

L'Institut Nacional de l'Habitatge presenta una reflexió sobre la problemàtica estructural de l'habitatge a Andorra

L'informe analitza en profunditat la situació actual de l'habitatge a través diferents variables i la preocupació creixent per l'increment de preus que afecta, sobretot, les llars de lloguer de persones i famílies amb menys ingressos, i especialment monoparentals i de persones soles

Suggereix que es defineixi què cal considerar habitatge digne i que treballin conjuntament el sector públic i el privat

L'organisme detalla diferents propostes alternatives a la construcció tot destacant que cal implementar accions a curt, mig i llarg termini des de tres grans línies d'actuació: l'estímul, la protecció i la governança

Andorra la Vella, 16 d'octubre de 2023. L'Institut Nacional de l'Habitatge (l'INH) ha presentat avui a la tarda davant les Comissions Legislatives d'Afers Socials i Igualtat i de Política Territorial, Urbanisme i Medi Ambient una anàlisi de la situació de l'habitatge a Andorra.

El director de l'INH, Josep Maria Pla, ha presentat les principals conclusions d'un exhaustiu estudi que es va elaborar el 2022 i que s'ha actualitzat durant el 2023. El seu discurs s'ha basat en exposar la situació actual de la problemàtica de l'habitatge a partir de les dades existents; l'anàlisi de les causes des de tres prismes: econòmic, social i institucional; la presentació de palanques de la demanda i d'oferta; i la proposta de recomanacions en tres grans apartats: estímul per ampliar l'oferta, protecció per donar seguretat a les parts i la dotació d'eines per millorar la governança.

SITUACIÓ ACTUAL DE L'HABITATGE

Una de les principals conclusions és que la problemàtica de l'habitatge és estructural perquè, com arreu, va lligada al creixement econòmic. El creixement econòmic implica més necessitat de persones i doncs d'immigració, augment de la població resident, més llars i, per tant, més pressió en la demanda d'habitatge.

Vist el context econòmic i social actual, l'INH considera necessari que les accions han d'anar encaminades a assolir objectius a curt, a mig i a llarg termini. I com a primer pas, apunta la necessitat de consensuar què s'entén com habitatge digne ja que això servirà de punt de partida a l'hora de desenvolupar estratègies per reduir la problemàtica de l'habitatge.

Entre altres accions, l'INH proposa promoure la primera residència, comptabilitzar els pisos buits per reconduir-los cap al mercat d'arrendament, determinar quin tipus de regulació i en quin grau cal aplicar al mercat i implementar polítiques dirigides a les persones que més ho necessitin.

En opinió de l'INH, el model d'habitatge al que aspiri Andorra ha de partir d'una reflexió des de tres grans àmbits: el model econòmic, que inclou el creixement econòmic, el demogràfic, la financiarització i altres usos; el model social que volem i, per últim, el model institucional amb visió de llarg termini.

La problemàtica de l'habitatge: creix la bretxa entre els sous i el preu del lloguer

En l'estudi es prenen com a referència els resultats de l'Observatori del primer semestre del 2023 on un 67% de les persones enquestades esmenten que el preu de l'habitatge com a aspecte que cal millorar, respecte el 49% de l'enquesta del primer semestre de l'any passat.

Des del final de la crisi financera del 2008, la preocupació per l'assequibilitat de l'habitatge no ha parat de créixer, desplaçada durant el 2020 i el 2021 per la pandèmia.

Es pot parlar de bretxa perquè:

- ✓ L'evolució dels salaris i dels lloguers és diferenciada. Mentre que els salaris mitjans han crescut quasi un 8% entre el 2016 i el 2021, el lloguer mitjà per metre quadrat ha crescut quasi un 24%, tot i les mesures aplicades; i el de nous contractes de lloguer prop d'un 47%.
- ✓ L'evolució dels salaris i dels preus de compra també és diferenciada. Mentre que els salaris mitjans han crescut prop d'un 11% entre el 2016 i el 2022, el preu mitjà de compra per metre quadrat ha crescut prop d'un 58% i els habitatges unifamiliars, molt més variable, prop d'un 38%.

Sobrecàrrega de les despeses totals en habitatge

Les despeses totals d'habitatge en relació amb els ingressos són un dels indicadors més apropiats per resumir problemes d'assequibilitat que els preus de compra en relació amb els ingressos, sobretot si s'analitzen per règims de tinença i per grup d'ingressos.

En concret, la situació de sobrecàrrega (aquelles llars que destinen més del 40% dels ingressos a l'habitatge) és un problema per a les famílies amb ingressos baixos perquè limita el seu consum en d'altres partides, començant per l'oci i l'educació, podent acabar en alimentació, i redueix sensiblement la seva capacitat d'estalvi.

Comparant a nivell internacional, Andorra se situa entre els països europeus on més proporció de les llars pateixen sobrecàrrega dels costos de l'habitatge.

Al 2019 les llars en risc de pobresa, que obtenen ingressos inferiors al 60% de la mediana dels ingressos de la població, eren el 13% del total i es concentraven en les llars amb una

sola persona adulta i infants dependents i en les d'una persona sola, que inclouen les persones grans que viuen soles. Aquestes llars són les més susceptibles de tenir problemes d'assequibilitat de l'habitatge.

Aquestes xifres són estimacions basades en els resultats d'enquestes a una part de la població. L'absència de resultats més recents no permet mesurar amb la mateixa precisió la situació actual i només s'aprecia la tendència a l'empitjorament que marquen tots els indicadors i també l'increment notable dels imports destinats pel Govern a l'ajut a l'habitatge de lloguer.

Demanda d'habitatge: creixement econòmic i immigració pressionen a l'alça

El nombre de llars ha crescut d'unes 8.500 unitats en 8 anys i de gairebé 1.600 al 2022. Per la seva part, la població ha crescut d'unes 11.000 persones en 8 anys i de més de 2.000 al 2022. En els darrers anys es manté el nombre de persones joves i creix el de persones de mitjana edat i de la gent gran.

Evolució de la població andorrana. Els factors interns (naixements i defuncions) expliquen només una petita part de l'evolució de la població andorrana. De fet, la immigració és el que ha fet créixer la població en els darrers anys: en els últims 8 anys ha augmentat en unes 6.100 persones. A això se li ha d'afegir les persones temporeres que incrementen la demanda de l'habitatge cada any durant uns mesos i, també, les residències passives. Per tant, són els factors externs els que expliquen l'evolució de la població en els darrers anys.

Quan l'economia creix, la immigració creix i la pressió sobre l'habitatge augmenta. Existeix una correlació positiva significativa entre PIB i població: quan creix el PIB també creix la població, tot i que no és l'únic factor. També es dona una correlació positiva entre el PIB i el nombre de persones estrangeres residents. Per tant, quan creix el PIB també creix la immigració.

Per tant, la immigració i el creixement del PIB estan íntimament lligats: més creixement econòmic implica de forma directa més immigració, més població i més llars i més demanda d'habitatge, el que fa créixer els preus.

L'habitatge com a actiu per generar plusvàlua. La financiarització de l'habitatge és el procés que transforma els habitatges en actius financers, focalitzant l'interès dels inversors en actius immobiliaris amb l'objectiu de generar rendiments financers i no de viure-hi ni de proveir habitatge. El preu de compra deixa de ser important i el que compta realment és la perspectiva que s'incrementi el valor, de manera que es generi una plusvàlua.

El resultat és que la financiarització implica una evolució diferenciada entre el preu de compra dels habitatges i dels salaris i apareix una bretxa que impossibilita a una gran part de la població assalariada adquirir un habitatge.

Per cobrir les necessitats de les llars cal disposar d'un nombre d'habitatges que permeti la rotació de les llars i així, donar fluïdesa al mercat.

Es detecta una correlació positiva entre el nombre de llars i el nombre de transaccions immobiliàries, ambdues relacionades amb l'activitat econòmica. Les ofertes de lloguer i els preus anunciats creixents mostren la poca oferta existent. Aquest fet, combinat amb la reticència de les llars a deixar l'actual habitatge per por de patir un increment important de preu, és un factor important en la percepció del problema d'assequibilitat.

Tampoc no es disposa de dades per determinar les causes del nombre de pisos amb baix consum elèctric, que s'estimen en uns 2.600, dels quals uns 1.700 sense cap consum.

El 64% de la població viu de lloguer. Dues terceres parts de la població andorrana viu de lloguer. Els motius principals que determinen la tria entre comprar i llogar són, presumiblement, la relació entre ingressos i costos i l'arrelament al país.

El preu mitjà global del lloguer per metre quadrat ha augmentat un 20% en quatre anys (fins al 2021). Disminueix amb els anys de contracte, sent més elevat per als nous contractes en què ha augmentat més d'un 32% en el mateix període.

Respecte a l'habitatge de protecció pública, al 2022 l'INH ha resolt 109 sol·licituds d'inscripció al registre de sol·licitants dels quals n'ha desestimat 49 per no complir amb els criteris, n'ha arxivat 7 per manca de documentació i n'ha resolt favorablement 53.

LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE ÉS UN PROBLEMA ESTRUCTURAL

Analitzant les dades disponibles, l'informe elaborat per l'INH conclou que existeix un problema d'assequibilitat de l'habitatge al nostre país que no és un fet conjuntural sinó estructural. El seu origen rau en el creixement econòmic i en com funciona l'economia, i més concretament en com es genera riquesa a partir d'activitats que necessiten mà d'obra per créixer. Així, la immigració lligada al creixement econòmic pressiona l'increment de demanda d'habitatge. En el mateix sentit pressiona la financiarització creixent de l'habitatge i també que es destini a altres usos.

Aquest fet, segons les estimacions resultants de l'enquesta de condicions de vida del 2020, afecta de ple les llars amb menys ingressos. En concret, gairebé 3.200 llars amb ingressos baixos patien problemes de sobrecàrrega. Es tracta sobretot de famílies monoparentals i de persones soles i també, en menys mesura, de llars amb dos adults sols o amb infants dependents.

La manca d'informació actual, precisa i completa sobre preus i característiques dels habitatges és especialment rellevant en el mercat de lloguer, que dona resposta a dues terceres parts de les llars i on es concentren els problemes de sobrecàrrega. Per ajudar a pal·liar aquesta situació, el Govern ha destinat més de 3,6 milions d'euros al 2022 a través d'ajudes a l'habitatge.

RECOMANACIONS

Partint de la premissa que l'habitatge és una necessitat bàsica de tota la població i que la problemàtica actual és estructural, les actuacions necessàries s'han d'abordar des del consens i el treball conjunt entre el sector públic i el privat en tres àmbits d'actuació: l'estímul, per ampliar l'oferta, la protecció, per donar seguretat a les parts, i la governança, per garantir la continuïtat de les polítiques. Algunes possibles actuacions són:

- ✓ Destinar tots els habitatges, nous o existents, a primera residència
- ✓ Promoure la transformació d'edificis existents en habitatges
- ✓ Generar recursos per al finançament de les actuacions d'habitatge
- ✓ Revisar la normativa que limita o encareix l'oferta d'habitatge amb paràmetres de gestió del territori que n'assegurin la sostenibilitat

Per incidir sobre l'aspecte estructural i tenir un efecte a llarg termini algunes propostes són:

- ✓ Definir l'habitatge digne
- ✓ Recollir, tractar i intercanviar dades per quantificar les necessitats
- ✓ Aplicar polítiques anticíclics
- ✓ Augmentar la productivitat
- ✓ Potenciar mecanismes institucionals de gestió de les problemàtiques de llarg termini

Per a més informació:

PAMPLIEGA&ASSOCIATS
Tel. +376-759 044