

4. IMPULS I CONTROL DE L'ACCIÓ POLÍTICA DEL GOVERN

4.4.2 Respostes escrites

Edicte

La síndica general, d'acord amb les previsions de l'article 90 del Reglament del Consell General,

Disposa

Publicar la resposta del Govern a les preguntes formulades pel M. I. Sr. Pere López Agràs, president del Grup Parlamentari Socialdemòcrata, per escrit de data 6 de desembre del 2022, relatives **al Projecte de llei de mesures urgents per a la millora del poder adquisitiu de la ciutadania i en matèria d'arrendaments d'habitatge**, i publicades en el Butlletí del Consell General número 153/2022, del 7 de desembre.

Tot el que es fa públic per a general coneixement i efectes.

Casa de la Vall, 22 de desembre del 2022

Roser Suñé Pascuet
Síndica General

Ministeri de Presidència, Economia i Empresa i Ministeri de Territori i Habitatge **Preguntes amb resposta escrita del Govern (reg. núm. 981)**

Preguntes amb resposta escrita del Govern relatives al Projecte de llei de mesures urgents per a la millora del poder adquisitiu de la ciutadania i en matèria d'arrendaments d'habitatge, formulades pel M.I. Sr. Pere López Agràs, president del Grup Parlamentari Socialdemòcrata.

Es demana:

1. Quins criteris s'han emprat per determinar els diferents nivells per als increments salarials? En què es fonamenten? Quina és la informació de base que ha servit per establir aquests nivells i l'increment que correspon a cada un d'ells? Quins informes, dades estadístiques, informació del mercat i altra informació s'ha emprat?

S'han fet servir dades estadístiques que s'adjunten a la tramesa de documentació amb el reg. núm. 980.

2. S'han fet estudis d'impacte sobre el mercat laboral i de l'activitat empresarial de les mesures proposades?

Sí.

3. Pel que fa als lloguers, quina informació estadística i del mercat d'habitatge s'ha emprat per determinar les casuístiques d'increment dels lloguers per a l'any 2023? Quina informació, dades estadístiques i informes s'han fet servir per determinar els percentatges d'increment?

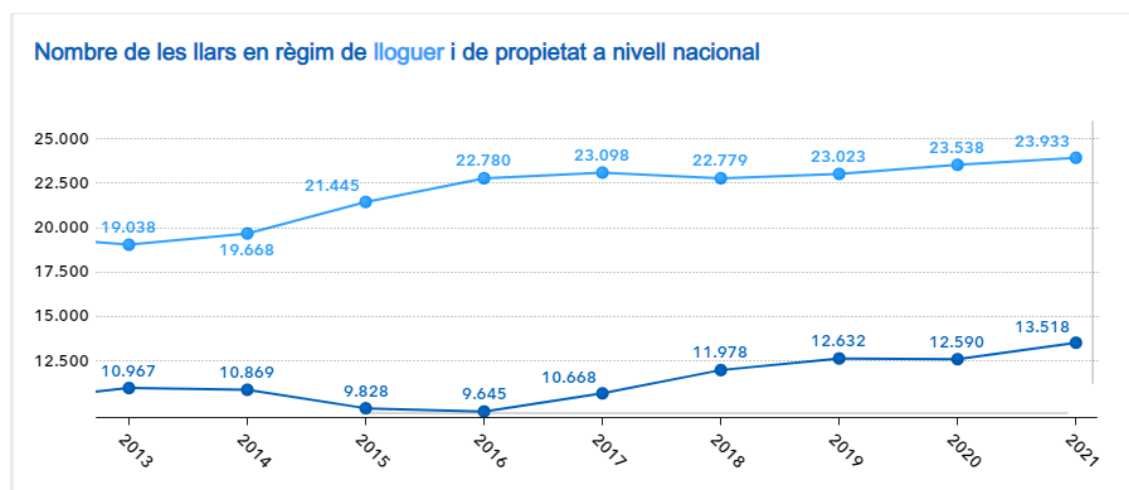
La situació actual del mercat de l'habitatge de lloguer, caracteritzada per escassetat d'oferta i l'alça dels preus de lloguer, es deu a diversos factors, entre els quals les polítiques de contenció de preus han tingut un efecte dissuasiu. En efecte, amb la finalitat de pal·liar les conseqüències de la crisi immobiliària internacional del 2008, es van adoptar polítiques de suspensió de l'actualització de les rendes de lloguer, que, juntament amb èpoques econòmiques amb una inflació pràcticament nul·la, van dirigir l'oferta cap al mercat de venda.

Aquesta situació es veu agreujada com a conseqüència de la crisi socioeconòmica derivada de la pandèmia, així com la ruptura de les cadenes de producció internacional, cosa que, amb el creixement demogràfic que ha experimentat el país durant els últims dos anys, ha fet encarir els preus de forma generalitzada i ha incrementat, per tant, la taxa d'inflació.

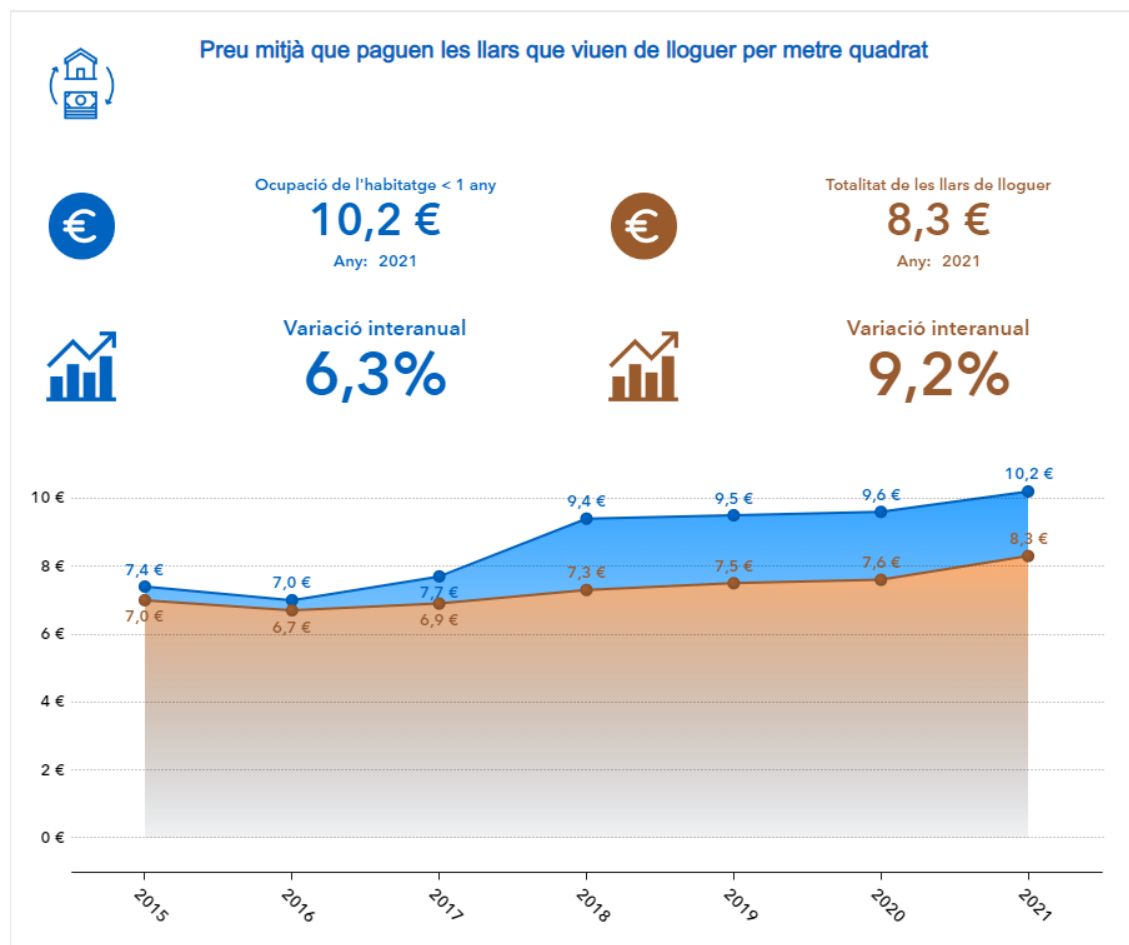
Considerant que l'actualització de la renda dels lloguers està indexada a la variació que experimenta l'índex de preus de consum d'acord amb la Llei d'arrendaments de finques urbanes, el Govern decideix, dins de les mesures econòmiques de contenció de la inflació, no vincular aquesta actualització de rendes a l'IPC durant l'any 2023, sinó que aquesta actualització es faci de forma proporcional a l'índex de revaloració de salaris. La suspensió de l'actualització de les rendes de lloguer queda descartada, ja que els efectes negatius que podria tenir sobre l'oferta d'habitatge de lloguer encara són més indesitjables.

Per determinar les casuístiques relatives als contractes d'arrendament d'habitatge, s'han tingut en compte els resultats de l'Enquesta de pressupostos familiars del Departament d'Estadística, que conclouen les situacions següents:

Nombre de llars en règim de lloguer: 63,9%



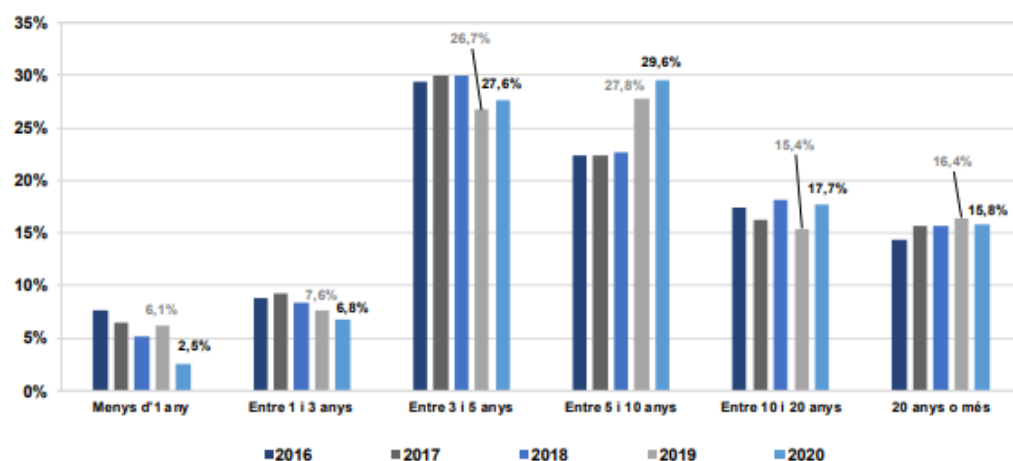
Preu mitjà de lloguer/m²



Nombre d'habitatges de les llars residents segons anys de residència

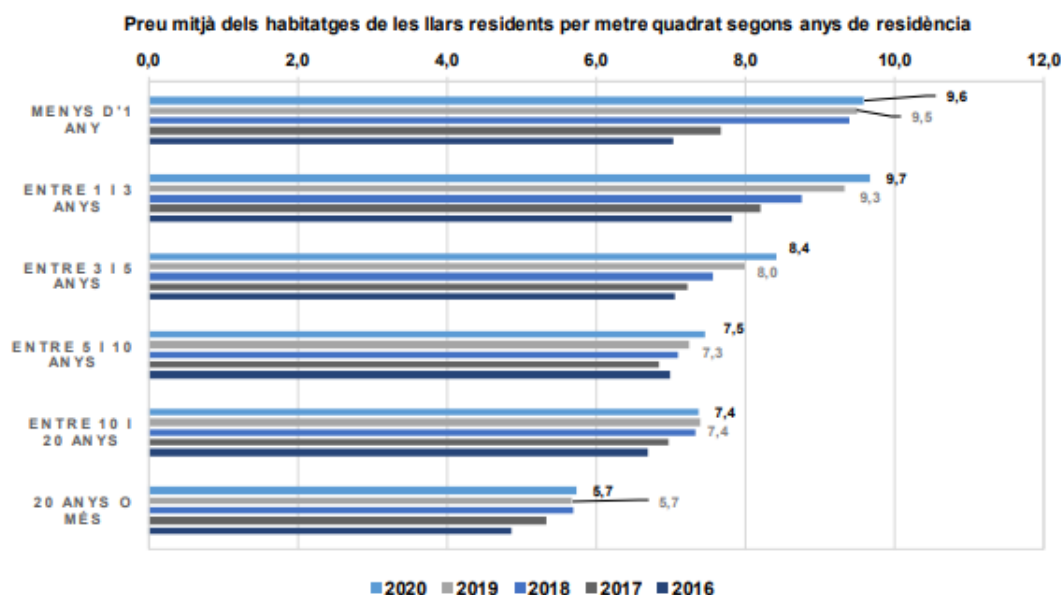
Nombre d'habitatges de les llars residents de lloguer segons anys de residència					
Any	2016	2017	2018	2019	2020
Menys d'1 any	1.750	1.513	1.161	1.406	591
Entre 1 i 3 anys	2.012	2.150	1.924	1.748	1.600
Entre 3 i 5 anys	6.689	6.934	6.840	6.139	6.506
Entre 5 i 10 anys	5.095	5.185	5.141	6.391	6.972
Entre 10 i 20 anys	3.974	3.742	4.146	3.542	4.170
20 anys o més	3.263	3.576	3.568	3.796	3.695
TOTAL	22.784	23.099	22.780	23.024	23.533

Distribució d'habitatges de les llars residents de lloguer segons anys de residència (%)



Preu mitjà/m² segons anys de residència

Preu mitjà dels habitatges de les llars residents per metre quadrat segons anys de residència					
Any	2016	2017	2018	2019	2020
Menys d'1 any	7,0	7,7	9,4	9,5	9,6
Entre 1 i 3 anys	7,8	8,2	8,8	9,3	9,7
Entre 3 i 5 anys	7,1	7,2	7,6	8,0	8,4
Entre 5 i 10 anys	7,0	6,9	7,1	7,3	7,5
Entre 10 i 20 anys	6,7	7,0	7,3	7,4	7,4
20 anys o més	4,9	5,3	5,7	5,7	5,7
TOTAL	6,7	6,9	7,3	7,5	7,6



L'anàlisi conjunta d'aquestes dades ens permet classificar i simplificar el mercat de l'habitatge en dos blocs: els contractes d'arrendament d'habitatge vençuts i prorrogats, és a dir, que han superat la durada mínima de cinc anys, i els contractes d'arrendament d'habitatge vigents, la durada mínima dels quals no ha expirat.

D'acord amb aquestes dades, podem afirmar que més del 63,1% dels contractes d'arrendament d'habitatges estan en situació de pròrroga, amb un preu mitjà de 6,8 €/m².

A la vista d'aquesta situació i tenint en compte que el Projecte de Llei de mesures urgents per a la millora del poder adquisitiu de la ciutadania i en matèria d'arrendaments d'habitatge regula una revaloració de salaris per trams que abasta des dels 14.400,00 €/any, amb un increment del 7%, fins als 48.000,00 €/any, amb un increment del 0,5%, i que la previsió actual de la inflació indica que serà inferior al 7%, s'ha considerat prudent establir percentatges d'actualització inferiors a l'índex de preus de consum però que atenguin alhora la realitat del mercat de l'habitatge.

Així, els contractes d'arrendament vençuts amb preus mitjans per metre quadrat sensiblement inferiors als preus de mercat poden actualitzar-se fins al 5%. Aquesta actualització no és aplicable si el contracte d'arrendament va ser renovat i actualitzat d'acord amb les condicions de desafectació de la pròrroga forçosa durant l'any 2022.

En canvi, els contractes vigents que representen un percentatge molt inferior en el mercat (36,9%) i les rendes de lloguer dels quals s'apropen més als preus de mercat, només poden ser actualitzats fins a un 2%, per contenir l'impacte sobre la inflació.

A més, també hem de tenir en compte que, d'acord amb les dades estadístiques disponibles, la despesa de l'habitatge només representa una sobrecàrrega per al primer quintil de la població.



Llars en règim de lloguer

Quintil que destina més despesa a l'habitatge en termes percentuals?



38,3%

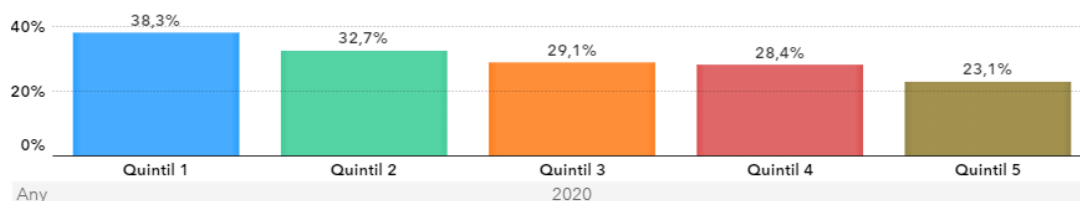
Quintil 1

Quina és la despesa mitjana anual destinada a l'habitatge per quintil de despesa?

Nota: Un quintil representa el 20% del nombre total de llars de la població ordenades de menys a més despesa total.



Quina proporció de la despesa total es destina a l'habitatge per quintil de despesa?



En aquest sentit, cal recordar que els requisits per accedir als ajuts per a l'habitatge de lloguer han estat flexibilitzats de manera que el llindar econòmic per beneficiar-se'n s'ha incrementat fins a l'1,3 del LECS, així com els percentatges de col·laboració, la qual cosa, juntament amb la revaloració dels salaris més baixos en els percentatges més alts, indica que s'han adoptat criteris de prudència per evitar un impacte negatiu sobre les economies domèstiques.

Andorra la Vella, 20 de desembre del 2022

Jordi Gallardo Fernández

Ministre de Presidència, Economia i Empresa

Víctor Filloy Franco

Ministre de Territori i Habitatge