



ENCOMANES AL GOVERN

Andorra la Vella, 14 de desembre del 2023

ÍNDIX

1. ENCOMANES	3
340/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern l'elaboració d'un índex de preus de referència quant a la política d'habitatge al nostre país.	3
341/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern a la redacció d'una llei del dret a l'habitatge.	3
342/2023 – 346/2023 - Resolució relativa a l'establiment d'un pla d'actuació per a l'habitatge.	3
343/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern que impulsi les iniciatives legislatives necessàries perquè una part dels HUT retornin al mercat de lloguer assequible.	4
344/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern que impulsi les iniciatives legislatives necessàries perquè els pisos buits amb consum zero retornin al mercat de lloguer assequible i creï un programa perquè els propietaris puguin cedir habitatges buits a un fons habitatge.	4
345/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern l'elaboració d'instruments fiscals per posar al mercat habitatges de lloguer assequible i posar en marxa el fons públic privat de garantia pels impagaments de lloguers.	5
347/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern la posada en marxa del Registre nacional de la propietat.	5
348/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern a treballar conjuntament amb els comuns per tal d'obtenir dades fiables per a trobar mesures eficients per desbloquejar els pisos buits.	6
349/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern a facilitar la compra d'un pis de propietat per viure.	6
353/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern la creació i posada en funcionament d'un registre oficial de la propietat o instrument equivalent.	6
350/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern a endurir els controls acurats de les empreses no operatives que ocupen una unitat immobiliària buida.	7
355/2023 - Resolució relativa a incrementar la dotació pressupostària dedicada a la inversió en habitatge públic.	7
351/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern a posar en marxa un índex de preus de lloguer per referències per estudiar la instauració d'incentius fiscals.	8
357/2023 - Resolució relativa a la modificació de la regulació dels habitatges d'ús turístic.	8
360/2023 - Resolució relativa a la revisió del règim jurídic dels residents internacionals a Andorra.	9
2. ANÀLISI	9
A. Categories	9
Planificació	9
Registre de la propietat	9
Índex de preus de referència	9
Oferta	10
Gestió	10
B. Tipus d'accions, conceptes i objectius	10
Planificar (17 objectius, que constitueixen un marc d'actuació)	10
Crear més oferta (15 objectius, que constitueixen palanques d'actuació)	10
Regular (6 objectius, que constitueixen palanques d'actuació)	10
Protegir (5 objectius, que constitueixen resultats desitjats)	10
Obtenir dades (4 objectius, que constitueixen palanques d'actuació)	10
3. COMENTARI	11
4. ANNEX 1 – QUADRE RESUM DE LES ENCOMANES	12

ENCOMANES AL GOVERN

1. ENCOMANES

En el *Butlletí del Consell General* número 68/2023 del 20/11/2023 es publiquen, en l'apartat 6. Altres comunicacions, 6.1. Acords, resolucions i comunicacions dels òrgans de la Cambra, les encomanes del Consell General al Govern acordades en la sessió del 16/11/2023, monogràfica sobre habitatge.

340/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern l'elaboració d'un índex de preus de referència quant a la política d'habitatge al nostre país.

El síndic general comunica que el Consell General en la seva sessió del dia 16 de novembre del 2023, exercint les competències que li atribueix l'article 134 del Reglament del Consell General, ha aprovat la següent:

Resolució

Vist el debat sobre l'acció política del Govern en matèria d'habitatge celebrat avui 16 de novembre del 2023.

Vistes les intervencions fetes pels diferents Grups Parlamentaris i pel Govern d'Andorra.

Acorda

Encomanar al Govern l'elaboració d'un índex de preus de referència, que operi com a mecanisme, entre altres, entorn al qual articular la política d'habitatge al nostre país.

341/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern a la redacció d'una llei del dret a l'habitatge.

El síndic general comunica que el Consell General en la seva sessió del dia 16 de novembre del 2023, exercint les competències que li atribueix l'article 134 del Reglament del Consell General, ha aprovat la següent:

Resolució

Vist el debat sobre l'acció política del Govern en matèria d'habitatge celebrat avui 16 de novembre del 2023.

Vistes les intervencions fetes pels diferents Grups Parlamentaris i pel Govern d'Andorra.

Acorda

Encomanar al Govern, a partir de la reflexió compartida, la redacció d'una llei del dret a l'habitatge que desenvolupi el dret constitucional a disposar d'un habitatge digne i estableixi els mecanismes públics per fer-lo possible.

*Una llei que integri la definició d'habitatge a preu assequible i l'habitatge d'ús social per als col·lectius més vulnerables i desenvolupi els mecanismes per assolir un **parc immobiliari a preu assequible** suficient per cobrir les demandes d'amplies capes de la societat.*

*Una llei que abordi la **sortida al mercat d'habitatges buits** o en desús, o la solució a l'elevat nombre d'**HUTS**, entre d'altres.*

342/2023 – 346/2023 - Resolució relativa a l'establiment d'un pla d'actuació per a l'habitatge.

El síndic general comunica que el Consell General en la seva sessió del dia 16 de novembre del 2023, exercint les competències que li atribueix l'article 134 del Reglament del Consell General, ha aprovat la següent:

Resolució

Vist el debat sobre l'acció política del Govern en matèria d'habitatge celebrat avui 16 de novembre del 2023.

Vistes les intervencions fetes pels diferents Grups Parlamentaris i pel Govern d'Andorra.

Acorda

*Encomanar al Govern l'establiment d'un **pla d'actuació per l'habitatge**, que protegeixi i impulsi el dret a un habitatge digne i a preu assequible amb la participació del Govern, els grups parlamentaris, els comuns, la societat civil, els propietaris dels béns immobles i, en definitiva, de tots els agents concernits.*

*Un pla d'actuació que estableixi les línies d'actuació i les programi a **curt, mitjà i llarg termini** per tal de fer front a l'actual emergència nacional que representa la problemàtica de l'habitatge. Cal dissenyar una **estratègia nacional, única i global**, enfocada des de la perspectiva del **creixement sostenible**, tenint en compte els **reptes demogràfics** i el **futur dels joves**, i amb especial atenció a col·lectius com ara les **persones jubilades que viuen soles o les famílies monoparentals**.*

343/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern que impulsi les iniciatives legislatives necessàries perquè una part dels HUT retornin al mercat de lloguer assequible.

El síndic general comunica que el Consell General en la seva sessió del dia 16 de novembre del 2023, exercint les competències que li atribueix l'article 134 del Reglament del Consell General, ha aprovat la següent:

Resolució

Vistes les intervencions en el marc del debat sobre l'acció política i de govern en matèria d'habitatge, en què s'ha detallat que actualment hi ha 2.700 habitatges d'ús turístic regularitzats a Andorra.

Vist que aquesta xifra de 2.700 habitatges d'ús turístic suposa més d'un 11% del parc immobiliari de lloguer residencial (que és d'uns 24.000 habitatges).

El Consell General en sessió del debat en matèria d'habitatge celebrat el dia 16 de novembre de 2023,

Acorda

*Encomanar al Govern que, en els més breus terminis, impulsi, després de l'aval jurídic corresponent, les iniciatives legislatives necessàries per tal que una part dels **habitatges d'ús turístic retornin al mercat de lloguer assequible**.*

344/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern que impulsi les iniciatives legislatives necessàries perquè els pisos buits amb consum zero retornin al mercat de lloguer assequible i creï un programa perquè els propietaris puguin cedir habitatges buits a un fons habitatge.

El síndic general comunica que el Consell General en la seva sessió del dia 16 de novembre del 2023, exercint les competències que li atribueix l'article 134 del Reglament del Consell General, ha aprovat la següent:

Resolució

Vistes les intervencions en el marc del debat sobre l'acció política i de govern en matèria d'habitatge ha informat que actualment hi ha, com a mínim, 1.700 habitatges buits a Andorra.

Vist que, a tal com s'ha anticipat, és probable que aquesta xifra segueixi augmentant a mesura que el Govern disposi de més i millor informació.

El Consell General, en el debat en matèria d'habitatge celebrat el dia 16 de novembre de 2023,

Acorda

Encomanar al Govern que, en els més breus terminis,

*- impulsi, després de l'aval jurídic corresponent, les iniciatives legislatives necessàries per tal que **pisos buits** sense contracte de subministrament elèctric, amb un consum zero o sense assegurança **retornin al mercat de lloguer assequible**.*

*- creï un programa on els propietaris privats puguin cedir els seus habitatges buits amb la finalitat que siguin **gestionats públicament i destinats al lloguer assequible** amb totes les garanties necessàries.*

345/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern l'elaboració d'instruments fiscals per posar al mercat habitatges de lloguer assequible i posar en marxa el fons públic privat de garantia pels impagaments de lloguers.

El síndic general comunica que el Consell General en la seva sessió del dia 16 de novembre del 2023, exercint les competències que li atribueix l'article 134 del Reglament del Consell General, ha aprovat la següent:

Resolució

Vist que les diferents forces parlamentàries i consellers convenen que la situació del mercat és especialment problemàtica pel que fa a la manca d'oferta d'habitatges en règim de lloguer.

Vist que l'increment progressiu de la població la darrera dècada, el que s'apunta com un dels causants d'aquesta manca d'oferta de lloguer.

El Consell General, en sessió del debat en matèria d'habitatge celebrat el dia 16 de novembre de 2023,

Acorda

*Encomanar al Govern que identifiqi, juntament amb la resta d'administracions amb competències en matèria tributària, **instruments fiscals** amb l'objectiu d'estimular la **posada al mercat d'habitatges de lloguer assequible** i, alhora, posi en marxa el **fons públic privat de garantia per als impagaments de lloguers**.*

347/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern la posada en marxa del Registre nacional de la propietat.

El síndic general comunica que el Consell General en la seva sessió del dia 16 de novembre del 2023, exercint les competències que li atribueix l'article 134 del Reglament del Consell General, ha aprovat la següent:

Resolució

El Consell General, en sessió del debat en matèria d'habitatge celebrat el dia 16 de novembre de 2023,

Acorda

*S'encomana a Govern posar en marxa, en el termini de divuit mesos a partir de la data d'avui, el **Registre Nacional de la propietat**.*

348/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern a treballar conjuntament amb els comuns per tal d'obtenir dades fiables per a trobar mesures eficients per desbloquejar els pisos buits.

El síndic general comunica que el Consell General en la seva sessió del dia 16 de novembre del 2023, exercint les competències que li atribueix l'article 134 del Reglament del Consell General, ha aprovat la següent:

Resolució

El Consell General, en sessió del debat en matèria d'habitatge celebrat el dia 16 de novembre de 2023,

Acorda

*Es demana a Govern a intensificar la feina amb els comuns per a l'obtenció de **dades relatives a l'habitatge** per tal de tenir dades fiables amb vista a trobar mesures eficients per facilitar el **desbloqueig dels 1.800 pisos buits**.*

349/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern a facilitar la compra d'un pis de propietat per viure.

El síndic general comunica que el Consell General en la seva sessió del dia 16 de novembre del 2023, exercint les competències que li atribueix l'article 134 del Reglament del Consell General, ha aprovat la següent:

Resolució

El Consell General, en sessió del debat en matèria d'habitatge celebrat el dia 16 de novembre de 2023,

Acorda

*S'encomana a Govern la revisió dels criteris de la mesura per **facilitar la compra d'un pis de propietat per viure**.*

353/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern la creació i posada en funcionament d'un registre oficial de la propietat o instrument equivalent.

El síndic general comunica que el Consell General en la seva sessió del dia 16 de novembre del 2023, exercint les competències que li atribueix l'article 134 del Reglament del Consell General, ha aprovat la següent:

Resolució

Creació i posada en funcionament d'un registre oficial de la propietat o instrument equivalent

Atesa la greu crisi que afecta l'habitatge al país i el poder adquisitiu de les famílies, l'accés a l'habitatge és la principal preocupació de la població d'Andorra. Actualment, hi ha prop de 3.200 llars al país que han de destinar més del 40% dels seus ingressos a l'habitatge. Les famílies monoparentals i les persones que viuen soles són les que tenen més dificultats;

Atesa la dificultat del Govern de poder disposar de dades dels habitatges buits;

Atès que, més enllà de la necessitat de disposar d'aquestes dades concretes, es imprescindible poder disposar de dades fidedignes tant del nombre com de les tipologies d'habitatges, per dur a terme una política de l'habitatge global i pertinent;

Atès que ja es disposarà en breu del Registre de contractes de lloguer (adreça, preu i superfície arrendada);

Vist que el registre oficial de la propietat o instrument similar és un instrument imprescindible per poder disposar de dades fidedignes però també és un bon instrument

de transparència i una bona eina complementària a les eines de les quals ja disposem en matèria de gestió tributària;

El Consell General, en la sessió del debat sobre l'acció política i de govern del dia 16 de novembre del 2023,

Acorda

*Encomanar al Govern que creï i posi en funcionament un **registre oficial de la propietat o instrument equivalent en el termini de divuit mesos a comptar de l'aprovació de la present resolució.***

350/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern a endurir els controls acurats de les empreses no operatives que ocupen una unitat immobiliària buida.

El síndic general comunica que el Consell General en la seva sessió del dia 16 de novembre del 2023, exercint les competències que li atribueix l'article 134 del Reglament del Consell General, ha aprovat la següent:

Resolució

El Consell General, en sessió del debat en matèria d'habitatge celebrat el dia 16 de novembre de 2023,

Acorda

*Es demana al Govern endurir els **controls acurats de les empreses no operatives que ocupen una unitat immobiliària en realitat buida que podrien ser habitades.***

355/2023 - Resolució relativa a incrementar la dotació pressupostària dedicada la inversió en habitatge públic.

El síndic general comunica que el Consell General en la seva sessió del dia 16 de novembre del 2023, exercint les competències que li atribueix l'article 134 del Reglament del Consell General, ha aprovat la següent:

Resolució

Incrementar la dotació pressupostària dedicada la inversió en habitatge públic

Atesa la greu crisi que afecta l'habitatge al país i el poder adquisitiu de les famílies i provocant un important nivell de desigualtat entre les persones que viuen a Andorra, depenent de si aquestes són o no tenidors de propietats;

Atès que la crisi de l'habitatge és conseqüència de l'escassetat d'immobles disponibles al mercat a un preu raonable;

Atesa la impossibilitat de definir quin seria el parc públic d'habitatge idoni, però considerant que un parc públic d'habitatge de 700 habitatges podria ser un bon punt de partida;

Atès el mandat de l'article 33 de la Constitució, de promoció per part dels poders públics de les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne;

El Consell General, en la sessió del debat sobre l'acció política i de govern del dia 16 de novembre del 2023,

Acorda

*Encomanar al Govern que, a partir de l'exercici 2025, introdueixi una **inversió mínima de 12 milions d'euros**, i així successivament durant els exercicis 2026 i 2027 addicionalment a les quantitats ja compromeses, per tal d'assolir un nivell d'inversió equivalent al **2% del pressupost de l'Estat.***

351/2023 - Resolució relativa a encomanar al Govern a posar en marxa un índex de preus de lloguer per referències per estudiar la instauració d'incentius fiscals.

El síndic general comunica que el Consell General en la seva sessió del dia 16 de novembre del 2023, exercint les competències que li atribueix l'article 134 del Reglament del Consell General, ha aprovat la següent:

Resolució

El Consell General, en sessió del debat en matèria d'habitatge celebrat el dia 16 de novembre de 2023,

Acorda

*S'encomana a Govern estudiar la posada en marxa d'un **índex de preus de lloguer** que estableixi uns **preus de referència** en funció de la tipologia de l'habitatge (metres quadrats, nombre d'habitacions, etc) incorporant el criteri de l'estat de l'habitatge (nou, reformat o antic), de l'any d'adquisició del bé, de la zona geogràfica que puguin servir, entre d'altres objectius, per estudiar la instauració d'**incentius fiscals**.*

357/2023 - Resolució relativa a la modificació de la regulació dels habitatges d'ús turístic.

El síndic general comunica que el Consell General en la seva sessió del dia 16 de novembre del 2023, exercint les competències que li atribueix l'article 134 del Reglament del Consell General, ha aprovat la següent:

Resolució

Modificació de la regulació dels HUT

Atesa la greu crisi que afecta l'habitatge al país i el poder adquisitiu de les famílies i provocant un important nivell de desigualtat entre les persones que viuen a Andorra, depenent de si aquestes són o no tenidores de propietats;

Atesa la necessitat imperiosa de dotar-nos de tots els mitjans per aportar solucions a la greu crisi de l'habitatge que està vivint Andorra

Vista l'evidència, en aquest sentit, de la necessitat de posar el màxim d'habitatges al mercat de lloguer;

Atès el mandat de l'article 33 de la Constitució, de promoció per part dels poders públics de les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne;

El Consell General, en la sessió del debat sobre l'acció política i de govern del dia 16 de novembre del 2023,

Acorda

*Encomanar al Govern que introdueixi a tràmit parlamentari, previ acord amb els grups parlamentaris i el conseller no adscrit, una llei de modificació de la Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic per tal de **suspendre**, inicialment pels dos anys ja establerts en aquesta llei, **l'atorgament de noves autoritzacions d'habitatges d'ús turístic** en apartaments, estudis, cases o xalets, i cases adossades, sigui quina sigui la seva classificació.*

360/2023 - Resolució relativa a la revisió del règim jurídic dels residents internacionals a Andorra.

El síndic general comunica que el Consell General en la seva sessió del dia 16 de novembre del 2023, exercint les competències que li atribueix l'article 134 del Reglament del Consell General, ha aprovat la següent:

Resolució

Revisió del règim jurídic dels residents internacionals a Andorra

Atesa la greu crisi que afecta l'accés a un habitatge digne a Andorra, el poder adquisitiu de les famílies i provocant un important nivell de desigualtat entre les persones que viuen a Andorra;

Atès que la crisi de l'habitatge que pateix Andorra actualment és conseqüència de l'escassetat d'immobles disponibles al mercat a un preu raonable;

Atesa la voluntat de protegir l'entorn natural i la necessitat d'adequar el creixement urbanístic d'Andorra amb la disponibilitat de recursos al país;

Atesa la voluntat de regular l'especulació financera que afecta, principalment, al sector immobiliari d'Andorra i que perjudica greument l'accés a un habitatge digne per part de la majoria de la població del país;

Atesa la necessitat de regular el creixement demogràfic d'Andorra, per tal d'adaptar el nombre d'habitants residents al límit de recursos del país;

Ateses les evidents disfuncionalitats que afecten la tramitació de residències a Andorra;

Atès el mandat de l'article 33 de la Constitució andorrana, de promoció per part dels poders públics de les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne;

El Consell General, en la sessió del debat sobre l'acció política i de govern del dia 16 de novembre del 2023,

Acorda

*Encomanar al Govern el desenvolupament d'un **pla estratègic**, de llarg termini, que estableixi un model de **creixement demogràfic** d'Andorra i que revisi, d'una manera coherent, responsable i ordenada, el **nombre màxim de residents** atenent els estudis de capacitat de càrrega màxima parroquials.*

2. ANÀLISI

A. CATEGORIES

Segons recull el quadre resum de l'annex 1, les 15 encomanes fetes pel Consell General al Govern en la sessió del 16/12/2023 es poden agrupar en cinc categories àmplies.

Planificació

- 341/2023 Llei del dret a l'habitatge
- 342/2023 Pla d'actuació per l'habitatge
- 360/2023 Pla estratègic

Registre de la propietat

- 347/2023 Registre nacional de la propietat
- 353/2023 Registre oficial de la propietat

Índex de preus de referència

- 340/2023 Índex de preus de referència

- 351/2023 Índex de preus de referència
- 348/2023 Obtenir dades d'habitatge dels comuns

Oferta

- 343/2023 Iniciativa legislativa (retorn HUTs)
- 344/2023 Iniciativa legislativa (pisos buits i borsa d'habitatge)
- 345/2023 Identificar instruments fiscals i fons de garantia
- 350/2023 Controls a empreses no operatives
- 355/2023 Inversió anual mínima en habitatge de preu assequible
- 357/2023 Suspendre noves autoritzacions d'HUTs

Gestió

- 349/2023 Revisar criteris del programa d'avalis

B. TIPUS D'ACCIONS, CONCEPTES I OBJECTIUS

Les encomanes inclouen, directament en el seu redactat o en els motius exposats per proposar-les, 47 objectius que es poden categoritzar en 21 conceptes, que al seu torn es poden agrupar en 5 tipus d'accions relatives a:

Planificar (17 objectius, que constitueixen un marc d'actuació)

- Habitatge digne 5
- Demografia 4
- Política d'habitatge 3
- Sostenibilitat 1
- Creixement 1
- Urbanisme 1
- Definició d'habitatge de preu assequible 1
- Definició d'habitatge d'ús social 1

Crear més oferta (15 objectius, que constitueixen palanques d'actuació)

- Pisos buits 5
- Habitatge de preu assequible 4
- Fiscalitat 3
- Garanties 2
- Accés a la propietat 1

Regular (6 objectius, que constitueixen palanques d'actuació)

- Habitatges d'ús turístic (HUTs) 3
- Residència 2
- Especulació 1

Protegir (5 objectius, que constitueixen resultats desitjats)

- Desigualtat 3
- Sobrecàrrega 1
- Entorn natural 1

Obtenir dades (4 objectius, que constitueixen palanques d'actuació)

- Dades 2
- Registre 2

El marc global de reflexió que conformen les encomanes és doncs que cal desenvolupar el dret constitucional a un habitatge digne que marca la Constitució en el seu article 33:

- primer, planificant una política d'habitatge que defineixi l'habitatge digne, l'habitatge de preu assequible i l'habitatge d'ús social (de protecció pública) i que prengui en compte i actuï sobre l'evolució de la demografia i el creixement, tant econòmic com urbanístic, que ha de ser sostenible i adequat als recursos;
- segon, creant ràpidament més oferta, especialment d'habitatges de lloguer de preu assequible, tant privats com de promoció i de gestió públiques, procedents sobretot del retorn al mercat de lloguer de pisos buits i de HUTs i també de nova inversió pública, utilitzant també la fiscalitat, donant garanties de cobrament als propietaris (per exemple amb un fons publico-privat de garantia i una borsa pública d'habitatge) i facilitant la compra d'habitatge;
- tercer, regulant –limitant– els HUTs, els permisos de residència i l'especulació;
- quart, protegint àmplies capes de la societat (famílies, llogaters, col·lectius més vulnerables, famílies monoparentals i persones, jubilades o no, que viuen soles) de la desigualtat i de la sobrecàrrega i també l'entorn natural;
- cinquè, obtenint dades fiables i creant un registre de la propietat i un índex de preus de referència;
- i sisè, posant a contribució comuns, per les dades i la fiscalitat, i propietaris de pisos buits.

3. COMENTARI

Les causes de la situació actual de bretxa creixent entre l'evolució dels salaris i la dels preus dels lloguers cal buscar-les en el creixement econòmic, en l'increment de població provinent de la immigració –lligada al creixement econòmic i a l'optimització fiscal–, en la financiarització de l'habitatge (el fet d'invertir-hi com a actiu financer per obtenir plusvàlues i no per viure-hi) i, recentment, en la gentrificació (el procés pel qual un lloc atrau persones d'un poder adquisitiu superior que desplacen, a causa de l'increment de preus que generen, les que hi vivien). Aquestes quatre forces fan augmentar la demanda, en quantitat i en preu, mentre el creixement de l'oferta privada per respondre-hi es focalitza en el sector del mercat que pot pagar més –actualment l'habitatge de venda dit de luxe–.

El creixement de l'oferta en altres sectors –especialment l'habitatge de lloguer– és necessari, sense oblidar el de compra destinat a persones residents. Tenint en compte que cal un temps relativament llarg per construir nou habitatge, l'enfocament a curt i a mitjà termini de portar al mercat habitatge existent –pisos buits i HUTs– mitjançant programes incitatius –i coercitius?– permet aportar una primera resposta, que cal complementar amb la reforma i la transformació d'habitatges i d'edificis existents tancats o destinats a altres activitats, aportant expertesa i finançament.

Enfocant més a llarg termini, la nova construcció d'habitatges –especialment de lloguer– és una oferta addicional benvinguda però no pot ser l'única solució, per dues raons. La primera és que el territori del país és exigü, el sòl que es pot destinar a habitatge és limitat i les infraestructures –aigua, depuradores, residus, vialitat, sanitat– estan arribant al seu límit de càrrega, realitats que no permeten ampliar fàcilment l'oferta amb nova construcció. La segona és que mentre el creixement econòmic necessiti sempre més mà d'obra que calgui importar, la pressió sobre l'increment dels preus de l'habitatge continuarà i, de ben segur, s'incrementarà. Cal doncs complementar l'increment d'oferta amb altres actuacions que apuntin a les causes de l'augment de la demanda, és a dir al model econòmic, perquè necessiti menys mà d'obra per créixer, a la immigració “no productiva”, perquè no generi efectes no desitjats sobre l'habitatge, a la financiarització, perquè la cerca de plusvàlues no distorsioni el mercat de l'habitatge, i a la gentrificació, per evitar-ne els efectes negatius.

4. ANNEX 1 – QUADRE RESUM DE LES ENCOMANES

Encomanes sobre habitatge (H) fetes pel Consell General al Govern en la sessió del 16/11/2023 agrupades per categories, amb el detall dels objectius esmentats en el seu redactat o en els motius exposats per proposar-les, tipificats per conceptes i tipus d'accions.

Número	Encomana	Categoria	Objectius	Conceptes	Acció
341/2023	Llei del dret a l'habitatge	Planificació	Desenvolupar el dret constitucional a un habitatge digne Definir HPA Definir H ús social Assolir un parc HPA suficient Portar pisos buits al mercat Reduir nombre d'HUTs	H digne HPA HPP HPA Pisos buits HUTs	Planificar Planificar Planificar Oferta Oferta Regular
342/2023	Pla d'actuació per l'habitatge	Planificació	Desenvolupar el dret constitucional a un habitatge digne Dissenyar una estratègia nacional, única i global Creixement sostenible Creixement sostenible Reptes demogràfics	H digne Política H Creixement Sostenibilitat Demografia	Planificar Planificar Planificar Planificar
360/2023	Pla estratègic	Planificació	Desenvolupar el dret constitucional a un habitatge digne Revisar el règim jurídic dels residents internacionals Reduir la desigualtat Portar al mercat HPA Protegir l'entorn natural Adequar el creixement urbanístic als recursos Regular l'especulació financera Corregir disfuncions en la tramitació de residències Establir un model de creixement demogràfic Revisar el nombre màxim de residents	H digne Residència Desigualtat HPA Sostenibilitat Urbanisme Especulació Residència Demografia Demografia	Planificar Regular Protegir Oferta Protegir Planificar Regular Regular Planificar Planificar
347/2023	Registre nacional de la propietat	Registre		Registre	Dades
353/2023	Registre oficial de la propietat	Registre	Reduir la sobrecàrrega dels costos d'H Disposar de dades fidedignes Dur a terme una política de l'H global i pertinent Instrument de transparència Eina de gestió tributària	Sobrecàrrega Dades Política H Registre Fiscalitat	Protegir Dades Planificar Dades Oferta
340/2023	Índex de preus de referència	Registre	Articular una política d'habitatge	Política H	Planificar
351/2023	Índex de preus de referència	Registre	Incentius fiscals	Fiscalitat	Oferta
348/2023	Obtenir dades d'habitatge dels comuns	Registre	Disposar de dades fiables Desbloquejar pisos buits	Dades Pisos buits	Dades Oferta
343/2023	Iniciativa legislativa	Oferta	Retornar HUTs al mercat de lloguer assequible	HUTs	Regular
344/2023	Iniciativa legislativa	Oferta	Portar pisos buits al mercat de lloguer assequible Propietaris cedeixin els pisos buits Gestionar públicament HPA amb garanties	Pisos buits Pisos buits Garanties	Oferta Oferta Oferta
345/2023	Identificar instruments fiscals	Oferta	Instruments fiscals Portar al mercat HPA Increment de la població Garantir els impagaments	Fiscalitat HPA Demografia Garanties	Oferta Oferta Planificar Oferta
	Fons publicoprivat de garantia				

Número	Encomana	Categoria	Objectius	Conceptes	Acció
357/2023	Suspendre noves autoritzacions HUTs durant 2 anys	Oferta	Desenvolupar el dret constitucional a un habitatge digne Reduir la desigualtat Portar H al mercat de lloguer	H digne Desigualtat HUTs	Planificar Protegir Regular
350/2023	Endurir els controls acurats a empreses no operatives que ocupen un pis buit	Oferta	Controlar empreses no operatives	Pisos buits	Oferta
355/2023	Inversió anual mínima de 12M€ al 2025-26-27 (2% pressupost de l'Estat)	Oferta	Desenvolupar el dret constitucional a un habitatge digne Reduir la desigualtat Assolir un parc públic de 700 HPA	H digne Desigualtat HPA	Planificar Protegir Oferta
349/2023	Revisar criteris del decret d'aval	Gestió	Facilitar la compra d'un pis de propietat per viure	Propietat	Oferta