



# INFORME DE GRUP D'HABITATGE DE LA VISURA CIUTADANA

A Andorra la Vella, als 15 dies de març de 2024

## INTRODUCCIÓ

El grup d'habitatge de la visura ciutadana emet el present informe, amb les primeres conclusions sobre la situació de l'habitatge a Andorra i propostes de millora de la situació, d'acord amb les reunions mantingudes amb diverses institucions i la coordinadora per un habitatge digne, i tenint en compte les mesures adoptades pel M. I. Govern d'Andorra al respecte.

En els darrers anys, l'habitatge ha esdevingut un problema en les grans ciutats i també a Andorra, degut a una problemàtica multifactorial que requereix una sèrie de mesures per intentar pal·liar-la. El nostre país, en els darrers anys, ha esdevingut un atractiu no només turístic, sinó també residencial, i d'inversió, que sumat a la insuficiència de mesures previsores, ha provocat una manca d'habitatges de lloguer, un increment desorbitat de preus tant d'habitatges de lloguer com de compra, dificultant l'accés a l'habitatge a persones amb baixos ingressos.

El segon Observatori del 2023 d'Andorra Recerca + Innovació mostra que el 80% de la ciutadania afirma que la seva principal preocupació és l'habitatge, una xifra que va a l'alça donat que en el primer Observatori del 2022 era d'un 67%. Segons els enquestats, el preu de l'habitatge torna a ser la primera afectació, seguida del nivell de vida car i els salaris.

Des de la visura ciutadana, volem aportar la nostra visió i propostes per a la millora de la situació, tot tenint en compte les mesures ja adoptades i les previstes durant la legislatura.





## DESENVOLUPAMENT

### Reunions mantingudes

#### [14 de novembre de 2023 Reunió dels membres de la visura amb el raonador del ciutadà senyor Marc Vila](#)

Un 80% de les consultes el darrer any són per problemes de l'habitatge, des de l'oficina del raonador s'informa dels drets que tenen els llogaters d'acord amb les darreres pròrrogues dels lloguers activades per govern i es fa seguiment amb l'administració i serveis socials d'alguns casos particularment complicats.

El nombre de visites setmanals pel tema de l'habitatge, és important, unes 4 diàries i principalment dones i pensionistes. El raonador demana més polítiques de protecció dels lloguers, ja que és una situació insostenible i està generant una angoixa rellevant entre la ciutadania i pot ser motiu d'una fractura social i que deixi una part rellevant de la ciutadania sense possibilitats econòmiques per poder desenvolupar el seu futur professional i personal a Andorra.

#### [27 de novembre de 2023 Reunió dels membres de la visura amb el director de l'Institut Nacional de l'Habitatge senyor Josep Maria Pla.](#)

El director de l'Institut, ens detalla els resultats de l'estudi publicat el passat mes d'octubre de 2023 i destaca que la problemàtica de l'habitatge actual és deguda a 4 motius principals, dels que no es coneix el pes específic de cada un: creixement econòmic, immigració, inversió estrangera i que Andorra s'ha posat de moda per venir a viure (i això també fa pujar els preus i exclou a la gent del lloc).

Segons exposa, no hi ha una solució única i tots els actors haurien de treballar plegats, oferint diferents estratègies a curt, mitjà i llarg termini. Uns dels eixos més importants serien: promoure la primera residència (evitar pisos buits, turístics i transformar edificis existents com hotels tancats), canviar la llei LAFU



actual perquè sigui equilibrada entre propietaris i llogaters, regular els increments intracontractes i de contractes nous i definir quines actuacions són abusives. També potenciar la cooperació entre administracions, govern i comuns amb la cessió de dades, les col·laboracions publicoprivades, definir què és un habitatge digne i gestionar amb anterioritat els habitatges dels temporers. Fa èmfasi que cal actuar directament sobre el model econòmic i el creixement controlat.

El director destaca que tot i que la inversió estrangera té una influència directa no representaria més d'un 25% de les adquisicions d'immobles, sent el 75% restants de residents. També comenta que les pròrrogues de lloguers provoquen un immobilitisme al mercat que a llarg termini tampoc és beneficiós. Una altra problemàtica de la pròrroga de lloguer és la incertesa creada sobre el rendiment del patrimoni immobiliari, motiu pel que s'ha reduït la construcció de nous pisos de lloguer.

#### [28 de novembre de 2023 Reunió dels membres de la visura amb la ministra de Presidència, Economia, Treball i Habitatge Sra. Conxita Marsol](#)

En la reunió, la Sra. Ministra ens explica a grans trets quines són les línies d'actuació en matèria de treball i habitatge. Posa sobre la taula la congelació dels lloguers pels pròxims anys i la creació d'un parc públic d'habitatge com la solució a la complicada situació que viu el país.

Malgrat tot, demana temps i esforç per part de totes les administracions. Lamenta que moltes de les competències en matèria urbanística no estan en mans del Govern i creu que és moment de cedir-les. Sobretot per poder tirar endavant dos grans clams populars: el registre de la propietat i l'índex de preus de referència. Fins ara, els comuns només han aportat tres dades personals relacionades amb la tinença d'habitatge, insuficients per tirar endavant depen quines polítiques.

Tot plegat, segons explica Marsol, ha d'anar acompanyat dels estudis de càrrega, que han d'estar enllestits durant la primavera d'aquest 2024. Serà clau per establir quin és el volum màxim de població que, reconeix, ha de ser limitat a les capacitats del país.

També posa en relleu la revalorització dels salaris dels darrers anys, sobretot amb el salari mínim, que ha crescut per sobre de l'IPC.

[12 de març de 2024 Reunió dels membres de la visura amb la coordinadora per un habitatge digne.](#)

S'identifiquen com un col·lectiu, que després de les manifestacions de l'any passat en matèria d'habitatge, han acordat en assemblea continuar amb accions, i per fer-ho, estan primer definint les línies del seu programa bàsic, parlant tant entre ells com amb altres col·lectius i organismes.

Ara mateix, i segons apareix a la premsa, demanarien una regulació de preus d'habitatges de lloguer (no només dels nous contractes, sinó dels antics), la creació d'un registre de la propietat, la limitació de la inversió estrangera, recerca de pisos buits i creació de parc d'habitatge públic amb pisos buits, limitació dels habitatges d'ús turístic en edificis a un 20%, augment de recursos humans i tècnics tant per la recerca de pisos buits com d'expedients de denúncia relacionats amb l'habitatge, i un augment de les sancions pels casos de propietaris que no compleixin degudament amb els requisits d'excepció de la renovació tàcita de contractes per a ús propi a familiars fins a segon grau.

Reben múltiples queixes de ciutadans que exposen diverses situacions preocupants, com per exemple que diversos propietaris, davant les limitacions en l'increment del preu de lloguer i la pròrroga forçosa dels contractes per a residència habitual, han introduït en els rebuts de lloguer el cobrament d'una quantia fixa en concepte de calefacció o altres despeses, o que veuen com les seves denúncies formulades davant l'INH o el Raonador del Ciutadà no serveixen per res.

Per exemple, exposen com diverses persones els han contactat per exposat que els propietaris dels habitatges dels pisos on viuen, acollint-se a l'excepció de la pròrroga forçosa, per a poder recuperar el pis per a ús propi o de familiars fins a segon grau, estarien, presumptament, cometent un frau. Exposen que en aquests casos, la sanció prevista a la Llei és molt baixa, i, que als arrendataris els compensaria pagar la sanció i així poder lloguer el pis a un preu fins a 4 vegades superior al preu actual. En canvi, els arrendataris que han hagut de deixar l'immoble i llogar un al preu de mercat actual, veuen com el seu nivell de vida s'ha reduït considerablement i no podran recuperar en cap cas tornar al pis on vivien amb el contracte d'arrendament anterior.



## **Legislació aprovada pel M. I. Govern per intentar pal·liar la problemàtica de l'habitatge**

[Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic](#)

Dita llei va entrar en vigor el dia 29 de setembre de 2022.

Segons aquesta, cada comú ha d'elaborar, en el termini màxim d'un any, un estudi de capacitat de càrrega màxima de la parròquia, a l'efecte que l'edificabilitat global de cada parròquia s'adeqüi als principis de sostenibilitat ambiental, econòmica i social i no comprometi la conservació del medi natural, la sostenibilitat dels recursos i la capacitat de les infraestructures i les instal·lacions nacional.

### **Modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000**

- Mentre no hagi estat aprovada i publicada al BOPA l'adaptació dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial, tenint en compte les conclusions de l'estudi de capacitat de càrrega màxima parroquial, l'atorgament de llicències d'edificació d'obres de nova planta d'edificacions d'instal·lacions de tota mena queden condicionats a l'obtenció d'un informe favorable per part dels ministeris competents en matèria d'urbanisme i medi ambient.
- S'han suspès l'aprovació de nous plans parcials, de projectes d'urbanització i l'atorgament de llicències d'edificació d'obres de nova planta d'edificacions i d'instal·lacions de tota mena.
- A més, la Llei suspèn, durant un termini de 2 anys, l'atorgament de noves autoritzacions d'habitatges d'ús turístic en apartaments i estudis, a excepció dels que compleixin els requisits per ser classificats en la categoria de cinc estrelles. En el mateix termini de 2 anys, govern ha d'elaborar un estudi relatiu a la capacitat de càrrega turística del país, i a





les mesures necessàries per garantir la sostenibilitat i la qualitat del sector turístic.

### **Modificació de la Llei general de l'allotjament turístic**

- La compravenda d'un HUT comporta la cancel·lació automàtica de la inscripció de l'habitatge al registre d'HUT.
- El venedor està obligat a notificar la compravenda al registre d'HUT.
- El nou propietari que vulgui explotar l'habitatge com a HUT, ha de sol·licitar novament l'autorització prèvia.

[Decret 428/2022, del 26-10-2022, d'aprovació de la modificació de les Directrius d'ordenació.](#)

El referit decret va addicionar un capítol cinquè al Decret d'aprovació de les Directrius d'ordinació, de data 22 de febrer de 2006, sobre els Estudis de capacitat de càrrega màxima parroquial, els criteris per a l'emissió de l'informe dels ministeris competents en matèria d'urbanisme i medi ambient.

Inclou Directrius d'Ordenació de Govern, previstes a la Llei 32/2002 per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme (Llei 16/2017).

[Edicte del 15-2-2023 pel qual es publica la guia tècnica per a la coordinació dels estudis de càrrega màxima parroquials.](#)

El referit decret és una guia tècnica d'aplicació del Decret 428/2022 d'aprovació de la modificació de les Directrius d'ordenació.





[Decret 554/2023, del 6-12-2023, pel qual s'aprova el Reglament que regula el contingut dels estudis d'impacte ambiental de projectes i dels estudis ambientals estratègics de plans i programes.](#)

Dit reglament es va aprovar amb l'objecte de regular el contingut dels estudis d'impacte ambiental i dels plans de restauració i plans de vigilància ambiental de projectes, així com dels estudis ambientals estratègics de plans i programes.

[Llei 5/2023 de mesures per a la reforma de la imposició directa i de modificació d'altres normes tributàries i duaneres](#)

Entre d'altres, es va modificar la Llei 5/2024 de l'Impost sobre la Renda de Persones Físiques, introduint una exempció respecte els guanys de capital derivats de les transmissions de béns immobles a Andorra per a residents de fa més de 5 anys o andorrans que destinin l'import de la venda en l'adquisició d'un nou habitatge habitual i permanent a Andorra.

Es va modificar la referida Llei 5/2024 de l'IRPF i la Llei 95/2010 de l'Impost de Societats, a l'efecte de preveure un recàrrec especial del 5% sobre els guanys especulatius en les transmissions de béns immobles situats a Andorra, aplicables als casos en que hagin transcorregut menys de 2 anys des de l'adquisició.

[Llei 24/2023: mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges](#)

La Llei 24/2023 va entrar en vigor el passat 1 de gener de 2024, adoptant les següents mesures:

- Creació d'un registre de la propietat en un termini de 18 mesos.
- Pròrroga dels contractes d'arrendament d'habitatges per a residència habitual i permanent fins a l'any 2027, sempre i quan la part arrendatària compleixi estrictament amb totes les obligacions legals i contractuals.
  - o Dita mesura es venia aplicant anualment des de l'any 2019, tot i que l'esperit d'aquesta pròrroga forçosa de contractes d'arrendament, sigui la darrera.

- Increment del preu de la renda dels contractes, en funció de l'antiguitat i el preu del metre quadrat de la renda.
- Es mantenen les excepcions al sistema de pròrroques en els següents casos:
  - o Cessió d'habitatge a Govern per a usos socials
  - o Recuperar l'habitatge en l'expiració del termini pactat per a destinar-lo a ús propi o en favor de familiars fins a segon grau (o ús dels socis o accionistes i els seus familiars fins a segon grau en cas que el propietari sigui una societat).
  - o Execució d'obres relatives a la seguretat, la salubritat i la higiene que impedeixin que l'habitatge continuï habitat.
  - o Quan la part arrendatària sigui una persona titular d'una autorització de residència sense activitat lucrativa.
- Desafecció dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent, sempre i quan es comuniqui la voluntat de formalitzar un nou contracte amb un preu de la renda que no suposi un increment del 10% de la renda vigent en aquell moment per una durada mínima del contracte de 5 anys.
- Règim Sancionador: Impedir la pròrroga del contracte, sense causa legal es pot sancionar amb una multa equivalent a 4 vegades el salari mínim oficial, prohibició de contractar amb l'administració pública durant 2 anys i no rebre cap ajut o subvenció pública durant 3 anys.
- La base de tributació de l'Impost sobre els habitatges buits passa a ser de 50 € el metre quadrat.
- Es suspèn l'atorgament de noves autoritzacions i inscripció de noves altes al Registre d'Habitatges d'Ús Turístic fins el 28 de setembre de 2025.

[Llei 3/2024 de l'Impost sobre la inversió estrangera immobiliària al Principat d'Andorra.](#)

Va entrar en vigor el passat 2 de febrer de 2024, suposant que queda sense efecte la suspensió de l'autorització de noves autoritzacions d'inversions en immobles prevista a la Llei 16/2023.



### **Exempcions:**

- Herències
- Aportacions a societats “familiars”
- Donacions entre “familiars”
- Adjudicacions en dissolucions de règim econòmic matrimonial.
- Execució forçosa de deutes
- Adquisicions per desenvolupar-hi activitat mercantil, professional, comercial o industrial.
- Activitats diferents a la promoció immobiliària o compravenda d'immobles.
- Que la propietat es mantingui 10 anys.
- Immobles no destinats a ús residencial o d'habitatges.
- Inversió lligada a la creació de llocs de treball.

### **Obligats tributaris:**

- a) Persones físiques no residents
- b) Persones físiques amb menys de 3 anys de residència ininterrompuda.
- c) Persones jurídiques estrangeres
- d) Persones jurídiques andorranes amb participació estrangera igual o superior al 50%.
- e) Persones jurídiques andorranes amb participació estrangera entre el 5 i el 50%
- f) Persones jurídiques andorranes finançades per persones físiques o jurídiques obligades tributàries a efectes d'aquesta llei.

### **Tipus impositiu:**

Obligats tributaris a) a d): satisfan íntegrament la quota resultant.

Obligats tributaris e) satisfan el resultat d'aplicar sobre l'impost d'inversió estrangera la part proporcional a la participació social al capital estranger.

3%: adquisició 1 parcel·la de terreny per construir un immoble unifamiliar, pis, apartament o estudi més 2 trasters i 2 places d'aparcament.

5%: adquisició 2n habitatge unifamiliar, pis, apartament o estudi més 2 trasters i 2 places d'aparcament, fins a 5 habitatges unifamiliars, pisos o apartaments



més 2 trasters i 2 places d'aparcament, o el seu equivalent, 10 places d'aparcament.

8%: adquisició 6è habitatge unifamiliar, pis, apartament o estudi més 2 trasters i 2 places d'aparcament, fins a 9 habitatges unifamiliars, pisos o apartaments més 2 trasters i 2 places d'aparcament, o el seu equivalent, 18 places d'aparcament.

10%: adquisició de més d'una parcel·la de terreny, promoció urbanística o immobiliària o altres casos no previstos als altres epígrafs.

## LEGISLACIÓ PREVISTA

### PART PÚBLIC D'HABITATGES DE PREU ASSEQUIBLE

El M. I. Govern d'Andorra ha adquirit un total de 6 edificis per a destinar-los a habitatges de preu assequible. La previsió és que els 131 habitatges estiguin disponibles per al seu destí l'any 2025. Dits immobles actualment es troben en fase de reforma i rehabilitació. Està pendent de publicació el reglament que reguli l'accés a aquests habitatges.

### ESTADÍSTIQUES PUBLICADES PEL DEPARTAMENT D'ESTADÍSTICA DEL M. I. GOVERN D'ANDORRA

Segons el Departament d'Estadística del M. I. Govern d'Andorra, la població actual a Andorra és de 85.101, el que suposa un increment d'aproximadament 4.000 persones des del darrer any, i 7.000 persones des del 2020:

| Descripció                | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|
| TOTAL POBLACIÓ. POBLACIÓ. | 78015 | 79535 | 81588 | 85101 |



Font:

<https://www.estadistica.ad/portal/apps/sites/#/estadistica-ca/pages/estadistiques-i-dades-detall?Idioma=ca&N2=605&N3=606&DV=797>

No es consta la realització d'estadístiques sobre el nombre d'habitatges de les llars residents totals des de l'any 2021. Les darreres dades, mostraven un total de 37.451 habitatges.

2018 2019 2020 2021

Nombre d'habitatges de les llars residents total 34757 35655 36128 37451

Font:

<https://www.estadistica.ad/portal/apps/sites/#/estadistica-ca/pages/estadistiques-i-dades-detall?Idioma=ca&N2=173&N3=174&DV=2803>

El nombre de prestació de l'habitatge de lloguer s'ha anat incrementant en els darrers anys. Segons les darreres dades, de l'any 2022, el M. I. Govern d'Andorra retribueix un total de 1.471 prestacions de l'habitatge de lloguer, el que suposa gairebé 400 prestacions més que l'any 2019.

| Descripció                            | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------------------------------------|------|------|------|------|
| Nombre de prestacions de l'habitatge. |      |      |      |      |
| Total                                 | 1059 | 1072 | 1395 | 1471 |

Font:

<https://www.estadistica.ad/portal/apps/sites/#/estadistica-ca/pages/estadistiques-i-dades-detall?Idioma=ca&N2=155&N3=160&DV=1785>

Segons el mateix departament d'estadística, l'any 2022, el M. I. Govern d'Andorra va desemborsar un total de 4.011.102,47 € en concepte de prestació

de l'habitatge de lloguer, gairebé doblant la mateixa despesa per aquest concepte de l'any 2019:

| Descripció                                                                     | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Despesa pública en protecció social (COFOG - grups i classes). 10.6. Habitatge | 2123778,91 | 2149510,26 | 3112496,74 | 4011102,47 |

Font:

<https://www.estadistica.ad/portal/apps/sites/#/estadistica-ca/pages/estadistiques-i-dades-detall?Idioma=ca&N2=155&N3=168&DV=1808>

## ESTUDIS DE CAPACITAT DE CÀRREGA MÀXIMA PARROQUIAL

La Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, preveia que cada comú, en el termini màxim d'un any, des del 29 de setembre de 2022, havia d'elaborar un estudi de capacitat de càrrega màxima de la parròquia, a l'efecte que la edificabilitat global de cada parròquia s'adeqüi als principis de sostenibilitat ambiental, econòmica i social i no comprometi la conservació del medi natural, la sostenibilitat dels recursos i la capacitat de les infraestructures i les instal·lacions nacional.

Fins a la data, només ens consta que els Comuns d'Ordino i Canillo han presentat els seus estudis de capacitat de càrrega màxima parroquial.



## **PARC PÚBLIC D'HABITATGES DE PREU ASSEQUIBLE**

Està previst que els primers habitatges, situats a l'antic Hotel Artic, estiguin reformats i rehabilitats per a posar-los a disposició de l'administració per al seu lloguer durant la primavera de 2024, i la resta, durant l'any 2025.

La mesura es considera positiva, tot i que no es creu que solucioni, per si sola, la situació actual de l'habitatge.

## **HABITATGES DE LLOGUER PER A RESIDÈNCIA HABITUAL**

Fins a l'any 2027, tots els contractes de lloguer d'habitatge per a residència habitual estan prorrogats forçosament, però aquesta mesura no resol la problemàtica actual en la recerca d'habitatges de lloguer, ja sigui per a joves que pretenen emancipar-se, com per famílies residents que es separen, o per motius d'exclusió de les mesures actuals han de cercar un nou habitatge de lloguer, o per a nous residents.

El preu actual de l'habitatge de lloguer mínim, segons s'ha consultat en webs de recerca, pot suposar un preu mínim de 1.000 €, i el salari mínim interprofessional brut per a l'any 2024 és de 1.376,27 € bruts mensuals.

L'IPC s'ha incrementat un 4,6%, el que indica una continuïtat en l'alt context inflacionista.

S'ha previst un increment obligatori de salaris fins al doble del salari mínim, en funció de l'IPC, però que resulta insuficient per a pal·liar l'increment del preu dels habitatges de lloguer.





## **SALARIS, PODER ADQUISITIU I SITUACIÓ INFLACIONISTA**

S'ha previst un increment obligatori de salaris fins al doble del salari mínim, en funció de l'IPC, però que resulta insuficient per a pal·liar l'increment del preu dels habitatges de lloguer.

El salari mínim seguirà sent superior a l'espanyol per aquest any, però s'ha de tenir en compte que a Espanya hi ha 14 pagues i que l'IPC a Andorra és més alt.

La situació inflacionista tampoc ajuda i afecta directament al poder adquisitiu i al fet de que la pujada salarial sigui insuficient per a pal·liar el problema. El preu dels lloguers també ha afectat greument als locals, despatxos comercials i places d'aparcament, que a dia d'avui, sense haver adoptat cap mesura per part de les administracions, estan doblant i triplicant els preus.

D'aquesta manera el ciutadà, com a consumidor final, acaba pagant aquestes pujades donat que els negocis es veuen obligats a repercutir la pujada dels lloguers als seus productes i serveis o en el pitjor dels casos, a tancar els seus negocis.

## **FALTA TREBALL CONJUNT PER PART DE LES DIFERENTS PARTS IMPLICADES**

La delimitació de competències actual entre Comuns i Govern fan que no hi hagi una estratègia conjunta per tractar el problema. Els Comuns treballen de manera individual creant departaments que ja existeixen a nivell nacional, com és el cas de l'Institut Nacional de l'Habitatge.

També és palpable la falta de diàleg amb altres parts implicades com ara sindicats, associacions o la mateixa Visura Ciutadana, que ha estat exclosa del grup de treball per l'habitatge que es va crear a finals de l'any passat després de la manifestació massiva per un habitatge digne.





## CONCLUSIONS

Al nostre criteri ha existit una manca de previsió de la situació a mig i llarg termini, confiant en el paper actiu que havien tingut històricament alguns propietaris com a actors socials en l'habitatge i en la regulació del mercat per si sol.

En els darrers anys, els salaris s'han incrementat en un percentatge molt inferior a l'increment del preu de l'habitatge ocasionant una evident pèrdua de poder adquisitiu. El creixent interès per residir a Andorra, tant per motius fiscals, com de l'entorn, han provocat un increment de la ocupació d'habitatges, de població en uns percentatges que, al nostre criteri, són inassumibles tenint en compte els recursos actuals del país, el canvi climàtic i l'objectiu que Andorra esdevingui una reserva de la biosfera.

Andorra, malgrat l'obertura econòmica, segueix tenint una forta dependència econòmica del model turístic anomenat "low cost", que implica una mà d'obra poc qualificada i amb baixa remuneració, alhora que l'interès de diversos propietaris en l'habitatge turístic per tal d'obtenir major rendiment econòmic.

Es pensa que hi hauria d'haver un major control de la inversió estrangera actual al país, per si han complert amb els objectius detallats a la seva inversió i el rendiment real aportat al país, més enllà de la residència i beneficis fiscals dels seus socis i/o administradors i/o familiars i coneguts.

Arrel de les notícies recentment publicades sobre la reactivació de la inversió estrangera immobiliària i que aquesta no es veuria afectada per la nova tributació, és evident que aquesta mesura és insuficient, i que és vital reevaluar la situació i limitar la inversió estrangera per no tensionar encara més el mercat immobiliari del país.

La ciutadania del país té dret a decidir el futur del seu país. Al nostre criteri, una vegada es tinguessin els estudis de càrrega de les parròquies, s'hauria de fer una consulta a la població sobre la possibilitat de limitar el turisme, la construcció i la immigració al país, perquè les previsions de la situació actual les fan incompatibles amb la candidatura del país a reserva de la biosfera.

De qualsevol manera, al nostre entendre, es creu que és molt difícil resoldre la problemàtica de l'habitatge a curt termini.

## PROPOSTES DE RESOLUCIÓ DE LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE

1. Limitació del nombre d'immobles adquirits per inversors estrangers, tant persones físiques com societats estrangeres o andorranes participades amb capital estranger. Constatem que la nova tributació és insuficient per a frenar la inversió estrangera en immobles.
2. Obligar als inversors estrangers a declarar totes les inversions al seu país d'origen. Aquesta mesura permetrà evitar situacions de bloqueig de pisos.
3. Enduriment dels requisits de residència al país, tant per residents actius com passius. Hem de deixar de considerar inversions estrangera inversions que no aporten un valor afegit al país, i no orienta el país cap a una economia que requereix una mà d'obra més qualificada.
4. Frenar el creixement urbanístic limitant els edificis de nova construcció. Sense unes projeccions realistes, tenint en compte les necessitats i els recursos del país, sembla urgent de limitar el creixement urbanístic. Hem de saber quants pisos realment necessitem per arribar als objectius definits per govern conjuntament amb la ciutadania.
5. El finançament dels pisos socials no pot ser suportada, com a dia d'avui, a 100% per les finances públiques. Tota construcció nova hauria de respectar els objectius de pisos socials definit per govern o el institut de l'habitatge. Aquests objectius podrien ser una part de pisos socials dins el edifici nou o la participació dins un projecte de pisos socials. Aquesta mesura ha de fer contribuir les noves construccions a la constitució del parc de pisos de lloguer accessible de govern, per a que el seu cost no sigui íntegrament a càrrec dels pressupostos de l'estat. També permetrà una coordinació amb el govern per verificar la no gentrificació del territori i els objectius de govern al nivell de la gestió del territori.

6. Dotar de més mitjans a l'Institut Nacional d'Habitatge per a que es dugui a terme més inspeccions sobre l'incompliment de la legislació en habitatge. De manera general, tots els organismes i òrgans creats per govern han de poder tenir més pes en les decisions governamentals i s'hauria d'informar més a la ciutadania.
7. Obrir un espai de denúncia ciutadana sobre els habitatges buits per ajudar a l'administració a detectar els casos i poder iniciar expedients d'inspecció i sanció. Es creu que l'Institut Nacional de l'Habitatge podria assumir aquesta funció, dotant-lo de més mitjans humans i econòmics.
8. Sol·licitar dades als Comuns sobre els titulars d'habitatges arrendats i les persones residents als mateixos. Sense dades, es fa impossible de definir polítiques a curt, mig o llarg termini.
9. Fixar uns preus de lloguer recomanats en funció de la situació geogràfica, els metres quadrats, l'any de construcció i l'eficiència energètica dels edificis. Aquest índex permetrà de regular el cost global dels lloguers (lloguer, calefacció, desplaçaments...)
10. Implementar mesures per regular les pujades de lloguer dels locals, despatxos comercials i places d'aparcament així com també estudiar la possibilitat de realitzar pròrrogues. Aquestes mesures han de ser limitades en el temps per no crear incerteses de rendiment del patrimoni immobiliari i reduir la creació de nous pisos de lloguer i generar més especulació.
11. Canvi de model econòmic per orientar el país cap a un nivell de remuneració superior amb empleats qualificats. El turisme low cost entrena una necessitat important de mà d'obra mal pagada i per conseqüència problemes de pisos.



12. Regularitzar els pisos turístics obligant per cada nou pis turístic la posar de un pis al mercat de lloguer.
13. Endurir les sancions a propietaris que no apliquin degudament la Llei.
14. Realitzar una consulta popular entre la població sobre el model de país que volem pel nostre futur, facilitant prèviament informació sobre els recursos actuals, i la població i turisme que pot assumir el país.
15. Establir les mesures necessàries per evitar la romantització de la pobresa actual: pisos massivament ocupats, fins i tot compartint llits i/o sofàs o dormint en matalassos en passadissos de pisos. Aquesta situació implica la impossibilitat de noves famílies al país, un envelliment poblacional, pèrdua de qualitat de vida, augment de les ajudes socials i les seves implicacions en la salut i el sistema sanitari andorrà.

