

28 de maig del 2025



**Compareixença davant la Comissió d'Estudi per
analitzar les accions i mesures tècniques de
l'ordenació del territori i urbanisme a implementar
per assegurar un creixement urbanístic sostenible**



Índex

1. Breu presentació Empresa Familiar Andorrana
2. Anàlisi / diagnòstic
3. Necessitats
4. Propostes

Empresa Familiar Andorrana

Associació civil privada, no lucrativa, que agrupa les empreses familiars d'Andorra



L'EFA es va fundar l'any 2002 amb l'objectiu d'ajudar les empreses familiars andorranes a desenvolupar projectes de creixement sòlids a través de les generacions actuals i futures. La xarxa de membres crea un espai de confiança on compartir experiències i treballa conjuntament per l'èxit individual i del conjunt del teixit empresarial del país.

La nostra missió

- Fomentar la continuïtat de l'empresa familiar a través de l'estratègia de planificació del relleu generacional.
- Promoure les estratègies de creixement sostenibles a través de les generacions.
- Impulsar l'emprenedoria com un valor essencial pel futur d'Andorra.

La nostra visió

- Apostar per un creixement sostenible.
- Reforçar els sectors tradicionals.
- Identificar l'Andorra del futur.

Els nostres valors

Treballar amb esforç i il·lusió a través de la participació activa, diligència, respecte, confiança i confidencialitat de tots els membres de l'associació.

Empreses familiars vs Empreses no familiars o Grans Fons

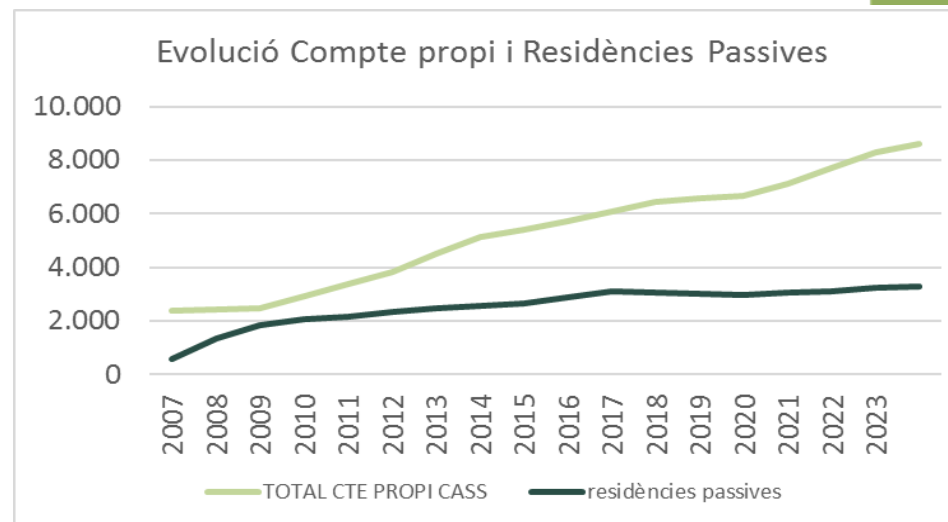
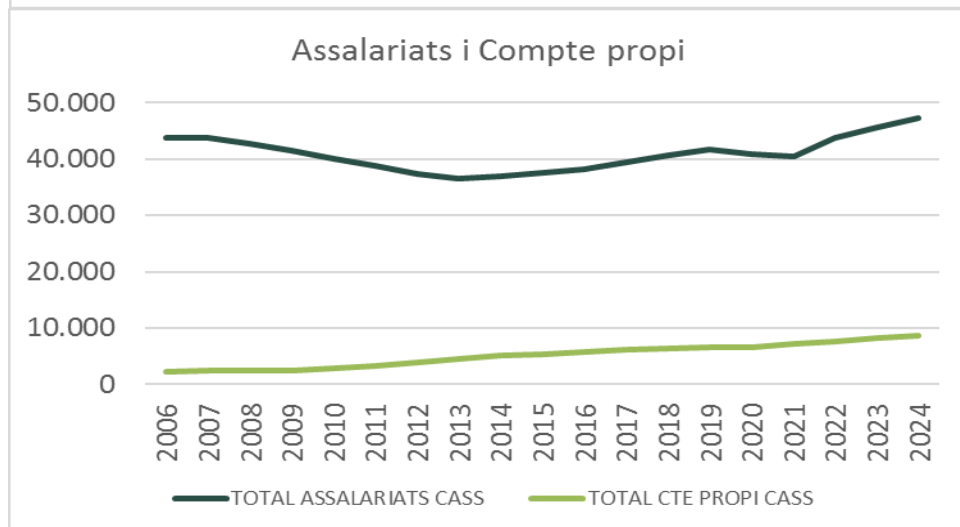
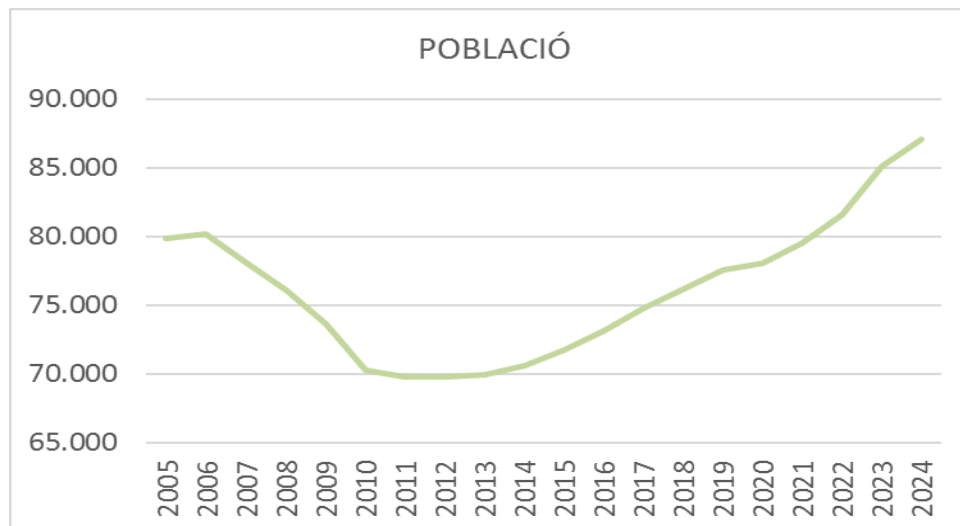
El valor estratègic del llegat i l'arrelament a Andorra



EMPRESES FAMILIARS	EMPRESES NO FAMILIARS O GRANS FONS
✓ Visió a llarg termini	X Rendiment a curt termini
✓ Arrelament i compromís amb el país	X Desconnexió amb el territori
✓ Edificis i negocis propis	X Compra d'actius per especulació
✓ Preservació del llegat familiar	X Canvis d'ús i despersonalització
✓ Seguretat, identitat i continuïtat	X Risc de “vendre Andorra”

Anàlisi / diagnòstic

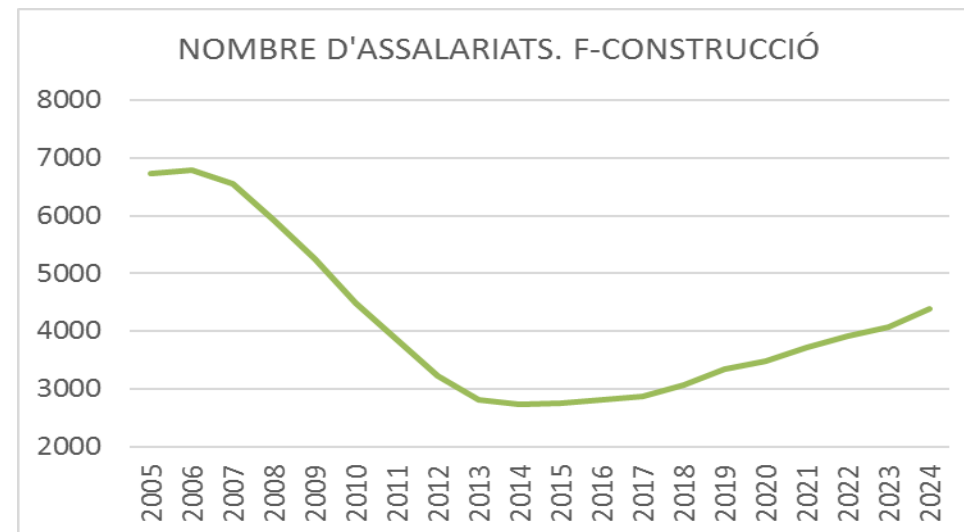
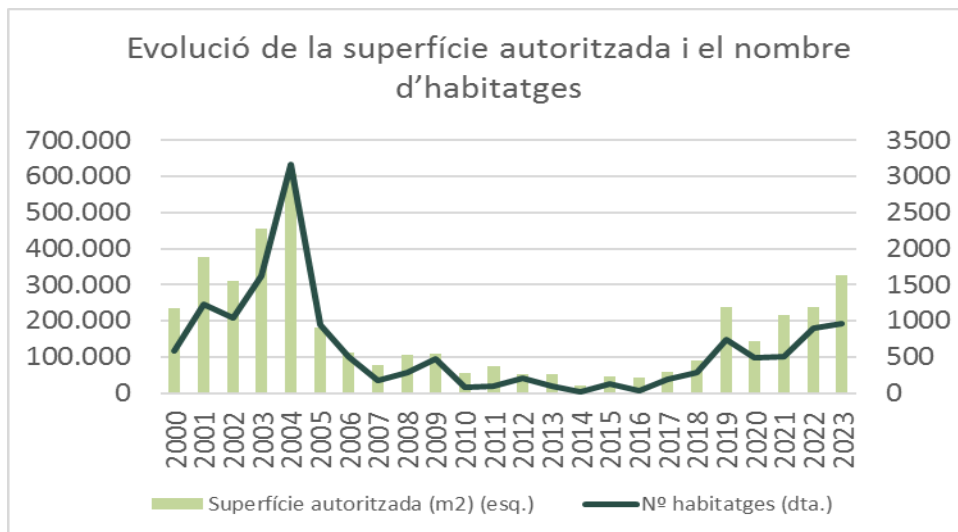
Població i Ocupació



En el període 2019-2024,
la població augmenta un 12% (+9.554),
els assalariats un 13% (+5.502), els cotitzants
per compte propi un 31% (+2.059) i
les residències passives un 8,5% (+257).

Anàlisi / diagnòstic

Sector Construcció



Salt quantitatiu molt rellevant

- **2010-2018:** producció d'habitatges anormalment baixa. Es comença a gestar la falta d'estoc d'habitatges (veure "decalatge"). El creixement sostingut de la població es reprèn a partir de 2014.
- **2019-2023:** augment de la producció, però encara per sota del període 2000–2006, limitat per la manca de capacitat del sector (vegeu nº de treballadors).
- **Decalatge:** entre l'autorització i l'entrada al mercat passen 2–3 anys (el gràfic reflecteix unitats que arribaran al mercat 2 anys després).

Capacitat Laboral Actual vs. Demanda d'Habitatge

- Després del 2007, la força laboral del sector es redueix en més del 50%, amb una recuperació lenta i només parcial (65% fins avui).
- El sector no pot satisfer la demanda actual d'habitatges, agreujat per l'efecte decalatge entre planificació i execució.

Anàlisi / diagnòstic

Els residents, els empleats i els treballadors transfronterers el 2023

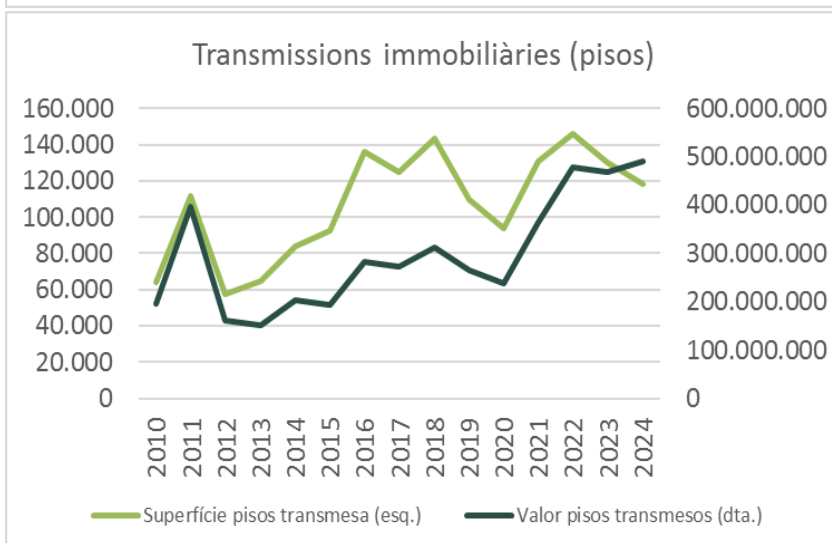
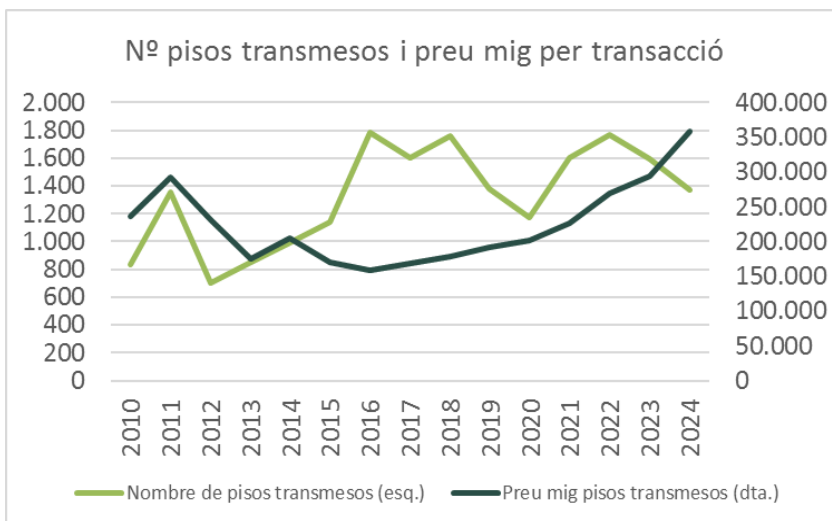


País	Residents	Treballadors	Treballadors transfronterers	Transfronterers / Treballadors (%)	Treballadors / Residents (%)
Mònaco	38.367	63.479	52.280	82,4	165,5
Liechtenstein	39.975	43.709	24.153	55,3	109,3
Luxemburg	661.000	511.536	225.368	44,1	77,4
San Marino	34.000	23.524	8.015	34,1	69,2
Andorra	85.101	52.467	1.800	3,5	61,7
França	65.907.000	28.589.000	345.000	1,2	43,4
Espanya	47.810.000	21.390.000	87.500	0,4	44,7
Islandia	388.000	2.197	–	–	56,6
Malta	542.000	305.218	–	–	56,3
Illa de Man	84.536	36.555	–	–	43,2

Font: El Principat d'Andorra 2019-2023: Un anàlisi macroeconòmic comparada. – Javier Díaz-Giménez y Juan Pablo Uphoff

Anàlisi / diagnòstic

Transaccions immobiliàries

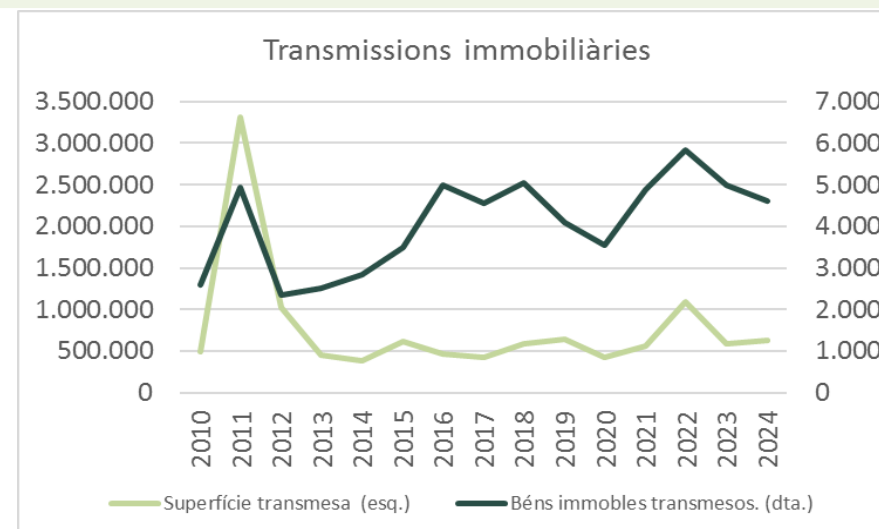


Clara disminució de les transmissions de pisos el 2023-2024, tan en nombre de béns com de superfície.

- Motiu: una clara manca d'oferta amb una demanda sostinguda (el preu mig per transacció s'incrementa).

Que s'ha fet de les cessions que han cobrat o obtingut els Comuns al llarg dels anys?

- Les actuals moratòries urbanístiques i els nous plans urbanístics més restrictius només contribuiran a reduir l'oferta (accelerar l'increment de preus).



Anàlisi / diagnòstic

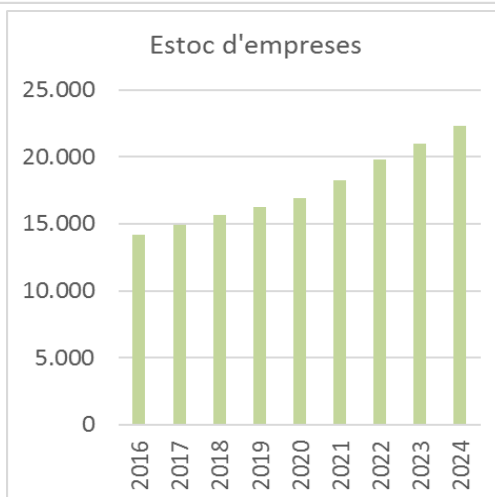
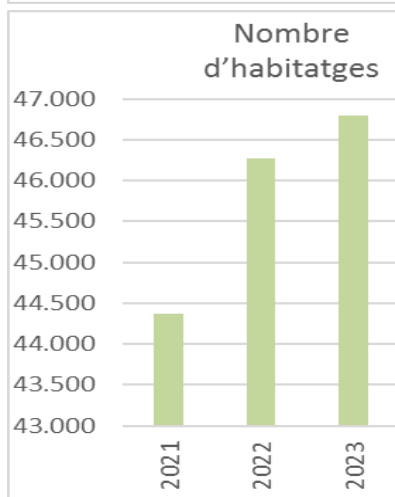
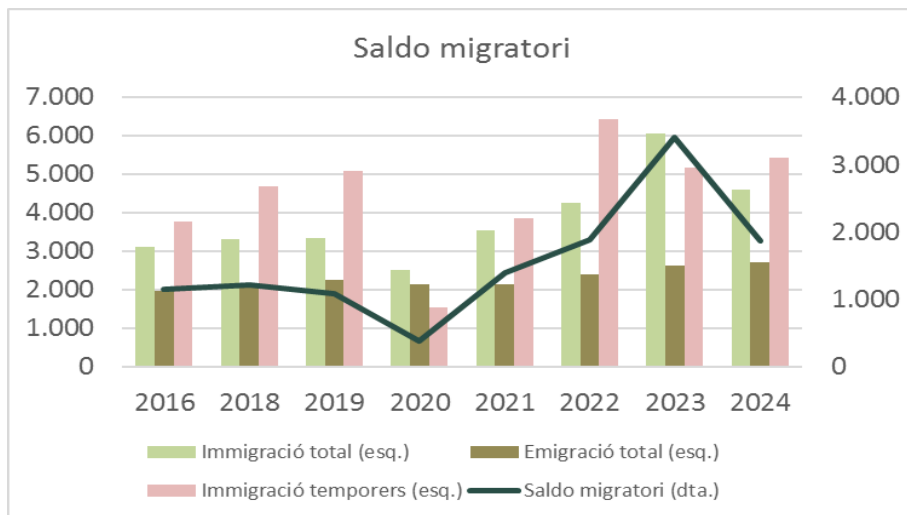
Què s'ha fet de les cessions?



- **Pressió per obtenir ingressos immediats:**
S'han destinat a finançar despesa corrent en lloc de polítiques estructurals d'habitatge.
- **Cost de construcció a l'alça:**
Incrementat per:
 - Requisits d'eficiència energètica
 - Fiscalitat
 - Percentatge elevat de cessió obligatòria
 - Preu del sòl disponible i edificabilitat permesa
 - Increment de costos de producció (escassetat de mà d'obra, increment de preus de materials)
- **Per què no es construeix per a lloguer?**
Ni promotors locals ni estrangers s'hi arrisquen per:
 - **Arrendadors:** Legislació que els desprotegeix (garanties limitades que no cobreixen impagaments i desperfectes, processos de desnonament excessivament llargs, inseguretat jurídica provocada per les recurrents modificacions de la LAFU...).
 - **Promotors:** Inseguretat jurídica sobre les inversions destinades a lloguer (El 94% dels m² autoritzats el 2024 són per a venda!), processos urbanístics excessivament llargs i complexos que dificulten l'obtenció de terrenys urbans consolidats, moratòries urbanístiques que limiten durant llargs períodes els terrenys edificables...
 - La **relació rendibilitat/risc** de l'arrendament d'habitatges a Andorra resulta poc atractiu enfront d'altres alternatives d'inversió com l'**arrendament turístic**.

Anàlisi / diagnòstic

Immigració



Població

+1.874 persones

(arriben 4.591 i marxen 2.717)

+ 1.340 empreses



Habitatges

+468

a 2,2 persones per habitatge =

capacitat per 1.030 persones/any

Canvi de perfil social: Marxa gent assentada de tota la vida perquè no es poden permetre lloguers i arriba gent que pot pagar més lloguer però que no venen a treballar.

Demanda dels temporers: El nombre de temporers ha passat de 3.500 a prop de 5.000 autoritzacions; el 2023 el saldo migratori va augmentar per la regularització de permisos.

Reagrupaments familiars: manca dades

Domiciliació de **societats i comerços**

Substitució social + **Pressió sobre habitatge i serveis**

Anàlisi / diagnòstic

Lleis sense Dades Certes i Impacte Socioeconòmic. Llei Òmnibus



Falta de dades concretes

L'absència de dades fiables dificulta l'aplicació efectiva de les lleis.

Absència de transversalitat i duplicitat de dades.

Necessitat de coneixement del mercat amb interlocutors locals per legislar.

Sostenibilitat econòmica

La definició d'un percentatge d'habitatge assequible sense criteris clars pot afectar la rendibilitat. Si no és rendible, les iniciatives no es materialitzen.

Habitatge per a qui, per què i on?

Impacte sobre la propietat privada

Les lleis que toquen la propietat privada poden generar resistències i dificultats en la seva aplicació.

Allotjaments turístics i afectació als negocis locals

Canvi de criteri que provoca el tancament de negocis en funcionament.

Necessitats

Diagnosi de les carències per orientar l'acció estratègica



0. Model de país que volem

- El model de creixement pot orientar-se cap a l'increment de població, amb un impacte limitat en el PIB per càpita, o bé cap a l'especialització en sectors de més valor afegit, que permetin augmentar el PIB per càpita, alleujar la pressió demogràfica i enfortir el poder adquisitiu.

1. Obtenció de Dades per a la Presa de Decisions

- Agraïment als processos participatius d'Andorra la Vella i la Massana per la seva contribució a través dels consells consultius.
- Permeten un diagnòstic acurat per a una presa de decisions informada.
- Rols del departament d'estadística i Andorra Recerca i Innovació

2. Mancances detectades

- Sòl habitatge, sòl industrial i espais per grans infraestructures.
- Planificació en reserves de sòl per infraestructures estratègiques.
- Processos urbanístics extremadament llargs i complexos que dificulten la generació de matèria prima (sòl) allà on és necessària per cobrir demanda.

3. Necessitat de dades completes i correlacionades

- M2 autoritzats vs construïts, pisos buits vs cadastre, plans de càrrega.
- Dades i seguiment legislatiu sobre inversió estrangera efectiva.

4. Anàlisi de la relació entre immigració i urbanisme.

- Oferta i demanda han d'anar alineades per evitar tensions segons model pre-establert.
- En un sector amb un cicle de producció tan llarg (mínim 2-3 anys), cal una visió a llarg termini que permeti anticipar aquestes tensions.

5. Homogeneïtzació d'administracions i criteris

- Unificar processos per un creixement urbanístic coherent i eficient.

6. Seguiment actiu i públic de les mesures proposades

- Inversió estrangera, HUTs, pisos buits, etc.

Propostes

Creixement, habitatge i planificació territorial



Propostes per a un model de creixement sostenible

- Fixar **un model de creixement estable**, que no freni l'economia i permeti suplir el dèficit de natalitat amb immigració regulada.
- Fixar segons el model que es triï, una política d'urbanisme i habitatge que correspongui al model migratori que es pretén.
- **Revisar** la immigració laboral precària (**falsos autònoms**) i els **reagrupaments** familiars associats.
- Eliminar l'obligatorietat de disposar d'un habitatge per als **autònoms**.
- **“Estabilitzar” els canvis normatius** referents a la inversió.

Millores en la gestió de l'habitatge

- Explorar instruments normatius que permetin **vincular la variació del lloguer a l'evolució de l'IPC**, amb la finalitat de fomentar una major estabilitat en el mercat de l'habitatge.
- Creació **Fons Nacional de l'Habitatge** i gestió externalitzada del Parc Immobiliària existent.
- Formació especialitzada a les administracions, amb col·laboració publico privada: **sumar talent**.

Planificació estratègica i desenvolupament

- Aprovar una **lleï de coordinació entre administracions** (model País Basc).
- Crear **Zones Franques Exteriors** per afavorir la **diversificació econòmica**.
- Preveure **reserves de sòl estratègiques** per a infraestructures bàsiques en el planejament general.
- **Incentivar l'oferta**, no restringir-la:
 - **Incentius Fiscals**
 - **Més edificabilitat** en zones urbanes si es limita en àrees protegides.

Conclusions

Coherència en Dades, Diagnòstic i Solucions



1. Diagnòstic compartit i acció coordinada

Hi ha un ampli consens entorn dels objectius generals, però manca una visió comuna sobre el diagnòstic i les solucions. Diagnosticar bé és clau per actuar millor.

2. Absència de planificació estratègica i homogenització

El creixement recent ha estat intens, però poc planificat. Les decisions es prenen sovint de forma reactiva, responen a interessos particulars o a dinàmiques externes, sense una direcció clara de país.

3. Desajust entre població i habitatge

L'augment demogràfic ha superat amb escreix la capacitat del mercat immobiliari. Això genera desequilibris greus de pressió sobre el lloguer i augment sostingut dels preus de venda.

4. Manca de política proactiva en migració i inversió

El model actual està marcat per l'atracció de residents i inversors per factors com la fiscalitat o la seguretat, però no per una política migratòria o econòmica deliberada i alineada amb un projecte de país.

5. Necessitat de revisar el marc legal d'inversió estrangera i d'immigració.

Cal reavaluar si el perfil dels nous residents —ja sigui via inversió o altres vies— aporta valor al teixit econòmic i social, i contribueix a la generació de riquesa i productivitat.

6. Coherència entre desenvolupament, migració i urbanisme

És imprescindible alinear el model de creixement econòmic amb una política migratòria coherent i un urbanisme sostenible. Un model de país sòlid requereix integració d'aquestes tres dimensions.

7. Seguiment i ajust de les polítiques

Cal establir mecanismes de seguiment i avaluació constants per corregir desviacions i evitar errors estructurals a futur.



Gràcies per la vostra atenció