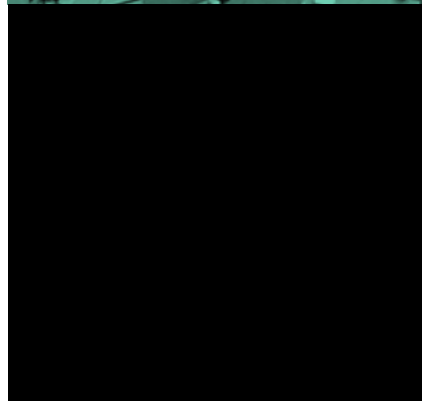


COAC

arquitectes.cat

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

Home > Revista de Corresponsales: sostenibilidad y vivienda en Andorra



En un contexto europeo de dificultad de acceso a la vivienda, Andorra, con su singularidad y aun no siendo parte de la Unión, no es ajena a esta problemática. Atrás quedaron los años en que en el Principado se podía acceder fácilmente a la vivienda, en régimen de alquiler o compra, sea para primer o segunda residencia, en este último caso generalmente por parte de ciudadanos de Francia o España, principalmente catalanes. Varias fueron las razones en esta última década que han llevado a este cambio, y han degenerado en el tensionamiento del mercado de viviendas.

Básicamente por las características propias del país, un Principado de 468 km² donde el suelo disponible para vivienda está limitado y su población ha crecido más del 20% en los últimos 10 años (de 71.000 a 86.000 habitantes), tanto por parte de residentes fiscales, atraídos por un tratamiento impositivo mucho más benevolente que en sus países de origen, como por parte de los habituales residentes de perfil laboral (profesionales liberales o trabajadores por cuenta ajena).

A todo esto, se suma la continua inversión extranjera de no residentes en valores inmobiliarios, tanto en promoción como en la compra del producto final. Parte de estos promotores y compradores, en el caso de Catalunya, esgrimen como razón principal evitar la Ley del Derecho a la Vivienda catalana, promulgada en respuesta a la grave situación económica y social derivada de la dificultad de acceso a la vivienda, y que acota las prerrogativas que podrían tener como arrendadores si dedicaran su inversión al mercado de alquiler catalán.

El parque inmobiliario actual de Andorra es de 45.000 viviendas, tanto las de primera y segunda residencia como las viviendas dedicadas a uso turístico (HUT). Andorra recibía 2 millones de turistas en 2013, y los últimos datos de 2024 cifran la cantidad de visitantes anuales en 4 millones. Las promociones de edificios de vivienda realizadas los últimos años, salvo contadas excepciones, están orientadas al inversor nacional o extranjero de alto poder adquisitivo, con pisos cuya superficie promedia los 125 m² y programas siempre con más de 2 dormitorios. La promoción de vivienda pública de alquiler, por parte del Gobierno de Andorra o de las parroquias (Ayuntamientos), llega tarde y en muy poca cantidad, por (entre otras razones) falta de interés (y visión) gubernamental en dichas promociones y por la ya comentada falta de suelo.

Con éstas características y problemas mencionados (más los generados por los años COVID), con un precio medio de compra de la vivienda nueva y de segunda mano rondando los 4.500 €/m², y de alquiler los 17 €/m², e impulsado por (hasta ahora desconocidas) protestas ciudadanas en la calle, el Gobierno Andorrano se ha visto obligado a promover medidas inéditas como la prórroga automática de contratos y límites de precios de alquiler, o la cesión temporal obligatoria de viviendas vacías, cambiando las reglas del juego acostumbradas en un país considerado liberal en lo económico.

Como resultado, la **Ley 24/2023, de Medidas de Estímulo y de Estabilidad del Mercado de Arrendamiento de Viviendas**, en vigor desde el 1 de enero de 2024, y el **Proyecto de Ley para el Crecimiento Sostenible y el Derecho a la Vivienda** (que iniciará trámite parlamentario el próximo septiembre y complementará la mencionada Ley de Arrendamientos), entran en juego y afectan de manera transversal a la sociedad andorrana, en temas como vivienda, fiscalidad, turismo, inmigración, y a los inversores extranjeros, incidiendo de manera especial en el sector de la construcción.

Ley 24/2023, de Medidas de Estímulo y de Estabilidad del Mercado de Arrendamiento de Viviendas

Luego de algunas medidas tendiente a proteger a los inquilinos en un escenario social y económico complicado por la pandemia (en 2019 se congelan los contratos de alquiler) y de otras ayudas paralelas al sector empresarial como los "créditos blandos", durante 2023 se presenta por parte de Gobierno la Ley de Arrendamientos, finalmente aprobada con todos los votos del arco parlamentario, y que prorrogará automáticamente durante tres años más los contratos de alquiler, hasta 2027.

Además, hasta el mismo año, los alquileres podrán incrementarse únicamente si el precio es menor a 8€/m², cifra que se ha considerado óptima por el Gobierno, y que ha despertado fuerte oposición por parte de las cámaras de propietarios (al obtener rentabilidades inferiores a productos financieros seguros que no generan riesgo de impagos, desperfectos, ocupaciones, etc.). Éste incremento será escalonado, para los pisos de 7-8€/m² el incremento máximo permitido es del 4%; para los de 6-7 €/m² el incremento máximo es el del IPC (se calcula para este año alrededor del 5%); y para los de menos de 6 €/m² el incremento máximo será el del IPC más el 4%.

Porqué hasta 2027?, tres años es el tiempo que calcula el Gobierno para poder incrementar el parque de vivienda pública a precio asequible, con aproximadamente 300 nuevas viviendas.

Con los mismos objetivos de aumentar la oferta, pero con aporte de los privados, esta ley incrementa el impuesto sobre los pisos vacíos a 50 €/m², y prolonga la suspensión para nuevas licencias HUT hasta septiembre del 2025.

Un punto clave, para la fiscalización de esta ley (y especialmente para la futura ley ómnibus de Derecho a la Vivienda, según veremos más adelante) es manejar los datos del parque inmobiliario en Andorra, para lo cual el Gobierno se da 18 meses para poner en funcionamiento el **Registro de la Propiedad**, evitando la opacidad actual.

Proyecto de Ley para el Crecimiento Sostenible y el Derecho a la Vivienda

Esta ley ómnibus, que pretende incrementar la oferta de vivienda moderando el crecimiento urbano y turístico, es de amplio alcance (afecta transversalmente a los ministerios de Economía, Trabajo y Vivienda; Turismo y Comercio; así como Justicia e Interior), es complementaria de la de ley de Arrendamientos (más que complementaria: dobla la apuesta), y tiene como objetivo *"crear medidas para proteger a las personas que residen en el Principado en su interacción con el turismo y la actividad constructiva, el respeto al medio ambiente y de los recursos naturales"*.

Incide principalmente en cuatro aspectos: cesión obligatoria de pisos vacíos, limitar la compra de viviendas, HUT, e inversiones e inmigración, y su hilo conductor es no disociar el derecho a la vivienda del crecimiento sostenible del Principado, buscando el equilibrio entre la inversión inmobiliaria extranjera y el acceso a la vivienda de los residentes en Andorra, recuperando en última instancia el concepto de función social de la vivienda, en contraposición a su valor económico.

Cesión obligatoria de pisos vacíos:

El punto más controvertido de la ley, que si bien no es el fin último en sí mismo, es la herramienta que plantea el Gobierno para que los pisos vacíos se dirijan al mercado de alquiler (o en su defecto a una venta regulada y limitada según veremos líneas adelante). Pero qué es un piso vacío para la ley?: *"se define como vacío aquella vivienda que no tiene contrato de suministro de energía eléctrica o que no tiene consumo de energía durante los dos años anteriores al 1 de enero del 2024"*

(según datos de la compañera eléctrica, la cifra provisional asciende a unos 2.000 pisos). Para obtener esta información, ha sido necesario cambiar la reglamentación de protección de datos para que la compañía ceda sus archivos al Gobierno.

Una vez detectado un piso vacío, el Gobierno se pone en contacto con el propietario (?de aquí la importancia de actualizar el Registro de la Propiedad), y si en un plazo de tres meses el propietario no ha justificado que el piso está ocupado, se tramita la cesión obligatoria y temporal de la vivienda en favor del Gobierno por un plazo de 5 años como máximo. Para hacer efectiva la cesión, en caso de ser necesario se recurre a la abogacía y en última instancia a la Policía, de la misma manera que se hace en un desahucio. Si el piso no está en condiciones de habitabilidad, el Gobierno se encarga de su adecuación, a cuenta del propietario, a quién se le descontarán los gastos de acondicionamiento del alquiler que recibirá.

Una vez la vivienda forma parte del parque público, Gobierno o el INH (Instituto Nacional de la Vivienda) lo colocan en alquiler, y en caso de no poder alquilarlo (y por tanto no lo ceden a una persona con necesidad de vivienda) en un plazo máximo de 6 meses, el titular de la vivienda recuperará el uso. (Nota al margen: si nuevamente el piso pasa sin consumo de electricidad o uso demostrable, ¿se vuelve a iniciar el proceso de cesión ad infinitum?). Se aprovecha en el redactado de la ley a incrementar el impuesto a los pisos vacíos a 100 €/m2 (recordemos que en enero 2024 ya se había incrementado dicho valor a 50€/m2)

Compra de vivienda y promociones inmobiliarias:

Para facilitar la compra o alquiler de los residentes (extranjeros o andorranos), se limita la compra de viviendas a los no residentes en el país, a los residentes con menos de 3 años de residencia; a las personas jurídicas extranjeras; y a las personas jurídicas andorranas con participación extranjera en el capital o en el derecho de voto mayor al 25%, a un máximo de dos pisos, dos apartamentos o dos estudios; a una vivienda unifamiliar o una parcela de terreno para la construcción de una única vivienda unifamiliar o tres plazas de parking . También se prohíbe toda promoción inmobiliaria, excepto si su destino son pisos de alquiler. En cuanto a la transacción de inmuebles (vivienda), se incrementa el tipo de gravamen sobre la plusvalía inmobiliaria en las transacciones efectuadas tanto por no residentes como por residentes, en función de la ganancia y del tiempo transcurrido desde la compra del bien. El gravamen pasa del 15% al 20% para ventas de menos de 2 años de la compra en todos los casos, con una reducción del porcentaje a medida que pasa el tiempo. En contrapartida, se exonera el Impuesto sobre transmisiones patrimoniales (ITP) para residentes (nacionales o extranjeros) de más de cinco años en la adquisición de su primera vivienda (con empadronamiento obligatorio) si el precio es inferior a 500.000 € (actualmente era de 360.000 €).

HUT (*habitatge d'ús turístic*, en catalán: vivienda de uso turístico):

Actualmente, Andorra cuenta con 2.800 permisos temporales para viviendas de uso turístico, generalmente ubicados en parroquias altas (orientados al turista de invierno que viene a esquiar un fin de semana, por lo tanto, de pocos m2 y monoambientes). El proyecto de ley prohíbe la concesión de nuevas licencias, y al ir caducando los permisos existentes, se podrán renovar cada tres años según dos supuestos: por un lado, las HUT que se encuentren en un edificio donde más del 30% del total de viviendas sean también HUT, se les podrá renovar la licencia con nuevas condiciones de mejora de la calidad (mejoras constructivas, mobiliario, etc.); por otra parte, las HUT que se encuentren en un edificio donde menos del 30% del total de viviendas sean HUT, no se les renovará la licencia. En este segundo supuesto entrarían casi 650 pisos HUT, que se volcarían al uso de los propietarios (uso propio como primera residencia, alquiler o venta), o se cederán obligatoriamente al Gobierno

para su alquiler. Se busca disponer menos HUT pero de mayor calidad (por lo tanto, menos turismo, pero de mayor rentabilidad).

Inversiones directas e inmigración:

A efectos de evitar promociones por parte de las sociedades extranjeras, aquellas que inviertan en Andorra y tengan más del 25% de capital extranjero habrán de solicitar autorización previa para su funcionamiento (actualmente el límite era 50%). Pendiente de verificar, si sólo será un papeleo más o si es un ítem que pueda significar rechazar la actividad.

A su vez, para disminuir la presión demográfica y su impacto negativo sobre el mercado de alquiler, se eliminan la posibilidad de acceder a la residencia mediante inversiones, los permisos de trabajadores extracomunitarios, y se prohíbe trabajar por cuenta propia a los residentes por cuenta ajena de menos de un año.

Desarrollo de la superficie visada desde 2019

Los antecedentes respecto a obra nueva (incluyendo todos los programas, no solamente vivienda) desde 2019 son los siguientes, según datos del **Colegio Oficial de Arquitectos de Andorra COAA**:

2019 ? 416.433,00 m2

2020 ? 119.260,00 m2 (afectación por restricción actividades por COVID)

2021 - 368.759,00 m2

2022 ? 676.599,00 m2 (aumento debido al anuncio de futuras moratorias en la concesión de licencias, ante el casi colapso de la carga admitida por las infraestructuras y el medio ambiente, lo que significa que muchos de éstos m2 fueron visados ?por las dudas? y no se han llegado a construir)

2023 ? 311.137,00 m2

2024 ? 347.242,00 m2 (cifra correspondiente al primer trimestre, al levantarse las moratorias del 2022)

Luego de la puesta en marcha de la ley de arrendamientos, y de la futura aprobación de la ley del derecho a la vivienda (en sus términos actuales, o con los más que probables cambios que la suavicen), las cifras de superficie visada (y los precios promedio de alquiler y venta) nos podrán indicar los resultados de estas acciones.

Alejandro Suárez, Corresponsal del COAC en Andorra. Septiembre 2024



[1]

Tornar

[2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <http://www.coac.arquitectes.cat/es/mon/revista-de-corresponsales-sostenibilidad-y-vivienda-en-andorra>

Links:

[1] <http://www.coac.arquitectes.cat/es/printpdf/printpdf/31909>

[2] <http://www.coac.arquitectes.cat/es/javascript%3Ahistory.back%281%29>