

POSICIONAMENT DE L'ASSOCIACIÓ DE PROPIETARIS DE BÉNS IMMOBLES D'ANDORRA

L'Associació de Propietaris de Béns Immobles d'Andorra expressa el seu posicionament de fons davant l'esborrany de projecte de llei presentat pel Govern relatiu al règim jurídic dels arrendaments d'habitatge per al període **2027-2032**. Malgrat que el text es presenta com una “descongelació” del mercat de lloguer, **els mecanismes proposats no constitueixen una desintervenció real**, sinó una prolongació de mesures que han demostrat no resoldre els problemes estructurals del mercat immobiliari.

Andorra ha experimentat un **creixement de població important durant els darrers anys**, amb més de **2.000 nous residents en l'últim any**, situant la població total al voltant de **88.900 habitants** a finals d'octubre de 2025. Aquest augment és continu i sostingut, i no ha vingut acompanyat d'un increment proporcional de l'oferta residencial en règim de lloguer, fet que genera una **pressió creixent sobre la demanda d'habitatges disponibles**.

L'equilibri entre oferta i demanda és essencial per a un mercat funcional. Quan la demanda creix de manera significativa i la capacitat d'absorció del parc de lloguer no acompanya, es produeixen **disfuncions evidents**: escassetat d'opcions per als nous residents, col·locació de llistes d'espera per a habitatges disponibles i tensions a l'alça en els preus.

Aquest context demogràfic evidencia que les polítiques d'habitatge no poden limitar-se a mesures de control de preus i prolongació de règims especials sense abordar les **causes estructurals** que condicionen l'oferta.

Segons el nostre coneixement directe del sector i les dades de què disposen els propietaris, **prop del 80% dels contractes de lloguer actualment vigents a Andorra presenten rendes mensuals que oscil·len entre els 500 i els 1.000 euros**. En altres paraules, oscil·len entre **6 i 10€/m²**. Aquests contractes corresponen, en la seva gran majoria, a habitatges que fa anys que estan llogats i que han estat sotmesos a períodes prolongats de congelació o a increments molt limitats.

En l'anàlisi dels preus del mercat del lloguer, i malgrat moltes polèmiques, és imprescindible distingir entre **els valors publicats als portals immobiliaris i els preus reals dels contractes de lloguer actualment vigents**. Les dades de preu per metre quadrat que sovint es fan servir en el debat públic provenen majoritàriament d'anuncis de nova oferta o de reposicionament d'habitatges, i **no reflecteixen fidelment la realitat majoritària del parc de lloguer existent**.

Per contra, el Govern ha establert per al parc públic d'habitatges de lloguer assequible un **preu de referència màxim d'aproximadament 12,45 €/m² mensuals**. Aquest límit pretén establir una alternativa assequible al mercat de lliure determinació de preus...

Aquesta realitat posa de manifest una **distorsió significativa entre el discurs basat en preus de portal i la situació efectiva del mercat**, ja que els valors més elevats visibles als anuncis corresponen principalment a una fracció reduïda del parc: habitatges nous, recentment reformats o que entren per primera vegada al mercat després de molts anys.

Atribuir la problemàtica de l'habitatge al conjunt dels propietaris a partir d'aquests preus puntuals **no reflecteix la realitat del mercat existent**, ni té en compte l'esforç sostingut que ha assumit la majoria de propietaris mantenint rendes molt per sota dels valors de mercat durant llargues etapes.

En paral·lel, el mercat ha experimentat una entrada d'inversió estrangera no degudament orientada cap a les necessitats estructurals d'habitatge del país. En determinats casos, aquesta inversió s'ha concentrat en l'adquisició de pisos individuals amb l'objectiu de destinar-los al lloguer a preus molt elevats, sovint desvinculats de la realitat de les rendes existents.

Aquest fenomen, aliè al teixit empresarial tradicional del lloguer residencial i comercial, ha contribuït a tensionar els preus visibles del mercat i a generar una percepció distorsionada de la realitat del lloguer, sense aportar una oferta estable, professionalitzada ni sostenible a mitjà i llarg termini. Atribuir aquesta dinàmica al conjunt dels propietaris resulta erroni i no permet abordar adequadament les causes del problema.

Aquesta confusió entre preus teòrics i rendes reals ha condicionat el disseny de les polítiques públiques, que acaben incidint sobre contractes ja fortament tensionats, sense abordar les causes estructurals de la manca d'oferta ni el desequilibri entre creixement demogràfic i disponibilitat d'habitatge.

Tot i que el Govern utilitza el concepte de “descongelació” per descriure el nou marc normatiu, els mecanismes previstos per a l'actualització de les rendes són **extremadament limitats, graduals i condicionats**, fet que impedeix que els lloguers s'ajustin de manera realista a la situació econòmica actual. En la pràctica, aquesta suposada descongelació no permet corregir els desequilibris acumulats durant anys d'intervenció, sinó que en consolida els efectes.

Els increments autoritzats no tenen en compte l'evolució real dels **costos associats a la propietat i al manteniment dels immobles**, que han augmentat de manera significativa en els darrers anys. Les despeses de conservació, reparació, assegurances, serveis professionals, subministraments comuns i càrregues fiscals han crescut molt per sobre dels marges d'actualització permesos, generant una bretxa cada cop més gran entre els ingressos obtinguts pel lloguer i els costos efectius que assumeix el propietari.

La limitació prolongada de les rendes no només afecta la rendibilitat econòmica dels habitatges de lloguer, sinó que té un impacte directe i progressiu sobre la qualitat del parc immobiliari. Quan els ingressos obtinguts no permeten cobrir adequadament les despeses de conservació, **rehabilitació** i millora, es tendeix a ajornar actuacions necessàries, especialment aquelles de caràcter preventiu o estructural. Aquesta dinàmica afavoreix l'**envelliment del parc**, dificulta la incorporació de millores energètiques i de sostenibilitat, i pot acabar afectant negativament la **seguretat, el confort i l'eficiència dels habitatges**, en contradicció amb els objectius públics de qualitat residencial i transició energètica.

Cal afegir que els ajustos permesos queden **condicionats a la signatura de contractes de llarga durada**, generalment de cinc anys, la qual cosa introdueix una rigidesa excessiva en el mercat. Aquesta obligació incrementa el risc assumit pel propietari, limita la seva capacitat d'adaptació a canvis personals, econòmics o patrimonials, i **desincentiva la posada de nous habitatges al mercat de lloguer**, especialment en el cas de petits propietaris.

L'aplicació de mesures successives i inconnexes, adoptades sense una visió global del funcionament real del mercat del lloguer, ha acabat generant una situació de desordre i disfunció estructural. Aquestes intervencions han alterat els mecanismes normals d'ajust entre oferta i demanda, han dificultat la planificació empresarial i han incrementat la incertesa jurídica.

Un dels efectes més immediats és la **retirada progressiva d'habitatges del mercat de lloguer**. Davant unes condicions percebudes com a restrictives, rígides i amb rendibilitat limitada, molts propietaris opten per altres formes de gestió del seu patrimoni o, directament, per no exposar-lo al mercat del lloguer residencial. La regulació prolongada impacta negativament en les decisions d'inversió a mitjà i llarg termini. L'**aplaçament o cancel·lació de projectes de rehabilitació, reforma o nova construcció destinats al lloguer** és una conseqüència directa d'un entorn en què els rendiments esperats no compensen els costos, el risc assumit ni la immobilització de capital. En absència d'expectatives raonables de rendibilitat, la inversió privada es desvia cap a altres usos o sectors, limitant la renovació i ampliació del parc d'habitatge de lloguer. Aquesta retirada no sol produir-se de manera abrupta, sinó gradual, però sostinguda, reduint any rere any l'oferta efectiva disponible.

El marc regulador vigent i les propostes en curs es basen majoritàriament en **instruments restrictius i de control**, sense incorporar de manera suficient **mecanismes d'estímul positiu** orientats a incrementar l'oferta de lloguer. L'experiència comparada mostra que les polítiques d'habitatge més eficaces combinen regulació amb incentius fiscals, financers o urbanístics que afavoreixin la posada al mercat d'habitatges buits, la rehabilitació del parc existent i la promoció de nova oferta destinada al lloguer. L'absència d'aquests instruments redueix l'atractiu de l'activitat arrendatària i limita la capacitat del mercat per respondre de manera estructural a l'augment de la demanda.

A tot això s'hi afegeix un factor clau: la **inseguretat jurídica i l'augment del risc percebut pels inversors**. La modificació reiterada de les regles del joc, la prolongació de mesures excepcionals i la incertesa sobre l'evolució futura del marc normatiu erosionen la confiança en el sistema. Aquest entorn dificulta l'atracció de capital, tant local com extern, necessari per incrementar l'oferta d'habitatge i modernitzar el parc existent.

La prolongació de règims especials i la intervenció sostinguda en els contractes existents tendeixen a generar una **dualització progressiva del mercat del lloguer**. D'una banda, es consolida un segment d'habitatges amb rendes molt per sota dels valors de mercat i amb escassa mobilitat, i de l'altra, un mercat d'entrada reduït, amb preus elevats i alta rotació, destinat principalment a nous residents. Aquesta segmentació crea desigualtats d'accés, dificulta la mobilitat residencial i acaba traslladant la pressió de la demanda a un nombre cada cop més reduït d'habitatges, amb efectes perversos tant socials com econòmics a mitjà i llarg termini.

Des d'un punt de vista econòmic, aquestes dinàmiques generen un **efecte acumulatiu negatiu**: menys oferta disponible, menor inversió, deteriorament progressiu del parc immobiliari i una major rigidesa del mercat. Tot plegat **contradiu els objectius declarats de facilitar l'accés a l'habitatge i reduir la pressió sobre els preus**, ja que un mercat amb oferta limitada i baixa capacitat d'adaptació tendeix, inevitablement, a tensions persistents i estructurals.

La manca d'habitatge de lloguer disponible i funcional no és només una qüestió social, sinó també un factor determinant per a la **mobilitat laboral i la competitivitat econòmica del país**. Un mercat del lloguer rígid, amb oferta limitada i escassa capacitat d'adaptació, dificulta l'arribada de nous treballadors, professionals qualificats i projectes empresarials que necessiten solucions residencials flexibles. Aquesta situació pot acabar condicionant negativament el creixement econòmic, la diversificació productiva i la capacitat d'Andorra per competir amb altres jurisdiccions en l'atracció de talent i activitat econòmica.

L'Associació de Propietaris de Béns Immobles d'Andorra vol deixar clar que **comparteix plenament que l'Estat garanteixi una xarxa de seguretat efectiva** per a les persones i famílies que tenen dificultats reals per accedir o mantenir un habitatge en condicions dignes. Les prestacions socials, els ajuts al lloguer i altres mecanismes de suport són eines legítimes i necessàries en qualsevol societat moderna.

Ara bé, aquesta funció social **correspon a l'Estat i al conjunt de la societat**, i ha de ser assumida de manera solidària per tots els ciutadans a través dels mecanismes habituals de finançament públic. No és just ni sostenible que aquesta responsabilitat col·lectiva es traslladi de manera gairebé exclusiva a un col·lectiu concret de particulars: els propietaris d'habitatges de lloguer.

Les polítiques actuals i les propostes en curs tendeixen a convertir els propietaris en **proveïdors forçosos de política social**, obligant-los a assumir costos, limitacions i riscos que **haurien de ser compartits per tota la comunitat**. Aquesta situació genera un greuge comparatiu evident: mentre la resta de ciutadans contribueixen de manera proporcional via impostos i cotitzacions, els propietaris assumeixen una càrrega addicional directa sobre el seu patrimoni i la seva capacitat econòmica.

Cal recordar que molts propietaris són famílies o petits estalviadors, d'altres depenen del lloguer com a complement de renda o com a previsió de jubilació, i tots ja han assumit durant anys congelacions de preus, increments limitats i obligacions addicionals.

El relat institucional dominant tendeix a simplificar l'anàlisi i a assenyalar el col·lectiu dels propietaris com a principal responsable de les tensions existents. Aquesta aproximació no té en compte la complexitat del teixit empresarial del lloguer residencial i comercial, ni el **paper determinant** que han tingut el creixement demogràfic, la manca d'oferta, l'increment sostingut dels costos, la inversió desalineada i, especialment, les limitacions normatives imposades durant anys.

Aquest enfocament parcial ignora els **esforços continuats** realitzats pels empresaris del sector per mantenir una oferta estable, amb rendes moderades i **llogaters de llarg recorregut**, en un entorn marcat per congelacions, restriccions i inseguretat jurídica. En lloc de contribuir a un diagnòstic rigorós, aquesta desviació de responsabilitats ha condicionat el disseny de polítiques públiques que incideixen de nou sobre els mateixos actors, sense abordar les causes estructurals que expliquen el desequilibri actual del mercat. El resultat és un marc regulador que genera desordre, incertesa i una capacitat cada cop menor de resposta a les necessitats reals d'habitatge del país.

Carregar encara més el pes de la xarxa de seguretat sobre aquests particulars **no només és injust**, sinó que acaba sent contraproduent, ja que desincentiva la posada d'habitatges al mercat, redueix l'oferta i agreuja, a mitjà termini, el mateix problema que es vol resoldre.

Una política d'habitatge equilibrada hauria de distingir clarament entre la funció social de l'Estat, que ha de garantir ajuts i protecció als col·lectius vulnerables i l'activitat legítima dels propietaris, que no pot ser permanentment **instrumentalitzada** com a substitut de la política social pública.

L'Associació defensa un model en què **les ajudes al lloguer siguin directes, transparents i finançades col·lectivament**, permetent protegir les persones que ho necessiten sense distorsionar el mercat ni penalitzar de manera selectiva un únic col·lectiu tot creant d'aquesta manera una clara discriminació.

Només des d'aquesta corresponsabilitat social real es pot construir un sistema **d'habitatge just, sostenible i equilibrat** per a totes les parts implicades.

La situació del mercat del lloguer a Andorra és el resultat d'un conjunt de factors acumulats al llarg del temps: creixement demogràfic descontrolat, insuficient oferta d'habitatge, increment significatiu dels costos de construcció i manteniment, entrada d'inversió no orientada a les necessitats estructurals i una regulació prolongada que ha esdevingut, de facto, estructural. Cap d'aquests elements, per si sol, permet explicar la complexitat del problema, ni molt menys justificar la identificació d'un únic col·lectiu com a responsable.

Qualsevol reforma futura del marc normatiu hauria de partir d'aquest **diagnòstic global** i avançar cap a un model d'habitatge equilibrat i funcional, que garanteixi una protecció efectiva dels col·lectius vulnerables mitjançant polítiques públiques específiques, alhora que preservi la **seguretat jurídica, fomenti la inversió i permeti la renovació i ampliació** del parc de lloguer. Només amb una visió integral, basada en dades reals i en la corresponsabilitat de tots els actors, es podrà construir un mercat del lloguer sostenible, de qualitat i alineat amb les necessitats presents i futures del país.

La situació actual del mercat de lloguer a Andorra és el resultat de molts anys de factors acumulats: creixement demogràfic, insuficient en l'oferta d'habitatge, preus públics que no absorbeixen la demanda, i una regulació que no s'ha traduït en una solució integral. Es preocupant el fet que l'administració hagi fet cas omís o prestat poca atenció als clars senyals d'un elevat creixement demogràfic any darrere any proporcionades pel departament d'estadística, acompanyats d'una més que evident inexistència de construcció de pisos de lloguer. **Perllongar indefinidament la intervenció no és la solució**, i corre el risc d'accentuar els problemes estructurals que es pretenen mitigar.

Per tot això, l'Associació de Propietaris de Béns Immobles d'Andorra reclama una revisió profunda de la proposta actual, posposant la seva aprovació imminent, amb l'objectiu d'avançar cap a un mercat del lloguer **equilibrat, sostenible i funcional, en benefici del conjunt del país**.

JUNTA DIRECTIVA APBI

Andorra la Vella , 19 de Desembre de 2025