



## HABITATGE

A causa de la manca evident de sòl disponible per la construcció d'habitatges, el gran nombre de vivendes buides en condicions de viure-hi, la insuficiència d'habitatges de lloguer a preus assequibles, ...han donat lloc a un gran nombre de pràctiques especulatives (i es porten a terme amb total impunitat), els preus s'han disparat de forma desorbitada a l'empara d'un govern políticament passiu, i es declina tota intervenció davant de totes aquestes situacions a banda d'anunciar plans d'habitatges que han quedat en l'oblit i el més important, no es projecten canvis en el futur.

Segons les previsions d'especialistes en habitatge a Andorra, l'augment del preu de l'habitatge durant l'any 2004 no serà mai inferior al 15-20%. Si afegim, a més, les previsions del govern referents a la política impositora més imminent, l'augment del preu de l'habitatge és més que una evidència.

I això es produeix tot i els tocs d'atenció que sentim de les autoritats europees que ja detecten l'alt grau d'endeutament de les famílies.

Totes les propostes que aquesta Comissió efectua a continuació serveixin per a donar una nova definició d'alguns dels termes que componen el camí per a l'obtenció d'un habitatge i assegurar-la també a futures generacions.

Dividirem el treball de la comissió en apartats:

### PISOS DE COMPRA

Dintre dels pisos de compra hauríem de fer la distinció entre l'habitatge com a primera residència i habitatges destinats a segona residència, tercera o com a inversió destinada al lloguer. A partir d'ara anomenarem "habitatge resident" i "habitatge ocasional".

**HABITATGE RESIDENT:** Es l'immoble on resideix el titular del mateix, on passa (ell i la seva família si fos el cas) la major part de l'any.

**HABITATGE OCASIONAL:** Es l'immoble on resideix el titular de forma intermitent i en períodes de temps curts. També és l'immoble destinat a ser llogat a un tercer.



Han d'aplicar-se consideracions i mesures diferents en l'impost de l'habitatge. Les plus vâlues en la compra d'un habitatge han de fer-se seguint un tractament diferent segons la tipologia que segueix:

1. 1ª Residència
2. Habitatge de Residència
3. Habitatge Ocasional
4. Habitatge Acumulat
5. Habitatge Estranger

Esdevé molt important l'adaptació dels mecanismes i solucions adequats a la gestió i control d'aquestes noves classificacions.

Aplicació d'un impost en els casos d'habitatges manifestament desocupats. La finalitat d'aquest impost en primera instància és d'augmentar la disponibilitat d'habitatges, o alhora, recaptar diner per fer-ne un ús directe sobre ajuts a l'habitatge als propietaris que no vulguin fer us d'ells, no vulgui llogar-los,... Posant al mercat una part important dels immobles o habitatges tancats aconseguirem augmentar l'oferta de pisos; en el cas d'obtenir uns ingressos per impostos, s'han de revertir en ajuts a l'habitatge de forma directa.

## PISOS DE LLOGUER

RD treballarà en la revisió de la normativa sobre l'habitatge de lloguer transformant-la per anar millorant l'equilibri entre els drets i beneficis del propietari com els drets i preus del llogater.

Desenvolupar noves opcions en els tipus de lloguer i la seva durada, obres i reformes, garanties en les renovacions, pagaments i drets de rescissió, ...

## AJUTS

Creació d'una entitat governamental basada en criteris de caràcter social (no mercantil):

D'una part exercirà una funció "reguladora" en els abusos, especulació, evolució dels preus de l'habitatge, establiment de zones geogràfiques i categories, millores contractuals, assessorament dels drets de l'arrendador i de l'arrendatari, ...

D'altra part establirà una mediació oficial en la concessió d'aval, crèdits, hipoteques, terminis de finançament (també gent jove i famílies joves)



permetent l'accés a la compra o a l'arrendament d'un habitatge a preus raonables.

Aquesta entitat treballarà en l'aplicació de noves polítiques d'ajuts reals a l'accés a l'habitatge mitjançant en primera instància estudis (informatiu però exhaustiu i detallat) de llistes de gent en situació desfavorida: família nombrosa, monoparental, ...