

Pirineus Digital, 25/05/26

La crisi immobiliària d'Andorra repercuteix de ple territoris veïns com l'Alt Urgell i Cerdanya

Localitats com la Seu d'Urgell, Montferrer, Puigcerdà o Organyà són de les més afectades

MAIG 25, 2026



Imatge aèria de la Seu d'Urgell / ANA Arxiu

REDACCIÓ.- La crisi de l'habitatge a Andorra té conseqüències visibles més enllà de les seves fronteres, ja que diversos municipis de l'Alt Urgell i la Cerdanya experimenten des de fa anys un augment notable de població, especialment de residents estrangers, vinculat directament a l'encariment del mercat al Principat i a l'expulsió progressiva de treballadors i famílies amb rendes mitjanes.

Les dades més recents del 2025 mostren com localitats pròximes a Andorra, com la Seu d'Urgell, Montferrer, Puigcerdà o Organyà, han crescut

demogràficament des del 2021, coincidint amb l'escalada de preus del lloguer i la compra d'habitatge al Principat d'Andorra.

El cas més destacat és el de la Seu d'Urgell, que ha passat de 12.252 habitants el 2021 a 13.009 el 2025, fet que suposa un increment del 23,9%. La ciutat també ha registrat un fort augment de població estrangera, del 44,8%, fins al punt que el 28% dels residents són d'origen internacional. El perfil majoritari és el de persones d'entre 45 i 64 anys (29,3%) i de 30 a 44 anys (23,2%). En molts casos treballadors vinculats econòmicament a Andorra, però que han optat per residir a l'Alt Urgell davant la impossibilitat d'assumir els costos del mercat immobiliari andorrà.

La transformació també es nota en l'estructura social. A la Seu, el 38,8% de les llars són unipersonals, mentre que les operacions de compravenda han crescut un 25,2% en només tres anys, amb 159 habitatges venuts.

A pocs quilòmetres, Montferrer també reflecteix aquesta tendència. El municipi ha crescut un 7,4% des del 2021, passant de 1.081 a 1.161 habitants. Tot i tenir una diversitat cultural més moderada —un 11% de població estrangera—, el nombre de residents internacionals s'ha disparat un 43,1% des del 2023, i les vendes d'habitatges han augmentat un 31,6% en els darrers tres anys.

A la Cerdanya, Puigcerdà ha superat els 10.000 habitants. La població ha crescut un 14,1% des del 2021 i destaca especialment pel pes de la població estrangera, que ja representa el 39% del total. També és una de les zones amb un perfil més jove i familiar, amb una presència important de població entre 15 i 29 anys (22,4%). Tot i això, el nombre de compravendes ha baixat un 4,5% en els darrers tres anys, fet que podria indicar una menor disponibilitat d'habitatge.

Es dispara la venda d'habitatge a Organyà

El cas d'Organyà és especialment significatiu per la rapidesa del canvi. El municipi ha passat de 766 habitants el 2021 a 853 el 2025, un augment del 12%. La població estrangera ha crescut un 65%, principalment de procedència sud-americana, i les vendes de pisos s'han disparat un 160% en l'últim any, encara que sobre un volum reduït d'operacions.

Aquest creixement als territoris catalans fronterers coincideix amb la tensió immobiliària persistent a Andorra, on el preu del lloguer i de la compra continua marcant màxims històrics.

Una tensió immobiliària que repercuteix directament a aquestes poblacions on també hi ha dificultats per trobar habitatge, ja que l'oferta queda molt reduïda i en fa augmentar els preus, tan pel que fa al lloguer com a la compra, malgrat s'apliquin mesures per revertir la situació amb lloguers assequibles o l'augment per parc d'habitatge públic.