

CAPÍTOL 26 / 36

Habitatge per a tothom? Programes i resultats

Programes, votacions, inversions i resultats · Dades fins a l'octubre del 2026

1. L'escàndol no és que tots els partits parlin d'habitatge. És que quasi ningú publica el mateix marcador.

A Andorra la paraula *habitatge* apareix en tots els discursos. Però hi ha quatre coses que sovint s'exposen com si fossin equivalents: anunciar un projecte, aprovar-ne el pressupost, incorporar un immoble a la cartera pública i lliurar-ne les claus a una família. No són equivalents. El partit que confongui aquestes etapes infla el seu balanç. I el partit opositor que compari les seves propostes amb les obres d'un govern sense distingir qui podia executar-les també distorsiona el debat. El nostre mètode és més senzill: programa contra norma; norma contra dotació; dotació contra obligació i pagament; immoble contra contracte signat i ocupació efectiva.

Els set comuns mostren fins a quin punt la mateixa promesa pot tenir significats molt diferents segons qui disposa de les competències i del pressupost. Ara és possible comparar també el Govern, els seus aliats i les alternatives parlamentàries amb una sola exigència: resultats mesurables i dades accessibles.

2. Tres xifres, tres universos diferents: 266, 500 i 650

El **17 de juny de 2026** el Govern comunicava que el parc públic arribaria **durant 2026 a 266 habitatges**, inclosos 8 reservats a emergència residencial, després d'incorporar a la gestió de l'Institut Nacional de l'Habitatge els 44 de Borda Nova I. El comunicat explicava que la cessió permetia **començar el procés d'adjudicació**, no que s'haguessin lliurat ja totes les claus. El 20 de juliol el Govern anunciava l'obertura de la convocatòria d'aquests 44 habitatges. La mateixa comunicació fixava una

previsió propera als **500** quan acabessin diverses obres i un objectiu ampliat de **650** si prosperava l'adquisició de més edificis. **266** és una magnitud de parc públic comunicada per a 2026, amb estats d'adjudicació heterogenis; **500** i **650** són fites projectades, no resultats lliurats a octubre de 2026.

El 27 de maig, un comunicat anterior xifrava en 162 les famílies que «ja disposaran» de lloguer regulat després de Font de Ferro. Els universos, dates i verbs són diferents: **no restar $266 - 162 = 104$ per declarar 104 noves famílies allotjades**. Per concloure ocupació cal el cens anonimitzat d'adjudicacions i contractes per edifici, amb data de lliurament.

Fonts: [\[F0015\]](#) ; [\[F0317\]](#) ; [\[F0318\]](#)

3. El preu que no surt a la fotografia electoral

El 6 de novembre de 2025 el Govern va presentar el registre SICAR, amb **4.317 contractes registrats** i l'estudi complementari de l'Enquesta de Pressupostos Familiars amb 920 llars. El **preu mitjà dels nous contractes de 2025 era de $18,19 \text{ €/m}^2$** , mentre el preu mitjà dels contractes de més de cinc anys era de l'entorn de **$7,8 \text{ €/m}^2$** i l'agregat de contractes coneguts del SICAR voltava **13 €/m^2** . El Govern advertia que els contractes antics no estaven encara prou incorporats i que la cobertura no era completa.

Per al 2026 el Govern va fixar un **preu unitari de referència del parc públic de $9,47 \text{ €/m}^2$** , modificat amb coeficients parroquials. *Exemple purament il·lustratiu*: un pis de **70 m^2** a $18,19 \text{ €/m}^2$ serien **$1.273,30 \text{ €}$** de lloguer mensual, contra **$662,90 \text{ €}$** a $9,47 \text{ €/m}^2$. Diferència de **$610,40 \text{ € al mes}$** ; relació aproximada **1,92 vegades**. No hem comparat dos pisos reals equivalents ni hem incorporat despeses comunitàries, qualitat, ubicació o renda familiar: és una manera de mostrar la dimensió dels dos preus oficials en moments i universos diferents. Tampoc és correcte dir que qualsevol pis públic paga $9,47 \text{ €}$, perquè hi ha correccions per parròquia.

La mateixa Enquesta de condicions de vida 2025 informa que la proporció de població en llars amb sobrecàrrega del cost de l'habitatge de lloguer

(més del 40% de renda dedicada a aquests costos) va passar del **13% el 2024 al 12,7% el 2025**. Aquest indicador no prova que el problema hagi desaparegut, ni permet ignorar-ne la millora parcial. Cal confrontar-lo amb nous llogaters, trajectòries d'expulsió territorial i evolució dels sous.

Fonts: [\[F0044\]](#) ; [\[F0319\]](#) ; [\[F0025\]](#)

4. Demòcrates i aliats: l'obra pública, la factura i el calendari

Demòcrates + Ciutadans Compromesos + Acció Comunal d'Ordino + Units per al Progrés + independents van presentar la llista nacional de 2023 amb la promesa de superar els **50 milions d'euros d'inversió en habitatge de lloguer a preu assequible**. També defensaven cessions de sòl públic per a promocions publicoprivades, la compra o arrendament d'immobles en desús i projectes a la Massana i Escaldes. La promesa té data, subjecte i una magnitud que permet escrutar l'execució, però per computar si s'han «invertit» 50 milions cal una definició comptable: inversió pressupostada, compromesa, reconeguda o pagada; Govern sol o amb altres ens; una sola vegada per cada projecte.

El pressupost estatal de 2026 preveia **14 milions d'euros per obres identificades i 4,4 milions per ajuts al lloguer**. El 7 de maig de 2026 el Consell General aprovà **35 milions de crèdit addicional per a habitatge**, dins d'una llei que també incloïa uns 5 milions per a l'hospital: 24 vots favorables (Demòcrates, Concòrdia, PS i Ciutadans Compromesos), cap contrari i 3 abstencions (Andorra Endavant). El juny es va llançar un concurs de compra d'edificis amb **21,6 milions de dotació inicial**, que formen part del paquet dels 35: no s'han de comptar dues vegades. El Govern ha parlat d'un esforç global de legislatura superior als 150 milions; reclamem el quadre de liquidacions i pagaments per contrastar el perímetre d'aquesta suma, en comptes de prendre-la com a caixa abonada.

Borda Nova I aporta 44 habitatges a gestió pública i el juliol de 2026 obria convocatòria. **Borda Nova II**, amb 42 previstos segons comunicació governamental de juny, no es preveia acabar fins a inicis de 2029.

Pessebre 60 a Escaldes projecta 34 pisos amb diverses fases Govern-Comú i entrega efectiva pendent de verificar. **L'Aldosa de la Massana**, la cessió municipal i altres expedients continuen requerint dates de contracte, cost final i claus entregades. Aquestes dades documenten una acció institucional real; no autoritzen a vendre cada maqueta com un pis existent.

Fonts: [\[F0320\]](#) ; [\[F0014\]](#) ; [\[F0038\]](#) ; [\[F0321\]](#) ; [\[F0040\]](#)

5. PS-SDP: dels 80 milions als 3.000–5.000 habitatges, però sense poder executiu nacional

La coalició **PS-SDP+** de 2023 prometia un **mínim de 80 milions d'euros en quatre anys per a parc de titularitat pública**, un **Pacte d'Estat** de l'habitatge, registre de la propietat i dels contractes, un índex de preus i reserves del **10–20%** per a habitatge assequible en determinats desenvolupaments urbanístics. En la campanya, el seu candidat Gerard Alís explicà l'ambició de posar al mercat **entre 3.000 i 5.000 habitatges assequibles en quatre o cinc anys**, no necessàriament tots de propietat pública: hi incloïa fórmules concertades i cessió urbanística. És una proposta d'una escala radicalment superior al parc públic que el Govern anuncia, però no la podem presentar com una execució fracassada del PS: no va formar el Govern que podia aplicar-la.

El que sí podem examinar són les iniciatives, els vots i les negociacions del grup parlamentari. El PS votà **a favor dels 35 milions** el 7 de maig de 2026. Presentà esmenes contra el projecte de la futura regulació de contractes 2027–2030, amb **sis reserves d'esmena rebutjades** el 4 de juny; el seu grup votà **contra la Llei 11/2026** en el text definitiu. En setembre anuncià una iniciativa sobre cooperatives d'habitatge en cessió d'ús que, segons el nostre dossier del 17, es registrà el 7 d'octubre: a data de tall cal obtenir la tramitació actualitzada abans de parlar de llei aprovada.

Preguntes exigibles: quin sòl o parc hauria permès els 3.000–5.000 pisos? Quin cost públic net? En quin termini s'incorporarien els pisos privats concertats? Quins instruments legislatius ha presentat el grup per activar-los? Un objectiu ambiciós no necessita passar l'examen només perquè l'adversari governa.

Fonts: [\[F0322\]](#) ; [\[F0323\]](#) ; [\[F0170\]](#) ; [\[F0171\]](#)

6. Concòrdia: aturar la compra especulativa, però quant habitatge efectiu?

El març de 2023 **Concòrdia** defensava una **moratòria de 18 mesos a la inversió estrangera immobiliària** i un sistema posterior de **quotes d'adquisició** decidides amb comuns i agents econòmics. En el programa figuraven també registre de la propietat, fiscalitat dels pisos buits, revisió de l'ITP en determinades compres i ús de cessions per incrementar el parc assequible. L'any 2026 va promoure una reserva parlamentària per suspendre noves autoritzacions d'inversió estrangera, rebutjada, sense que això impliqui que el text proposat fos idèntic a la moratòria de 2023. Va donar **suport al crèdit extraordinari dels 35 milions** i votà **contra la Llei 11/2026** de contractes de lloguer.

Aquest és el test per a Concòrdia: distingir la capacitat potencial de frenar transaccions de la capacitat real d'oferir un habitatge que una família pugui pagar. Quantes unitats hauria activat amb la moratòria? Quants ingressos públics hauria renunciat a obtenir, i quins riscos d'ajornament d'inversió contempla? En els comuns on exerceix responsabilitats de govern o coalició cal examinar també el que s'ha fet, no només les preguntes al Govern.

Fonts: [\[F0324\]](#) ; [\[F0180\]](#) ; [\[F0321\]](#)

7. Andorra Endavant: primer habitatge, fiscalitat i abstenció sobre el crèdit

El mòdul d'habitatge de **Andorra Endavant** defensava un préstec públic sense interessos per cobrir l'entrada del **20%** en la compra de primer habitatge sota requisits, incentius de lloguer regulat, mesures contra

societats instrumentals que acumulessin immobles i fiscalitat selectiva per adquisicions estrangeres. Incloua una estimació partidària de **6.000 pisos buits** que no prenem com a dada estadística oficial. L'exempció d'ITP proposada per a determinats compradors andorrans tenia destinatari limitat, qüestió determinant quan comparem el discurs d'igualtat d'accés.

Davant el suplement de **35 milions de maig de 2026**, el seu grup parlamentari es va **abstenir**, no votà en contra. En canvi, el **4 de juny de 2026** va votar contra la Llei 11/2026 de regulació futura dels lloguers. La pregunta és concreta: per què una abstenció davant un crèdit per adquirir parc públic? Hi havia reticències sobre el procediment, l'eficàcia o l'abast? Demanem les explicacions i propostes pressupostàries alternatives, no deduïm el motiu.

Fonts: [\[F0192\]](#) ; [\[F0321\]](#) ; [\[F0046\]](#)

8. Liberals, Acció i els aliats parroquials: on acaba la marca i comença la decisió?

Liberals d'Andorra va formar part del Govern de coalició de 2019; en aquella etapa havia defensat eines amb el sector privat i instruments de política d'habitatge. En la campanya de 2023 les seves posicions s'han de contrastar amb el programa original; la defensa posterior de retirar gradualment la intervenció dels lloguers per un representant liberal el setembre de 2023 és una posició pública de la persona, no una prova suficient per atribuir-la a tot el programa nacional. **Acció per Andorra** proposava una borsa de pisos de lloguer llarg assequible, registre de la propietat, crèdits tous i una taxa sobre segones residències per finançar habitatge públic; el fet que el Govern aprovés un impost a inversió estrangera no és compliment automàtic de la mateixa taxa. **Ciutadans Compromesos, Acció Comunal d'Ordino i Units per al Progrés** han d'ésser examinats tant per les candidatures conjuntes a les generals com pels seus compromisos locals i responsabilitats institucionals. No atribuirem a cada partit tots els 266 pisos pel sol fet de sumar-se a una coalició.

Fonts internes del projecte: dossiers 11–15; programa d'Acció i quadres de compromisos als arxius 62_DOSSIER15_ACCIO_PER_ANDORRA.md i 55_DOSSIER14_LIBERALS_ANDORRA.md. Cal completar l'extracció literal dels programes 2019 i 2023 de tots els socis per comparar pàgines i redaccions homogeniament.

9. Els comuns: nou preguntes que cap taula nacional pot tapar

Canillo: els convenis de cessió d'immobles i sòl han acabat en contractes ocupats? Contrastar promeses comunals amb dades d'INH i costos locals.

Encamp: com s'han executat les previsions locals, la recuperació d'immobles i la pressió de llicències urbanístiques? **Ordino:** què diferencia l'edifici Arbella, el sòl disponible i la política del POUP? **La Massana:** quina fase té cadascuna de les promocions projectades i quines concessions s'han signat realment? **Andorra la Vella:** Enclar prometé el programa Reviu i altres actuacions. La primera reforma Reviu del Puial tenia adjudicació d'obra; **Terra Vella, 40–50 pisos previstos, quedà aturada el 9 d'octubre de 2026** després que la unió d'empreses comunicés la renúncia abans de l'adjudicació. No es poden apuntar aquells habitatges al balanç d'obra executada. **Sant Julià de Lòria:** Hotel Pol, Laurus i l'urbanisme per a rehabilitacions són tres expedients de naturalesa diferent. **Escaldes-Engordany:** 34 pisos de Pessebre 60, pressupost comunal de 925.000 euros per a habitatge i resultats d'execució pendents; el partit majoritari no és DA, i ha de suportar idèntic escrutini.

Un mateix edifici amb finançament del Govern i sòl cedit del Comú només és un edifici: si dos polítics se n'atribueixen les claus, això no genera dos habitatges.

Fonts: dossiers del projecte 19–25 i [F0256](#)

10. Els 20.000 contractes: el veritable camp de batalla 2027–2030

La **Llei 11/2026, del 4 de juny**, estableix el règim jurídic de sortida gradual de les pròrrogues extraordinàries d'arrendament que afecten aproximadament **20.000 contractes**, amb normes diferenciades segons

any de formalització i renda, límits d'actualització i preavisos. El Parlament la va aprovar amb **16 vots favorables de DA i CC i 11 contraris de Concòrdia, PS i Andorra Endavant**. La llei fixa l'**entrada en vigor general l'1 de gener de 2027**, amb una excepció per a la disposició transitòria segona. La regulació aprovada és un fet jurídic, però els desplaçaments, actualitzacions efectives, litigis, ajuts i taxes de renovació seran fets futurs a mesurar. És fals presentar avui l'efecte real del 2030 com si ja s'hagués produït.

L'article i la disposició final tercera encomanen incentius a construcció i rehabilitació amb lloguer assequible. El Govern aprovà el **23 de setembre de 2026 un projecte de llei** de promoció privada amb incentius i arrendament assequible durant un mínim de quinze anys. El text presentat al Govern **no és, per aquest acte sol, una llei parlamentària aprovada**. El Comú d'Escaldes expressà el 5 d'octubre discrepàncies per manca de consens. Cal certificar si el text fou esmenat, retirat o adoptat i el seu contingut exacte a data de publicació.

En paral·lel, el 16 de setembre el Govern aprovà un programa temporal d'ajuts per a llars amb càrrega de lloguer del **30-40% dels ingressos** i determinades llars amb càrrega hipotecària superior al 40%. Decret anunciat no equival a euros ja abonats: requerim convocatòries, beneficiaris, import mig i pagament.

Fonts: [\[F0045\]](#) ; [\[F0046\]](#) ; [\[F0047\]](#) ; [\[F0325\]](#)

11. Els diners de la inversió estrangera: el registre fiscal que falta

La Llei 3/2024 va crear l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària. Segons els estats financers individuals de 2025, uns 13.582.712 € l'any 2024 i 18.485.757 € l'any 2025, en total 32.068.469 €. Aquestes dades s'han de verificar en el document comptable original i no es poden atribuir automàticament a un fons exclusivament finalista ni traduir-les en habitatges acabats. L'impost sobre habitatges buits és una figura distinta, amb imports liquidats molt inferiors segons el mateix dossier. Quins

ingressos han finançat quins projectes, en quin exercici i amb quina obligació reconeguda? La pregunta és prioritària.

Una llei aprovada, un impost meritat i una transferència a un edifici no són el mateix. Si la política és prioritària, l'Administració ha de ser capaç de publicar la traçabilitat completa, no una successió de xifres desconnectades.

Fonts: [F0326] ;.

12. La prova final: el registre dels habitatges amb claus

Proposem exigir una **taula pública única**, actualitzada trimestralment i vinculada amb els codis d'expedient, amb aquestes columnes: edifici i parròquia; promotor i propietari; organisme gestor; nombre projectat; pressupost inicial; modificats; obligacions reconegudes; pagaments; data d'obra acabada; recepció; llicència d'ocupació; data de convocatòria; adjudicacions definitives; contractes signats; habitatges efectivament ocupats; renda mensual aplicada i superfície; habitatges disponibles; incidències; aportacions de cada administració, inversors i fundacions. Amb això seria impossible sumar el mateix pis dues vegades i molt més difícil proclamar èxits sense mostrar la porta oberta.

Per a cada partit, un segon llibre de registre: text programàtic, any i pàgina; compromís quantificat; instrument presentat (lleï, esmena, vot, pressupost, gestió comunal); estat; font primària i interrogant pendent. **Els programes de 2019 han de ser recuperats i comparats en la mateixa matriu, sense inventar propostes que no s'hagin llegit literalment.** Els d'oposició han d'ésser valorats per iniciatives i viabilitat; els governs, per actes i resultats, i els grups que canvien de coalició per les votacions efectives.

13. Conclusió editorial

No hi ha dubte que el Govern ha posat diners i activat habitatges; les xifres oficials ho mostren. Tampoc no n'hi ha que els nous lloguers continuen

sent molt més alts que la referència del parc públic, que els terminis de diverses promocions superen la legislatura i que els comptes de les famílies no es resolen amb anuncis. El PS va prometre una mobilització de milers de pisos; Concòrdia, una frenada contundent de la inversió estrangera; Andorra Endavant, fórmules de primer habitatge i fiscalitat selectiva; DA i els seus aliats, ampliar el parc i dedicar-hi més de 50 milions. Totes les promeses són comparables, però només si s'examina també el poder que cadascú tenia per executar-les.

La pregunta que tanca l'capítol no és «qui ha fet més rodes de premsa?». És «quantes claus, en quines mans, a quin preu, en quina data i amb diners de qui?». Que tots els partits contestin amb la mateixa calculadora. I quan algú anunciï mig miler de pisos, que expliqui quants tenen, avui, persones vivint-hi.

...