

3. Tipus d'Habitatge de compra



Sovint, la decisió de quin tipus d'habitatge comprar no es podrà decidir, sinó que vindrà determinada per les circumstàncies, normalment per una: l'econòmica. Encara que desitgem adquirir un pis de protecció oficial hem de ésser conscients que sempre la demanda d'aquest tipus de pisos està molt per sobre de l'oferta. Malgrat això, s'ha d'estar informat de les promocions que es facin i mirar d'optar a elles si es compleixen els requisits marcats per les administracions.

Aquesta és la tipologia d'habitatges de compra

- **Habitatge de nova construcció:** és actualment l'opció més cara. Naturalment, té l'avantatge que no t'has de preocupar de fer reformes o millores, ni de si l'immoble té càrregues o deutes de l'anterior propietari; per contra, abans d'adquirir-lo s'ha de comprovar que no hi hagi cap pla urbanístic que afecti la zona, que els materials de construcció siguin de bona qualitat, i que els sistemes elèctrics funcionin correctament. Dins d'aquests de nova construcció, existeixen els que es compren sobre plànol, és a dir, abans de que es construeixin.

Cal assegurar-se que les llicències administratives estiguin al corrent. A més, és important consultar el projecte tècnic i que s'especifiqui tant com sigui possible quins tipus de material o producte s'utilitzaran en la construcció; en aquest sentit, és bo disposar d'una memòria de qualitats que a efectes pràctics ens servirà d'orientació si l'execució de l'obra es dilata i si hi ha canvis en els materials a instal·lar.

En aquest cas, és molt important pactar per escrit les dates d'acabament de la construcció i el lliurament de l'habitatge per tal de poder obligar al constructor a complir-les o, en el seu defecte, demanar la indemnització corresponent.

Dins d'aquesta tipologia existirien els:

a. Habitatge lliure: El preu el marca el venedor i no està delimitat per cap normativa.

b. Habitatge protegit: Un habitatge protegit és aquell que rep aquesta qualificació per part de l'Administració perquè s'ajusta a una sèrie de requisits tècnics prefixats i perquè no supera uns preus màxims fixats per la llei. Aquesta qualificació permet que els compradors es beneficiïn d'una sèrie d'ajuts a la compra que atorguen les administracions. Els preus dels habitatges protegits estan per sota dels preus de venda del mercat i tenen limitacions en l'adquisició i la venda. Aquesta mesura impedeix accions especulatives i el procura a qui realment el necessita.

- **Els habitatges de protecció oficial (HPO)** són habitatges destinats a ser domicili habitual amb una superfície màxima útil que no pot excedir els 90 m² (120 m² en cas de famílies nombroses) i que està subjecte a la seva pròpia normativa.

Segons el nou Pla Català de l'Habitatge 2004-2007, aquests són els tipus d'habitatge de protecció oficial:

- **De règim general:** habitatges destinats a adquiridors, adjudicataris o promotors individuals per a ús propi, que tinguin uns ingressos familiars ponderats no superiors a 5,5 vegades el salari mínim interprofessional (SMI), i sempre que el preu de venda no superi el que s'estableix legalment.
- **De règim especial:** habitatges destinats a adquiridors, adjudicataris o promotors individuals per a ús propi, que tinguin uns ingressos familiars ponderats no superiors a 2,5 vegades el SMI, i sempre que el seu preu de venda no superi el que s'estableix legalment.

El nou Pla Català de l'Habitatge 2004-2007 crea una figura nova d'habitatge:

Habitatge concertat: són habitatges que l'Administració ha qualificat com a tal amb l'objectiu que es vinguin o es lloguin a un preu inferior al de l'habitatge lliure però superior al de l'habitatge de protecció oficial (HPO), per facilitar que hi puguin accedir col·lectius amb un nivell d'ingressos superiors als que permet l'HPO. Estan regulats per llei i per accedir-hi cal complir les condicions establertes. Es tracta d'habitatges destinats a ser domicili habitual i no poden excedir els 90 m² (120 m² en cas d'habitatges per a famílies nombroses).

• **Habitatge tutelat:** Són establiments que es componen d'un conjunt d'habitatges, en número variable i amb estances d'ús comú. Ofereixen un servei d'acolliment alternatiu a persones grans autònomes, les circumstàncies socio-familiars de les quals no els permeten estar-se a la pròpia llar.

• **Habitatge de segona mà:** Els habitatges de segona mà resulten una opció més assequible, des del punt de vista econòmic, i a més acostumen a tenir una localització més cèntrica. Per contra, poden tenir instal·lacions molt velles (o simplement no tenir-ne) i distribucions poc adequades als costums actuals. També s'ha de comprovar que no estigui afectat per cap pla urbanístic, que tingui cèdula d'habitabilitat vigent i que no tingui cap carrega inscrita en el registre de la propietat que ens limiti l'ús del immoble, com per exemple un arrendament o un usdefruit en benefici d'un altre persona. I que l'anterior propietari estigui al corrent dels pagaments a la comunitat de propietaris.

Tant si s'opta per habitatges nous com de segona mà, cal tenir en compte alguns aspectes que poden incidir en la qualitat de vida, així, per exemple l'entorn de la finca i els serveis i equipaments del barri on s'ubica poden ser també determinants a l'hora d'escollir un pis. Alguns dels factors que poden influir en la nostra decisió són la proximitat del transport públic, la comunicació ràpida amb el lloc de treball, la proximitat de botigues i mercats, l'existència d'escoles, les zones d'oci, els espais verds, etc.