Memòria justificativa, econòmica i de perspectiva de gènere del Projecte de llei de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat de l'arrendament d'habitatges

I. Antecedents

La manca d'oferta d'habitatge de lloguer és el repte principal que afronta Andorra en matèria d'accés a un habitatge digne. Totes les ciutats dels països de l'entorn presenten, en més o menys mesura, tensions en matèria d'habitatge, i Andorra no hi és aliena, ja que la demanda residencial és creixent i està accentuada per un cicle econòmic favorable, conjuminada amb una alça de la inflació i dels tipus d'interès gens menyspreable.

Aquesta manca d'oferta ha tingut i té una influència directa sobre els preus, amb una tendència alcista tant en la compra com en el lloguer. És per això que durant els últims anys s'han adoptat diverses mesures de protecció i estímul dels contractes de lloguer vigents, tant temporals com econòmiques, entre les quals la mesura de pròrroga forçosa dels contractes d'arrendament que finalitzaven cada any.

Tanmateix, factors com la important demanda d'habitatge de compra, els elevats costos de construcció i els rendiments inferiors i a llarg termini dels projectes empresarials destinats a habitatge de lloguer han anat desincentivant, amb el temps, les promocions d'habitatge destinades a arrendament. Els operadors econòmics en matèria d'habitatge han perdut gairebé tot l'interès en aquesta tipologia de productes, i justifiquen aquesta tendència per la manca de confiança en un sistema intervingut i canviant, que genera una inseguretat jurídica i una baixa rendibilitat en detriment d'un producte amb el preu no intervingut i amb una rendibilitat immediata i més gran com és el mercat de venda.

Per revertir aquesta tendència i tornar a generar confiança en el sector, cal que els principis d'autonomia de la llibertat i de pactes esdevinguin novament el règim general que ha de guiar una economia de mercat com la nostra, i només en casos molt taxats aquests principis poden veure's alterats per la intervenció de l'Estat, en favor de l'assoliment d'un desenvolupament equilibrat de la societat i el benestar en general. Aquest pot ser el cas de les polítiques d'habitatge.

És important tenir present, però, que la intervenció temporal i econòmica en els contractes d'arrendament és una mesura que no es pot mantenir indefinidament en el temps. Cal estimular novament la promoció d'habitatge de lloguer sota unes regles clares i estables, que generin sinergies entre els operadors econòmics que tinguin la capacitat i la voluntat per invertir-hi. Només així es podran complementar de forma efectiva la resta de mesures destinades al foment de polítiques d'habitatge de lloguer que han endegat els poders públics. Aquest és l'objectiu del Projecte de llei que se sotmet a la cambra.

La fórmula d'alliberament dels contractes de lloguer –fins ara intervinguts– que aquest Projecte de llei proposa té un caràcter progressiu però alhora permet tenir un horitzó clar amb la finalitat de promoure, en tot cas, la negociació de les parts, i en darrer terme la llibertat de pactes.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=b714ced9-5dda-4b40-af04-f52bba71374a emprant el codi segur de verificació.

El canvi més paradigmàtic que planteja el Projecte de llei respecte a la norma vigent és que promou un paper més actiu de la part arrendatària, i li permet garantir-se un horitzó d'estabilitat contractual raonable, tant en el temps com en l'import de la renda. El rol actiu que el Projecte atorga a la part arrendatària facilita que aquesta última no hagi d'esperar la manifestació de la part arrendadora sobre el contracte, sinó que pot prendre la iniciativa i interessar-se per la continuïtat del contracte d'arrendament.

Aquest punt resulta del tot rellevant, ja que un horitzó d'estabilitat temporal en matèria d'arrendament d'habitatge redunda positivament en ambdós parts, arrendadora i arrendatària.

La part arrendadora també té la potestat d'incrementar la renda sempre que la renda actual estigui per sota d'un llindar i que la part arrendatària s'aculli al sistema de pròrrogues establert.

Aquest sistema de pròrrogues és limitat en el temps, vigent fins al 31 de desembre del 2024, de manera que s'eviten els efectes de la temporalitat i l'eventual inseguretat jurídica a curt termini. Amb aquesta Llei es pretén estimular un acord que satisfaci ambdós parts i, sobretot, que sigui estable durant uns anys.

A partir de l'any 2025, tots els contractes d'arrendament d'habitatges per a residència habitual i permanent que vagin vencent es regiran pel principi de llibertat de pactes que la Llei d'arrendaments de finques urbanes proclama com a base de la relació contractual arrendatícia.

L'experiència del nostre entorn en relació amb les polítiques d'habitatge ens fa concloure que la introducció de fórmules que donen llibertat a les parts per regular les seves relacions jurídiques té un efecte positiu en el mercat de l'habitatge, ja que hi ha més dinamisme i s'incrementa l'oferta, cosa que repercuteix sobre els preus de lloguer en augmentar-se la competitivitat.

II. Justificació i anàlisi del Projecte de llei de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat de l'arrendament d'habitatges

L'article 1 del Projecte de llei té com a finalitat reiterar l'aplicació del règim general d'actualització de rendes que regula la Llei d'arrendaments de finques urbanes i esvair així qualsevol dubte sobre l'aplicació.

Aquest article està justificat perquè l'adopció en el passat de fórmules que suspenien l'aplicació de l'índex de preus de consum, així com l'aprovació de percentatges excepcionals i extraordinaris d'increments a causa del context inflacionista, generava certa inseguretat jurídica en el sector immobiliari, que precisament en aquest Projecte de llei és pretén revertir per generar confiança i estimular el mercat d'habitatge de lloguer.

L'article 2 del Projecte de Llei regula el règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatges per a residència habitual i permanent subscrits

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=b714ced9-5dda-4b40-af04-f52bba71374a emprant el codi segur de verificació.

durant l'any 2019 o amb anterioritat. Aquest règim jurídic es caracteritza per prioritzar el principi de llibertat de pactes entre les parts. No obstant això, i a manca d'acord, s'ha establert un sistema de pròrrogues amb un horitzó temporal que permeti a les parts conèixer el futur proper de la relació jurídica que les uneix.

L'exercici d'aquest sistema de pròrrogues està sotmès a quatre criteris: (1) la part arrendatària ha d'estar al corrent de totes les seves obligacions contractuals, (2) la durada de la pròrroga depèn de l'any de formalització del contracte d'arrendament d'habitatge, (3) l'increment de la renda es fixa en funció de l'any de formalització del contracte i (4) la part arrendatària ha d'acollir-se al sistema mitjançant una notificació escrita fefaent.

Així, per als contractes que es van formalitzar l'any 2015 o amb anterioritat, en defecte d'acord entre les parts, la part arrendatària pot acollir-se a una pròrroga que té una durada de quatre anys, i la renda pot ser incrementada, com a màxim, en un 5% més l'índex general de preus de consum de l'any anterior. La durada de les pròrrogues i l'augment de la renda decreixen per als contractes subscrits els anys 2016, 2017, 2018 i 2019.

No obstant això, amb la finalitat de cercar el màxim equilibri en aquestes mesures, si la renda dels contractes d'arrendament afectats per la mesura anterior és inferior a 6 euros per metre quadrat, la part arrendadora pot incrementar la renda fins a un màxim del 6% més l'índex general de preus de consum corresponent.

L'exercici d'aquest sistema de pròrrogues queda també limitat en el temps, ja que té vigència durant l'any 2024. És a dir, es potencia la negociació contractual amb un escenari clar, de manera que si no s'arriba a un acord, tant la part propietària com la part arrendatària saben quines són les conseqüències darreres de l'exercici, o no, del sistema de pròrrogues.

El règim jurídic també recupera les excepcions a la pròrroga forçosa que estaven vigents, com són la cessió al Govern de l'habitatge per destinar-lo a ús social i la recuperació de l'habitatge per a ús propi o familiar fins al segon grau de consanguinitat, adopció o familiar, o per haver-hi de fer obres vinculades a la seguretat, salubritat i higiene incompatibles amb l'ocupació de la finca.

No obstant això, s'hi introdueix una modificació i una nova excepció: d'una banda, i atenent els actuals preus de lloguer, queden exclosos de la pròrroga forçosa els contractes amb una renda superior a 2.000 euros mensuals i, d'altra banda, en queden també exclosos els contractes d'arrendament per a residència habitual i permanent subscrits amb persones amb una autorització de residència sense activitat lucrativa, amb el benentès que les persones que s'han acollit a aquest règim de residència tenen la capacitat econòmica suficient per negociar les relacions contractuals com s'estimi més convenient.

L'article 3 del Projecte de llei estableix que els contractes d'arrendament d'habitatge formalitzats a partir de l'any 2020 es regeixen pels seus propis pactes i pel règim jurídic general de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=b714ced9-5dda-4b40-af04-f52bba71374a emprant el codi segur de verificació.

L'article 4 del Projecte de llei regula una nova infracció administrativa relativa a les conductes que impedeixen l'exercici del sistema de pròrrogues, i s'hi inclou una remissió al règim sancionador establert a la Llei d'arrendaments de finques urbanes.

La disposició transitòria del Projecte de llei regula un règim transitori per a l'exercici del sistema de pròrrogues per al cas en què el contracte finalitzi durant el mes de gener del 2024, de manera que s'atorga un termini extraordinari fins a l'1 de març del 2024 per evitar generar indefensió, ja que la part arrendatària ha de notificar a la part propietària que s'acull al sistema de pròrrogues amb una antelació d'un mes.

La disposició derogatòria té per objecte deixar sense efecte els règims de desafectació regulats per la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de mesures de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatge, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i de millora del poder adquisitiu, i per la Llei 41/2022, de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge, per evitar dubtes sobre la seva vigència.

La disposició final primera incrementa el tipus de gravamen de l'impost dels habitatges buits.

La disposició final segona incideix en la suspensió de noves autoritzacions d'habitatges d'ús turístic.

La disposició final tercera determina l'entrada en vigor del Projecte de llei.

III. Integració de la perspectiva de gènere

L'accés a l'habitatge i el seu manteniment, analitzats des d'una perspectiva de gènere, impliquen atendre les diferències i les desigualtats entre dones i homes en aquest àmbit. Aquesta qüestió no és aliena a les qüestions de gènere; és a dir, les relacions jurídiques relatives a l'arrendament d'habitatge estan influenciades per estereotips de gènere.

Aquests estereotips de gènere afecten l'accés a l'habitatge i el seu manteniment i poden generar discriminacions expressament prohibides per la Llei d'arrendaments de finques urbanes i per la Llei 13/2019, del 15 de febrer, per a la igualtat de tracte i la no-discriminació, així com per la Llei 6/2022, del 31 de març, per a l'aplicació efectiva del principi d'igualtat d'oportunitats entre dones i homes.

Una desigualtat de gènere que impacta en aquest àmbit és la bretxa salarial. Actualment, hi ha una diferència de 607,11 euros mensuals a favor dels homes si prenem en consideració les dades de salari mitjà (juny del 2023), cosa que dificulta l'accés de les dones a l'habitatge de forma independent.

La introducció del principi de llibertat de pactes pot tenir un efecte positiu pel que fa a les qüestions de gènere, ja que en promoure mesures d'obertura en el mercat d'habitatge, l'oferta ha d'incrementar-se en generar-se més confiança i

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=b714ced9-5dda-4b40-af04-f52bba71374a emprant el codi segur de verificació.

seguretat jurídica, i alhora això ha de tenir una repercussió en els preus de lloguer.

No obstant això, el sistema de pròrrogues que s'aprova juntament amb la llibertat de pactes per als contractes formalitzats abans de l'any 2018 constitueix una mesura de protecció per a les persones arrendatàries que no aconsegueixen negociar en igualtat de condicions amb la propietat, i especialment les dones, que, com a conseqüència d'una socialització patriarcal, es troben amb més dificultats per mantenir una negociació assertiva.

IV. Consideracions econòmiques

Pel que fa a les mesures relatives a l'actualització de les rendes i el règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge formalitzats el 2019 o amb anterioritat, no han de tenir cap repercussió financera ni pressupostària per a l'Administració general. Tampoc els subscrits el 2020 o amb posterioritat.

La disposició transitòria i la disposició derogatòria tampoc no tenen cap repercussió econòmica ni pressupostària per a l'Administració general.

Pel que fa a la disposició final primera, pot tenir un impacte positiu en els ingressos de l'Administració general, en la mesura que el tribut s'apliqui sobre tots els habitatges efectivament buits i declarats o, alternativament, l'Administració executi un pla d'inspecció tributària respecte dels obligats tributaris que no han efectuat la declaració.

Finalment, la disposició final segona no té cap impacte econòmic rellevant per a l'Administració general.

Conxita Marsol Riart
Ministra de Presidència, Economia, Treball i Habitatge

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=b714ced9-5dda-4b40-af04-f52bba71374a emprant el codi segur de verificació.