problemáticas y ayudan a concretar soluciones en el tiempo.

EAPN CV reafirmó su compromiso de mantener abierto este diálogo y seguir impulsando propuestas conjuntas para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.



El II Encuentro Provincial de Participación de València se enmarca en el programa “EAPN CV: Participación en red para la Inclusión Social y el desarrollo comunitario”, de la modalidad 2 —proyectos destinados al desarrollo comunitario y fomento del ámbito relacional—, subvencionado por la Vicepresidencia Primera y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda de la Generalitat Valenciana (expediente PDECO/2025/0050/46).