

Alojamento O Governo diz que até 2026 as carências habitacionais ficarão solucionadas

PRR não resolve problema da falta de habitação

AMADEU ARAÚJO

Até 26 mil casas identificadas como prioritárias pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) não chegam para as necessidades do país, que podem chegar às 46 mil, alertam os especialistas, que temem que os investimentos em melhorias térmicas e de eficiência energética façam subir os valores do arrendamento. O tema está a dominar a campanha autárquica, o que mostra como as questões da habitação, sucessivamente adiadas, começam a ter resposta e debate público.

Até 2026 estarão resolvidas as carências habitacionais existentes no país, agora que estão definidas as medidas necessárias e encontrado o financiamento, assegura o Governo. São 26 mil as casas prioritárias elegidas pelo PRR, construídas, vendidas ou arrendadas a custos controlados e que tem na execução o grande desafio.

A promessa consta da Nova Geração de Políticas de Habitação, desenhada pelo Governo para responder aos dados do inquérito feito pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU): existem, em todo o país, 14.748 edifícios e 31.526 fogos sem condições mínimas de habitabilidade, revelam os dados do inquérito.

Num país onde estão identificados 735 mil fogos vagos, a habitação social devoluta daria para realojar 27% das famílias sinalizadas como necessitadas de habitação. O que mostra como a distribuição das necessidades “é muito desigual, amoral”, classifica Luís Mendes, geógrafo do Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa, que aponta para 14% de casas devolutas entre os 5859 milhões de fogos que estão recenseados em



Portugal. E, entre estas, “muitas são património público”.

Foi a perceção desta realidade “que tornou o tema pertinente na atual campanha autárquica”, explica Ana Cordeiro Santos, socióloga e especialista em habitação do Centro de Estudos Sociais da Universidade de Coimbra. Foram anos sucessivos de “diagnósticos sem solução” e que foram “agravando o problema”. Dispor de uma “casa digna” tornou-se “uma questão social relevan-

te” perante o “crescimento” do preço da habitação quer em compra, quer em arrendamento.

É com o Programa 1.º Direito que serão encontradas soluções para as 26 mil famílias que esperam por uma casa digna. O programa tem ainda três anos de vigência e surge depois de o IHRU ter identificado, em 2018, 26 mil famílias a viver em situação grave de privação habitacional. Com cada conselho a elaborar uma estratégia local

OS 10 MUNICÍPIOS COM MAIOR CARÊNCIA DE HABITAÇÃO (2020)

	FALTA DE CASAS	ENTREGUES NOVAS	ARRENDAMENTO	CONSTRUÇÃO OU PROJETO	
1	Lisboa	2867	273	180	476
2	Amadora	2839	0	2505	0
3	Almada	2735	0	1095	3500
4	Loures	2673	0	0	500
5	Porto	2094	260	104	900
6	Gaia	824	30	0	400
7	Maia	794	0	0	757
8	Cascais	764	0	0	80
9	Funchal	610	30	0	54
10	Guimarães	610	0	0	400

MUNICÍPIOS QUE MAIS INVESTIRAM EM HABITAÇÃO (ATÉ DEZ. 2020)

	NÚMERO DE FOGOS	TOTAL DE INVESTIMENTO (EUROS)	
1	Lisboa	4479	239.032.108
2	Oeiras	1793	103.437.681
3	Matosinhos	1691	57.212.243
4	Almada	922	51.273.000
5	Arruda dos Vinhos	31	2.443.672
6	Évora	467	2.249.664

FONTES: IHRU; INE, RELATÓRIO 1.º DIREITO, CENTRO DE ESTUDOS SOCIAIS (UC) E AUTARQUIAS



de habitação, foram alocados €1200 milhões dos fundos do PRR. Dos 308 municípios, 174 já aderiram ao programa e há 17.831 casas aprovadas para construção e 7463 em análise.

Luis Mendes sustenta que a “preponderância” do tema entre os candidatos autárquicos também se deve à pandemia. Foram os movimentos cívicos que mostraram “as desigualdades de acesso à habitação, expondo as limitações no sector”. Afinal, o mote do Governo era “fique em casa, mas como se pode fazer quarentena se não se tem casa?”, questiona, que destaca a “cidadania participativa” que voltou a catapultar a questão da habitação para o panorama nacional.

É nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto que surgem as maiores prioridades. Lisboa, Amadora, Almada e Loures, a sul; Porto, Gaia, Maia e Guimarães, a norte. No distrito de Aveiro, onde começam a ser evidentes os efeitos da erosão costeira, também há problemas por resolver: há mil famílias por realojar.

Com um custo médio de construção previsto de €794,19 por metro quadrado, o programa é extenso e intensivo, como o mostram os municípios onde a percentagem de famílias em situação de carência habitacional face ao total de famílias residentes assume uma expressão significativa. É aqui que entram os concelhos de Monforte, Mourão, Murto e Mesão Frio. Juntos, estes concelhos somam “apenas” 729 habitações. Leiria, com 151 famílias, Vila Real, 103, Castelo Branco, 40, e Açores, 131, são as regiões onde as necessidades são menores.

Apesar dos milhões de euros disponíveis para investimento em alojamentos, há “apenas” 35 Estratégias Locais de Habitação aprovadas, que propuseram 25 mil soluções para novas residências. Porém, não é conhecido o diagnóstico das propostas para 139 concelhos, que estão em análise. E, avisa a socióloga, “estas casas poderão não chegar, em face das necessidades apuradas”. E lembra que o levantamento é de 2018 e há proprietários que “têm expectativas de maior valorização das suas habitações” e “não as colocam no mercado”.

Um relatório do próprio IHRU aponta para que as propostas das autarquias ultrapassem em 77% as carências iden-

tificadas em 2018 — o que faz com que sejam necessárias mais 20.020 casas. Ou seja, Portugal precisa de 40.020 novas habitações, “um número plausível”, corrobora a socióloga, que sublinha que as câmaras municipais inventariaram carências habitacionais “superiores” aos números avançados pelo Governo. Acresce que inicialmente o pagamento destas casas era assegurado pelo Governo a “80%, mas a comparticipação subiu para 100% e isso fez disparar o número das necessidades”, porque as autarquias, a quem cabe a execução do programa, “dispõem de mais dinheiro”.

Há ainda programas para fomentar o arrendamento, com soluções governamentais para “injetar capital no parque habitacional”, revela Luis Mendes. Eficiência energética e conforto térmico têm programas de financiamento com fundos europeus. Porém, os investimentos na melhoria das condições de habitabilidade podem trazer “efeitos nefastos” ao mercado de arrendamento. Os inquilinos não têm a possibilidade de investir em medidas de economia de energia, o que só pode ser feito pelos proprietários. E a invocação de obras profundas “tem sido uma das principais causas de despejo dos inquilinos”.

Uma solução pode residir na bolsa de imóveis públicos, que identificou 15 mil fogos para colocar no mercado de rendas controladas.

O Centro de Estudos Sociais da Universidade de Coimbra salienta, numa análise ao Programa 1º Direito, que a subida dos preços da habitação e do arrendamento são as grandes causas da carência habitacional, que é “particularmente sentida” entre as gerações mais jovens e nos idosos.

O único relatório do Programa 1º Direito mostra que foram já financiados €486 milhões (até dezembro de 2020), a que acrescem €68 milhões de 13 contratos de financiamento para 144 casas. Mas no terreno são ainda poucas as soluções implementadas.

Cruzados os dados do IHRU, Instituto Nacional de Estatística, autarquias e Centro de Estudos Sociais, as maiores carências estão localizadas na Amadora, Lisboa, Almada, Loures, Porto, Gaia, Cascais, Funchal, Guimarães e Maia. Dez concelhos que precisam de 16.810 novas casas, das quais 11.482 estão em projeto ou construção e onde apenas estão entregues 5328 habitações, grande parte em arrendamento acessível. Em Almada, que precisa de 2735 casas, o processo está mais adiantado, com o projeto de construção de 3500 novos fogos.

No Porto, onde faltam 2094 residências e está prevista a colocação de 1700 novas casas, estão em concurso 900. Até agora foram entregues 260, vendidas às famílias, a que se juntam mais 104 com rendas controladas. E é na execução que se verá “o sucesso do programa”, conclui Ana Cordeiro Santos.

economia@expresso.imprensa.pt

A habitação pública reentrou na agenda política, mas, apesar das promessas de mais casas, os alojamentos vão continuar aquém das necessidades

FOTO TIAGO MIRANDA

SÃO 26 MIL AS CASAS PRIORITÁRIAS ELEGIDAS PELO PRR, CONSTRUÍDAS, VENDIDAS OU ARRENDADAS A CUSTOS CONTROLADOS