



Govern d'Andorra

Règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge prorrogats fins al 2027

Andorra la Vella, gener-febrer 2026

Context

- Existeixen aproximadament 25.000 contractes de lloguer a Andorra (font: Departament d'Estadística, any 2024).
- Hi ha 20.000 contractes aproximadament concernits per les prorrogues forçoses decidides legalment des del 2019.
- D'acord amb el SICAR, el preu mitjà de tots els contractes de lloguer és de 13,5 €/m².
- Contractes anteriors al 2012: 7.000 contractes de lloguer amb un preu mitjà de lloguer de 7,9 €/m² (*).
- L'any 2027 finalitzen les pròrrogues legals dels contractes de lloguer.

() Dades extretes de l'Enquesta de Pressupostos Familiars (2024)*

Objectius del projecte de llei

- Eliminar progressivament i de forma garantista la pròrroga forçosa legal dels 20.000 contractes de lloguer concernits per aquesta mesura.
- Garantir l'equilibri dels drets i interessos de les parts contractants, amb mesures orientades a defensar l'interès general.

Eixos principals del projecte de llei

A. Posar fi a la pròrroga forçosa dels contractes de lloguer de manera progressiva, començant pels més antics i els que tenen un preu per metre quadrat més baix, amb un horitzó temporal de 4 anys com a màxim.

- Contractes signats al 2012 o anteriors o amb un preu inferior a 6 €/m²: alliberats al 2027.
- Contractes signats el 2013, 2014 i 2015 o amb un preu inferior a 7 €/m²: alliberats al 2028.
- Contractes signats el 2016, 2017 i 2018 o amb un preu inferior a 8 €/m²: alliberats al 2029.
- Contracte signats el 2019, 2020 i 2021: alliberats al 2030.

Eixos principals del projecte de llei

B. Els propietaris poden, a mesura que els contractes deixin d'estar subjectes a la pròrroga forçosa (en funció de la data de venciment del contracte), conservar el mateix llogater o canviar-lo, atorgant un **preavis mínim de 6 mesos**.

No obstant això, tant si hi ha canvi de llogater com no, les rendes de lloguer únicament podran incrementar-se com a màxim amb els percentatges legals establerts en funció del preu per metre quadrat, tenint en compte que l'increment serà més alt en els contractes que tenen preus més baixos.

Preu per metre quadrat del contracte anterior	Repercussió anual durant els cinc anys de la vigència del nou contracte
Inferior o igual a 7 €/m²	6% cada any + IPC
Superior a 7 €/m² i inferior o igual a 8 €/m²	5% cada any + IPC
Superior a 8 €/m² i inferior o igual a 9 €/m²	4% cada any + IPC
Superior a 9 €/m² i inferior o igual a 10 €/m²	3% cada any + IPC
Superior a 10 €/m² i inferior o igual a 12 €/m²	2% cada any + IPC
Superior a 12 €/m²	1% cada any +IPC

Eixos principals del projecte de llei

C. No obstant l'anterior, si el **preu/m² és inferior al preu assequible del parc públic d'habitatge de la parròquia corresponent**, la renda del nou contracte pot incrementar-se de la manera següent:

1. Durant les tres primeres anualitats del contracte, la renda s'incrementa proporcionalment i per terceres parts fins assolir el preu assequible del parc públic d'habitatge de la parròquia on se situa l'habitatge arrendat, independentment de l'increment que correspongui anualment en funció del l'IPC.
2. A partir de la quarta anualitat, la renda només pot actualitzar-se d'acord amb l'índex de preus al consum que correspongui anyalment, llevat que en resulti en cada cas un import inferior al que es derivaria de l'aplicació del sistema d'increment previst en l'apartat B anterior. En aquest cas, la renda es pot incrementar durant aquestes dues darreres anualitats fins a l'import que correspondria en aplicació del sistema esmentat anteriorment.

Exemple pràctic 1

*Habitatge de 70 m² amb un lloguer de 525 €, signat el **juliol del 2011**.*

$$\text{Preu/m}^2 = 7,5 \text{ €/m}^2$$

El contracte queda alliberat al juliol del 2027 i la renda del nou contracte, ja sigui amb el mateix arrendatari o amb un altre llogater, pot incrementar-se de la manera següent (preveient una estimació lineal de l'IPC del 2,5%):

2027 (5% + 2,5% d'IPC)	564,3 €
2028 (5% + 2,5% d'IPC)	606,6 €
2029 (5% + 2,5% d'IPC)	651,1 €
2030 (5% + 2,5% d'IPC)	700,0 €
2031 (5% + 2,5% d'IPC)	753,5 €
2032 (2,5% d'IPC)	772,3 €

Exemple pràctic 2

*Habitatge de 90 m² amb un lloguer de 900 €, signat el **març del 2012**.*

$$\text{Preu/m}^2 = 10 \text{ €/m}^2$$

El contracte queda alliberat al març del 2027 i la renda del nou contracte, ja sigui amb el mateix arrendatari o amb un altre llogater, pot incrementar-se de la manera següent (preveient una estimació lineal de l'IPC del 2,5%):

2027 (2% + 2,5% d'IPC)	940,5 €
2028 (2% + 2,5% d'IPC)	982,8 €
2029 (2% + 2,5% d'IPC)	1.027,0 €
2030 (2% + 2,5% d'IPC)	1.073,2 €
2031 (2% + 2,5% d'IPC)	1.121,4 €
2032 (2,5% d'IPC)	1.149, €

Contractes exclosos de la llei i sotmesos al principi de llibertat de pactes

- Habitatges amb un preu de **lloguer mensual superior a 2.500 €**.
- Habitatges **unifamiliars**.
- Habitatges sobre els quals s'han de fer **obres** (art. 127 i 134 LGOTU) que n'impedeixen que continuï arrendat (seguretat, salubritat i higiene + llicència).
- Habitatges arrendats a **residents sense activitat lucrativa**.
- Habitatges que han estat adquirits amb la finalitat de destinar-los a **residència habitual i permanent**
- Habitatges que volen recuperar-se per a **ús propi o familiar** per destinar-los a **residència habitual i permanent**
- Habitatges que volen recuperar-se a favor de **treballadors amb residència al país des de fa dos anys i per a personal qualificat amb un contracte amb clàusula de permanència de dos anys com a mínim**.
- Habitatges que hagin estat **desocupats** per causa imputable o a iniciativa de la part arrendatària.
- Contractes d'arrendament d'habitatge signats a partir de l'1 de gener del 2022

Disposicions finals

1. En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, el Govern crearà un programa d'incentius, de caràcter estatal i comunal, destinat a facilitar la construcció i la rehabilitació d'habitatges amb la finalitat de destinar-los al lloguer a preu assequible. Aquest programa inclourà igualment l'ampliació dels incentius fiscals i econòmics adreçats als propietaris que destinin habitatges al mercat de lloguer a preu assequible.
2. S'encomana al Govern que promogui la creació d'un fons de garanties per als impagaments de les rendes de lloguer.

Preus del parc públic d'habitatge

Parròquia	Preu/m²
Canillo	7,95 €
Encamp	9,47 €
Ordino	8,81 €
La Massana	9,56 €
Andorra la Vella	10,70 €
Sant Julià de Lòria	9,22 €
Escaldes-Engordany	10,70 €

Gràcies per la vostra atenció



Govern d'Andorra