
MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL MÁS MADRID-IZQUIERDA UNIDA EN EL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA AL PLENO DEL MES DE FEBRERO DE 2026 PARA LA DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA Y LA APROBACIÓN DE UNA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA HABITUAL EN MAJADAHONDA.

A LA ATENCIÓN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE DESARROLLO URBANO.

El Grupo Municipal Más Madrid-Izquierda Unida del Ayuntamiento de Majadahonda conforme a lo previsto en el artículo 67 punto 1, del Reglamento Orgánico del Ayuntamiento de Majadahonda, aprobado por el Pleno de la Corporación el 23 de julio de 2024 y publicado por el BOCM del 5 de septiembre de 2024, desea elevar la siguiente Moción para su debate en el Pleno:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda constituye hoy en día el epicentro de la mayor desigualdad social en España y, muy especialmente, en municipios de alta presión inmobiliaria como Majadahonda. Según FOESSA, el 45% de la población que vive en régimen de alquiler se encuentra en riesgo de pobreza y exclusión social. Además, la vivienda es el factor que genera mayor distancia entre rentas. Según un informe del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, la renta de los caseros es un 82 % superior a la de los inquilinos.

A lo largo del 2026 y 2027, más de un millón de hogares en España podrían enfrentarse a la finalización de sus contratos de alquiler, en lo que ya se conoce como "la gran extinción de los alquileres", correspondiente a los contratos firmados durante la pandemia de la COVID-19. En Majadahonda, cientos de familias podrían quedar en una situación de absoluta incertidumbre y desamparo, ante la disyuntiva de tener que aceptar potenciales subidas prohibitivas en los precios del alquiler o tener que mudarse lejos de un municipio donde tienen su vida, sus allegados o tienen a sus hijos e hijas escolarizados.

En el último lustro, el mercado del alquiler en España ha experimentado una escalada desproporcionada de precios que, según todas las previsiones, continuará a lo largo de 2026, volviendo a cerrar en máximos históricos. Según datos procedentes de portales inmobiliarios, la subida media de los alquileres a nivel estatal entre octubre de 2020 y octubre de 2025 fue del 34,3%, pasando el precio ofertado para viviendas en alquiler de 10,85€ el m² a 14,5€.

En el caso de Majadahonda, el precio medio del alquiler se ha incrementado aproximadamente un 40% entre 2020 y 2025, situándose entre los municipios del área metropolitana con mayores costes de acceso a la vivienda en alquiler, superando en muchos casos los 18 euros/m² en amplias zonas del municipio. Esta dinámica expulsiva amenaza la cohesión social y la diversidad económica y generacional de nuestra ciudad.

Los datos no dejan lugar a dudas y evidencian la necesidad de una intervención urgente del mercado del alquiler de vivienda por parte de los poderes públicos, para hacer efectiva la función social de la vivienda, recogida en el artículo 47 de la Constitución Española, y que garantice el derecho a una vivienda digna para las vecinas y vecinos de Majadahonda.

Las comunidades autónomas, y en este caso la Comunidad de Madrid, tiene las principales competencias y herramientas en materia de vivienda, tal y como se refleja en el artículo 148.1.3 de la Constitución y en su Estatuto de Autonomía. En este marco competencial se inscribe, de manera específica, la potestad para declarar zonas de mercado residencial tensionado prevista en la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda.

La declaración de Majadahonda como zona tensionada constituiría un instrumento esencial para intervenir de forma eficaz ante la situación de subidas persistentes y desproporcionadas de los precios del alquiler, permitiendo la aplicación de medidas orientadas a garantizar el acceso a una vivienda digna en condiciones asequibles. Allí donde esta herramienta se ha puesto en marcha en otros territorios, ha demostrado su

utilidad como mecanismo de contención en la escalada de precios, lo que refuerza la responsabilidad del Gobierno regional para ejercer sus competencias para paliar la actual emergencia habitacional y proteger el interés general de la ciudadanía de Majadahonda.

Por su parte, el Gobierno de España y en concreto el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en el ejercicio de sus competencias, tiene la responsabilidad de garantizar un marco común de protección de derechos en situaciones de especial vulnerabilidad social y económica, especialmente cuando concurren circunstancias extraordinarias que afectan de manera generalizada al acceso y mantenimiento de la vivienda habitual, como es el caso en la actual crisis de vivienda. La urgencia del momento exige una apuesta sólida y contundente por políticas que garanticen el derecho a la vivienda.

Desde esta perspectiva, y ante el rechazo histórico a declarar zonas tensionadas por el Gobierno de la Comunidad de Madrid, así como el tiempo que requeriría su aplicación, resulta necesaria la aprobación de una nueva prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de la vivienda habitual, en el marco de las competencias exclusivas estatales sobre la legislación civil. Esta medida se encuentra recogida en la LAU y ya ha estado en vigor durante más de dos años en nuestro ordenamiento jurídico tras la aprobación y posterior convalidación en el Congreso de los Diputados de ocho Reales Decretos-ley entre los años 2020 y 2023. Por tanto, la prórroga extraordinaria es, en estos momentos, la única medida capaz de proteger de manera efectiva e inmediata a los cientos de familias de Majadahonda que pueden verse afectadas por la revisión arbitraria y desproporcionada de los precios del alquiler en los próximos años.

POR TODO LO EXPUESTO, EL GRUPO MUNICIPAL MÁS MADRID-IZQUIERDA UNIDA PRESENTA PARA SU CONSIDERACIÓN POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN LA SIGUIENTE:

PROPUESTA DE ACUERDO

1. El Pleno del Ayuntamiento de Majadahonda insta al Gobierno de la Comunidad de Madrid ejercer las competencias que le atribuye la legislación vigente y proceder a la declaración del Municipio de Majadahonda como Zona de Mercado Residencial Tensionado, con el objetivo de atajar la crisis de acceso a la vivienda actual, contener los precios, proteger el interés general y garantizar el derecho a una vivienda digna y asequible para la ciudadanía de Majadahonda.
2. El Pleno del Ayuntamiento de Majadahonda insta al Gobierno de la Comunidad de Madrid para que, a su vez, inste al Gobierno de España a aprobar con la máxima urgencia una prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual para los contratos sujetos a renovación en 2026, 2027 y 2028, como medida de protección inmediata para las familias inquilinas del municipio ante la "gran extinción de los alquileres".

Majadahonda, a 16 de febrero de 2026

Fdo. Daniel Pérez Pinto

Portavoz

Grupo Municipal Más Madrid-Izquierda Unida