

MINUTA^{1 2}

1. A HABITAÇÃO EM PORTUGAL

Ao XXIII Congresso Nacional da Juventude Socialista,

2. CONSIDERANDOS

A habitação pública em Portugal é uma pequena sombra do que deveria, sendo apenas 2% do parque habitacional, quando comparada com os nossos parceiros europeus como Dinamarca que tem 20%, Reino Unido 18%, França 17% e Irlanda 9%, a aliar-se a uma pressão de procura por estrangeiros enquanto destino turístico europeu atraente climatericamente e um custo de vida reduzido em termos relativos.

Com o desfasamento entre a procura e oferta de habitação, num mercado com elevados custos e regulações, e elevados investimentos, a oferta é muito pouco elástica pelo que os preços sobem, deixando de fora e dificultando o acesso a esta necessidade especialmente às classes mais baixas da sociedade e aos jovens, ou seja à classe trabalhadora, constituindo por isso Portugal como o país da União Europeia em que os jovens mais tarde saem de casa dos pais, em média aos 33,6 anos sendo um dos maiores entraves à sua emancipação.

São muitas e ambiciosas, e ainda bem que o são, as ideias para descomplicar esta situação, e permitir um acesso à habitação, uma necessidade básica e direito constitucional, cada vez mais a tornar-se num luxo, uma vez que o nosso governo definiu que o parque habitacional público de 5% do total, no entanto temos de ser ambiciosos e dizer que é preciso mais, e como o alcançar.

Como referimos, há muitas ideias que temos apresentado enquanto estrutura, com especial enfoque em proporcionar habitação acessível, através do financiamento do Estado a colmatar a diferença entre o valor acessível e o valor de mercado, que faz absolutamente sentido para os segmentos economicamente mais frágeis. No entanto, existe a parte média-baixa da distribuição de rendimentos para a qual seguramente existiria uma solução mais equilibrada e conseqüentemente, mais eficaz, evitando ser um peso no Orçamento de Estado.

O custo de construção de nova habitação pode dividir-se o custo físico da construção, que se pode dividir entre materiais e mão de obra, diretamente proporcional ao projeto a realizar, custo de aquisição do terreno, impostos, taxas, juros e lucros.



Sendo o objetivo de reduzir esse custo, várias medidas visam reduzir impostos como o IMT, ou o IMI, o que tem implicações orçamentais com a perda de receita.

Contudo, e à semelhança do que sucedeu com a redução de impostos feita este ano nos combustíveis, essa diferença será utilizada como pretexto para subir um pouco mais o preço de venda, pois não precisa de pagar o IMT, consegue pagar um preço mais elevado.

Muitas outras propostas assentam na formação de cooperativas de habitação, que permitem um melhor equilíbrio entre o problema que se propõem solucionar e a forma como o fazem, com apenas a limitação do financiamento e a organização dos cooperantes para tais projetos acontecerem.

3. PROPOSTAS

1. Ora, a nossa proposta é extrapolar o modelo cooperativo, através de um mecanismo em que o Estado facilita essa organização, ao determinar o projeto como faria em habitação pública, gerindo a execução da obra e o financiamento do projeto, podendo vender as frações resultantes a um preço o mais próximo possível do preço de custo, para habitação própria ou a valor de mercado, para outros fins – de forma a refinar a continuação do projeto. Esta organização poderia ser feita por uma comissão nomeada, a Secretaria de Estado que tutela a Habitação e as Autarquias, e uma combinação destas, que melhor conhecem a realidade e as necessidades de cada território e de cada população, tendo também um papel importante na determinação e ordenação dos candidatos.
2. A compra das frações pode ter aqui um fator decisivo no acesso, particularmente em questões de financiamento, pois ao ser um projeto de grande envergadura tutelado pelo Estado, haveria a possibilidade de haver taxas de juro mais reduzidas, potencialmente próximas da dívida soberana, o que também em si permite uma redução nos custos de construção. Introduzir uma limitação da venda das mesmas ao preço estipulado à data de frações do programa na mesma tipologia, com direito de preferência de regressar ao programa.
3. O parque habitacional nacional apresenta um outro problema, além da baixa oferta: a falta de eficiência energética dos edifícios, como demonstrada em diversos estudos da DGEG, mais relevante com o aumento dos preços da energia. Logo, uma possibilidade seria permitir a permuta de habitação: um agregado já detentor de habitação com avaliação energética abaixo de certo patamar, ser elegível para a compra ao preço de custo de uma casa deduzida do valor da sua casa antiga, casa essa que seria posteriormente renovada e integrada no programa.
4. Com isto, seria possível expandir e renovar, tornando mais eficiente e mais resiliente o parque habitacional português, facilitando a emancipação dos jovens.



5. Aliado à constituição de um fundo de garantia mútuo através da CGD para substituir a necessidade de fiador para a compra por jovens.
6. Este projeto deve começar com um investimento inicial que terá o retorno total à medida que ocorre a venda das frações, tornando-se autossuficiente a partir desse momento. No curto prazo inicial, o financiamento terá um custo considerável, pelo que é importante um planeamento cuidadoso de forma a evitar derrapagens orçamentais que coloquem todo o projeto em xeque.
7. É pois o objetivo desta moção propor ao Governo/ à Assembleia da República um projeto ambicioso, num horizonte de cerca de duas décadas, para um impulso de construção, renovação e melhoria do parque habitacional progressiva, para colmatar as necessidades da população.

A Juventude Socialista,

Braga, 17 de dezembro de 2022