

Habitação Acessível: um desafio prioritário no PRR



Manuel Reis Campos

Presidente da CPCI e da AICCOPN
www.aiccopn.pt

A importância de executar o PRR, que coloca entre as suas principais prioridades domínios como a habitação e a reabilitação urbana, é inquestionável, e tem sido objeto de especial atenção, como temos defendido, dada a necessidade de intervir em questões concretas como a anómala subida dos preços das matérias-primas, da energia e dos materiais de construção, tendo há poucos dias sido criado o regime excecional de revisão de preços, uma das soluções que apresentámos ao Governo. Efetivamente, a dotação financeira de 1.583 milhões de euros em subvenções e 1.150 milhões em empréstimos para apoiar iniciativas como o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário e o Parque Público de Arrendamento Acessível são essenciais, mas como afirmámos, são medidas sobretudo direcionadas para as necessidades mais prementes em matéria de habitação, o que é particularmente relevante num País onde a habitação social representa cerca de 2% do parque habitacional total, mas não é suficiente.

Atrair investimento privado para este mercado é indispensável para assegurar, com a escala necessária, o acesso à habitação, tanto através da aquisição de casa própria, como do arrendamento e, para isso, é fundamental promover a atratividade e a competitividade do imobiliário, tanto para proprietários como para inquilinos. A fiscalidade é uma área onde continuam por resolver questões como o AIMI, o IMI que reverte para o Estado, ou o alargamento da taxa reduzida de IVA a mais situações, como a construção de habitação nova para arrendamento. E, no plano dos incentivos específicos, orientados para este mercado, há

que implementar mecanismos que funcionem de forma efetiva, ao contrário do que tem acontecido com muitos dos programas que foram sendo sucessivamente implementados ao longo dos anos.

Efetivamente, o que se tem verificado é que são definidas condições restritivas, como limites das rendas a praticar ou custos máximos de construção que retiram qualquer viabilidade económica aos investimentos, sobretudo se localizados nas áreas centrais das cidades, aquelas que, precisamente, têm mais procura e, conseqüentemente, mais necessidades de habitação. E, no atual contexto de subida crescente dos custos de construção, este desequilíbrio entre investimento e retorno é cada vez maior. Recordo que, de acordo com o INE, o índice de custo de construção de habitação nova aumentou 11,6% em março, em termos homólogos. Esta é uma realidade identificada por diversos Municípios, que apontam a dificuldade para encontrar soluções para os projetos que pretendem implementar porque, precisamente, existe um completo desfasamento face aqueles que são os valores irrealistas impostos pelos programas públicos e os custos atuais para construir habitação que, na prática, impedem as empresas de responder aos mesmos.

Aumentar a oferta de habitação para a generalidade das famílias exige uma atuação efetiva, que olhe para as condições reais do mercado, que assegure os necessários equilíbrios e promova a segurança e a rentabilidade para as empresas que têm de construir as casas que são necessárias. O Governo tem manifestado abertura para introduzir as necessárias melhorias e ajustamentos, pelo que este é um momento adequado para concretizar as soluções necessárias.