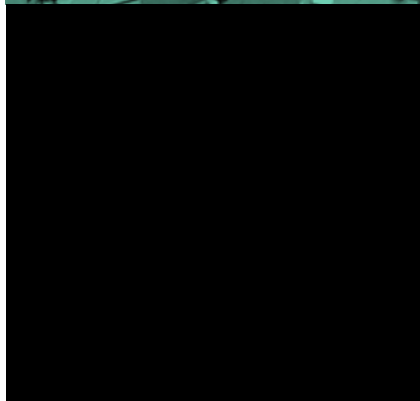


COAC

arquitectes.cat

Publicat a COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA (<http://arquitectes.eu>)

Inici > Revista de Corresponsals: sostenibilitat i habitatge a Andorra



En un context europeu de dificultat d'accés a l'habitatge, Andorra, amb la seva singularitat i fins i tot no sent part de la Unió, no és aliena a aquesta problemàtica. Enrere van quedar els anys en què al Principat es podia accedir fàcilment a l'habitatge, en règim de lloguer o compra, (sigui com a primera o segona residència, en aquest últim cas generalment per part de ciutadans de França o Espanya, principalment catalans). Hi ha hagut varies raons en aquesta última dècada que han portat a aquest canvi, i han portat cap a l'actual mercat residencial tensat.

Bàsicament per les característiques pròpies del país, un Principat de 468 km² on el sòl disponible per a l'habitatge està limitat i la seva població ha crescut més del 20% en els últims 10 anys (de 71.000 a 86.000 habitants), tant per part de residents fiscals, atrets per un tractament impositiu molt més benivolent que als seus països d'origen, com per part dels habituals residents de perfil laboral (professionals liberals o treballadors per compte aliè).

A tot això, se suma la inversió estrangera de no residents en valors immobiliaris, tant en la promoció com en la compra del producte final. Part d'aquests promotors i compradors, en el cas de Catalunya, esgrimeixen com a raó principal evitar la Llei del Dret d'Habitatge català, promulgada en resposta a la greu situació econòmica i social derivada de la dificultat d'accés a l'habitatge, que delimita les prerrogatives que podrien tenir com a arrendadors si dediquessin o mantinguessin la seva inversió al mercat de lloguer a Catalunya.

El parc immobiliari actual d'Andorra és de 45.000 habitatges, tant les de primera i segona residència com els habitatges dedicats a ús turístic (HUT). Andorra rebia 2 milions de turistes en 2013, i les últimes dades de 2024 xifren la quantitat de visitants anuals en 4 milions. Les promocions d'edificis d'habitatge realitzades els últims anys, excepte comptades excepcions, estan orientades a l'inversor nacional o estranger d'alt poder adquisitiu, amb pisos amb superfície mitja de 125 m² i programes sempre majors a 2 dormitoris. La promoció d'habitatge públic de lloguer, per part del govern d'Andorra o de les parròquies (Ajuntaments), arriba tard i en molt poca quantitat, entre altres raons per falta d'interès (i visió) governamental en aquestes promocions i per la ja comentada falta de sòl.

Amb aquestes característiques i problemes esmentats (més els generats pels anys COVID), amb un preu mitjà de compra de l'habitatge nou i de segona mà rondant els 4.500 €/m², i de lloguer els 17 €/m², i impulsat per (fins ara desconegudes) protestes ciutadanes al carrer, el govern d'Andorra s'ha vist obligat a promoure mesures inèdites com la pròrroga automàtica de contractes i límits de preus de lloguer, o la "cessió temporal obligatòria" d'habitatges buits, canviant les regles del joc acostumades en un país considerat liberal en l'econòmic.

Com a resultat, la **Llei 24/2023, de Mesures d'Estímul i de Estabilitat del Mercat d'Arrendament d'Habitatges**, en vigor des de l'1 de gener de 2024, i el **Projecte de Llei per al Creixement Sostenible i el Dret a l'Habitatge** (que iniciarà el tràmit parlamentari el setembre vinent i complementarà l'esmentada Llei d'Arrendaments), entren en joc i afecten de manera transversal a la societat andorrana, en temes com l'habitatge, la fiscalitat, el turisme, la immigració, així com als inversors estrangers, incidint de manera especial en el sector de la construcció.

Llei 24/2023, de Mesures d'Estímul i de Estabilitat del Mercat d'Arrendament d'Habitatges

Després d'algunes mesures tendents a protegir els inquilins en un escenari social i econòmic complicat (en 2019 es congelen els contractes de lloguer) i d'altres ajudes paral·leles al sector empresarial com els "crédits tous", durant 2023 es presenta per part del govern la **Llei d'Arrendaments**, finalment aprovada amb tots els vots de l'arc parlamentari, i que prorrogarà automàticament durant tres anys més els contractes de lloguer, fins al 2027.

A més, fins al mateix any, els lloguers podran incrementar-se únicament si el preu és menor a 8€/m², xifra que s'ha considerat òptima pel govern, i que ha despertat una forta oposició per part de les cambres de propietaris (en obtenir rendibilitats inferiors a productes financers segurs que no generen risc d'impagaments, desperfectes, ocupacions, etc.) Aquest increment serà escalonat, per als pisos de 7-8€/m² l'increment màxim permès és del 4%; per als de 6-7 €/m² l'increment màxim és el de l'IPC (es calcula per a aquest any al voltant del 5%); i per als de menys de 6 €/m² l'increment màxim serà el de l'IPC més el 4%.

Perquè fins a 2027?, tres anys és el temps que calcula el govern per a poder incrementar el parc d'habitatge públic a preu assequible, amb aproximadament 300 nous habitatges. Amb els mateixos objectius d'augmentar l'oferta, però amb aportació dels privats, aquesta llei incrementa l'impost sobre els pisos buits a 50 €/m², i prolonga la suspensió per a noves llicències HUT fins al setembre del 2025.

Un punt clau, per a la fiscalització d'aquesta llei (i especialment per a la futura llei òmnibus de Dret a l'Habitatge, segons veurem més endavant) és manejar les dades del parc immobiliari a Andorra, per a això el govern es dona divuit mesos per a posar en funcionament el **Registre de la Propietat**, evitant l'opacitat actual.

Projecte de Llei per al Creixement Sostenible i el Dret a l'Habitatge

Aquesta llei òmnibus, que pretén incrementar l'oferta d'habitatge moderant el creixement urbà i turístic, és d'ampli abast (afecta transversalment als ministeris d'Economia, Treball i Habitatge; Turisme i Comerç; i Justícia i Interior), és complementària de la de llei d'Arrendaments (més que complementària: doblega l'aposta), i té com a objectiu *“crear mesures per a protegir les persones que resideixen al Principat en la seva interacció amb el turisme i l'activitat constructiva, el respecte al medi ambient i dels recursos naturals”*.

Incideix principalment en quatre aspectes: cessió obligatòria de pisos buits, limitar la compra d'habitatges, HUT, i inversions i immigració, i el seu fil conductor és no dissociar el dret a l'habitatge del creixement sostenible del Principat, buscant l'equilibri entre la inversió estrangera immobiliària i l'accés a l'habitatge de les persones que viuen a Andorra, recuperant en última instància el concepte de funció social de l'habitatge, en contraposició al seu valor econòmic.

Cessió obligatòria de pisos buits:

El punt més controvertit de la llei, la cessió obligatòria, que si bé no és la fi última en si mateixa, és l'eina que planteja el govern perquè els pisos buits es dirigeixin al mercat de lloguer (o en el seu defecte a una venda regulada i limitada segons veurem més endavant). Però què és un pis buit per a la llei? *“es defineix com a buit aquell habitatge que no té contracte de subministrament d'energia elèctrica o que no té consum d'energia durant els dos anys anteriors a l'1 de gener del 2024”* (segons dades de la companyia elèctrica, la xifra provisional ascendeix a uns 2.000 pisos). Per a obtenir aquesta informació, ha estat necessari canviar la reglamentació de protecció de dades perquè la companyia cedeixi els

seus arxius al govern.

Una vegada detectat un pis buit, el govern es posa en contacte amb el propietari (d'aquí la importància d'actualitzar el **Registre de la Propietat**), i si en un termini de tres mesos el propietari no ha justificat que el pis està ocupat, es tramita la cessió obligatòria i temporal de l'habitatge en favor del govern per un termini de 5 anys com a màxim. Per a fer efectiva la cessió, en cas de ser necessari es recorre a la Batllia i en última instància a la Policia, de la mateixa manera que es fa en un desnonament. Si el pis no està en condicions d'habitabilitat, el govern s'encarrega de la seva adequació, a compte del propietari, a qui se li descomptaran les despeses de condicionament del lloguer que rebrà.

Una vegada l'habitatge forma part del parc públic, el govern o l'INH (Institut Nacional de l'Habitatge) ho col·loquen en lloguer, i en cas de no poder llogar-ho (i per tant no ho cedeixen a una persona amb necessitat d'habitatge) en un termini màxim de 6 mesos, el titular de l'habitatge recuperarà l'ús. (Nota al marge: si novament el pis continua sense consum d'electricitat o ús demostrable, es torna a iniciar el procés de cessió ?ad infinitum??). S'aprofita en el redactat de la llei a incrementar l'impost als pisos buits a 100 €/m² (recordem que al gener 2024 ja s'havia incrementat aquest valor a 50€/m²)

Compra d'habitatge i promocions immobiliàries:

Per a facilitar la compra o lloguer dels residents (estrangers o andorrans), es limita la compra d'habitatges als no residents al país, als residents amb menys de 3 anys de residència; a les persones jurídiques estrangeres; i a les persones jurídiques andorranes amb participació estrangera en el capital o en el dret de vot major al 25%, a un màxim de dos pisos, dos apartaments o dos estudis; a un habitatge unifamiliar o una parcel·la de terreny per a la construcció d'un únic habitatge unifamiliar o tres places de pàrquing .

També es prohibeix tota promoció immobiliària, excepte si el seu destí són pisos de lloguer. En quant a la transacció d'immobles (habitatges), s'incrementa el tipus de gravamen sobre la plusvàlua immobiliària en les transaccions efectuades tant per no residents com per residents, en funció del guany i del temps transcorregut des de la compra del bé. El gravamen passa del 15% al 20% per a vendes de menys de 2 anys de la compra en tots els casos, amb una reducció del percentatge a mesura que passa el temps. En contrapartida, s'exonera l'Impost sobre transmissions patrimonials (ITP) per a residents (nacionals o estrangers) de més de cinc anys en l'adquisició del seu primer habitatge (amb empadronament obligatori), si el preu és inferior a 500.000 € (actualment era de 360.000 €).

HUT (habitatges d'ús turístic):

Actualment, Andorra compta amb 2800 permisos temporals per a habitatges d'ús turístic, generalment situats en parròquies altes (orientats al turista d'hivern que ve a esquiar un cap de setmana, per tant de pocs m²). El projecte de llei prohibeix la concessió de noves llicències, i en anar caducant els permisos existents, es podran renovar cada tres anys segons dos supòsits: d'una banda, les HUT que es trobin en un edifici on més del 30% del total d'habitatges siguin també HUT, se'ls podrà renovar la llicència amb noves condicions de millora de la qualitat (millores constructives, mobiliari, etc.); d'altra banda, les HUT que es trobin en un edifici on menys del 30% del total d'habitatges siguin HUT, no se'ls renovarà la llicència. En aquest segon supòsit entrarien gairebé 650 pisos HUT, que es bolcarien a l'ús dels propietaris (ús propi com a primera residència, lloguer o venda), o se cediran obligatòriament al govern per al seu lloguer. Es busca disposar menys HUT però de major qualitat (per tant, menys turisme, però de major rendibilitat)

Inversions directes i immigració:

A l'efecte d'evitar promocions per part de les societats estrangeres, aquelles que inverteixin a

Andorra i tinguin més del 25% de capital estranger hauran de sol·licitar autorització prèvia per al seu funcionament (actualment el límit era 50%). Pendent de verificar, si només serà una tràmit més o si és un ítem que pugui significar rebutjar l'activitat.

També, per a disminuir la pressió demogràfica i el seu impacte negatiu sobre el mercat de lloguer, s'elimina la possibilitat d'accedir a la residència mitjançant inversions, els permisos de treballadors extracomunitaris, i es prohibeix treballar per compte propi als residents per compte aliè de menys d'un any.

Desenvolupament de la superfície visada des del 2019

Els antecedents respecte a l'obra nova (incloent tots els programes, no solament el d'habitatge) des del 2019 són els següents, segons dades del **Col·legi d'Arquitectes d'Andorra COAA**:

2019 ? 416.433,00 m²

2020 ? 119.260,00 m² (afectació per restricció d'activitats per COVID)

2021 - 368.759,00 m²

2022 ? 676.599,00 m² (augment per anunci de futures moratòries en la concessió de llicències, davant el gairebé col·lapse de la càrrega admesa per les infraestructures i el medi ambient, cosa que significa que molts d'aquests m² van ser visats ?pels dubtes? i no s'han arribat a construir)

2023 ? 311.137,00 m²

2024 ? 347.242,00 m² (xifra corresponent al primer trimestre, en aixecar-se les moratòries del 2022)

Després de la posada en marxa de la llei d'arrendaments, i de la futura aprovació de la llei del dret a l'habitatge (en els seus termes actuals, o amb els més que probables canvis que la suavitzin), les xifres de superfície visada (i els preus mitjans de lloguer i venda) ens podran indicar els resultats d'aquestes accions.

Alejandro Suárez. Corresponsal del COAC a Andorra. Setembre 2024



[1]

Tornar

[2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <http://arquitectes.eu/ca/mon/revista-de-corresponsals-sostenibilitat-i-habitatge-andorra>

Links:

[1] <http://arquitectes.eu/ca/printpdf/printpdf/31890>

[2] <http://arquitectes.eu/ca/javascript%3Ahistory.back%281%29>