

POSICIONAMENT DAVANT EL PROJECTE DE LLEI ÒMNIBUS



ÍNDEX

1. EXPOSICIÓ INICIAL	1
2. RESPECTE AL PROJECTE DE LLEI ÒMNIBUS	3
2.1. Àmbit d'habitatges buits	3
2.2. Inversió estrangera.....	5
2.3. Àmbit tributari	8
2.4. Àmbit turístic.....	9
2.5. Mesures en l'àmbit de la immigració	11
2.6. Mesures contra les trames i abusos de propietaris.....	13
2.7. Urbanisme i territori	14
2.8. Llei de lleis però no entra en les relacions laborals.....	15
2.9. Algunes anotacions finals.....	15
3. QUÈ FARÀ LA COORDINADORA PER L'HABITATGE DIGNE?	17

1. EXPOSICIÓ INICIAL

Des de la **Coordinadora per l'Habitatge Digne** volem expressar el nostre **posicionament** davant el **Projecte de Llei Òmnibus** que ha presentat el Govern d'Andorra.

Des de que el poble Andorra va dir **ja n'hi ha prou** a l'octubre de 2023, ha passat quasi un any. Una **resposta massiva sense precedents** al nostre país, que va suposar el tret de sortida del **Moviment per l'habitatge digne**.

Amb la voluntat **d'assegurar una resposta ampla i contundent**, va nèixer el nostre col·lectiu; el qual **ha mantingut la lluita viva durant tot el 2024**. Prenent com a base la **solidaritat entre treballadores**, estem construint un col·lectiu amb vocació d'**amplitud, democràtic i disposat a lluitar**.

Hem demostrat que **es pot fer front a l'especulació** i a les mostres més flagrants d'abús derivades d'ella. La lluita contra la **trampa del fill** ha obert un camí que ara es generalitza contra la resta de **trampes, abusos i problemes** que es tapaven sota la catifa.

L'anunci sobtat d'aquestes mesures, a l'abril, al calor de la convocatòria de la manifestació del Primer de Maig, va ser una mostra de que **el Govern s'ha vist obligat a adoptar una actitud conciliadora**, per por a escalar el conflicte. Realitzen **algunes concessions**, mentre fan **promeses buides** per **guanyar temps** amb altres, esperant, amb sort, que el moviment es desinfla.

En aquest context s'ha cuinat aquesta llei, on es presenten **mesures necessàries**, però que **arriben tard**; i d'altres **curtterministes** que, en la pràctica, esdevenen una **venda de fum**.

Al llarg del present document, farem un repàs dels **aspectes principals de la llei**, analitzant els **encerts i limitacions** que presenten al nostre parer.

Al final del document, esbossarem la forma en la que el nostre col·lectiu pretén **fer front a la teatralització per part de Govern** que entenem que és aquesta llei i a l'ofensiva dels especuladors i grans tenidors.

En línies generals, es parteix d'un **anàlisi reduccionista**, entenent l'especulació com si fossin **operacions de compra-venda aïllades** amb les que es podrà acabar amb petites regulacions. Com si les principals societats, fons d'inversió o la banca andorrana i internacional, no tinguessin ja la capacitat de controlar el mercat immobiliari i **augmentar artificialment el preu** de l'habitatge, sense que els afecti un 5% d'un impost o que limiten la inversió estrangera.

Les mesures que s'han de prendre han d'anar encaminades a la **regulació del preu de l'habitatge** cap al seu valor real, la **limitació del preu del lloguer** i la **creació d'habitatge públic** com a mesures clau per **restringir el poder dels especuladors** i garantir un habitatge digne per a tothom.

Tot i l'**objectiu de posar els pisos buits i turístics al mercat de lloguer**, proposen un sistema tan garantista per als propietaris que, a la pràctica, **dificulta força el seu pseudo-objectiu**: parc de lloguer públic a preu assequible. A més de ser una mesura acotada en el temps, és a dir que proposa un canvi conjuntural però no estructural. Estem orgullosos de que la pressió popular hagi aconseguit propostes que no donen via lliure als propietaris, però, **ens té preocupats la seva eficiència, duració i executabilitat**.

Ni tan sols han fet l'exercici de plantejar-se què suposa o defineix **un preu assequible**, i molt menys un **habitatge digne**, equiparant-lo a aquell que pot tenir una cèdula d'habitabilitat que ni tan sols limita el número màxim de convivents a un habitatge, tot i saber de bona mà l'existència de pisos pastera per aquells més precaritzats d'Andorra.

Per altra banda, **no té en consideració l'efecte de les expectatives sobre el mercat: si s'espera una reducció del 25% al preu "forçat" de mercat, que depèn del "natural", el "natural" tendirà a la inflació dels preus** més fortament per compensar.

Això també es veu en com, en cap moment, s'han plantejat mesures que evitin realment situacions d'abús per part de propietaris cap a llogaters. **Reduint la trampa del fill a un problema de sancions**, fent cas omís a la principal demanda de les afectades. Els especuladors i grans propietaris, així com els petits i mitjans rendistes que aprofitin l'oportunitat, tenen via lliure per continuar encarint el preu de l'habitatge.

Per últim, **ens assenyalen la Lluna i ens fan mirar el dit**. Com si l'arribada de migrants extracomunitaris fos l'origen del problema, o els abusos a treballadors migrants no tinguessin res a veure amb la **manca de drets laborals que patim** les treballadores a Andorra.

Aprofiten l'excusa de la **pressió demogràfica**, de migrants i turistes, per senyalar-nos un fals culpable. Quan, al cap i a la fi, aquests problemes són conseqüència de l'aposta del capital especulatiu per crear un **"territori apardor"** útil per als seus negocis. Maquillatge i venda de fum.

Lluny d'aturar-nos, aquesta proposta fa evident que cal augmentar la pressió popular. La lluita contra les trampes i abusos és un eix fonamental que mostren que **el problema no s'ha aturat amb l'aplicació de les pròrrogues**. Però únicament amb una **participació amplia de tot el poble andorrà** que obligui a **limitar el poder dels especuladors**, podrem acabar amb el problema.

Passem a detallar el nostre posicionament.

2. RESPECTE AL PROJECTE DE LLEI ÒMNIBUS

Entenem que és clau que aquesta llei hauria de **perseguir tres objectius fonamentals** per **cercar i limitar** el poder dels especuladors al mercat d'habitatge:

1. Augment del parc públic d'habitatge .
2. Limitar el preu de lloguer en funció del valor real d'aquest i del poder adquisitiu de la població.
3. Regulació del preu de venda dels habitatges, en funció del valor real d'aquests.

Dels tres, l'únic que sembla que realment s'intenta assolir és **l'augment del parc públic d'habitatge**. A l'abril, l'objectiu de vora **1.500 pisos en tres anys**, ja era del tot insuficient. Ara, directament, **ni es comprometen a concretar una quantitat**.

Amb les condicions actuals, segons Afers Socials, **es reben més de 2.000** ajuts per al lloguer, sense comptar **els ajuts extraordinaris** per als casos de màxima necessitat. A tot això cal afegir a l'equació, com estem veient amb els **casos d'afectats per tramples i abusos**, la quantitat de persones que **no reben aquests ajuts per limitacions burocràtiques i/o falta d'informació** a la ciutadania. Per tant, de partida, l'objectiu és **insuficient**.

Els ho saben, **però continuen venent fum**. A aquesta venda de fum es suma la indefinició de què suposa que un **lloguer sigui assequible** a la llei, i es limiten a equiparar un **habitatge digne** al fet que tingui una cèdula d'habitabilitat.

Per últim, a les mesures proposades, no es parla ni de **regulació de preus de l'habitatge**, ni del **registre de la propietat**. Dues mesures que considerem fonamentals per frenar la carestia de l'habitatge i l'abús de grans propietaris i especuladors. Al llarg del text, es farà menció continuada a aquests dos aspectes.

2.1. Àmbit d'habitatges buits

El projecte de llei contempla certes mesures per mobilitzar els habitatges buits, com **l'increment del tribut a aquests immobles i la possibilitat de cessió temporal de l'ús de l'habitatge** al Govern si el propietari no justifica l'ús de l'habitatge en el termini establert. Tot i això, aquestes mesures **resulten insuficients i fàcilment esquivables** per part de bona part dels propietaris.

Un dels problemes principals radica en la definició d'habitatge buit, que es limita a considerar aquells habitatges sense contracte de subministrament d'energia elèctrica o que no han tingut consum d'energia durant els dos anys anteriors a l'1 de gener de 2024.

Aquesta definició permet alguns propietaris **utilitzar la coneguda "trampa de la llum"**, que consisteix a simular consum elèctric mínim de manera artificial (programant llums o altres aparells) per fer semblar que l'habitatge està ocupat. Aquesta estratègia **no està contemplada ni sancionada adequadament a la llei**, fet que permet als propietaris amb capacitat per fer-ho esquivar fàcilment les mesures dissuasives establertes.

D'altra banda, el Govern sí que ha contemplat la possibilitat que els propietaris posin els habitatges al mercat a un preu superior al preu de mercat com a maniobra per evitar vendre o llogar l'habitatge. Aquesta previsió és positiva, però la mesura és tan oberta i poc definida que **dona lloc a múltiples interpretacions i és, en la pràctica, difícil de fer complir**. No s'especifica quin organisme determinarà aquest preu estadístic, ni quins marges es consideren acceptables, cosa que pot dificultar l'aplicació efectiva d'aquesta disposició.

A més, cal assenyalar que **els preus de mercat actuals ja estan molt per sobre del seu valor real**, essent clarament **desorbitats** per a la majoria de la població i, en molts casos, **sobrevalorats**. Per tant, referir-se a un "preu estadístic de mercat" en un context on aquest ja és inassolible per a gran part dels ciutadans, és una estratègia ineficaç. Això evidencia que **la referència a un mercat inflat no és suficient per garantir l'accés a un habitatge digne i assequible**.

Definim algunes **idees de proposta de millora** a mode de reflexió, no sent aquesta llista limitativa:

1. **Definició clara i objectiva del "preu estadístic de mercat"**, tot i que entenem que el preu de venda hauria d'estar regulat, mentre aquest no ho estigui, cal limitar el marge de maniobra per fer trampes. Definir a la llei l'organisme específic encarregat d'actualitzar i publicar aquestes dades regularment.

En aquest sentit, comptar amb un indicador **realista** per la classe treballadora podria donar un cert poder de negociació, no veiem que sigui aquesta la intenció.

2. **Regulació del mercat de venda i lloguer**, establint límits de preus tant de compra com de lloguer basats en dades objectives i adaptats a la situació socioeconòmica del país. La concreció d'aquesta mesura ha de ser fruit d'un debat ampli i democràtic amb l'objectiu de limitar el poder dels especuladors.
3. **Mecanismes de control efectius** per detectar i sancionar la simulació d'ocupació amb estratègies com la "trampa de la llum". Això podria incloure un sistema d'inspeccions periòdiques i la comparació de consums energètics reals amb els patrons habituals d'ús d'habitatges ocupats.

4. **Creació d'un Registre de la Propietat públic i accessible** per identificar els grans tenidors d'habitatges buits i poder aplicar polítiques més estrictes sobre aquests propietaris, establint mesures més rigoroses per evitar la concentració d'habitatges en mans d'uns pocs.

En resum, les mesures contemplades al projecte de llei **són insuficients** per abordar la problemàtica dels habitatges buits de manera efectiva. Calen mesures més estrictes i un control més rigorós per assegurar que els habitatges buits es mobilitzin realment i passin a formar part del mercat de lloguer assequible, especialment en un context **on el capital especulatiu continua apostant per l'augment artificial dels preus**.

2.2. Inversió estrangera

El **Títol I de la Llei Òmnibus** tracta la regulació de la inversió estrangera, presentant un conjunt de mesures aparentment restrictives amb l'objectiu de protegir l'economia andorrana i regular l'entrada de capital estranger en el mercat immobiliari. No obstant, quan s'analitzen aquestes mesures de manera detallada, **es fa evident que no són més que una estratègia per protegir els interessos de les elits econòmiques del país**, que han controlat històricament el mercat immobiliari i altres sectors estratègics.

Per comprendre aquesta regulació, cal entendre que el partit governant, DA, **representa els interessos de les famílies benestants que dominen l'economia del país**. Tot i que aquestes famílies han internacionalitzat gran part dels seus negocis i inversions en els darrers anys, **mantenen el control d'alguns dels mercats clau a Andorra**, com és el cas de l'immobiliari.

Per tant, les mesures d'aquesta llei no estan pensades per protegir la població ni per regular l'especulació, sinó per **preservar el poder d'aquestes famílies enfront de la competència exterior**, especialment la dels inversors estrangers que han entrat amb força al mercat andorrà en els darrers anys.

Més, en un context on les institucions i DA semblen encarar la voluntat d'un procés d'obertura (UE), doncs, **es tracta d'un joc d'equilibris** entre protecció del capital nacional, clientelisme electoral pel referèndum o la continuïtat al govern i discursos de proteccionisme com a falsa o pseudo-solució.

La protecció del capital nacional com a resposta a l'amenaça del capital internacional és també una amenaça per les classes populars

El principal objectiu de les mesures sobre inversió estrangera és **mantenir un cert control sobre el mercat per evitar que el capital estranger superi el nacional**. Això s'evidencia en

la diferenciació que es fa entre inversió estrangera directa i inversió immobiliària. El govern està implementant mesures per limitar l'accés dels inversors estrangers al mercat immobiliari, **però aquestes accions clarament no són suficients per controlar l'especulació i protegir les classes populars.** És clarament una estratègia per legitimar el discurs “la inversió estrangera és el problema” i **posar de costat la problemàtica de base, l'especulació.** Canviar el denominador no implica explícitament canviar la dinàmica, seguim amb l'explicació.

Les restriccions a la inversió immobiliària estrangera, com la limitació d'adquirir més de dos pisos o un habitatge unifamiliar per part d'estrangers amb menys de tres anys de residència, **no tindran un efecte real en el mercat,** ja que es compta amb prous inversos estrangers (a qui es preveu condicionar, veurem) i una poderosa classe rendista nacional (que gaudeixen de més via lliure) perquè limitar els nous inversos estrangers tingui un efecte.

Precisem, molts dels inversors estrangers que han arribat en els darrers anys ja tenen més de tres anys de residència, de manera que aquestes limitacions no els afecten. Per tant, **aquesta mesura no aborda la realitat del mercat immobiliari actual,** on els grans inversors, tant nacionals com internacionals, **continuen acaparant propietats i controlant els preus.**

A més, aquestes restriccions **no afecten els grans grups d'inversió estrangers, que sovint operen a través de societats pantalla o fons d'inversió** que poden superar fàcilment les limitacions imposades. Així, el govern només crea una il·lusió de control, **alimentant una percepció que el mercat i l'habitatge són inaccessibles, i que els increments de preu són inevitables, mentre permet que els especuladors,** tant nacionals com internacionals, **continuïn dominant el mercat.**

A això cal afegir el fet que, sumat al possible augment de venda de pisos per part de petits i mitjans propietaris que tinguin el pis buit, amb les dificultats que tenen les treballadores per accedir a compra, **els grans propietaris i fons d'inversió que operen al país poden veure incrementat encara més el seu parc d'habitatges.** El que els donarà encara més control sobre el mercat i major capacitat per especular. **Fet del que molts petits propietaris ja es queixen.**

Cap protecció per a les classes populars

Les classes populars **no es beneficien d'aquestes mesures.** En lloc d'enfrontar-se a l'especulació i garantir habitatges assequibles, la llei perpetua un model en què **els grans propietaris, tant andorrans com estrangers, mantenen el control del mercat.** Els preus de l'habitatge continuen augmentant, i les famílies treballadores es veuen excloses del mercat

immobiliari, mentre que la llei no inclou cap mesura per garantir que l'habitatge sigui accessible per a tota la població.

Les limitacions a la inversió estrangera **només serveixen per aparentar control**, però no impedeixen que els especuladors continuïn **aprofitant-se d'un mercat desregulat**. Les classes populars continuen sense accés a habitatges assequibles, i **la concentració de propietats en mans d'unes poques famílies i grups d'inversió es perpetua**.

La falta de transparència i control sobre la propietat

Un dels punts més crítics és la **manca de transparència sobre qui són els principals propietaris del país**. La llei no preveu la creació d'un registre públic i accessible de la propietat immobiliària, fet que facilitaria la identificació dels actors que acaparen habitatges. Sense un registre d'aquest tipus, **és impossible controlar qui acumula propietats ni com s'estan utilitzant**, ja que el mercat roman opac, permetent que els especuladors continuïn operant amb llibertat.

A més, sense un anàlisi exhaustiu de la propietat, no es pot fer un diagnòstic precís de les mesures que més s'escauen ni de **les formes d'especulació més comunes**, la qual cosa és **essencial per aturar-les** i aplicar estratègies adequades per influir en el mercat. **Sense aquesta informació, estarem aplicant polítiques a cegues**.

L'absència d'aquesta eina és una mostra més de la **manca de voluntat política** per afrontar els problemes estructurals que impedeixen l'accés a un habitatge digne.

Les mesures transitòries i finals: maquillatge per guanyar temps

Les disposicions transitòries i finals que fan referència a la inversió estrangera són un altre **exemple de mesures cosmètiques**. Tot i que el govern inclou algunes clàusules per adaptar les lleis d'inversió a les noves regulacions, aquestes **són només un mecanisme per guanyar temps i evitar confrontacions amb els grups d'inversió que ja operen al país**.

En lloc d'introduir canvis estructurals que limiten l'entrada de capital especulatiu, aquestes disposicions només **ajusten lleugerament la normativa** per mantenir l'estabilitat de l'ordre econòmic establert.

Una vegada més, això mostra la voluntat del Govern de **protegir els interessos dels grans propietaris i de les famílies benestants** que controlen l'economia andorrana. Lluny de voler afavorir la població general o fer front a l'especulació immobiliària, aquestes mesures només serveixen per preservar l'*statu quo* i impedir canvis reals que podrien desafiar el poder d'aquestes elits.

Conclusions

El Títol I de la Llei Òmnibus, en matèria d'inversió estrangera, **s'orienta clarament a protegir els grans propietaris i les famílies benestants d'Andorra enfront de la competència del capital estranger, però no adopta mesures reals per fer front a l'especulació ni garantir l'accés a l'habitatge a la població.**

Les limitacions imposades als inversors estrangers són **simbòliques i fàcilment evitables**, mentre que la manca de transparència i control sobre la propietat només perpetua **la concentració de la riquesa en mans d'uns pocs.**

Sense una **regulació dels preus i un registre de la propietat**, aquestes mesures són paper mullat.

2.3. Àmbit tributari

Increment del tipus de gravamen sobre la plusvàlua immobiliària:

L'increment del tipus de gravamen sobre la plusvàlua immobiliària sembla una mesura per frenar l'especulació, però el seu abast és **limitat**. Si bé aquest gravamen afecta les operacions de compra-venda, incloent-hi aquells que compren sobre plànol i venen un cop acabada la construcció, **no és prou dissuasiu** per als grans inversors i promotors.

Aquests actors ja disposen de mecanismes com ara la creació de **societats pantalla, la manipulació de preus o la compra de grans quantitats d'immobles** en zones estratègiques per seguir obtenint beneficis especulatius, aprofitant la rendibilitat que ofereix un mercat desregulat.

En molts casos, el que es construeix no respon a les necessitats reals de la població. **Promotors i inversors especulatius promouen la construcció d'habitatges de luxe**, amb l'únic objectiu de **maximitzar beneficis**, encara que aquests immobles no siguin assequibles per a la majoria de treballadors. Encara que aquests habitatges es posin al mercat, els preus no són assumibles per la població que més necessita un habitatge digne.

Per tant, aquesta mesura, tot i aplicar-se a la plusvàlua en els casos de venda durant o després de la construcció, **no resol el problema estructural**: l'especulació continua sent un motor que alimenta la construcció d'habitatges **desconnectats de la realitat social i econòmica de la major part de la població.**

A més, amb l'augment d'aquest impost, **sense la regulació del preu de venda**, això suposa, en la pràctica, que serà el comprador final el que hagi d'assumir l'augment de l'impost, ja que l'especulador buscarà mantenir la rendibilitat prevista.

Exoneració de l'ITP per a l'adquisició del primer habitatge:

L'exoneració de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials (ITP) per a residents de més de 5 anys pot semblar una mesura favorable, però és clarament **insuficient** davant l'escala del problema. Tot i que pot alleujar la càrrega fiscal en el moment de la compra, **no aborda el veritable problema**: els preus dels habitatges **continuen sent inaccessibles per a una gran part de la població**. L'exoneració de l'ITP no canvia aquesta realitat, especialment en un context on els preus estan inflats per la pressió especulativa.

A més, establir un llindar de 5 anys de residència com a requisit per beneficiar-se d'aquesta mesura pot marcar un fort precedent i forma part del raonament de “qui sí i qui no mereix l'ajuda” segons altres característiques que no siguin les econòmiques.

Cal entendre que, aquest augment a 500.000€ beneficia encara més a la banca i especuladors, ja que augmenten les compres d'habitatges a preus abusius. Per tant, **permet als especuladors seguir escalant els preus** i a la banca seguir alimentant-se d'hipoteques abusives.

Conclusió:

Les mesures tributàries proposades, tot i afectar sectors especulatius com la compra-venda sobre plànol, són **cosmètiques** i no aturen les dinàmiques especulatives que dominen el mercat immobiliari. Aquestes mesures, a llarg termini, beneficien, una vegada més, a **grans propietaris i inversors especulatius**.

2.4. Àmbit turístic

El turisme ha sigut un dels principals eixos de creixement del país, la turistificació del país ha donat forma a l'Andorra d'ara. Som conscients que **milers de treballadores del país depenem d'aquest sector**, com també som conscients de que bona part de la societat (incloses les elits andorranes) sap que **el monocultiu d'aquest no aporta valor** a la nostra economia i cal diversificar-la.

No obstant això, aquesta aparent dependència del turisme sembla ser la única alternativa viable que podem concebre, i això no és cert; és essencial considerar altres opcions que puguin fomentar un creixement més sostenible i equilibrat, que beneficiï tota la societat i no només un sector concret.

El principal **objectiu del turisme** al país ha sigut el de **configurar un “territori aparador”**, un espai agradable per viure i per visitar, que, junt els avantatges fiscals per grans fortunes, pugui atraure **l'entrada de grans i mitjanes fortunes**. Aquesta estratègia **és fonamental per al capital especulatiu**, que l'aprofita i la potencia per **encarir encara més el preu dels**

habitatges; el que porta al **capital especulatiu a ser uns dels principals inversors del sector turístic**.

D'aquesta manera no sols obté rendibilitat de l'especulació, sinó també **d'un sector amb una rendibilitat molt ràpida**, amb **treballadores sotmeses a condicions laborals molt precàries** i amb **moltes dificultats per organitzar-se**, el que augmenta el marge de benefici.

En aquesta carrera per treure profit del turisme, alhora que de l'especulació, **van nàixer els habitatges d'ús turístic**; potenciats per grans fons d'inversió i als que s'han sumat petits i mitjans propietaris. Que a l'hora que **(1)** tenen molt més rendiment, **(2)** permeten l'entrada de molts turistes, **(3)** fan disminuir la demanda d'habitatges, fonamental per especular. En aquest context, resulta fonamental la seva limitació.

Habitatges d'ús turístic

El govern aspira a **retirar** la llicència de **660 habitatges d'ús turístic (HUT)** per posar-los al mercat de lloguer assequible, però els mecanismes proposats són **insuficients** i no garanteixen un augment real del parc públic d'habitatges a preu assequible.

La retirada de llicències d'ús turístic deixa els habitatges amb la possibilitat de **ser llogats per a ús residencial, posats a la venda o simplement quedar-se buits** si es donen una sèrie de condicions.

Al moment de retirar-se la llicència, si el propietari vol recuperar l'habitatge com a HUT, pot **(1)** llogar-lo a través d'agència immobiliària a preu estadístic de mercat o **(2)** cedir-lo al INH per al parc a preu assequible.

Per al **primer cas**, ens presenta dubtes **com és controlaran aquests fets**, o si no es pactaran **altre tipus de limitacions per llogar el pis** difícils de controlar. A banda del problema del "**preu estadístic de mercat**" ja comentat. **Cedir-lo a l'INH podria ser efectiu si fos l'única opció**; de no ser així es limita a ser una mesura ingènua que confia en la bona voluntat d'algú al que l'acabis de retirar part del seu negoci.

Tot i que els HUT que es mantenen són aquells que formen part de zones amb poca demanda per a primer habitatge, considerem important en els següents mesos **aprofundir en el debat sobre la utilitat que aquests tenen per al capital especulatiu** i com serà la millor forma d'abordar aquesta problemàtica per tal de limitar i cercar el seu poder.

Turisme exclusiu

Pel que fa a la voluntat del govern d'apostar per un **turisme exclusiu**, es presenta com una alternativa al turisme de masses, però en realitat, **no deixa de ser una estratègia que beneficia l'especulació immobiliària**. Aquest tipus de turisme, lluny de solucionar el

problema de l'habitatge, **perpetua la gentrificació** i fa augmentar encara més els preus de compra i lloguer, fent impossible per a la majoria de la població accedir a un habitatge digne.

S'hauria de mesurar la relació entre excedent pels propietaris, tributació, desigualtat i dificultat d'accés a l'habitatge, però no sembla ser una proposta que trenqui especialment les actuals dinàmiques. Només col·labora a legitimar el turisme i culpar aquell que no es pot gastar molts diners en el seu descans, com podem ser qualsevol de la classe treballadora que sustenta el país.

Malgrat la diversificació en el tipus de turisme que es promou, **les infraestructures necessàries per sustentar aquesta activitat econòmica continuen provocant l'increment dels preus**, la substitució de comerços locals i la creació de serveis que només atenen les necessitats dels visitants.

El turista no es pot visualitzar com l'enemic, tampoc com de qui depenem o hem d'agrar; és un agent més que dins d'un sistema productiu escull d'entre unes opcions limitades. Pot semblar que escollir de quines característiques prové el visitant ens pot fer un canvi de paradigma però realment seria així si canviéssim el nostre sistema productiu.

Conclusió:

Les mesures proposades en l'àmbit turístic **no abordaran el problema de fons**. La manca d'obligació per als propietaris de cedir els habitatges retirats de l'ús turístic per al lloguer assequible fa que aquestes mesures siguin insuficients per a l'augment del parc públic d'habitatges.

No obstant **celebrem que els habitatges d'ús turístics es posin a discussió**, potser la força i aplicació de la política no és suficient, però **la direcció que empren sembla indicada**. Alhora creiem que és transcendental replantejar el model productiu que té Andorra degut al fort monocultiu turístic i la seva dependència.

2.5. Mesures en l'àmbit de la immigració

L'èmfasi que el govern posa en la "pressió demogràfica", culpant els migrats de la crisi habitacional, **desvia l'atenció del veritable problema**: l'especulació immobiliària, que continua sent la causa principal de l'augment dels preus i de la manca d'habitatges assequibles. Tant és així que en informes de l'INH s'examina la correlació entre creixement demogràfic i creixement del preu de l'habitatge, ens preguntem, **què passaria si tinguéssim dades sobre el rendiment de les inversions?**

El projecte de Llei Òmnibus introdueix canvis significatius en la regulació de la immigració a Andorra, incloent-hi un sistema de quotes per a l'entrada de nous residents mitjançant inversió

estrangera i la limitació de les autoritzacions d'immigració en determinades circumstàncies. Presentem les mancances que hem trobat en aquest aspecte:

1. **Manca de claredat en el sistema de quotes:** La llei estableix que, per venir a residir al Principat mitjançant inversió estrangera, cal acollir-se a un sistema de quotes. No obstant això, no s'especifica en base a quins criteris s'establiran aquestes quotes ni quins seran els límits o prioritats. **Aquesta manca de transparència pot generar confusió i facilitar un ús arbitrari del sistema**, que podria afavorir certs perfils de residents en detriment d'altres sense un criteri clar i objectiu.
2. **Limitacions al reagrupament familiar i discriminació per classe:** La llei endureix els requisits econòmics per al reagrupament familiar, impedit que les famílies amb menys recursos puguin viure juntes. Això no és només una injustícia, sinó una mostra més de com el Govern **castiga els més vulnerables en lloc de protegir-los**. Mentre s'obren les portes als rics que venen a invertir, es tanquen a les famílies treballadores que busquen estabilitat i unitat familiar.

Aquestes mesures no fan més que **perpetuar la divisió social ja existent**, afavorint els que tenen diners i criminalitzant els que no en tenen. El missatge és clar: **si ets ric, benvingut; si ets de classe treballadora, t'ho posem difícil**. En lloc d'abordar els problemes estructurals del país, el Govern es limita a protegir els interessos dels poderosos i a explotar els més febles.

A més, aquesta situació alimenta un discurs que aparenta ser solidari, presentant-se com una manera d'evitar la presència de persones desfavorides, però amaga el veritable problema de fons: **la falta de salaris dignes i d'habitatges assequibles**.

3. **Resposta punitiva als treballadors extracomunitaris:** Davant d'un problema de gran magnitud com el recent cas dels **treballadors peruans**, el Govern, **en lloc de prendre mesures per millorar les condicions laborals** d'aquests treballadors que venen a Andorra a treballar, opta per eliminar la figura dels subcontractats extracomunitaris, castigant així els més vulnerables. Aquest col·lectiu sovint ocupa llocs de treball amb condicions laborals precàries i pateix situacions d'explotació. En comptes de garantir que aquests treballadors tinguin accés a unes condicions laborals justes i dignes, **la llei només agreuja la seva situació**, deixant-los sense protecció i amb menys oportunitats per regularitzar la seva situació.

En lloc d'adoptar un enfocament punitiu, seria més efectiu dotar l'aparell regulador amb mecanismes adequats per prevenir abusos laborals. Això no només permetria oferir oportunitats a aquells que venen a Andorra a guanyar-se la vida, sinó que també contribuiria a eliminar qualsevol forma d'explotació laboral que afecta aquest col·lectiu.

Aquesta resposta és un exemple clar de **com es pretén atacar el problema castigant els perjudicats en lloc de les causes reals**, mantenint així el sistema actual de les coses i donant porta oberta a futures noves crisis. Les causes prèvies o reals, són les males pràctiques laborals i la manca de regulació efectiva del mercat laboral. Aquesta política punitiva també es veu reflectida en les dificultats per al reagrupament familiar, on en comptes de facilitar la reunificació de les famílies, es posen més obstacles per als que tenen menys recursos.

Definim algunes **idees de proposta de millora** a mode de reflexió, no sent aquesta llista limitativa:

1. **Transparència en el sistema de quotes:** El Govern hauria d'especificar clarament els criteris per establir les quotes per a inversors estrangers i assegurar que aquests criteris siguin públics, transparents i objectius.
2. **Revisió dels requisits econòmics per al reagrupament familiar:** Cal establir criteris raonables i ajustats a la realitat socioeconòmica d'Andorra, per evitar que les persones amb menys recursos es vegin privades de la possibilitat de viure amb les seves famílies, o condemnades a fer-ho de manera irregular. Això inclou flexibilitzar els requisits econòmics i donar suport a les famílies que compleixin amb les normes legals però que no arribin als llindars d'ingressos exigits.
3. **Garantir condicions laborals justes per a tots els treballadors:** Implementar mesures de protecció laboral específiques per als treballadors extracomunitaris, especialment aquells que treballen en sectors vulnerables com la construcció i serveis, per assegurar que tinguin accés a unes condicions laborals dignes i no siguin explotats.
4. **Garantir els drets dels migrants:** Assegurar que les persones migrades tinguin accés a habitatges dignes i a preus assequibles, i que no siguin discriminades en l'accés al mercat laboral i de lloguer. Les polítiques han d'assegurar un tracte igualitari per a tothom, independentment de la seva situació econòmica.

2.6. Mesures contra les trames i abusos de propietaris

El Govern, amb aquesta modificació a la llei, pretén donar resposta a **les exigències per la trampa del fill** que vam publicar a l'abril, però **el resultat és insuficient**. Augmentar les sancions i oferir indemnitzacions en cas de demostració de la "trampa del fill" és un pas en la direcció correcta, però **no soluciona el problema de fons**. Aquestes mesures no ofereixen garanties reals per evitar que els propietaris puguin utilitzar aquesta excusa per desallotjar llogaters de manera injusta.

Des de la Coordinadora per l'Habitatge Digne, **vam presentat esmenes detallades** tant a la Ministra d'Habitatge com a tots els grups parlamentaris, amb l'objectiu de garantir que cap persona hagi de marxar de casa seva per culpa d'un ús fraudulent d'aquesta pràctica. Aquestes esmenes **inclouen procediments clars i garanties efectives per evitar desallotjaments injustos i protegir els drets dels llogaters.**

A més, veiem que la llei **tampoc abordar altres trapes i abusos que patim les llogateres**, com el **mobbing immobiliari, les pujades abusives de lloguer o les clàusules contractuals il·legals**. Per això, no només seguirem defensant les nostres esmenes, sinó que ja **estem organitzant les llogateres per lluitar contra aquestes pràctiques** que continuen sense cap resposta efectiva per part del Govern. **La nostra lluita va més enllà d'aquesta llei**, i no pararem fins que els drets de totes les llogateres estiguin realment protegits.

En aquest sentit, és important destacar que a nivell internacional ja s'han implementat mecanismes que no requereixen de recursos excessius i que podrien tenir un impacte significatiu en la protecció dels llogaters. **Legislacions específiques contra el mobbing immobiliari, sistemes d'assistència legal, campanyes de sensibilització i mecanismes de mediació**, així com la **revisió periòdica de la normativa**, són exemples de mesures que han demostrat la seva eficàcia en altres contextos. La seva adopció a Andorra podria ser fonamental per abordar els abusos i garantir un accés just a l'habitatge digne.

2.7. Urbanisme i territori

No es pot parlar d'habitatge sense entendre la seva relació amb l'urbanisme i el territori. A l'abril ja vam alertar de la importància d'integrar aquests dos àmbits. En aquell moment, **esperàvem que els estudis de càrrega**, que s'estaven duent a terme, **es publicuessin i es posessin a disposició de la ciutadania** i dels col·lectius implicats. Però aquesta llei s'ha elaborat sense tenir en compte aquestes dades fonamentals, demostrant una clara manca de planificació i de respecte per la realitat del país.

Això prova que el Govern es troba **improvisant mesures**, en una fugida endavant. Sembla que l'objectiu no és garantir un futur sostenible per Andorra, sinó **frenar l'avanç de la mobilització popular i l'emergència** que reclama un habitatge digne i accessible per a tothom.

Mentre continuen prenent decisions sense cap estratègia territorial clara, les necessitats reals de la població queden al marge. Arribats aquest punt ens plantejem **quins són els recorreguts d'actuació política pel poble**, és a dir, fins a quin punt es garanteix la democràcia més enllà d'un reducte molt petit de vots.

2.8. Llei de lleis però no entra en les relacions laborals

Si bé ens ha sobtat el gran marc que abasta aquest projecte de llei, ens deixa sorpreses **la no incisió en la matèria laboral**. Essent conscients de les negociacions del CES i els recorreguts que té la legislació en matèria de relacions laborals, no podem però ignorar l'absolut silenci sobre un factor importantíssim: **el poder adquisitiu**.

Darrerament hi ha hagut **una davallada impressionant del poder adquisitiu degut a la descompensació entre salaris i preus, sobretot amb els preus de lloguer**. A més, en un context on globalment **el mercat immobiliari va augmentant beneficis i acumulant capital**.

Doncs, creiem que hagués sigut de vital **importància una aposta valenta en matèria de relacions laborals**, o almenys una major expectativa de la resolució del CES, a qui tracta desbalançadament sindicats i patronal. Seguint amb l'anàlisi que fem de les idees d'aquest projecte de llei i de la seva publicitat, creiem que no tenir en compte els salaris és una manera més de perpetuar la inaccessibilitat, convertint aquesta situació en una realitat cada cop més inamovible.

La població treballadora es trobarà davant d'una llei que haurà arribat amb retard, no soluciona els problemes estructurals de l'habitatge a Andorra, i a més sense expectatives d'una equiparació dels salaris al cost de vida actual. **Per tant, òmnibus en tant que “per a tots” o inclòs “per a tot”, no cobra un sentit real si s'obliden els salaris i les condicions de treball**.

2.9. Algunes anotacions finals

En aquest apartat volem fer algunes anotacions que considerem transversals a tot el projecte de llei:

Necessitat de regular els preus: El preu de l'habitatge **ha de reflectir el seu valor real**, no un mercat distorsionat per l'especulació. La proposta de considerar assequible un habitatge públic amb **un preu un 25% per sota del mercat** és insuficient. Això **només perpetua la influència dels especuladors fins i tot en els habitatges públics**. Cal que els preus **s'ajustin al poder adquisitiu de la població**, garantint que tothom pugui viure dignament i estalviar per als seus projectes personals.

Habitatge digne més enllà de la cèdula d'habitabilitat: La llei es limita a equiparar digne amb una cèdula d'habitabilitat que actualment certifica el compliment d'uns mínims que no garanteixen la dignitat dels convivents. Això està permetent la **proliferació dels pisos pastera**, especialment en temporada d'hivern, per treballadors d'hostaleria i construcció. Per evitar aquests problemes, **cal evitar mesures punitives contra les víctimes**, sinó garantir

que cap habitatge no pugui comptar legalment amb més convivents dels que dignament pot assumir.

Preu assequible vinculat al poder adquisitiu: Viure de lloguer no hauria de condemnar ningú a la precarietat ni a la manca d'estalvi. Tot i que hauria d'estar reflectit a la llei, i no ho està, el Govern pretén que **els lloguers públics no superin un 30% dels ingressos dels convivents**. Aquesta regla, tot i ser **una referència general**, pot no reflectir la realitat de totes les llars, ja que no té en compte altres factors com el cost de la vida, les despeses familiars específiques o els nivells d'ingrés mínim necessari per viure dignament en diferents contextos. **Un preu assequible ha de permetre viure dignament i decidir lliurement com gestionar els propis recursos.** Cal abordar aquest problema de manera concreta, i no amb regles genèriques o que dificultin la seva aplicació al mercat privat.

Habitatge públic vs. habitatge social: El Govern confon l'habitatge públic amb el social. L'habitatge social està destinat a persones amb necessitats específiques, mentre que l'habitatge públic ha de ser accessible per a tothom, amb la finalitat de fer de contrapès al mercat privat. Andorra té un parc públic molt limitat i els criteris d'accés són tan restrictius que moltes famílies no hi poden accedir. **Cal incrementar el parc d'habitatge públic i facilitar-ne l'accés de manera efectiva.**

Emancipació i elecció lliure del model d'habitatge: Entenem que l'elecció entre el lloguer i la compra ha d'anar lligada als objectius vitals de cada persona o a l'arrelament que aquesta tingui amb el territori. Això implica assegurar un mercat **on la compra no suposi fer un salt al buit, i el lloguer no ens condemni a la precarietat permanent.**

Registre de la propietat: Hem insistit en la necessitat d'un registre de la propietat **públic i accessible**. Sense aquesta eina, no podem conèixer la concentració d'habitatges i la **magnitud de l'especulació**. Aquest registre permetria detectar habitatges buits acumulats com a estratègia especulativa i prendre mesures per regular el mercat i garantir l'ús social de l'habitatge.

El paper dels Comuns: Tot i que aquesta llei és responsabilitat del Govern, els Comuns també tenen un paper fonamental en la regulació urbanística i en la transparència de les dades fiscals. Han d'adoptar mesures efectives per assegurar que el desenvolupament urbanístic respongui a les necessitats reals de la població. **El seu paper és clau per complementar les polítiques d'habitatge i garantir un ús just del territori.**

El gran olvidat, el treball: Insistim i insistirem que l'habitatge digne no és un concepte abstracte i té a veure amb un sistema determinat de les coses. En aquest sentit, i amb la voluntat de defensar l'habitatge, ens reiterem en la importància de coordinar l'habitatge amb la resta de qüestions en l'economia, per a la classe treballadora, sobretot, el treball.

3. QUÈ FARÀ LA COORDINADORA PER L'HABITATGE DIGNE?

El nostre objectiu és clar: **limitar el poder dels especuladors i garantir un habitatge digne per a les classes populars d'Andorra**. Per aconseguir-ho, hem de construir un moviment **ampli, democràtic i combatiu**, capaç de mantenir la pressió i de mobilitzar-se amb objectius clars. Això implica una estratègia de mobilització efectiva i una lluita col·lectiva contra les trampes i abusos que patim les llogateres.

Mobilització Eficax i Estratègica

La mobilització és una eina de lluita que mostrar la força del moviment, però cal utilitzar-la de manera efectiva. No es tracta només de sortir al carrer contínuament, sinó de fer-ho quan sigui necessari, amb objectius clars que ens permetin aconseguir victòries tangibles. No som un simple lobby de pressió que demana ajuda: **som un col·lectiu que lluita per canviar la realitat**.

Quan no sortim al carrer, cal continuar enfortint-nos, mantenint calent el moviment per ser contundents a l'hora de mobilitzar-nos. La lluita és llarga i dura, no s'atura, i hem de fer avançar el moviment sense que aquest acabi amb nosaltres.

Lluita contra Trampes i Abusos

La nostra lluita és col·lectiva, i no ens limitarem a resoldre únicament casos individuals. **Volem que totes les persones afectades s'impliquin activament en el moviment**, perquè només amb la participació de tothom podrem aconseguir canvis estructurals. No som un servei d'afers social, **som un col·lectiu de lluita**. La nostra força no està en acompanyar cada persona afectada, sinó en organitzar-nos per fer front de manera efectiva totes les trampes i abusos que perpetuen la precarietat.

Assenyalarem els mecanismes estructurals que permeten aquestes injustícies i treballarem per canviar-los.

La nostra lluita és per totes les llogateres, però també pels **joves que no poden emancipar-se**, pels treballadors i treballadores **propietàries ofegades per les hipoteques** i per totes aquelles persones que **volen posar fi a la tirania dels especuladors**.

Construcció d'un Moviment Ampli i Democràtic

No n'hi ha prou amb resistir. Necessitem construir **una força capaç de guanyar**. Això només serà possible amb un moviment ampli, **on hi càpiguen totes les persones disposades a lluitar per un habitatge digne**. Però aquesta amplitud no significa renunciar

als nostres principis. La nostra organització ha de ser **democràtica i combativa**, amb espais de debat i decisió honestos, accessibles i on les decisions es prenguin de manera col·lectiva.

La participació no és només un dret, sinó una necessitat. Volem que totes les persones que pateixen la crisi de l'habitatge es sentin part del moviment i que les decisions que es prenguin reflecteixin les seves necessitats i aspiracions.

La nostra lluita és per les classes populars. **No estenem la mà a especuladors o grans propietaris que només busquen mantenir el seu poder.** La nostra unitat es basa en la solidaritat entre totes aquelles **persones, col·lectius, inclús institucions**, que volen lluitar contra la precarietat i l'especulació.

Objectius Principals

Els nostres objectius són **clars i a llarg termini**. Volem garantir que l'habitatge **deixi de ser un negoci en mans dels especuladors i es converteixi en un dret per a tothom**. Per això, treballem en tres línies fonamentals:

1. **Augment del parc públic d'habitatge:** El que suposa augmentar el parc públic d'habitatge construït i posar al mercat immobiliari **a preu assequible** tots aquells habitatges que es trobin buits amb la finalitat d'especular, especialment els dels grans tenidors.
2. **Limitació del preu del lloguer:** No acceptarem que els preus siguin dictats pels especuladors i grans tenidors. Cal que el preu del lloguer es basi en el **valor real de l'habitatge i en el poder adquisitiu de la població**.
3. **Regulació del preu de venda:** Els habitatges no poden ser una mercaderia més. La venda ha d'estar regulada per evitar que el mercat segueixi sent una font d'especulació.

Conclusió

No som un col·lectiu que espera que el Govern i la Patronal de l'Habitatge canvien d'opinió màgicament. Som un moviment popular que lluita per **garantir el dret a un habitatge digne per a tothom**. La nostra força és la gent, i amb la participació de tothom que pateix aquesta crisi, **farem caure les caretes** dels que només volen mantenir l'ordre establert.

CONSTRUÏM UN MOVIMENT DEMOCRÀTIC, AMPLI I COMBATIU! FEM FRONT ALS ESPECULADORS!

29/09/2024

Coordinadora per l'Habitatge Digne