

PONÈNCIA 1

Adrià Palmitjavila

CONGRÉS ORDINARI

HABITATGE PER ALS JOVES: NOVES CLAUS I ESTRATÈGIES PER ALS NOUS TEMPS

Actualment, el mercat immobiliari de lloguer a Andorra està fortament tensionat. S'evidencia una manca d'oferta d'habitatge molt important, i la poca oferta que aflora es troba a preus molt elevats. A tall d'exemple, la mitjana actual del preu del metre quadrat en els immobles de lloguer és de 16,60 euros, segons les dades facilitades pel Govern partint dels contractes actuals. Altres dades per contextualitzar la situació és que el 70% de la població considera que el preu de l'habitatge és la seva preocupació principal, segons els darrers resultats de l'Observatori d'Andorra Recerca + Innovació.

Un altre dels factors que han contribuït a l'agreujament d'aquesta problemàtica és l'increment poblacional que ha experimentat Andorra els últims cinc anys. Ha augmentat la població fins a un total de 86.000 habitants (dades publicades per Estadística la setmana passada). Ara som 8.000 persones més vivint al país que fa cinc anys i tot apunta que no deixarem de créixer els anys vinents. La situació, en part, està causada per l'increment de la demanda de mà d'obra al sector serveis, i també per l'augment d'inversió i residents estrangers, pels atractius lligats a una fiscalitat competitiva, una alta seguretat ciutadana i uns bons sistemes de salut i educatiu que genera el nostre país.

Endemés, hi ha un altre element que cal considerar en aquesta problemàtica: el canvi de model d'estructura familiar. Actualment, hi ha més famílies monoparentals (pares separats, per exemple) i menys famílies en què tot el nucli familiar (inclosos els padrins) conviu en una mateixa llar.

Aquest creixement multifactorial de la demanda no ha anat en concordança amb el sector de la construcció. No s'ha construït ni s'han posat al mercat de lloguer habitatges en una xifra que hagi acompanyat l'increment de les necessitats de la ciutadania (traient de l'equació l'oferta més de luxe). En conseqüència, el dèficit del mercat s'ha anat agreujant, malgrat l'important suport que s'ha fet des del Govern i del Consell General per impulsar mesures per protegir la població, com ara la pròrroga dels contractes de lloguer existents, que s'origina el 2019 i que actualment es troba vigent fins al 2027. També el parc públic d'habitatges, per posar al mercat més de 300 pisos de lloguer a preu assequible, destinats a les famílies amb més necessitat i amb uns salaris més baixos. En aquests habitatges el preu del metre quadrat oscil·larà entre els 7,8 i els 10,42 euros, lluny dels 16,60 de mitjana dels contractes actuals, que hem comentat anteriorment.

Aquí cal destacar la modificació de les condicions per inscriure's al registre d'habitatge de lloguer a preu assequible, per tal de donar facilitats als joves perquè s'hi puguin adherir. Concretament, s'ha flexibilitzat l'adjudicació d'un pis als menors de 35 anys que no puguin acreditar un contracte de lloguer. Una mesura que potser ha passat més desapercebuda del que caldria, entre el nostre col·lectiu.

A aquest parc públic se li haurà de sumar la futura llei per al creixement sostenible i dret a l'habitatge, actualment en fase de treball parlamentari al Consell General. A banda de regular aquest creixement urbanístic i poblacional que estem vivint els darrers anys, la llei incideix molt especialment en mesures multisectorials per posar al mercat més

habitatge. Entre aquestes mesures hi ha la que limita les llicències d'allotjaments turístics, la que incentiva les promocions immobiliàries destinades al lloguer assequible o la que afecta els pisos buits, per tal que, en cas que el propietari no el vulgui llogar o vendre, sigui cedit al Govern perquè el gestioni per a lloguer assequible.

Tornant a les casuístiques, addicionalment, dins les nostres fronteres s'inclou una variable que podríem descriure com a manca de cultura de compra, que queda evidenciada pel fet que el 60% de la població del nostre país viu en habitatges de lloguer, i només el 40% de la població ha optat per la compra d'habitatge.

A continuació, i feta l'anàlisi global, procedim a analitzar la situació del mercat d'habitatge des de la perspectiva dels joves, possiblement un dels col·lectius més afectats per tota l'avaluació anteriorment desgranada. Ho fem partint de les reflexions de la Secció Jove de Demòcrates, extretes de les reunions que han tingut lloc durant els mesos d'octubre i novembre. A tots els participants els agraïm sincerament haver-nos fet arribar la seva visió i les seves aportacions sobre aquesta problemàtica, amb una atenció especial a com ens afecta als joves del país.

Com dèiem, totes aquestes variables han repercutit en un important desequilibri entre oferta i demanda, i un dels més afectats per aquesta situació són els col·lectius que avui dia necessiten anar al mercat d'habitatge de lloguer per emancipar-se, així com els que tenen les rendes més baixes. Tots dos serien els que tindrien més problemes per fer front a l'increment de preus.

A la confluència d'aquests dos cercles ens trobem els joves: els qui estem en l'inici de la nostra carrera professional i, per tant, a l'inici de la corba dels salaris. Les rendes dels joves a Andorra majoritàriament es troben per sota del salari mitjà (el qual se situa als 2.514,84 euros, segons dades del setembre del 2024), i precisament som el col·lectiu que més necessitat té d'anar al mercat d'habitatge si ens volem emancipar. Recordem que, actualment, els contractes de lloguer residencial estan congelats; per tant, la major part de la població que viu de lloguer no

es troba en la situació de buscar un nou pis, almenys fins al 2027, que serà quan està previst que expirin els contractes vigents. Però, per als joves, aquesta mesura no és una solució. Quedar-se on estem implica no poder emancipar-nos de la família, i no poder iniciar un projecte de vida propi i independent.

Addicionalment, a l'hora de buscar al mercat d'habitatge de lloguer, els joves sovint es troben amb un fort estigma que els dificulta aconseguir una llar on emancipar-se. No se'ls fan ofertes d'habitatge de lloguer, malgrat tenir solvència, perquè són percebuts com un client de més risc per part dels arrendadors. Existeix l'estigma que, pel fet de ser joves, tindran més dificultat de fer front als pagaments de la renda, o que pel fet de ser joves seran més irresponsables, ocasionaran més desgast a l'habitatge o generaran més soroll i molèsties als veïns. Creiem que això no només no és cert, sinó que molt sovint és al contrari, ja que no necessàriament tenim més risc de perdre la feina (tot just comencem i som els més interessats a mantenir-la), que les persones o famílies d'edat més avançada. Fins i tot podem partir de la hipòtesi que tenim menys obligacions econòmiques, perquè, en la majoria dels casos, abans dels 30 anys, estadísticament encara no hem tingut fills.

Per tant, no existeix, des del nostre punt de vista, més risc per a un arrendador de tancar un contracte de lloguer d'habitatge amb un arrendatari jove, comparat amb un d'edat més avançada. No obstant això, l'estigma existeix i dificulta més l'accés a l'habitatge per al nostre col·lectiu.

Més enllà d'aquestes casuístiques, val la pena obrir horitzons i pensar en solucions més adaptades per fer front a la problemàtica de l'habitatge des de la perspectiva dels joves amb necessitat d'emancipar-se. Evidentment, cal una política adaptada i efectiva d'ajudes per al col·lectiu jove. Tant per al lloguer (actualment, hi ha ajuts per pagar les primeres rendes del contracte), com per a la compra. I aquí volem incidir en una altra dificultat: la de poder accedir a una hipoteca. Les entitats bancàries cada vegada demanen més garanties i els percentatges d'inversió de capital inicial són estrictes. Això condiona els joves, que just entren al mercat laboral i no han tingut temps de generar una bossa d'estalvi, un fet agreujat també per l'increment del cost de la vida. Així, actualment és molt difícil poder accedir a una hipoteca per adquirir un immoble per a ús propi, un aspecte que es va mirar de

solucionar amb el Programa d'avalis bancaris impulsat pel Govern, el qual, almenys fins ara, no ha tingut la resposta esperada.

Finalment, i si anem més enllà de les nostres fronteres, ens trobem amb models d'habitatge de caràcter privat o publicoprivat que comencen a funcionar molt bé i que creiem que poden ser interessants per donar resposta a la nostra realitat.

Estem parlant de model de cohabitatge o coliving, entenent per aquest concepte els edificis de petits habitatges unipersonals amb tots els serveis comuns inclosos dins. Permeten una economia d'escala i, per tant, un millor preu per als usuaris, una oferta més àmplia de serveis al ser comuns (restaurant, cafeteria, neteja, bugaderia, internet, gimnàs i equipaments, etc.) i més possibilitats de vida social per als joves. Actualment, aquesta modalitat

d'habitatge està definida a la Llei 42/2022 de l'1 de desembre de l'economia digital, l'emprenedoria i innovació, però falta desplegament en matèria urbanística per donar empara a aquest model en l'àmbit de la promoció immobiliària a Andorra. Refermem que és una opció atractiva i assequible per als joves, i al mateix temps rendible per als promotors immobiliaris. Cal explorar-la més.

Per resumir, podem afirmar que la situació actual del mercat de l'habitatge és complicada per a tota la població, però molt especialment per als joves. Les mesures del Govern i del Consell General estan ajudant a reconduir la situació, però des de la perspectiva del nostre col·lectiu cal buscar propostes alternatives i adaptades.

Partint de la radiografia de la situació i de l'anàlisi en clau jove sobre en quin punt estem i cap a on podem anar, des de la Secció Jove proposem les propostes de resolució següents:

PROPOSTES DE RESOLUCIÓ:

- Revisar/ampliar les ajudes a l'emancipació.
- Revisar els programes d'aval per tal que siguin més adaptats a la realitat del mercat immobiliari actual i al poder adquisitiu dels joves.
- Impulsar i donar cobertura legal a la promoció immobiliària de models de coliving a Andorra, ja siguin projectes privats o publicoprivats.
- Fer una campanya de comunicació per evitar l'estigma envers els joves i incentivar els propietaris per llogar els habitatges a persones joves que vulguin fer arrels al país.
- Reforçar la comunicació amb els actors vinculats amb el col·lectiu jove (FNJA, Carnet Jove, personatges rellevants a les xarxes, etc.) per tal de facilitar la informació sobre les ajudes a l'habitatge i al registre per accedir al parc públic de l'habitatge.