

## **Posicionament de la Confederació Empresarial Andorrana sobre l'accés a l'habitatge de lloguer**

La Confederació Empresarial Andorrana, en tant que representant dels interessos de l'empresariat del país, vol deixar constància del seu posicionament sobre una qüestió tan rellevant com és l'accés a l'habitatge a un preu assequible. Abans d'entrar en la proposta de solucions, entenem que és indispensable tenir en compte les següents

### **Consideracions prèvies**

1. El gaudi d'un habitatge digne és un dret reconegut a la Constitució (art. 33) al mateix nivell que el dret a la propietat privada (art. 27) i la llibertat d'empresa (art.28). Tots tres drets tenen la consideració de "drets i principis econòmics, socials i culturals" i no de "drets fonamentals".
2. La dificultat de part de la població per accedir a un habitatge a preu assequible és una qüestió social de primera magnitud, però també s'ha convertit en una qüestió de vital importància econòmica: per a la competitivitat i fins i tot la viabilitat mateixa de moltes empreses. Les dificultats a què han de fer front les persones assalariades per tenir accés a un habitatge a un preu assequible té una repercussió directa en les possibilitats de moltes empreses per trobar personal i representa una pressió sobre els salaris.
3. Les empreses que gestionen patrimoni immobiliari també duen a terme una activitat econòmica rellevant, que ha de ser tinguda en compte pels poders públics a l'hora d'implementar qualsevol acció política. I també són l'expressió de drets reconeguts als articles 27 i 28 de la Constitució.
4. Les persones que estan al capdavant o que són propietàries d'empreses que gestionen patrimonis immobiliaris també són, en molts casos, responsables o propietàries d'altres empreses en sectors econòmics molt diversos: des del comerç i l'hoteleria fins a la construcció, la indústria o el sector financer.

Tinguda en compte la realitat del teixit empresarial andorrà, seria un error voler contraposar els interessos empresarials amb els interessos dels propietaris.

5. El mercat de l'habitatge residencial ha estat objecte de diverses intervencions per part dels poders públics des del 2008: des de congelacions de la renda fins a pròrroques forçoses que han generat un estoc de nova oferta disponible molt baix. Tot plegat ha configurat un escenari que dona poca seguretat jurídica al mercat de l'habitatge residencial, fet pel qual l'oferta disponible en aquest mercat no ha pogut donar resposta a l'increment de demanda. Ja sigui perquè els propietaris i promotors no han tingut incentius, ni seguretat ni garanties per tal de dur a terme noves promocions de lloguer residencial, ja sigui perquè part dels immobles s'ha destinat a d'altres activitats: des de la venda fins al lloguer a no residents per a l'obtenció de noves autoritzacions de residència a l'explotació d'habitatges d'ús turístic.
6. Els efectes negatius de l'intervencionisme es sumen a la desprotecció que sovint pateix el propietari davant de llogaters que incompleixen el contracte, per impagament de la renda o per manca de cura de l'habitatge. Les dificultats del propietari per rescindir el contracte i desnonar el llogater davant dels incompliments contractuals d'aquest es veuen agreujades per un sistema de resolució de conflictes poc eficient i per la pròrroga forçosa dels contractes.
7. La pròrroga forçosa dels contractes i la resta d'accions intervencionistes dutes a terme al llarg dels darrers 15 anys fan que sigui imprecís parlar d'un mercat de lloguer d'habitatge, ja que totes aquestes mesures han configurat una realitat en la que no hi ha un mercat, sinó dos: Un mercat de pisos amb certa antiguitat en els contractes de lloguer, que ha estat objecte d'intervencions diverses i de mesures que tenien per objectiu protegir el llogater, i un mercat de lloguer dels nous contractes formalitzats els darrers anys (el nou) on no operen (de moment) aquestes mesures intervencionistes, però on l'oferta està molt lluny d'igualar la demanda per les raons suara esmentades, amb el consegüent augment desorbitat de preus que això representa. És exemplificant d'aquesta situació el fet que el preu metre quadrat del mercat intervingut es pot

situar sobre els 7-8 Euros de mitjana i el del mercat nou sobre els 25 Euros. Mercats com el de Lleida o La Seu d'Urgell es situen a 8 Euros de mitjana i Barcelona (també intervingut) es situa als 25 segons dades de portals immobiliaris com Idealista.

8. El projecte de llei que el Govern ha enviat al Consell General continua amb la línia de les pròrrogues forçoses i de l'augment controlat de la renda dels habitatges de lloguer que s'ha dut a terme els darrers lustres. Aquesta mesura, per sí sola, no farà sinó agreujar el problema tal i com s'explica en les consideracions 5, 6 i 7 d'aquest document, incrementant la diferència entre el preu dels dos mercats i generant un increment de preus en el nou mercat
9. Davant la situació actual, les organitzacions sindicals representades al Consell Econòmic i Social han presentat una proposta de regulació de les rendes de lloguer, que -sumada a la situació de pròrroga forçosa- representaria l'intervencionisme total del mercat. La proposta sindical representa, de facto, l'establiment d'un topall màxim de la renda a 8 euros el metre quadrat, ja que per sobre d'aquest llindar es proposa establir un impost que no actua com un impost, sinó com una sanció extraordinàriament onerosa, ja que la càrrega impositiva que es pretén multiplica per 5 la base imposable. Més enllà de la consideració sobre l'adequació dubtosa d'un impost d'aquestes característiques a l'ordenament jurídic vigent, la regulació dels preus que es voldria implementar des de les organitzacions sindicals s'ha calculat sense tenir en compte altres variables rellevants com la ubicació de l'habitatge, l'antiguitat, l'eficiència energètica o l'estat de conservació, entre d'altres.

La CEA és conscient que la qüestió de l'accés a l'habitatge de lloguer és especialment complexa i que requereix defugir d'anàlisi simplistes. En els punts suara exposats s'ha insistit en l'intervencionisme per part dels poders públics com una de les causes de la manca d'habitatge de lloguer a preu assequible; i s'ha optat per fer-ho així perquè sobre aquesta causa el Govern i el Consell General tenen una incidència directa. Això no significa, però, que no hi hagi altres factors que dificulten l'existència d'un producte com és l'habitatge de lloguer assequible.

En aquest sentit es podrien esmentar, sense voluntat exhaustiva, causes com l'augment sostingut de la població que Andorra ha experimentat en els darrers anys, especialment des de la fi de la pandèmia; la dificultat de l'oferta en el mercat immobiliari per donar una resposta ràpida a l'augment de la demanda, a causa de la mateixa naturalesa del bé que fa objecte d'aquest mercat; els costos elevats de la construcció tenint en compte l'orografia del país; la pressió inflacionista sobre les matèries primeres i els materials de la construcció; o l'augment sostingut dels tipus d'interès al llarg dels darrers dos anys.

Tots aquests són elements que contribueixen a augmentar la complexitat del problema que tractem. Per això la CEA és conscient que la seva capacitat i àmbit d'acció fan que les solucions que es proposen siguin sempre una part de la solució global. És amb la voluntat de fer una aportació al debat general que es formulen les següents

### Propostes

1. Definir un horitzó a mitjà termini per acabar amb la inseguretats jurídica que representa la intervenció per part dels poders públics. En aquest sentit, es proposa la finalització de totes les pròrrogues forçoses dels contractes de lloguer residencial en un termini de dos anys. Tot i que la situació òptima hauria estat que aquesta intervenció no s'hagués produït mai, la retirada de la pròrroga forçosa no es pot dur a terme de manera immediata per tal d'evitar provocar un efecte pèndol que contribuiria a agreujar el problema en el curt termini. De fet, el projecte de llei presentat pel Govern va en aquest sentit, però estableix terminis massa llargs, especialment per als habitatges amb un lloguer més antic i que, per tant, més han patit els efectes de les pròrrogues forçoses.
2. Durant aquest període de dos anys, dur a terme per part dels poders públics una radiografia clara del mercat de l'habitatge, dels seus preus reals i de l'evolució viscuda al llarg dels darrers anys. Sense dades clares i fiables esdevé especialment complicat implementar qualsevol tipus de política. A més,

les asimetries d'informació són una de les raons que fan -a Andorra i arreu- que el mercat de lloguer residencial sigui poc eficient.

3. Més enllà del sistema de dades i d'indicadors, creació d'un registre de la propietat immobiliària, que compleixi amb les garanties més estrictes de protecció de dades de caràcter personal i que permeti obtenir informació actualitzada i fidedigna sobre els immobles a tota persona que pugui acreditar un interès legítim.
4. Creació i posada en marxa immediata d'una Batllia especialitzada en matèria d'habitatge, que dirimeixi els conflictes en aquesta matèria entre propietaris i llogaters de manera ràpida i eficient; ja que cal tenir present que els elevats costos de transacció també contribueixen a la ineficiència del mercat del lloguer residencial.
5. Creació d'un parc d'habitatge públic a preu regulat, en règim de concessió a empreses privades, que estigui operatiu a finals del 2025. Perquè per molt eficient que sigui el mercat de l'habitatge, per si sol no donarà resposta a tota la demanda existent de lloguer residencial a preu assequible. Per tant, part de l'oferta haurà de ser proveïda per la iniciativa públic-privada, on l'administració posa a disposició el sòl i el sector privat es fa càrrec de la construcció i gestió dels immobles sota un règim de concessió.
6. Implementació de mesures que incentivin l'entrada dels habitatges desocupats al mercat de lloguer residencial i el retorn a aquest mercat de part dels 2.700 habitatges d'ús turístic que -segons dades del Ministeri de Presidència- hi ha en aquests moments al país. Cal recordar que bona part dels habitatges d'ús turístic van deixar el mercat residencial per la manca de seguretat jurídica provocada per les intervencions successives des del 2008. Els incentius, donant seguretat jurídica i garanties als propietaris, són l'única via efectiva per aconseguir que part dels habitatges d'ús turístic retornin al lloguer residencial.
7. De manera provisional, vist que la pròrroga forçosa dels contractes de lloguer continuarà encara dos anys i tenint en compte que actualment no es disposa

de totes les dades necessàries, es proposa la regulació dels increments de la renda dels contractes de lloguer residencials per al 2024 que tracti de manera diferenciada els lloguers anteriors al 2019 -afectats per la pròrroga forçosa- i els posteriors. En el primer cas -els lloguers anteriors- s'hauria de permetre un augment de la renda superior a l'IPC; mentre que en el segon cas -el dels lloguers més recents ja pactats amb un preu de mercat superior- n'hi hauria prou amb l'actualització de la renda que estigui prevista a la llei i al contracte.

8. El creixement poblacional i l'augment de l'oferta d'habitatge comporten altres reptes ja presents en l'agenda pública i privada: la mobilitat i la sostenibilitat. En aquest sentit, es reclama una planificació a llarg termini de les infraestructures i els equipaments que incorpori els increments futurs de població previstos.

Les consideracions i propostes suara detallades es fan arribar al Govern i als Grups Parlamentaris per part de la Confederació Empresarial Andorrana el 6 de novembre de 2023.

En la propera reunió del Consell Econòmic i Social, prevista per al 16 de novembre, la CEA presentarà aquest document de propostes amb les aportacions addicionals que durant els propers dies facin arribar -si s'escau- les organitzacions empresarials sectorials que en formen part.