

el Periòdic BUSINESS

L'ACTUALITAT ECONÒMICA DEL PRINCIPAT

Jaime
Mesas
Pàg 3

**Consultori
fiscal**



França: Preguntes i respostes que marcaran l'evolució en la seva prima de risc

Àlex Fusté

@AlexfusteAlex



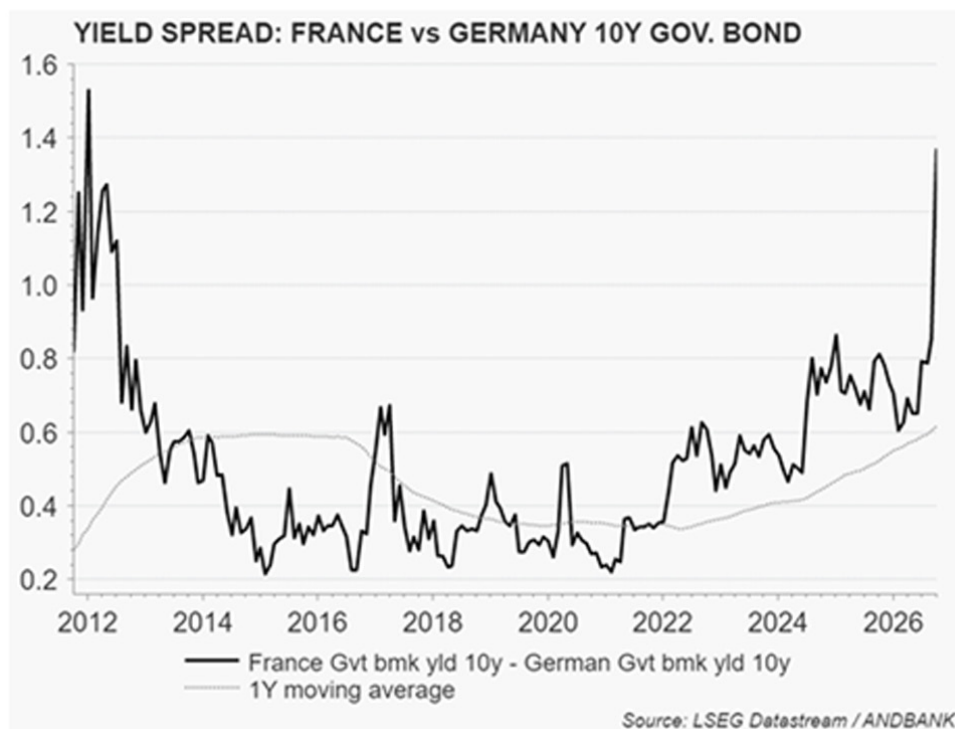
Independent Financial Advisors Andbank

La rellevància i el delicat d'aquest tema ens han portat a prendre'ns una mica més de temps per elaborar les nostres conclusions, a més del gran nombre de preguntes que ens fan arribar i que volem respondre. Sense més preàmbuls, abordem-les.

Pot la prima de risc francesa normalitzar-se per si sola?

No. El diferencial que França (respecte d'Alemanya) ha de pagar per finançar-se ha saltat 63pb en només dos mesos (entre agost i avui), i es va situar dilluns en 143 pb. Aquest «gap» no es veu des del «Whatever it takes» de Draghi. Recorden?

Inevitablement, la situació evoca records d'aquella crisi de l'EUR (potser per



això l'euro ha caigut des d'1.17 a 1.12 en el mateix període, això és, un -4,3%). És cert que després del 2012, la prima de França es va normalitzar i va cotitzar en 20 pb durant el període 2015-2021, però tots sabem que es va haver de produir un rescat general per a això. Per tant, no caiguem en el parany de l'«això s'arregla només». La pregunta que tots ens hauríem de fer és una altra: Fins on pot arribar la prima de França abans d'activar els mecanismes d'assistència?

Això no és com 2012, on el risc afectava diversos països de la perifèria. Això ens ha de tranquil·litzar?

Efectivament, una diferència notable (a la qual s'agarren els més optimistes) és que, en aquells dies, l'epicentre de la crisi eren els països perifèrics, amb risc real de fallida, més notablement Grècia, la prima de risc de la qual es va disparar a 3.500 punts. Parlàvem doncs de possibilitat real de falli-

Passa a la pàgina següent

Pàg 4

El preu del lloguer torna a superar els 3.000 euros de mitjana mentre l'oferta cau fins als 87 immobles disponibles

Segons l'informe de Pisos.ad, el preu mitjà creix fins als 3.050 euros durant el tercer trimestre i Canillo encapçala el cost per metre quadrat

Pàg 4

Els preus dels pisos de la Font de Ferro, d'entre 45 i 50 metres quadrats, oscil·len entre els 435 i els 474 euros mensuals

L'INH obre la convocatòria per adjudicar 10 habitatges, un dels quals adaptat, mentre l'edifici es troba en procés d'instal·lació d'un ascensor

**Dipòsit al
3% anual
a 3 anys**



Ara és el moment! Inverteixi en un **dipòsit amb la rendibilitat més alta.** Una inversió amb la seguretat i la **confiança d'Andbank.**

ANDBANK /
Private Bankers

Dipòsit al 3 % TAE a 3 anys. Inversió mínima de 50.000 euros. Possibilitat de cancel·lació del dipòsit en qualsevol moment. Si es cancel·la abans del termini de 3 anys, l'interès remunerat serà d'un 1,5 % TAE. Contractació disponible fins al **31/12/2026.**

Per a més informació, consulti al seu gestor habitual o a qualsevol oficina d'Andbank.

andbank.com

Ve de la pàgina anterior

da imminent, i d'altres països. Avui ni parlem de fallida imminent, ni estem parlant de països perifèrics. No crec que hàgim de fer una comparació directa amb 2012. Això és bo. Però compte. Que l'epicentre d'una possible crisi de deute a Europa no sigui Grècia, si no França, no sé fins a quin punt la fa més perillosa avui. Això és com algú que s'infecta d'un virus. La preocupació ha d'anar d'acord amb la perillositat potencial d'aquest virus, que al seu torn tindrà a veure amb el cost de la vacuna per a neutralitzar el virus. Com més poderós, més costosa la vacuna. D'acord amb aquesta metàfora, la vacuna per a neutralitzar el risc que suposava el virus Grècia no té res a veure amb la vacuna per a neutralitzar el risc del virus França. La vacuna per a aquest últim, em pareix, és infinitament més costosa; el que fa que la situació, sense ser comparable, sigui potencialment més perillosa avui que l'any 2012.

A diferència de 2012, avui existeixen mecanismes d'assistència Estem més ben protegits ara que llavors?

El 2012, les primes de risc se'n van anar a l'estratosfera perquè no existia un prestador d'última instància per a actuar i prevenir una fallida. Avui sí que existeixen uns suports d'urgència («backstops») en forma de fons específics de suport a països: el European Stability Mechanism (fons de rescat que concedeix assistència financera als estats, però sota condicionalitat), o TPI del (Transmission Protection Instrument) pel qual el BCE compra deute d'un país si considera que un augment injustificat del seu cost de finançament està perjudicant la transmissió de política monetària. De nou. Compte amb pensar que l'existència d'aquests mecanismes d'assistència fa que una crisi de deute hagi de ser ara menys violenta. Primer: l'activació d'aquests de mecanismes de rescat no és gens fàcil. L'ESM aquest creat pels països del eurozona i les decisions d'assistència les prenen els ministres de finances per unanimitat; i és difícil veure unanimitat per a rescatar a un govern que el fa tot mal. Segon: aquests mecanismes comporten condicions, en general en forma de disciplina fiscal, però aquestes condicions no són acceptades per molts segments de la societat —el que dificulta la seva activació—. Per tant, no cal donar per descomptat que l'existència d'aquests mecanismes d'assistència rebaixa, per si sol, el risc d'una crisi de deute en la zona euro.

Per quina altra raó podria ser més perillosa la tensió actual que el 2012?

Hi ha una altra diferència notable amb el 2012, que fa que, en aquesta ocasió, la situació pugui ser potencialment més perillosa: el salt en la prima de risc de França en 2012 es va iniciar en un context en què la TIR del bo de França (i la resta) venia caient. Avui, en canvi, la TIR del bo de França (i molts altres) ve pujant. Això és més perillós, perquè situa a França a la frontera dels rendiments europeus, en un context de majors dificultats per a les seves finances públiques, la qual cosa pot accelerar qualsevol desenllaç en un mercat que està a flor de pell. Com a inversor, prenc decisions en un entorn d'incertesa. Em resulta útil ordenar aquesta incertesa amb la matriu de Rumsfeld, on cada cel·la descriu un entorn possible, i segons sigui l'entorn, tom més risc o soc més caut. Recordin els entorns possibles: En un primer entorn vivim en un món que reuneix el que coneixem i compremem. En un altre entorn conflueix el que coneixem, però no hem identificat. En un altre, la qual cosa sabem, però no reconeixem. I en un quart entorn conflueix el que ni coneixem ni sabem

que ignorem; sens dubte, terreny fèrtil per als cignes negres. Crec que els nervis a flor de pell en el mercat descriuen millor aquest últim entorn. Potser això em fa ser més caut respecte a aquesta qüestió.

Els grans bancs no semblen preocupats amb França. Afirment que té marge per a actuar. És aquesta visió correcta?

Sí. França té marge de maniobra per a revertir la situació i evitar mals majors en el seu mercat de deute. Però aquest marge de maniobra requereix d'una acció urgent per part del govern i de l'Assemblea Nacional de França en termes d'ajust fiscal —cosa difícil—. Els antecedents no van en la línia d'aquesta «calma» de la gran banca: el Govern ja ha presentat aquest 1 octubre el projecte de llei de finances (Projet de loi de finances, PLF) i l'Assemblea Nacional discutirà el projecte fins al 16 de novembre, deixant el vot sobre el conjunt del pressupost per al 17 de novembre. Les possibilitats que s'aprovi són baixes: l'oposició no ho secunda tal com està presentat, l'esquerra amenaça amb censurar-ho, el Partit Socialista demana canvis i el RN manté el seu rebuig ara com ara. Llavors, on queda el marge de maniobra del govern per a calmar el mercat, tal com sosté la gran banca? Davant el rebuig de l'Assemblea al pressupost, el primer ministre Sebastien Lecornu haurà de recórrer a l'article 49.3 (o el 47.3), que li permetrà aprovar el text sense votació; el que ens portarà molt probablement a una moció de censura —i les consegüents ampliacions addicionals en el spread del bo davant la mera possibilitat d'una caiguda del govern—.

Pot sobreviure a la moció de censura, passar el pressupost per decret, i així calmar el mercat?

Sí a la primera part de la pregunta. No ho crec a l'última part. Com ocorregué en 2016, on el pressupost va sortir fent ús de l'article 49.3 (aprovat sense vots), la qual cosa va desencadenar una moció de censura, però aquesta no va prosperar, diria que veurem ara el mateix guió. Calmarà això al mercat? No. De fet, crec que tot aquest mecanisme generarà molt soroll dolent, probablement amb ampliació addicional de spreads, si bé al final s'estabilitzarà, però temo que ho farà en un nivell estructural més alt. Perillós.

Per què el pressupost, encara que sigui per decret, no ha de calmar el mercat?

Als factors ja esmentats se suma un punt de partida desfavorable: el deute brut francès aconsegueix el 121% del PIB i el seu cost financer creix més de pressa que l'economia. El deute augmenta entorn del 4% anual i la despesa en interessos, prop del 6%, enfront d'un creixement del PIB del 0,5% en termes reals i del 2,5%-3,5% en termes nominals, segons la inflació. Aquesta dinàmica, juntament amb la incertesa política entorn del pressupost, apunta a una extensió gradual de la prima de risc.

Com a contrapès a favor, el deute net se situa en el 78% del PIB i s'ha mantingut relativament estable des de 2016. És una dada tranquil·litzadora, encara que no altera per si sol el diagnòstic.

La meva impressió és que, fins i tot amb un pressupost aprovat, el deute continuarà augmentant gradualment. El pressupost de 2026 no va aconseguir contenir-la, i el que ara es debat tampoc ho farà —planteja un dèficit del 5%, però els organismes ja han advertit d'un elevat risc de desviació—. L'observat fins ara defineix a un Govern molt sensible a la reacció social i poc disposat a enfrontar a «el carrer». Així que, a partir de tot això: pressupost fràgil, creixement esperat, pressió del carrer, etc. França estarà en una posició fiscal més feble dins d'un any.

Per això, la tendència de fons de la prima de risc continuaria sent alcista: amb mínims i màxims cada vegada més elevats, oscil·lant entre ells.

Quin driver pot revertir la trajectòria en la prima de França, si el govern no actua?

Només podríem sostenir la situació fiscal francesa, sense deteriorar la prima de risc, si el BCE aconseguiés reduir la rendibilitat nominal del seu deute fins al 2%, com va ocórrer amb Itàlia. Però el context ha canviat. Llavors, l'excés global d'estalvi facilitava contenir les rendibilitats; avui aquest excés d'estalvi global ve reduint-se des de 2022, per la qual cosa una intervenció d'aquesta magnitud en el mercat de deute podria exigir un esforç molt major.

França recorrerà als mecanismes d'assistència sol quan la pressió del mercat sigui extrema?

Probablement. El Govern evitarà demanar assistència mentre pugui. Tant per la resistència de la resta de països (que hauran d'assumir el cost) això suscitaria, com per la condicionalitat que implicaria: complir amb el Fiscal Framework de la UE —rebutjada per sectors de la política francesa—. Durant aquest interím, i sense un canvi de rumb creïble, França prolongarà la trajectòria dels últims anys, que ha contribuït a la tensió actual. En resum. L'existència dels mecanismes de suport no garanteix que la prima de risc deixi de pujar: podrien activar-se, això sí, només quan la pressió aconsegueixi nivells perillosos.

Quines implicacions tindria activar els mecanismes d'assistència?

Si França arribés a recórrer a aquests programes, res resultaria gratis per a l'inversor en euros. Si el BCE es posés a la feina i comencés a comprar deute francès per situar la TIR al 2%, el primer que ocorreria és que les tenidors estrangers de paper francès li ho vendrien al BCE, i si no, ho col·locarien en mercat. És molt probable que no només venguin les seves carteres de bons francesos; també els seus bons d'Alemanya, Itàlia, Holanda, Espanya; i la pressió podria estendre's a altres mercats sobirans europeus. Per què? Perquè la contrapartida d'una actuació de rescat a França per part del BCE està en l'euro. Amb aquestes decisions no sabria dir-los exactament cap on es dirigiria l'euro, però temo que a reconquerir les baixes cotes del passat.

Quins escenaris s'obren i quina probabilitat assignem a cadascun?

Identifico tres possibles escenaris:

1-Millora substancial de la prima de risc. Si el Govern aconsegueix contenir la protesta social i canalitzar les finances públiques cap a una trajectòria sostenible, la prima francesa podria reduir-se amb força. No serà fàcil. Assignaria a aquest escenari una probabilitat inferior al 10%.

2. Revaloració gradual a l'alça de la prima de risc. Els inversors aniran valorant el llinar on s'activarien els mecanismes de suport financer. En aquest càlcul, la prima francesa continuaria ampliant-se gradualment fins a aproximar-se a aquest llinar, que probablement se situa bastant per sobre del nivell actual. Probabilitat assignada: 80%.

3. Escalada abrupta de la prima de risc: Això només tindria lloc si l'Assemblea Nacional mostrés signes de rebuig frontal al marc fiscal de la UE i a la condicionalitat per a l'assistència, la qual cosa eliminaria tota visibilitat d'activació del mecanisme. Probabilitat: 10%.

Pot haver-hi contagi a altres bons de govern de la zona euro?

No necessàriament. Hem de mirar a França com un risc idiosincràtic, i no el reflex de la pujada global de les rendibilitats.

Si bé la venda de bons de França coincideix amb una venda global de bons, França ha ampliat el doble que Itàlia, Bèlgica o Grècia. Significa que només la meitat de la deterioració francesa és atribuïble a aquesta tensió generalitzada. L'altra meitat és atribuïble a factors específics de França. Tenim un problema específic intern, del qual no veig cap solució específica interna.

La història també ens ensenya que no necessàriament ha d'haver-hi contagi. Segons el precedent italià, aquella ampliació de 2018 no va conduir a un repunt generalitzat dels diferencials sobirans en altres països. En aquells dies, la majoria dels diferencials es va mantenir contingut entre 30-70pb; amb Itàlia en 300pb!

D'altra banda, Itàlia mostra avui recurrentment superàvits primaris i gaudeix d'estabilitat política (inusual però cert). Grècia, per part seva, creix amb solidesa, al 2% yoy. Tot això fa que el contagi sigui improbable. I la veritat és que no hi ha contagi fins al moment. Això es veu en la jerarquia lineal i ordenada entre ràting i TIR a Europa. Tots els bons sobirans segueixen el patró raonable en la seva relació ràting-prima de risc, però es trenca per al cas de França —per a la qual el mercat assigna ara un ràting implícit de BBB-, i no de AA- com indica el seu ràting actual. Per això cal tractar a França com un factor idiosincràtic. No com el detonant d'una nova crisi de l'euro. Això és bo.

La gran pregunta. En aquesta deterioració gradual, fins on pot arribar la prima de França?

Tot l'observat ha coincidit amb una novetat important: el desgast de l'opció centrista (Eduard Philippe) de cara a les presidencials de 2027. Eduard Philippe -ex PM- va mostrar el seu compromís amb el paper central i estabilitzador de França en el nucli de la UE. Aquest doble rol s'està perdent i, sense ell, augmenta la incertesa sobre quan, i baix que condicions el BCE podria desplegar la seva artilleria d'ajuda. Per què? Perquè no hi ha sintonia entre buròcrates de Brussel·les i del BCE, i els populismes interns de França. A Itàlia, quan es va formar la coalició M5S i La Lliga (tots dos populistes), va suscitar seriosos dubtes sobre la disposició de Roma a complir amb la condicionalitat i disciplina fiscal exigida per la UE. Això va portar la prima de risc d'Itàlia a saltar des dels 150pb als 300pb, nivell en el qual es va mantenir per un llarg any. Suggereix això que la prima de risc de França pot dirigir-se a 300 pb? Els deixaré a vostès respondre a aquesta pregunta. Només han de mirar a si França rebutja la condicionalitat o no.

Alguna cosa que estigui ajudant? Sí, la macro està ajudant.

Des de juliol les dades en l'eurozona han superat les expectatives i els indicadors avancen una certa bonança econòmica.

Visió a llarg termini

Els analistes de mercat, i que escriuen elegantment des de la gran banca, solen ser prudents en plantejar escenaris molt allunyats de les cotitzacions actuals. Si la prima francesa ronda els 140 punts bàsics, pocs anticiparan que pugui aconseguir els 300, encara que Itàlia arribés a aquests nivells. És cert: França no és Itàlia. Jo, en canvi, haig de preguntar: fins a quin punt són comparables els seus riscos?

Un gran banc estatunidenc sosté avui que el deute francès està barata, basant-se en els seus models de risc sobirà i en què, després d'anteriors episodis de tensió política, la prima va acabar normalitzant-se.

Passa a la pàgina següent

Ve de la pàgina anterior

Però cal preguntar-se si aquesta normalització hauria estat possible sense la intervenció del BCE. I cal preguntar-se també si aquesta és una hipòtesi valguda en un entorn de competència molt més intensa pel capital. Els qui som una mica més francòfons, bé sigui perquè tenim a aquest país a 10 km, la qual cosa fa que siguem tendents a aprofitar els caps de setmana per a passejar allí, o a passar innumbrables vacances, o pel simple fet visitem als fills que estudien a Tolosa, Montpelier o Perpinyà. Tot això fa que on viu, el pes de la política francesa en les nostres converses quotidianes alimenti una percepció menys complaent. Expressi-

ons com «no té remei» o «més del mateix des de fa 50 anys» reflecteixen un enfocament distint al del mercat. I des d'aquesta perspectiva, tret que es produeixi un canvi profund en la gestió pública, un tendeix a pensar que la deterioració continuarà. Això sí, gradualment.

Això no significa que la prima ja no pugui baixar des dels nivells actuals? En absolut. Pot fer-ho. De fet, així ho crec, però no necessàriament tornar als mínims de 2015-2019, afavorits pel QE del BCE. El meu escenari, com vaig esmentar abans, és el d'una tendència amb mínims cada vegada més alts i també màxims més alts, dins d'una tendència de fons alcista.

De manera irònica, i si em permeten

aquesta llicència, el problema de França és pertànyer a l'eurozona. El mercat de deute francès està denominat en una moneda que el govern francès no pot emetre. Per a països acostumats a resoldre els seus pecats fiscals per la via de la devaluació, ficar-se en l'euro resulta en un parany mortal sinó estan disposats a canviar el seu règim de gestió pública. I si no ho fan, i segueixen com si tot pogués resoldre's amb devaluacions, o bé veurem un euro pels sòls, o bé veurem el dia en què el deute de França, i la moneda francesa tornaran al mercat.

Aquest debat transcendeix a França. En quina mesura està el projecte de l'Euro àrea en joc?

França ha de salvar-se a si mateixa. No hi

ha una altra. El BCE no pot intervenir per a contenir el cost de finançament sense assestar un cop a l'EUR, i amb això, a la resta de països de la zona euro. Per què, si ja es va fer? No és el mateix que tots els països comparteixin el cost d'un rescat quan tots el necessiten, que assumir-lo conjuntament per a assistir a un sol país. Aquí poden començar a tibar-se els límits polítics de la unió monetària. Com més retardi França una solució creïble, més difícil serà la disjuntiva per al BCE: donar suport al deute francès, amb el risc d'afeblir l'euro i el seu projecte, o deixar que el mercat pressioni el deute de França i preservar la moneda. La pregunta no és si veurem aquesta disjuntiva, sinó quan i en quines condicions.

Consultori fiscal

Jaime Mesas



Auditor i assessor comptable

Aquesta setmana compartim amb els lectors la consulta vinculant CV0376-2026, del 5 de juny del 2026, del Departament de Tributs i de Fronteres (d'ara endavant, DTF), en relació amb la tributació de l'atorgament d'escriptura pública de reconeixement de domini d'un bé immoble a favor d'una persona que no és resident en execució d'una sentència declarativa de propietat i, en particular, a la seva subjecció a l'impost sobre la inversió estrangera immobiliària (d'ara endavant, IIEI) regulat per la Llei 3/2024, de l'1 de febrer.

La consultant és una persona física no resident a Andorra. L'any 1984, una societat va adquirir per ordre i compte seu unes unitats immobiliàries al Principat i la consultant en va satisfer íntegrament el preu, de manera que es va configurar una fidúcia «cum amico»: ella n'era la titular real i la societat, la titular formal. Al desembre del 2025 les parts van subscriure un contracte privat de reconeixement de domini i, arran de l'acció declarativa de domini exercida per la consultant, una sentència del 2026 la va declarar propietària i va condemnar la societat a atorgar l'escriptura pública de reconeixement, que es preveu formalitzar aquest mateix exercici.

La consultant demanava que el DTF confirmés la no-subjecció de l'operació a l'impost general indirecte (IGI) i a l'impost sobre societats (IS), en seu de la societat, i a l'IIEI, en seu seva, atesa la naturalesa estrictament declarativa d'una escriptura que es limitaria a fer coincidir la titularitat legal amb una titularitat real existent des del 1984.

Al seu parer, no hi ha lliurament de béns ni contraprestació als efectes de l'article 4 de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'IGI, perquè el pagament del preu i el desplaçament material es van produir el 1984; no hi ha cap adquisició nova ni inversió en sentit econòmic que integri el fet generador de l'article 3 de la Llei 3/2024; i la societat, mera titular formal, no obté cap renda als efectes de l'article 4 de la Llei 95/2010, del 29 de desembre, de l'IS, ni ha d'efectuar el pagament a compte de l'article 45 bis. Invocava, a més, la consulta CV0188-2020, del 24 de setembre del 2020, en què, segons la consultant, el DTF va considerar que la restitució

de la titularitat formal derivada d'una sentència ferma en el marc d'una fidúcia no constitueix una transmissió patrimonial.

D'entrada, el DTF delimita l'abast de la resposta. Amb remissió als articles 64 i 65 de la Llei 21/2014, del 16 d'octubre, de bases de l'ordenament tributari, constata que les obligacions de l'IGI i de l'IS recaurien sobre la societat, i que la consultant no està legitimada per formular consultes sobre obligacions tributàries d'un tercer. La resposta es limita, doncs, a l'IIEI, i les qüestions sobre l'IGI i l'IS resten sense resposta.

Sobre l'IIEI, el DTF repassa la naturalesa indirecta de l'impost (article 2), el fet generador vinculat a la inversió estrangera destinada a l'adquisició d'immobles o d'altres drets reals (article 3), la condició d'obligat tributari de les persones físiques no residents (article 5.1, lletra a) i la meritació en el moment de la formalització de la inversió davant el fedatari públic (article 6.1). Sense entrar en l'argument de la naturalesa declarativa de l'escriptura ni en el precedent invocat, conclou que l'atorgament de

l'escriptura en execució de la sentència és una operació subjecta a l'impost, atès que el contracte esmentat a la sentència és posterior a l'entrada en vigor de l'impost, el 29 de febrer del 2024, que la consultant no és resident fiscal i que l'impost es merita amb la formalització davant notari.

Tanmateix, el DTF recorda que l'apartat 2 de la disposició transitòria primera de la Llei 3/2024 declara no subjectes els titulars d'inversions estrangeres en immobles que acreditin fefaentment l'existència, abans del 5 de setembre del 2023, d'un acord de voluntats sobre la compravenda de l'imble amb una transacció econòmica associada i materialitzada abans d'aquesta data. Hi fa notar, a més, una incongruència documental: la sentència esmenta un contracte de reconeixement de domini del 7 de desembre del 2025 i el contracte que s'hi adjunta és del 7 de setembre del 2024. Totes dues dates són posteriors a l'entrada en vigor de l'impost, de manera que, amb la informació aportada, no s'acredita el compliment d'aquestes condicions, sens perjudici

que la consultant ho pugui fer amb posterioritat.

La consulta permet destacar els eixos següents: (i) la formalització preval sobre la titularitat real: a efectes de l'IIEI, la subjecció la determina la formalització de la inversió davant fedatari públic per part d'un no resident amb l'impost ja vigent, sense que el DTF doni pes a la fidúcia preexistent ni al caràcter declaratiu de la sentència, de manera que el pagament del preu el 1984 només pot operar a través del règim transitori; i (ii) legitimació i prova: la consulta vinculant només empara les obligacions pròpies de qui la formula, per la qual cosa els dubtes sobre l'IGI i l'IS els haurà de plantejar, si escau, la mateixa societat, i la no-subjecció transitòria exigeix acreditar de forma fefaent i coherent l'acord de voluntats i la transacció econòmica anteriors al 5 de setembre del 2023-en un cas com aquest, previsiblement, la relació fiduciària i el pagament del preu del 1984-, qüestions que aconsellen revisar la documentació disponible abans d'atorgar l'escriptura.



El preu del lloguer torna a superar els 3.000 euros de mitjana mentre l'oferta cau fins als 87 immobles disponibles

El mercat del lloguer tanca el tercer trimestre del 2026 amb una nova reducció de l'oferta disponible i un repunt dels preus anunciats. Entre l'1 de juliol i el 30 de setembre, Pisos.ad comptabilitza 87 pisos de lloguer, 30 menys que els 117 registrats durant el trimestre anterior, mentre que el preu mitjà passa dels 2.832,74 als 3.050,92 euros mensuals. La mediana també augmenta, en aquest cas dels 2.200 als 2.300 euros, i el preu mitjà per metre quadrat se situa en 27,85 euros, davant dels 26,94 euros del segon trimestre. Les dades procedeixen dels immobles publicats al portal per 24 immobiliàries del país.

La caiguda de l'oferta suposa una reducció de gairebé el 26% en només tres mesos i situa el nombre de pisos anunciats en el nivell més baix dels sis últims trimestres recollits en la comparativa. De fet, el segon trimestre del 2025 comptava amb 133 pisos disponibles; el tercer, amb 113; el quart, amb 107, la mateixa xifra que durant els primers tres mesos d'aquest any. Després del repunt fins als 117 del segon trimestre, l'oferta baixa ara fins als 87. En paral·lel, el preu

mitjà del metre quadrat assoleix els 27,85 euros, el valor més elevat de tota aquesta sèrie trimestral.

Canillo concentra l'oferta més nombrosa, amb 29 pisos de lloguer, per davant d'Andorra la Vella, amb 23, i Escaldes-Engordany, amb 20. A més distància se situa en la Massana, amb set; Encamp, amb sis, i Ordino, amb només dos. Andorra la Vella, per la seva banda, registra els habitatges amb una superfície mitjana més elevada, de 139,17 metres quadrats, seguida de la Massana, amb 121,57, i Escaldes-Engordany, amb 113,30.

La capital també presenta el lloguer mitjà més elevat, amb 3.319,57 euros mensuals, molt a prop de la Massana, amb 3.300 euros, i d'Escaldes-Engordany, amb 3.215. A l'altre extrem apareixen Ordino, amb 1.725 euros, i Encamp, amb 1.758,33 euros. La fotografia canvia quan es compara el cost per superfície: Canillo lidera el preu per metre quadrat amb 32,96 euros, seguit d'Escaldes-Engordany, amb 28,38, i la Massana, amb 27,14. Ordino registra el valor més baix, amb 23,31 euros per metre quadrat.



La tendència alcista també es manté en el mercat de compravenda, tot i que amb una oferta més àmplia. Pisos.ad recull 698 pisos en venda, amb un preu mitjà de 976.032,31 euros i 8.142,94 euros per metre quadrat. Aquest últim indicador continua avançant trimestre rere trimestre: era de 6.593,03 euros durant el segon trimestre del 2025 i ha anat escalant fins als 8.026,61 euros del trimestre anterior i els 8.142,94 actuals. La mediana del preu de venda se situa ara en 784.000 euros.

Escaldes-Engordany encapçala tant el preu mitjà dels pisos en venda, amb 1,29 milions d'euros, com el cost per metre quadrat, amb 9.814,23 euros. Ordino se situa a continuació, amb un preu mitjà d'1,24 milions i 7.978,29 euros per metre quadrat, mentre

que Andorra la Vella supera també el milió d'euros de mitjana. Encamp presenta els valors més baixos entre les parròquies analitzades, amb un preu mitjà de 521.192,92 euros i 6.029,98 euros per metre quadrat.

Pel que fa a les cases, el mercat del lloguer presenta una mostra molt més reduïda, de només 10 immobles, motiu pel qual les mitjanes s'han d'interpretar tenint en compte aquesta limitada oferta. El preu mitjà se situa en 6.620 euros mensuals i la mediana arriba als 7.000, mentre que en venda hi ha 204 cases disponibles, amb un preu mitjà de 2,97 milions d'euros. En aquest últim segment, el cost mitjà per metre quadrat continua augmentant i passa dels 5.763,34 euros del segon trimestre als 6.051,80 euros actuals.

Els preus dels pisos de la Font de Ferro, d'entre 45 i 50 metres quadrats, oscil·len entre els 435 i els 474 euros mensuals

L'Institut Nacional de l'Habitatge (INH) ha obert la convocatòria per adjudicar 10 pisos de la Font de Ferro, a Aixovall, un dels quals adaptat per a persones amb mobilitat reduïda. Els habitatges tenen superfícies d'entre 45,65 i 49,62 metres quadrats i uns preus que van dels 435,55 als 474,37 euros mensuals. En el cas del pis adaptat, la renda establerta és de 642,05 euros al mes.

Cal esmentar que els immobles han estat sotmesos a una reforma integral, es lliuraran pintats i sense mobiliari i les cuines disposaran únicament de vitroceràmica, forn i campana extractora. Actualment, l'edifici no té ascensor, tot i que l'INH assenyala que ja s'està instal·lant. La parcel·la compta també amb una plaça d'aparcament adaptada que, si escau, es destinarà a l'adjudicatari de l'habitatge de la planta baixa per 56,30 euros mensuals.

La renda que acabaran pagant els adjudicataris dependrà també de la seva capacitat econòmica. En concret, si el 30% dels ingressos de la unitat de convivència supera el preu assequible inicial, el lloguer s'incrementarà fins a aquest import, amb un màxim equivalent al preu de mercat reduït en un 25%.

Pel que fa al procés d'adjudicació, les persones que hagin manifestat la voluntat de participar-hi, però no resultin preseleccionades per la composició de la llar i la tipologia dels pisos disponibles, rebran una notificació desestimàtòria. A partir d'aleshores, disposaran de 10 dies per presentar alegacions, abans que el Ministeri d'Habitatge o, per delegació, l'INH resolgui sobre la seva inclusió.

