

Habitação Social na UE e em Portugal :

Situação Atual e Desafios Futuros



Habitação Social na UE e em Portugal : *Situação Atual e Desafios Futuros*

José Ramos Pires Manso¹

Ficha Técnica

Título: Habitação Social na UE e em Portugal: Situação Atual e Desafios Futuros

Coordenação: José Ramos Pires Manso

Edição: Cáritas Portuguesa

Data: maio de 2024

Design Gráfico, paginação: Ana Nascimento

Imagens: @Freepick

¹ Professor Catedrático A. (Economia). Universidade da Beira Interior. Texto elaborado no âmbito do Observatório da Pobreza e da Fraternidade da Caritas Portuguesa.





ÍNDICE

Prefácio	pág.05
O porquê deste relatório	pág.06
Uma abordagem preventiva	pág.07
Metodologia e conteúdo do relatório	pág.08
01 Introdução: A Problemática da Habitação Social em Portugal em 2023	pág.10
02 Habitação na UE e em Portugal segundo os dados do Eurostat	pág.14
▪ Evolução dos preços das rendas na União Europeia	pág.19
▪ Comprar ou arrendar casa na U.E, um dilema de difícil solução	pág.19
▪ A qualidade das casas dos europeus	pág.19
▪ O tamanho das casas de habitação na UE	pág.20
▪ Despesas em habitação e inflação	pág.20
▪ Impacto ambiental da habitação	pág.21
▪ Pobreza habitacional e pobreza energética - a ajuda de <i>Just a Change</i>	pág.21
▪ A habitação, a eficiência energética, o PRR e o OGE	pág.24
▪ Crianças portuguesas e casas saudáveis	pág.24
03 Habitação Social em Portugal	pág.26
▪ Algumas considerações iniciais	pág.28
▪ Programa de Arrendamento Acessível (PAA)	pág.30
▪ Programas Municipais de Arrendamento Acessível	pág.31
▪ Habitação a preços acessíveis e o PRR	pág.32
▪ Apoio ao arrendamento Jovem - programa Porta 65	pág.33
▪ Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1.º Direito (2018)	pág.33
04 Políticas de Habitação Social em Quatro Países da União Europeia	pág.34
05 A Problemática dos Sem-Abrigo na Europa e a Questão da Habitação	pág.38
▪ Introdução à problemática dos sem-abrigo	pág.40
▪ Recomendações para a problemática dos sem-abrigo na UE	pág.42
06 Contributo da Caritas Portuguesa para a discussão e prevenção dos sem-abrigo e do problema habitacional social em Portugal	pág.46
▪ Habitação de pessoas em situação de sem-abrigo	pág.48
▪ Habitação social para jovens e outros públicos	pág.50
Bibliografia	pág.52
Anexos	pág.55



file:///Users/anascimento/Downloads/vista-do-predio-em-construcao.jpg





Prefácio

Viver numa habitação condigna é um direito fundamental consagrado constitucionalmente. Infelizmente, este direito ainda está longe de ser uma realidade plena em Portugal. Algumas estatísticas permitem sublinhar esta conclusão. De acordo com os Censos da população, a percentagem de jovens com idades entre 25 e 34 anos que eram proprietários da sua habitação diminuiu em 2021 para os níveis registados há 40 anos. Adicionalmente, tendo por base as estatísticas do Inquérito às Condições de Vida e do Rendimento, mais de 20% da população não tem capacidade financeira para manter a casa aquecida e quase 30% vive em alojamentos com problemas estruturais, de humidade ou apodrecimento das janelas ou soalho. Finalmente, na sua expressão mais extrema, o número de pessoas em situação de sem-abrigo tem aumentado dramaticamente nos últimos anos, ascendendo a cerca de 11 mil em 2022, um número que certamente cresceu mais recentemente.

O acesso à habitação condiciona muitas dimensões da vida de cada família, incluindo o estabelecimento de relações sociais, o enquadramento para uma boa aprendizagem das crianças e a possibilidade de os adultos se aproximarem de melhores postos de trabalho. O acesso à habitação merece assim um lugar central na discussão pública. O presente estudo, de autoria do Professor José Pires Manso, é um excelente contributo neste sentido. O estudo não se limita a fazer um diagnóstico da atual situação, mas procura também apresentar ideias concretas para a sua resolução. A comparação com outros países europeus e a descrição das melhores práticas a nível internacional é um contributo valioso e recorrente ao longo do texto. Em linha com a missão da Cáritas, o foco recai nos mais desfavorecidos. Deste modo, a habitação social e a problemática dos sem-abrigo merece uma atenção central.

Este estudo emergiu de reflexões desenvolvidas no âmbito do Observatório da Pobreza e da Fraternidade ao longo dos últimos anos. Estamos extremamente gratos ao Professor José Pires Manso por ter investido o seu tempo e saber na elaboração deste trabalho. Será certamente uma referência sobre as questões da habitação em Portugal. Desejamos que possa inspirar o desenho de políticas – nacionais e locais – que permitam fazer do direito à habitação uma verdadeira realidade.

Convido todos a lerem este magnífico trabalho e a prosseguirem esta reflexão nas várias comunidades em que participam. A rede Cáritas também continuará a promover iniciativas nestas áreas, com especial atenção nos mais vulneráveis. A importância do direito à habitação assim o exige.

Nuno Alves
Direção da Cáritas Portuguesa
maio 2024



O PORQUÊ DESTE RELATÓRIO?

Nos últimos anos, tem-se apostado politicamente e de uma forma crescente, a nível nacional e europeu, no contínuo desenvolvimento e coordenação entre as várias partes interessadas, na partilha de boas práticas e nas estratégias nacionais para prevenir e erradicar o problema da falta de habitação para todos e em particular para os mais desfavorecidos.

A falta de habitações para venda a preços a que as pessoas possam chegar ou de casas para arrendamento com preços aceitáveis, designadamente para os que ganham menos é um problema grave que atenta contra a dignidade da pessoa humana e o seu bem-estar, bem como da sua família. Esta difícil questão, aliada ainda ao problema da falta de emprego e à inflação, bem acima dos 2% defendidos pelos bancos centrais da Europa e Estados Unidos, entre muitos outros países, e a consequente subida do custo de vida que muitas vezes a ele se junta, torna-se um quebra-cabeças para muitas das famílias portuguesas ou aqui residentes, e que não é fácil de solucionar. A pobreza habitacional, a pobreza energética, a falta de condições ao nível das infraestruturas, o fraco isolamento térmico e acústico - dos telhados, das portas e janelas - a escassez de espaço para as maiores famílias, etc., são temas que se relacionam com a habitação e muito agravam os problemas psicológicos de muitas famílias, podendo até promover um clima agressivo que se transmite em violência doméstica e de género.

Também a situação dos jovens em busca do primeiro emprego e dos que procuram casas para se autonomizarem dos pais e para começarem as suas próprias vidas é um grave problema que muitos, sem o apoio dos pais que podem ajudar, não conseguem resolver ou até remediar.





A estes acrescenta-se a questão dos sem-abrigo. Neste caso, em 2021, todos os Estados-Membros da U.E. assinaram a Declaração de Lisboa, incluindo o compromisso de promover a prevenção do fenómeno dos sem-abrigo, o acesso a habitação permanente e a prestação de serviços de apoio facilitadores. A Declaração de Lisboa lançou igualmente a Plataforma Europeia de Luta contra o Fenómeno dos Sem-Abrigo, uma Plataforma que reúne governos, organizações e instituições, com o objetivo de proporcionar uma melhor perspetiva sobre a situação das pessoas que vivem em situação de sem-abrigo, partilhar as boas práticas, melhorar a recolha de dados e o acesso ao financiamento e promover o desenvolvimento de estratégias para combater eficazmente a situação dos sem-abrigo. Do mesmo modo, intervenções como o desenvolvimento de programas “Housing First” são cada vez mais implementadas pelos governos locais e organizações do terceiro sector para prevenir e erradicar eficazmente o problema dos sem-abrigo (ver Anexo). É também o caso de intervenções localmente direcionadas para o desenvolvimento de programas específicos baseados na oferta de habitação adequada a preços acessíveis. Projetos de habitação social de baixo custo e prevenção dos sem-abrigo após lançamentos institucionais são essenciais para ajudar a resolver o problema.

No entanto, com algumas exceções recentes, “os serviços para os sem-abrigo na Europa não têm uma incidência suficientemente preventiva” (Batista e Marlier, 2019) uma vez que os serviços de prevenção dos sem-abrigo em toda a Europa ainda são limitados. É referido num relatório europeu a que tivemos acesso que é evidente a importância de colocar o acento tónico nas políticas que previnem o fenómeno dos sem-abrigo a fim de deixar de se limitar a gerir o problema dos sem-abrigo e alcançar o objetivo de o erradicar na Europa até 2030. Nesse âmbito, ainda em outubro de 2022, realizou-se um segundo evento de aprendizagem mútua da ‘Plataforma’ e que reuniu representantes dos governos nacionais, que foi já dedicado à prevenção dos sem-abrigo.

Do mesmo modo, a prevenção dos sem-abrigo tem sido uma preocupação crescente para os diversos Estados Membros de diversas instituições como da rede Eurodiaconia, uma rede europeia de associações com inspiração religiosa. Os membros do grupo de peritos para os Sem-Abrigo desta rede, criado em 2022, decidiram adotar a prevenção dos sem-abrigo como o seu principal tema de trabalho para 2023. O excelente relatório produzido e que pudemos ler e em que em parte nos inspiramos, é o resultado do seu contributo e do seu trabalho. Centra-se em dez países europeus e visa analisar o quadro político de prevenção dos sem-abrigo, apresentar o trabalho dos membros da rede acima referida e, com base na sua experiência, propor algumas recomendações políticas para os países individualmente estudados e a própria U. E.

Uma abordagem preventiva

O problema dos sem-abrigo deve centrar-se na prevenção ou no combate às suas causas e na deteção precoce da existência de riscos cumulativos de viver numa situação de sem-abrigo. Ao mesmo tempo, deve abordar as causas estruturais do fenómeno dos sem-abrigo e, em particular, a falta de acesso a habitação condigna e a preços comportáveis.



Metodologia e conteúdo do relatório

O relatório que aqui deixamos usa uma metodologia que combina análise de dados do Eurostat a nível nacional e europeu e investigação documental de diversas fontes com a análise da problemática da habitação em vários aspetos. Entre esses aspetos temos a evolução das rendas na Europa, o problema da compra e arrendamento de casa na União Europeia (UE) – um dilema de difícil solução –, a qualidade das casas dos europeus, o tamanho das casas de habitação na UE, despesas em habitação e inflação, e a pobreza habitacional e energética. Discute-se também como resolver a problemática da falta de habitação condigna e a preços acessíveis e a resposta da Câmara Municipal de Lisboa (CML) para a sua resolução, a habitação, a eficiência energética, o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e o Orçamento do Estado (OE), bem como a questão das crianças e seu relacionamento com casas saudáveis. Juntamente com outras informações recolhidas em diversas origens, tenta-se fazer um balanço da situação da habitação na UE e em Portugal, em particular da habitação social, e suas políticas, incluindo as políticas de prevenção dos sem-abrigo e a sua questão habitacional em dez países selecionados, da Áustria, República Checa, Dinamarca, Alemanha, Letónia, Sérvia, Espanha, Suécia, Noruega e Portugal, com apresentação de algumas recomendações para reforçar a prevenção dos sem-abrigo, tanto a nível nacional como da UE. Termina com a apresentação de alguns contributos para a discussão da problemática da habitação social em Portugal, incluindo dos sem-abrigo, e a inventariação de algumas propostas de solução.

Com o preço de aquisição e o preço das rendas das casas a subir quase exponencialmente, os juros dos empréstimos a subir e a inflação a comer o poder de compra dos portugueses, é importante saber em que condições e em que casas vivem os portugueses em comparação com os residentes dos outros europeus, que qualidade têm as nossas casas, como têm evoluído os preços das habitações e das rendas das casas, novas e usadas, bem como apreciar ainda a evolução dos custos da construção. Importa também ver diversos outros aspetos relacionados com a questão habitacional, entre eles aos níveis do impacto ambiental e da eficiência energética das habitações, e também a influência da inflação nos preços das habitações. Para além disso, que dizer a propósito da pobreza habitacional, da pobreza sem condições dignas de vida, e da pobreza energética que faz com que muitas famílias não tenham praticamente nenhum conforto nem de verão nem de inverno? E como é tratada a questão da habitação social em Portugal, a habitação dos jovens, a dos mais necessitados, incluindo dos 'sem-abrigo', e até a das pessoas da classe média-baixa ou mesmo média? Que programas de apoio existem para ajudar a resolver este enorme problema nacional, mas igualmente internacional? Que soluções têm adotados outros países da União Europeia e da Europa em geral e até dos EUA e Canadá para resolver esse grave flagelo social? Que contributos pode a Caritas Nacional dar para a discussão e resolução desta preocupante e tão problemática questão?





1. Introdução

A Problemática da Habitação Social em Portugal em 2023

No ano de 2023 que há pouco terminou, segundo o Idealista, as casas à venda em Portugal ficaram 4,8% mais caras do que em 2022. Por sua vez, as rendas subiram 26,3% no mesmo período. Este é, em síntese, o atual retrato da habitação em Portugal.

A habitação foi uma das principais bandeiras políticas do anterior Governo, que prometeu aumentar bastante a oferta de habitação a preços acessíveis para as famílias e os mais jovens. Este objetivo não se concretizou. A crise habitacional continua por resolver, e até se tem agravado ao longo dos últimos tempos dados quer a perda de poder de compra dos nacionais e residentes, quer a subida dos juros dos empréstimos à habitação, subidas estas consequências tanto da subida abrupta das taxas de juro do BCE quanto do surto inflacionista que, no ano de 2022, chegou a atingir cerca de 8%.

Mas o mercado residencial tem outros problemas, designadamente de quantidade de casas disponíveis no mercado, que continua a ser inferior à procura, contribuindo para que os preços praticados nos mercados de compra/venda de habitações em Portugal tenham subido 4,8% em 2022 e as rendas das casas tenham atingido crescimentos de 26,3%, de acordo com o site especializado Idealista. Este conjunto de elementos fez arrefecer este mercado (aquisição e de arrendamento), razão pela qual se registou, no primeiro caso, um menor número de transações face ao passado anterior (2022).

De acordo com os dados apresentados no relatório de preços de outubro pelo site especializado Idealista, nas diferentes capitais de distrito do país, o maior aumento de preços de casas para venda ocorreu em Viana do Castelo, onde se verificou uma subida de 29,5%, a que se seguiu o Funchal (20,1%), Santarém (19,3%), Bragança (17,1%), Faro (16,2%) e Braga (14,9%), Porto (6,5%) e Lisboa (5,4%). As menores variações de preços desse ano ocorreram em Évora (2,7%), Beja (2,4%) e Leiria (1,7%). Aveiro foi a única capital de distrito onde os preços das casas para comprar desceram (-1,7%). Mesmo assim Lisboa continua a ser a cidade mais cara para comprar qualquer tipo de habitação, com um custo mediano de 5401 euros por m², seguida do Porto (3392 euros/m²). Completa o pódio o Funchal (3105 euros/m²), seguido de perto por Faro (2918 euros/m²) e depois por Aveiro (2411 euros/m²), Beja (941 euros/m²), Castelo Branco (844 euros/m²), Guarda (830 euros/m²) e de Portalegre (747 euros/m²), estes últimos bastante longe dos valores iniciais como se pode constatar.



Preço das casas para comprar por capitais de distrito

Valor mediano (euros/m2) Variação anual (%) Dados de outubro

Capitais de distrito	Preço / euros/m2	Variação anual (%)
Viana do Castelo	1805	29,5%
Funchal	3105	20,1%
Santarém	1172	19,3%
Bragança	952	17,1%
Faro	2918	16,2%
Braga	1748	14,9%
Guarda	830	14,7%
Ponta Delgada	1747	11,1%
Portalegre	747	9,0%
Vila Real	1183	9,0%
Castelo Branco	844	8,6%
Viseu	1388	8,4%
Setúbal	2265	7,0%
Porto	3392	6,5%
Coimbra	1827	5,4%
Lisboa	5401	5,4%
Évora	2003	2,7%
Beja	941	2,4%
Leiria	1353	1,7%
Aveiro	2411	-1,7%

Fonte: idealista



Os elevados preços de aquisição das casas e a consequente redução dos níveis de poder de compra dos portugueses (devido à inflação que atingiu cerca de 8% em 2022 e mais de 4% em 2023), a par dos elevados juros praticados no mercado do crédito/empréstimos à habitação levaram a uma redução da procura de habitação em Portugal, razão pela qual as vendas de casas caíram drasticamente. De facto, só entre abril e junho de 2023, foram vendidas 33.624 habitações, o que corresponde a uma taxa de variação homóloga negativa de -22,9% (-20,8% no primeiro trimestre de 2023), segundo mostram dados recentes do Instituto Nacional de Estatística (INE), segundo o qual este foi o quarto trimestre consecutivo em que se observou uma redução da venda de casas em Portugal. A queda no número de transações foi mais expressiva no caso das casas usadas (-2,6%), do que nas casas novas (-2,1%). Mesmo assim, o número de casas vendidas no segundo trimestre de 2023 totaliza aproximadamente 6,9 mil milhões de euros, valor este que representa também uma redução de 16,7% face ao mesmo período de 2022. De referir que grande parte deste valor corresponde a venda de casas usadas (cerca de 72,5%). Mas, se olharmos para as vendas registadas no segundo trimestre face aos primeiros três meses do ano de 2022, o valor das habitações vendidas aumentou 0,7% (com -6,9% no primeiro trimestre de 2023). Por categoria, houve uma redução no valor das transações de casas usadas (-0,1%) e um aumento no valor das transações de habitações novas (2,9%).

Apesar de o governo em funções ter avançado com várias medidas para estimular a oferta de casas colocadas no mercado de arrendamento – inclusive no programa Mais Habitação, que entrou em vigor há muito pouco tempo, não tendo, portanto, tido tempo de produzir efeitos significativos no mercado – a oferta continua muito aquém da procura de casas para arrendar, com a procura por habitações neste mercado a crescer no último ano, uma vez que o acesso à habitação própria ficou mais difícil devido à subida da inflação e aos elevados custos do crédito hipotecário habitacional. Em resultado disso, os preços das casas para arrendar em Portugal registaram um aumento de 26,3% no último ano (referente ao mês de outubro de 2023). Este incremento levou as rendas medianas a atingir os 15,3 euros por metro quadrado e por mês (segundo o Idealista).



As principais cidades portuguesas tiveram acréscimos nas rendas neste período. Mas o aumento mediano 'maior' verificou-se no Porto, onde as rendas das casas subiram 32,4% num ano, resultando num valor mediano de 16,5 euros/m²/mês. Seguiu-se Faro (32%, custo mediano da renda 12,5 euros/m²/mês), e sobretudo Lisboa (26,3% e 20,9 euros/m²/mês), a cidade com os preços de arrendamento mais elevados em Portugal. Por sua vez, as menores subidas de rendas de casas verificaram-se em Viseu (13,5%), Braga (18,5%) e Funchal (19,4%), com Viana do Castelo a ser a única capital de distrito onde os preços das casas para arrendar diminuíram nos últimos 12 meses, com uma queda de -3,9%. Sem surpresas, Lisboa e Porto são as cidades mais caras de Portugal em termos dos preços de arrendamento praticados entre nós, seguidas pelo Funchal (13,7 euros/m²), Faro (12,5 euros/m²), Évora (11,7 euros/m²), Setúbal (11,5 euros/m²), Aveiro (11,5 euros/m²) e Coimbra (10,1 euros/m²). As cidades mais baratas são Braga (8,7 euros/m²), Viana do Castelo e Leiria (8 euros/m²), e por fim, Viseu que oferece os arrendamentos mais acessíveis (6,3 euros/m²).

Preço das casas para arrendar por capitais de distrito

Valor mediano (euros/m²) Variação anual (%) Dados de outubro

Capitais de distrito	Preço / euros/m ²	Variação anual (%)
Lisboa	20,9	26,3%
Porto	16,5	32,4%
Funchal	13,7	19,4%
Faro	12,5	32,0%
Évora	11,7	31,2%
Setúbal	11,5	22,7%
Aveiro	11,5	23,5%
Coimbra	10,1	22,5%
Braga	8,7	18,5%
Leiria	8,0	23,3%
Viana do Castelo	8,0	-3,9%
Viseu	6,3	13,5%



Fonte: idealista

Contudo, apesar dos elevados preços das casas à venda e da instabilidade política e social que se gerou com a aprovação do programa Mais Habitação com as várias medidas polémicas que incluídas, como o controlo das rendas nos novos contratos, o arrendamento coercivo de casas vazias, mas também a redução das taxas de IRS sobre os rendimentos prediais, o sector da construção e arrendamento continua a ser rentável. De facto, a rentabilidade bruta da aquisição de imóveis em Portugal, para colocar no mercado de arrendamento, atingiu 7,4% no terceiro trimestre de 2023, representando um aumento de 1,4 pontos percentuais em relação ao mesmo período de 2022, quando se situava em 5,9%. Neste ano em estudo, a rentabilidade no setor habitacional é também superior à observada no terceiro trimestre de 2021, que era de 5,7%.

Ainda de acordo com o já citado site especializado, Santarém destaca-se como a capital de distrito onde a compra de um imóvel para investimento é mais rentável, apresentando um retorno de aproximadamente 7,9%, seguida de Évora (7,5%), Leiria (7%), Coimbra (6,5%), Braga (6,3%), Aveiro (6,2%), Setúbal (5,8%) e Porto (5,8%). Mas, a rentabilidade habitacional mais baixa é observada em Lisboa (4,7%), Faro (5%), Viana do Castelo (5,1%), Funchal (5,5%) e Viseu (5,5%), locais e cidades onde também os riscos do negócio são inferiores, e onde é, por isso, mais fácil arrendar uma habitação (2).

² É bom recordar que os valores acabados de referir e constantes dos quadros acima colhidos do site Idealista são meramente indicativos pois não cumprem os critérios para poderem ser considerados representativos, não se trata de verdadeiros estudos de mercado ou de opinião. Mesmo assim, achamos úteis reportá-los e desde já agradecemos a sua cedência.



Quanto rende comprar casa para arrendar em Portugal

Dados do 3º trimestre de 2023

Cidade	Venda (euros/m2)	Arrendamento (euros/m2)	Rentabilidade
Santarém	1127	7,4	7,9%
Évora	2007	12,5	7,5%
Leiria	1331	7,8	7,0%
Coimbra	1849	10,0	6,5%
Braga	1748	9,1	6,3%
Aveiro	2395	12,4	6,2%
Setúbal	2309	11,1	5,8%
Porto	3440	16,5	5,8%
Viseu	1377	6,4	5,5%
Funchal	3084	14,2	5,5%
Viana do Castelo	1843	7,9	5,1%
Faro	2995	12,5	5,0%
Lisboa	5366	20,8	4,7%

Fonte: idealista



2

Habitação na UE e em Portugal segundo os dados do Eurostat

- Evolução dos preços das rendas na Europa 19
 - Comprar ou arrendar casa na U.E, um dilema de difícil solução 19
 - A qualidade das casas dos europeus 19
 - O tamanho das casas de habitação na UE 20
 - Despesas em habitação e inflação 20
 - Impacto ambiental da habitação 21
 - Pobreza habitacional e pobreza energética - a ajuda de *Just a Change* 21
 - A habitação, a eficiência energética, o PRR e o OGE 24
 - Crianças portuguesas e casas saudáveis 24
-







2.

Habitação na UE e em Portugal segundo os dados do Eurostat

A habitação é um problema sério que afeta todas as famílias, especialmente as mais carenciadas, e todos os países da velha Europa, sobretudo por causa dos seus elevados preços (de aquisição ou renda). De acordo com o Eurostat, o instituto de estatísticas da U.E., viver em Portugal e na Europa não é nada barato. A inflação ainda veio baralhar mais as coisas no mercado habitacional nacional e internacional, em parte também consequência da invasão da Ucrânia pela Rússia (invasão que provocou uma escassez de aço e outros produtos para além da subida do petróleo e gás natural). Hoje, só os custos relacionados com a habitação quase esgotam o rendimento de muitas famílias, havendo casos em que nem sequer é suficiente. E a verdade é que os preços das casas, tanto para compra como para arrendamento, continuam numa subida desenfreada na maioria dos 27 países da União Europeia (U. E.) – Portugal incluído – enquanto os salários / vencimentos não conseguem acompanhar aqueles ritmos de crescimento. Mas qual tem sido a evolução dos preços das casas ao longo dos últimos dez anos? Como vivem hoje os portugueses e os europeus? Que qualidade têm as casas onde habitam? O Eurostat analisa minuciosamente todas essas e outras questões relacionadas com o tema, apresentando com grande minúcia o estado da habitação no espaço da União Europeia, dados que nos vão servir de base para responder a estas e outras questões relacionadas com o tema (“Habitação na Europa” / Housing in Europe – 2021 – Interactive Edition).

Começemos pelo preço das casas e analisemos qual o seu impacto no mercado habitacional. Os preços da habitação têm vindo a subir desde 2013 – e com aumentos particularmente acentuados entre 2015 e 2023. O preço das casas na UE aumentou cerca de 26% em 10 anos, destaca o gabinete de estatística europeu naquela aplicação interessante e interativa dedicada ao tema e publicada há relativamente pouco tempo.

De acordo com a publicação na União Europeia há 23 estados-membros em que ocorreram subidas nos preços das casas para comprar entre 2010 e 2020. E as maiores subidas de preços verificaram-se na Estónia (+108%), na Hungria (+91%), no Luxemburgo (+89%), na Letónia (+81%) e na Áustria (+77%). Também em Portugal, os preços das habitações subiram, neste caso 42,8% em 10 anos bem acima da média europeia (+16,8%). De referir que também houve descidas nos preços da habitação em três países: Itália (-15%), Espanha (-5%) e Chipre (-4%)³.

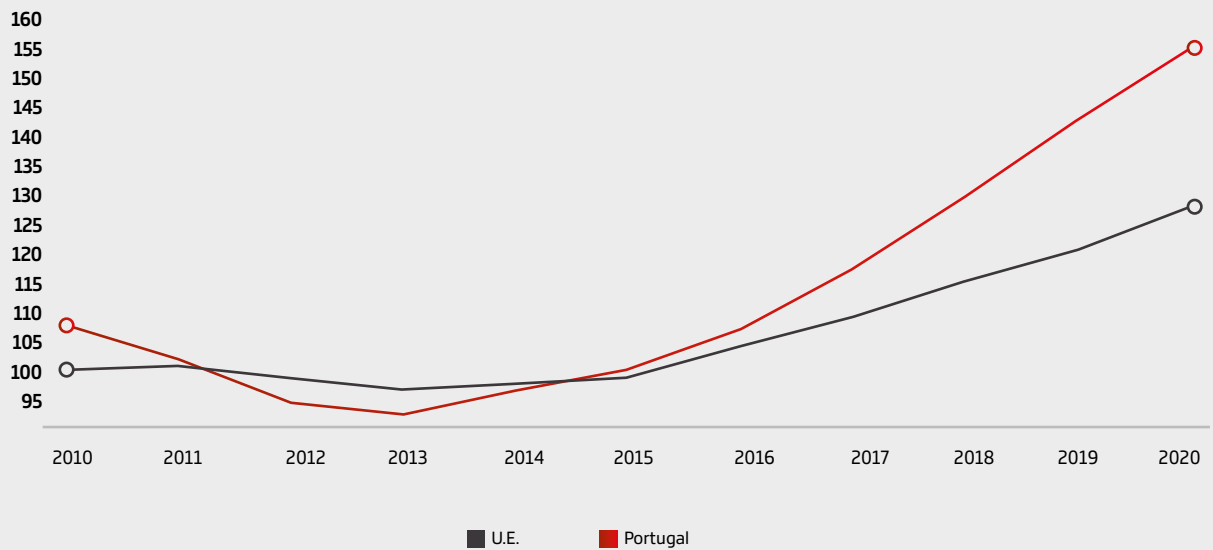
O custo da habitação na Europa, segundo o índice de preços da habitação e outras estatísticas do Eurostat, apresentou na Hungria e em 2020 os valores mais altos da UE, vindo depois a Turquia (não UE, mas eterna candidata a sê-lo), a Islândia e a República Checa. Seguiu-se Portugal, o quinto país com o índice dos preços das casas mais elevado. No fundo da lista, com os índices mais baixos, vêm a Itália, a Finlândia e Chipre.

³ A Grécia não foi considerada nesta análise por, no momento, não ter dados disponíveis (Eurostat).



Contudo, há grandes diferenças entre os países da Europa relativamente à forma como vivemos, ao tamanho das casas, ao tipo e qualidade de habitação e ainda às condições de titularidade ou posse da propriedade, i. é, se os inquiridos são ou não donos delas ou se são apenas arrendatários. A evolução dos preços das casas e dos arrendamentos também varia significativamente entre os países. A Housing in Europe – 2021 Interactive Edition mostra valores muito diferenciados sobre vários aspetos relacionados com a habitação. Veja-se num gráfico como têm evoluído os preços das casas em Portugal e na U.E. para concluir, sem surpresa, que de 2015 para cá os preços têm aumentado muito mais em Portugal (PT) do que na U.E. (EU).

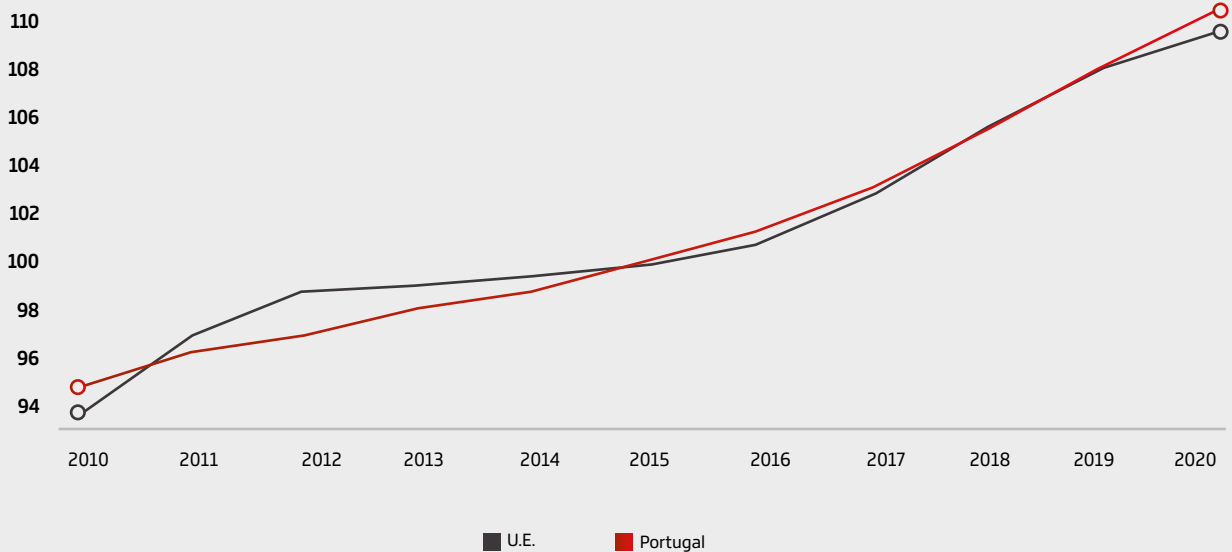
Evolução dos valores das casas



Fonte: Housing in Europe - 2021

Vejamos também como têm evoluído os preços de construção de habitação nova em Portugal e na mesma União Europeia. Do gráfico seguinte se vê que a evolução das duas séries de preços apresenta muitas semelhanças entre ambas:

Custo de construção de novos edifícios residenciais



Fonte: Housing in Europe - 2021 interactive edition.



Housing in Europe

2021 INTERACTIVE EDITION



Um aparte para referir, a este propósito, que a publicação “Housing in Europe - 2021 Interactive Edition” está dividida em três capítulos:

- i) Como vivemos:** o primeiro, que mostra se vivemos numa casa ou num andar/apartamento e se somos proprietários ou se somos arrendatários. A publicação inclui ainda estatísticas sobre a dimensão e a qualidade da habitação e sobre o impacto ambiental.
- ii) Custo da habitação:** o segundo, que contém dados sobre a evolução dos preços da habitação e das suas rendas na última década. Mostra igualmente se a habitação tem condições de acessibilidade esteja ela localizada nas cidades ou nas zonas rurais.
- iii) Construção:** o terceiro e último capítulo, que se centra no setor da construção e que mostra a sua evolução ao longo da última década. Nele se pode ainda ver quais as áreas onde mais se constrói na Europa. Esta publicação interativa, apresenta ainda alguns textos curtos e ferramentas de visualização interativa sobre a habitação nos países da UE.



Evolução dos preços das rendas na União Europeia

A evolução dos preços das casas para comprar não foi linear ao longo dos dez anos em análise já que sofrendo oscilações negativas entre 2011 e 2013 devidas à crise financeira global. No caso das rendas das casas houve um aumento constante nos países da UE entre 2010 e 2020. Na União Europeia as rendas aumentaram em média 14% neste período em 25 dos 27 estados-membros.

Descendo ao nível dos países individualmente os maiores acréscimos deste tipo de preços (das rendas habitacionais) observaram-se na Estónia (+145%), na Lituânia (+107%) e na Irlanda (+63%). Quanto a reduções nas rendas das habitações só ocorreram em dois países da UE, na Grécia (-25%) e em Chipre (-5%), de acordo com o Eurostat.

Neste cantinho à beira-mar plantado, para usarmos as palavras de Lord Byron, que dá pelo nome de Portugal, a evolução do valor das rendas das casas também não foi nada linear. De facto, entre 2010 e 2013, a sua trajetória foi mesmo inferior à média da União Europeia, aproximou-se dela nos dois anos seguintes mas a partir de 2016 conseguiu superá-la fortemente, tendo, inclusivamente, subido nestes dez anos cerca de 21,6%. Só em 2020 ultrapassou a média da UE em quase 4%.

Comprar ou arrendar casa na EU, um dilema de difícil solução

Com os preços das casas em alta, quer para comprar quer para arrendar, a escolha dos europeus tem sido difícil, apresentando-se até como um verdadeiro dilema de difícil solução. As estatísticas mostram que no ano de 2020, mais de dois terços das pessoas viviam em agregados com casa própria, mais propriamente, 70% da população, os restantes 30% moravam em casas arrendadas. Em quase todos os países da UE a maioria da população opta por viver em casa própria.

Mas até nesse aspeto, há variações significativas (mercado de arrendamento). Por exemplo, na Alemanha os dois mercados estão aproximadamente em equilíbrio: cerca de 50,4% das pessoas são proprietários das habitações e outros 49,6% escolheu viver numa casa arrendada. Já na Roménia viver em casa própria é a opção de 96,1% da população, só 3,9% optam pelo mercado de arrendamento. Em Portugal, três em cada quatro pessoas vivem em casa própria (75%) e apenas uma em cada quatro (25%) vive em casa arrendada.

Quanto à tipologia da casa em que os europeus vivem, pode dizer-se que, no geral, 52,9% da população da UE vive em moradias, e 46,2% vivem em apartamentos. Por sua vez, em Portugal, a realidade é mais ou menos idêntica, mas muito diferente se compararmos a habitação da cidade e a do campo no que diz respeito a essas opções. De facto, 71,7% dos europeus das cidades e 66,4% dos portugueses vivem em apartamentos enquanto no campo, 82,4% dos europeus e 86,7% dos portugueses vivem em moradias.

A qualidade das casas dos europeus

Segundo o Fundo Monetário Internacional (FMI), o progressivo distanciamento dos preços das casas em relação aos rendimentos faz com que muitos segmentos da população da U.E. não tenham uma habitação acessível, nem grandes hipóteses de a conseguirem num horizonte temporal razoável. No mesmo sentido, a OCDE conclui que o aumento geral nos preços das casas e das rendas tem vindo a piorar o acesso à habitação, especialmente para as famílias mais pobres. Mais, acrescenta, que este cenário “ameaça aumentar as desigualdades pré-existentes”, porque este facto impede que muitas famílias possam comprar casa, possam mudar para outra habitação com melhores condições, ou possam mesmo levar a cabo obras para melhorar as condições das suas habitações.

A verdade é que há muitas famílias a viver em casas com muito fraca ou baixa qualidade nos vários países europeus, embora haja muito pior por esse mundo fora. De facto, cerca de 14% da população da U.E. vive em casas com buracos, fendas/buracos ou deficiências no telhado, 8,2% tem as casas mal isoladas em termos térmicos, condições que não permitem manter a casa aquecida nos dias mais frios do inverno nem arrefecida nos dias mais quentes de verão. Além disso, 1,5% ainda não tem condições mínimas nas casas de banho, havendo inclusivamente casas sem WC e/ou sem sanitas, e/ou sem bases de chuveiro, e/ou sem banheira (Eurostat) e até sem ligação às redes respetivas.



A boa qualidade da construção das casas é indispensável, sobretudo, nas épocas mais frias e mais quentes do ano. No que diz respeito a roturas no telhado, que deixam entrar água da chuva e o frio no inverno, o Chipre é o caso mais grave com 39,1% da população a queixar-se deste problema. Em Portugal, que está logo em 2º lugar entre os que apresentam piores resultados, há 25,2% da população a viver em casas com idênticos problemas na cobertura.

A dificuldade em manter a casa quente no inverno é sentida um pouco por toda a Europa. A Bulgária é o país da UE que tem mais pessoas nesta situação – cerca de 27,5% –, seguida da Lituânia (23,1%), de Chipre (20,9%) e de Portugal, que aparece em quarto lugar ainda com 17,5% das famílias a não conseguirem aquecer minimamente as suas casas nos meses mais frios do ano (dados de 2020).

A falta de condições na casa de banho (WC) é um facto presente e até chocante em quatro países da Europa: Romênia (21,2%), Bulgária e Letónia (ambos com 7%) e Lituânia (6,4%). Por cá, em Portugal, neste aspeto, estamos bastante melhor pois apenas 0,4% das famílias têm falta de condições nestas divisões (casas de banho), e na maioria dos restantes países do espaço europeu este problema é quase residual.

O tamanho das casas de habitação na UE

A qualidade das casas não é a única variável que influencia ou que tem incidência no bem-estar das famílias. O número de pessoas que mora numa mesma casa tem também muita importância. Os dados mostram que em 2020, por cada pessoa, havia em média na U.E. 1,6 quartos, realidade que variava bastante de país para país e dentro destes, de região para região. O maior número de quartos por pessoa regista-se em Malta (2,3 quartos) e o menor na Romênia (1,1 quartos). Portugal coloca-se a meio da tabela com 1,7 quartos por pessoa.

Um indicador importante é também o de saber quantas famílias vivem em casas sobrelotadas, pois esse número influencia igualmente a qualidade de vida de quem vive na habitação. Em 2020, havia cerca de 18% da população da U.E. a viver nessas condições (em casas sobrelotadas), menos 1,3% do que o registado dez anos antes, em 2010. Por países, os casos mais graves são os da Romênia (45,1%), os da Letónia (42,5%) e os da Bulgária (39,5%). Os menos graves, com os valores mais baixos, são os de Chipre (2,5%) e Malta (4,2%). Portugal está numa posição intermédia, com 9% da população a viver em casas sobrelotadas.

Também é verdade que há famílias a viver em casas demasiado grandes para o número de ocupantes ou para as suas necessidades reais. É o fenómeno da subocupação das casas, geralmente associado a pessoas mais velhas ou casais que permanecem nas suas casas depois de os filhos crescerem e saírem de casa para constituírem famílias ou se autonomizarem dos pais. De facto, na U.E. cerca de 32,5% da população vivia em casas subocupadas em 2020, uma proporção mais ou menos estável desde 2010. Em território nacional, o valor é um pouco mais elevado já que 36,3% da população portuguesa vive em casas demasiado grandes para o número de pessoas que integram o agregado familiar, o que não é estranho ao facto de o nosso país ser um dos que tem menor taxa de natalidade e maior percentagem de pessoas idosas.

Despesas em habitação e inflação

Relacionado de alguma forma com a habitação estão os preços dos bens e serviços em geral incluindo os custos suportados com a casa, e sua evolução, ou seja, a inflação. Os valores mostram que entre 2010 e 2020, a inflação subiu em média 14% nos países da U.E. e cerca de 11% em Portugal tendo atingido mesmo todos os estados-membros. Houve até casos em que a taxa de inflação foi superior a 20%, como ocorreu na Hungria e na Romênia (ambos com +26%) segundo o Eurostat.

O problema da inflação ou subida dos preços é um tema que tem vindo a ser seguido com atenção e muita preocupação pelos vários países europeus, as suas populações e os seus decisores políticos (BCE e CE, entre outros), até porque os preços da energia, dos combustíveis e das matérias-primas têm estado a subir bastante, também consequência da guerra na Ucrânia, arrastando quase todos os preços dos restantes produtos do cabaz de compras, e os europeus já sentem o efeito nos seus bolsos ou nas suas carteiras.

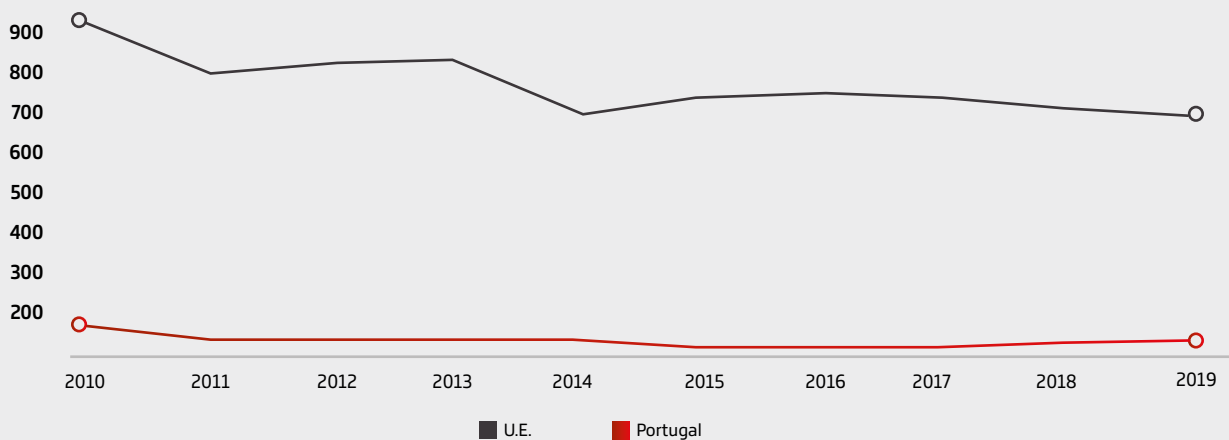
Os custos associados à habitação mais elevados em 2020 foram registados na Irlanda (84% acima da média da UE), na Dinamarca (66% acima) e no Luxemburgo (64% acima), alguns dos países que têm o poder de compra mais elevado da U.E.. Em Portugal, as despesas com a casa ficaram 20% abaixo da média europeia. Contudo, os custos mais baixos verificaram-se na Bulgária (65% abaixo da média da UE) e na Polónia (61% abaixo).



Impacto ambiental da habitação

As emissões de gases com efeito de estufa (GEE), ou gases poluidores, dos agregados familiares para aquecimento variam entre 35 kg per capita na Suécia e 1660 kg no Luxemburgo, os dois valores extremos. Uma parte das emissões de GEE provêm dos agregados familiares quando queimam combustíveis fósseis para aquecer as suas casas, aquecer água, cozer os alimentos e quando usam o ar condicionado. Este valor representava 669,3 kg per capita na UE em 2019, contra 921,7 kg em 2010, uma redução significativa. Em 2019, os maiores valores, de mais de 1000 kg per capita, foram observados no Luxemburgo (1662,1 kg per capita), na Bélgica (1245,3) e na Irlanda (1235,9). Por outro lado, o valor mais baixo encontrava-se na Suécia (34,6), seguida de Malta (96,3), Finlândia (201,7) e Portugal (214,3kgs), todos estes muito abaixo da média comunitária.

Emissões de gases com efeito de estufa pelas famílias para aquecimento (em kg per capita)



Fonte: Housing in Europe - 2021 interactive edition.interactive edition.

Pobreza habitacional e pobreza energética - a ajuda de Just a Change

Viver numa casa onde falta quase tudo é a madrasta sorte ou realidade de muitos. É frequente não existirem telhados em condições, água canalizada, infraestruturas na casa de banho, esgotos, isolamento térmico, entre tantas outras coisas fundamentais e indispensáveis para viver o dia a dia com dignidade. A privação severa das condições de habitação atingiu 3,9% da população portuguesa em 2020, segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE). E muitas vezes a única mão que é estendida é a de voluntários que se dedicam à reabilitação destas casas e à reconstrução da vida. No sentido de ajudar a resolver estas carências há algumas associações no mercado, como por exemplo a “Just a Change”, que têm levado a cabo ações de combate à pobreza habitacional em Portugal desde 2010. Esta associação começou por angariar fundos para alimentar pessoas em situação de sem-abrigo e evoluiu depois para a reconstrução de casas de habitação sem condições.

Há milhares e milhares de famílias a viver em casas de baixa qualidade em Portugal. Os dados mais recentes do Eurostat – relativos a 2020 – espelham bem esta realidade, indicando, por exemplo, que 25,2% da população portuguesa tem buracos ou roturas no telhado por onde entra a chuva e o frio no inverno. A insuficiência financeira para manter a casa quente de forma adequada é também sentida por 17,5% das pessoas. Mas vale a pena referir que a pobreza energética anda, frequentemente, associada à pobreza habitacional. E a falta de condições na casa de banho – isto é falta de sanita, de base de chuveiro para duche ou de banheira – abrange 0,4% das famílias do país. A pobreza habitacional é uma realidade triste, uma pobreza que podemos apelidar de escondida, já que muitas vezes não se vislumbra do exterior, ficando apenas no segredo, dentro das quatro paredes da casa de habitação.



Foi para combater esta realidade em Portugal que nasceu a referida associação, que hoje reúne centenas de voluntários e que se dedica à reabilitação das casas de famílias carenciadas. E os números alcançados são elucidativos. Mesmo com os constrangimentos provocados pela situação pandémica, em 2020 esta associação reconstruiu 33 casas e fez ainda sete intervenções noutras, incluindo nalgumas IPSS. Em 2021 reabilitou 55 casas, apoiando um total de 112 beneficiários. Em termos geográficos a associação já está presente em 20 concelhos do país e esperam continuar a crescer: “Estamos a planear reabilitar 65 casas em 2022, algumas delas em parceria com projeto Missão País” e “vamos também assinar protocolos em novos municípios” diz a associação.

Como referido antes a pobreza habitacional é uma pobreza escondida. Ficando dentro da casa das pessoas, não a vemos e por isso não imaginamos que as condições de vida de uma pessoa a viver ao lado possam ser de tão má qualidade. Ainda assim, o tema da habitação, aliado à discussão da pobreza energética, tem ganho destaque na esfera pública nos últimos anos. E é um tópico cada vez mais debatido, com programas e propostas a surgirem de vários lados.

A pobreza habitacional está bem patente nas paredes, chão, tetos e telhado esburacados, na inexistência de sistemas de canalização e saneamento e eletricidade, humidades, falta de conforto por inadequado isolamento térmico, etc. Mas também há casas sem divisórias ou com divisões por vezes sem as áreas mínimas para o tamanho das famílias. A partilha de casas, mesmo sem grandes condições, é hoje uma realidade nos grandes centros, particularmente entre os jovens em início de carreira, onde o preço proibitivo das casas e das rendas faz com que os jovens necessitados tenham de procurar soluções partilhadas, sem a devida independência e sem um mínimo de condições de isolamento que permitam alguma intimidade.

Já anteriormente dissemos que a pobreza energética anda, muitas vezes, associada à pobreza habitacional. A EDP e outras empresas de eletricidade dão uma ajuda no combate a este problema disponibilizando apoio e técnicos para levarem a cabo medições energéticas de todas as casas, aconselhamento e ainda disponibilizando equipamentos eficientes, como termoacumuladores, frigoríficos e sistemas de aproveitamento das águas, que contribuem para melhorar a eficiência energética das habitações. Além disso, as reabilitações passam também pelo isolamento térmico dos telhados, paredes e pavimentos e pela mudança de portas e janelas, o que pode aumentar drasticamente a eficiência energética ao nível da climatização das casas. As câmaras / autarquias também procuram dar a sua ajuda de diversas formas, nomeadamente disponibilizando apoio técnico e aconselhamento.





Mas como resolver o problema da falta de habitação condigna e a preços acessíveis? A solução proposta pela C. M. de Lisboa

A Câmara Municipal de Lisboa (CML) tem tentado dar uma ajuda na resolução deste difícil problema. Nesse sentido, e conjuntamente com a comunidade científica, definiu uma estratégia baseada na elaboração da Carta Municipal de Habitação, que era suposto concluir-se até ao fim de 2022. Nesse âmbito avaliou os recursos disponíveis e as necessidades dos lisboetas e depois gizou as respetivas políticas de habitação.

Segundo o INE (censos 2021) e a vereadora da Habitação na CM de Lisboa há cerca de 48 mil casas vazias nas 24 freguesias do concelho de Lisboa. Mas do total das casas existentes 50% são ocupadas pelos seus proprietários (122 mil), 42% são arrendadas (102 mil) e 8% têm outras formas de ocupação (20 mil).

Destas 242 mil são residência habitual, 30 mil são residência secundária e há 48 mil vagas, das quais 26 mil são propriedade pública. Há ainda cerca de 10 anos que os números são mais ou menos estáveis.

Cerca de 20% do total de casas disponíveis são das freguesias de Santa Maria Maior, Misericórdia, Santo António, São Vicente e Estrela. Em números absolutos é Arroios que lidera a lista com 3890 casas não ocupadas.

Segundo um índice que combina características socioeconómicas da população com características construtivas, o seu desempenho energético e outras variáveis climáticas, as freguesias de Lisboa mais vulneráveis no inverno são as da Ajuda, Santa Maria Maior, São Vicente, Penha de França, Beato e Marvila. Mas as mais vulneráveis no verão são as da Ajuda, Beato, Marvila e Santa Clara.

Há 30% dos proprietários a viver em 72 mil casas sem encargos diretos com habitação, 42% / 102 mil casas são arrendadas e 8% / 20 mil casas têm outra forma de ocupação. À volta de 49% das rendas eram inferiores a 400 euros em 2022.

Em 2022 a câmara tinha 2684 candidatos a renda acessível com uma idade média de 35 anos, e um rendimento médio familiar de 1136 euros, e 6155 pessoas candidatas a renda apoiada (200 euros/mês) com uma idade média de 39 anos e um rendimento médio de 780 euros. Face a este balanço de recursos e necessidades é urgente devolver as casas que se encontram disponíveis aos lisboetas e a outros residentes estimulando a construção pública de casas e recorrendo aos bens públicos, mistos e privados de forma a conseguir habitações sustentáveis, que se paguem a elas próprias, que integrem todos e que reutilizem os limitados recursos.

A Carta Municipal de Habitação está elaborada por freguesias, apresentando uma política de incentivos à redução de edifícios devolutos, combate às pobreza energética e habitacional, e uma política habitacional baseada em modelos públicos, mistos e privados de construção de casas e apoio às famílias.



A habitação, a eficiência energética, o PRR e o OGE

A habitação, a pobreza habitacional e a eficiência energética das casas e equipamentos dos portugueses também constam de documentos importantes como o PRR e o OE2022. Segundo Marina Gonçalves, anterior Ministra da habitação, na altura Secretária de Estado da Habitação, “o governo compromete-se a trabalhar conjuntamente com o setor do imobiliário e da construção com o intuito de melhorar e continuar a promover mais e melhor habitação, mas agora também focado no enorme desafio do aumento dos preços e dos custos dos materiais – custos que todos consideramos preocupantes”. Os desafios adicionais que o setor tem de enfrentar, decorrem, por um lado, da pandemia, e por outro, do conflito na Ucrânia, eventos que têm impacto direto, nomeadamente nos preços das habitações. A estes há que somar as alterações climáticas e as exigências em termos de eficiência energética. É também preocupação o conciliar o PRR com os objetivos de reabilitação urbana e de criação de melhores condições nas cidades, tanto quanto possível, para todos, tudo isto “objetivos muito ambiciosos”. Para isso é necessário perceber onde se pode intervir para minimizar o efeito que os preços estão a ter nas obras e para garantir uma resposta mais célere ao problema da escassez de materiais, particularmente os mais usados pelo sector da construção e habitação (aço, sobretudo).

A ex-SEH garante que “é fundamental que mantenhamos este projeto ambicioso de construir tantas habitações até 2026, e que continuemos este trabalho direto e regular com o setor aumentando o parque habitacional público, mas também criando outros instrumentos, como por exemplo a construção de habitação a custos controlados com IVA reduzido de 6%, uma antiga reivindicação do setor que já está em vigor, e que pode ser conciliada com a da política pública prioritária perseguida pelo governo”.

O governo através do OE tem tido dotações significativas com o objetivo de melhorar o desempenho energético dos edifícios, com reflexos na poupança de recursos energéticos bem como na melhoria das condições de vida das populações, e ainda de promover a utilização mais eficiente dos equipamentos, ou seja, tornando-os mais eficientes em termos energéticos. A aposta do governo neste campo vai no sentido da adoção quer de medidas passivas quer de uma progressiva e mais eficiente eletrificação dos edifícios. Convém não esquecer o contributo de outros investimentos previstos no PRR, no âmbito da saúde, habitação, respostas sociais, e qualificações e competências, através das quais se prevê o apoio à renovação de edifícios e infraestruturas, seguindo critérios exigentes de eficiência energética ou o apoio à vertente de construção de novos edifícios, com uma procura de energia primária inferior em pelo menos 20% ao requisito NZEB – edifícios com necessidades quase nulas de energia” (OE2022). “Acréscimo que a forte aposta na eficiência energética conduzirá a um salto qualitativo em termos de melhoria da qualidade de vida para a população portuguesa, reduzindo fortemente as situações de pobreza energética, que, no presente, afetam milhares de famílias” e que a aposta na eficiência energética irá traduzir se numa “redução de 35% do consumo de energia primária”. Esperemos que assim seja.

Crianças portuguesas e casas saudáveis

É oportuno referir o que a UNICEF diz sobre as condições de habitação em que vivem as nossas crianças. Segundo um relatório do Fundo das Nações Unidas para a Infância (UNICEF) recentemente divulgado por esta entidade da ONU virada para os mais pequenos, as crianças portuguesas não vivem em ambientes saudáveis, sobretudo devido a problemas relacionados com a habitação.

Este documento, devido ao Centro de Pesquisa Innocenti da UNICEF, e citado pela Lusa, coloca Portugal no terceiro lugar, entre 39 países, no que toca ao desempenho geral em termos de indicadores ambientais. Contudo, Portugal cai para a 25.ª posição no que toca às condições ambientais para as crianças em particular, nomeadamente em termos de poluição do ar e da água e de presença de chumbo no sangue. O relatório sublinha que cerca de 8% das crianças portuguesas vivem em habitações com problemas graves e que cerca de 35% das famílias pobres com crianças têm dificuldade em manter as casas aquecidas em Portugal, enquanto 25% das famílias sofrem com o ruído e a poluição sonora. No mesmo documento afirma-se que uma em cada cinco crianças portuguesas (20%) é exposta a humidade e bolor em casa, enquanto uma em cada dez famílias pobres com crianças vivem em habitações com pouca iluminação natural.



O Centro de Pesquisa Innocenti da UNICEF analisou 39 países da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE) e da União Europeia (UE) tendo em atenção diferentes critérios relacionados com pesticidas, geração de resíduos, humidade doméstica e acesso à luz natural. O relatório lamenta que mesmo muitos países considerados ricos não consigam oferecer um ambiente saudável aos seus próprios jovens e crianças, sublinhando que mais de 20 milhões de crianças têm níveis elevados de chumbo no sangue. “Não só a maioria dos países ricos não consegue proporcionar aos seus próprios filhos um ambiente de vida saudável, como, pior ainda, contribui para a destruição de outras crianças, noutras partes do mundo” (Gunilla Olsson, diretora do Centro Innocenti).

O relatório refere que o ambiente mais saudável e sustentável vivido em “países como a Finlândia, Islândia e Noruega só é possível através de sistemas com um enorme impacto no planeta em termos de consumo, emissão de gases de carbono e produção de lixo eletrónico”. Mesmo em Portugal, o consumo médio da população exigiria que o planeta Terra tivesse 2,8 vezes os recursos naturais atuais, valor este que teria de ser 8 vezes maior no caso do Luxemburgo, refere ainda.

Os mais jovens estão conscientes da insustentabilidade desta situação, já que 30% dos portugueses entre os 16 e os 25 dizem-se “extremamente preocupados” com as mudanças climáticas, um valor que, no caso português, o Centro Innocenti atribui a causas como o aumento dos fogos florestais. Mais de metade dos jovens portugueses diz-se preocupado com a crise climática e cerca de um terço afirma até que pondera não ter filhos “devido às mudanças climáticas” que têm vindo a ocorrer... Preocupante.



3

■ Habitação Social em Portugal

▪ Algumas considerações iniciais	28
▪ Programa de Arrendamento Acessível (PAA)	30
▪ Programas Municipais de Arrendamento Acessível	31
▪ Habitação a preços acessíveis e o PRR	32
▪ Apoio ao arrendamento Jovem - programa Porta 65	33
▪ Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1.º Direito (2018)	33







3.

Habitação Social em Portugal

Algumas considerações iniciais

Comprar ou arrendar casa não é uma tarefa fácil em Portugal nem tão pouco em muitos outros países do mundo dito ocidental e democrático. Muitas são as famílias com carências económicas, que dificilmente encontram casas que consigam pagar pois os preços das casas estão a subir em flecha. Este cenário está até a agravar o acesso à habitação e a 'aumentar as desigualdades pré-existentes', segundo um relatório recente da OCDE. As soluções para estas famílias não são muitas, sendo uma delas o recurso ao programa de habitação social em Portugal.

A habitação social, ou habitação de interesse social, é uma solução urbanística que permite ajudar pessoas com baixos rendimentos a encontrarem casa própria. O problema destas famílias é cada vez mais frequente nos dias de hoje, sobretudo nos grandes centros urbanos e suas periferias, onde o nível de vida é hoje mais exigente e os rendimentos são relativamente baixos para as necessidades.

A problemática da habitação social não é recente e tem sido muito discutida desde os inícios do século XX um pouco por todo o mundo. Os diferentes governos têm tido a preocupação de tentar garantir um lar para todos, incluindo nestes os mais necessitados. Em Portugal, este programa tem existido praticamente em todas as principais cidades, e nas outras zonas do país, em particular nas zonas urbanas. É o Estado Central que é geralmente responsável pela construção ou financiamento destas habitações sociais, que depois cede aos mais necessitados em determinadas condições contratuais, geralmente muito favoráveis.

No geral todas as casas destinadas à habitação social têm boas condições para alojar as famílias carenciadas, incluindo infraestruturas como esgotos sanitários, rede elétrica, água, telefone e boas acessibilidades. Contudo, apesar do esforço feito, nem toda a gente tem direito à habitação social dada a escassez de recursos. Por isso, só são abrangidos os indivíduos e suas famílias que vivem em condições habitacionais sem um mínimo de dignidade e que, por motivos de ordem financeira ou outros de força maior, não conseguem resolver por si sós as suas necessidades habitacionais.

A habitação de interesse social existe para pessoas em situação de pobreza, de precariedade, de insalubridade, de insegurança, incluindo vítimas de violência doméstica e em regime de insolvência pessoal e familiar. A habitação social pretende melhorar a qualidade de vida dessas famílias, através do acesso a um lar seguro e digno.





O pedido para a atribuição de uma habitação social deve ser feito online ou pela internet, através do preenchimento de um questionário via uma plataforma Portal da Habitação criada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), que é ainda responsável pelo lançamento de concursos e pela conceção dos edifícios. O processo começa sempre com o preenchimento do formulário de candidatura a uma habitação social. Ainda na plataforma submete-se a proposta e acompanha-se todo o processo. Os pedidos de habitação social podem apresentar diferenças de cidade para cidade e de concurso para concurso apresentado pelo IHRU.

Para conseguir uma habitação social devem ser apresentados pelo candidato um conjunto vasto de documentos durante a candidatura a habitação social ao IHRU, não só do requerente como de todos os membros do agregado familiar e de entre eles:

- Cartão do Cidadão de todos os elementos do agregado familiar, ou em alternativa, para quem ainda tem Bilhete de Identidade, Cartão de Contribuinte, Cartão de Segurança Social e Cartão de Eleitor.
- Comprovativo de rendimentos dos membros do agregado: pode ser pedido uma fotocópia dos recibos de vencimento, reforma, rendimento social de inserção, subsídio de desemprego, entre outros. Caso não se disponha dos mesmos, a Declaração da Segurança Social pode substituí-los;
- Declaração de IRS do ano anterior de todos os membros do agregado familiar, no caso dos que têm mais de 18 anos;
- Comprovativo ou certificado de residência no concelho; e
- Documento que ateste deficiência e ou grau de incapacidade (quando aplicável).

Todos estes documentos deverão ser entregues no ato de candidatura. Caso isso não aconteça o pedido para a habitação social não será considerado pela plataforma.

O pedido para a atribuição de uma habitação social pode ser feito em qualquer altura, podendo os prazos para a aprovação do pedido de habitação social variar consoante o concelho. O pedido para a habitação social tem a validade de um ano e, caso não se tenha obtido qualquer resposta, será notificado desse facto. A atribuição de habitações de interesse social dependerá sempre do número de casas com condições mínimas de habitabilidade disponíveis em cada município.

É importante saber que após a submissão do pedido de habitação social este será analisado mediante um regulamento próprio da plataforma eletrónica do Arrendamento Apoiado. Só quando cumpridos todos os critérios os indivíduos ou famílias poderão fazer parte da base de dados dos cidadãos em situação de carência habitacional.

As entidades locais responsáveis pela gestão da habitação social dependem do município em que se está. Em território continental, qualquer interessado em candidatar-se a uma habitação social deve utilizar o formulário disponibilizado no portal da habitação criado pelo IHRU. Mas a situação varia quando se faz o pedido de habitação social nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores.

Para mais informações e acesso às condições específicas para a habitação social em Lisboa, pode entrar-se na página da Câmara Municipal da capital portuguesa. Normalmente existem outros programas de arrendamento apoiado para as famílias de baixos recursos e de que convém ter conhecimento. Os pedidos de habitação social no Porto podem ser tratados pela empresa municipal Domus Social – a Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, criada em 2000. A Domus Social procura dar a resposta em termos de procura de habitação social e diversificar a oferta do setor.



No arquipélago da Madeira, o sistema de pedidos de habitação social por parte dos residentes da Região Autónoma da Madeira tem de ser dirigido a uma entidade responsável pela atribuição de habitação social, o IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, no Funchal. Quanto aos habitantes da Região Autónoma dos Açores, torna-se necessário entrar no portal da Direção Regional da Habitação e preencher o formulário adequado para a candidatura ao apoio habitacional. Pode ainda utilizar-se um email (VPGR-DRH-Info@azores.gov.pt) para resolver todas as questões sobre as medidas de apoio à habitação social.

Esta é uma das principais dúvidas de quem deseja pedir uma habitação social. O objetivo é garantir qualidade de vida e maior estabilidade financeira, como tal a renda das habitações sociais, também conhecida como renda social, é sempre ajustada à capacidade económica de uma família no âmbito da legislação e termos em vigor.

Além do limite em termos de renda social existem outros programas de ajuda às famílias carenciadas e aos membros mais novos de um determinado agregado familiar disponíveis nos sites oficiais do respetivo município.

A questão da habitação, como é sabido, é uma das questões mais problemáticas da sociedade portuguesa. Daí ser tão importante existirem boas políticas de habitação social. As vantagens de uma boa política de habitação são, entre outras, as seguintes:

- A habitação social tem acesso a um conjunto de infraestruturas como o acesso a saneamento básico, que não se encontra disponível nos bairros de construção ilegal tão comuns a dada altura;
- Cria as condições para a erradicação dos bairros de barracas de outros com construção informal ou até de moradias em zonas de risco;
- A habitação social partilha espaços comuns, facilitando a comunicação entre os seus residentes;
- A habitação social é fundamental para combater a pobreza e exclusão e agilizar a integração das famílias mais carenciadas nacionais e de migrantes e imigrantes e seus descendentes e dependentes;
- A habitação social permite o acesso a moradias ou alojamentos com rendas baixas, ajudando a regularizar algumas angústias do mercado imobiliário.

Em suma, a habitação social acarreta, a médio/longo prazo, vantagens para as cidades que a disponibilizam, respondendo às necessidades dos seus cidadãos, e melhorando a segurança e o conforto de todos; a habitação social é uma boa oportunidade para o setor imobiliário e para a economia e o emprego, podendo inclusivamente ajudar o desenvolvimento sustentável das regiões e o combate às alterações climáticas e ao aquecimento global, temas cada mais na ordem do dia e mais 'caros' em todo o mundo e em particular em Portugal e na União Europeia (segundo os UNSDG).

Programa de Arrendamento Acessível (PAA)

Além do programa de habitação social gerido pelo IHRU, existem outros programas que garantem a habitação a preços sustentáveis ou acessíveis às carteiras mais débeis. É o caso do caso do Programa de Arrendamento Acessível (PAA). Os objetivos do programa de arrendamento acessível são semelhantes ao da habitação social. Tal como o anterior também este garante o acesso à habitação a preços mais compatíveis com os rendimentos monetários do agregado familiar. Há, contudo, algumas diferenças: uma delas é que, a habitação social se refere a propriedades do Estado ou pertencentes a determinadas entidades gestoras enquanto as casas para arrendamento acessível podem pertencer a qualquer tipo de proprietário ou senhorio que esteja inscrito no PAA, seja ele público ou privado.

O Programa de Arrendamento Acessível (PAA) promove a oferta de arrendamento habitacional a preços inferiores aos preços correntes no mercado, com estabilidade e segurança. Neste programa os proprietários colocam os imóveis no mercado de arrendamento a preços reduzidos e em contrapartida ficam isentos de impostos como o IRS ou IRC sobre as rendas.



Para os arrendatários uma das vantagens deste programa é o acesso a alojamento a custos acessíveis compatíveis com o seu rendimento; aos senhorios proporciona um rendimento estável e isento de IRS ou IRC; outra vantagem é que este sistema é seguro para ambas as partes, segurança que lhes é proporcionada através de seguros obrigatórios, em condições mais favoráveis do que as atualmente existentes no mercado, com limites de taxa de esforço e simplicidade e desmaterialização de procedimentos, através da Plataforma do Arrendamento Acessível. Além disso beneficia ainda da taxa reduzida de IVA, 6%.

Programas Municipais de Arrendamento Acessível

O Programa de Arrendamento Acessível (PAA) pode aplicar-se a contratos de arrendamento celebrados no âmbito de programas municipais que visem disponibilizar oferta para arrendamento acessível. As vantagens do PAA podem ser potenciadas através da articulação com programas municipais de promoção de habitação acessível, possibilitando:

- A acumulação dos benefícios concedidos pelo programa municipal com os benefícios fiscais e com a segurança do PAA; e
- Uma gestão simplificada dos processos por parte das câmaras municipais.

Para se poder aplicar os benefícios do PAA a contratos de arrendamento abrangidos por programas municipais é necessário i) a verificação pelo O IHRU, I.P da compatibilidade do programa municipal com o PAA; e ii) o enquadramento simplificado do contrato de arrendamento celebrado no âmbito do programa municipal no PAA.

Para um programa municipal ser compatível com o PAA, o seu regulamento deve garantir que são cumpridos os seguintes requisitos do PAA:

- Limites máximos do preço de renda aplicável aos alojamentos;
- Prazos mínimos de arrendamento;
- Limite máximo de rendimentos dos agregados habitacionais para efeitos de elegibilidade; e
- Limite máximo da taxa de esforço.

Para efeito de verificação da compatibilidade de um programa municipal com o PAA, a câmara municipal respetiva envia o regulamento do programa municipal ao IHRU, I.P.

Os programas municipais compatíveis com o PAA são indicados na Plataforma do Arrendamento Acessível (v. ponto 3).



Enquadramento simplificado de contratos de arrendamento celebrados no âmbito de programas municipais compatíveis com o PAA.

No caso dos contratos de arrendamento celebrados no âmbito de programas municipais compatíveis com o PAA o processo de enquadramento é simplificado. Não é necessária a prévia inscrição do alojamento nem o registo de candidatura, bastando submeter o contrato na Plataforma Eletrónica do Arrendamento Acessível, com referência ao programa municipal respetivo, e acompanhado dos seguintes documentos:

- Contrato de arrendamento;
- Comprovativo do cumprimento do dever de contratação dos seguros obrigatórios (tanto por parte do senhorio como dos arrendatários);
- Comprovativo do registo do contrato no portal das finanças;
- Declaração da câmara municipal competente que confirme a inclusão do contrato no programa municipal em questão.

Os contratos de arrendamento celebrados no âmbito de programas municipais devem, no entanto, observar os seguintes requisitos:

- Identificação do alojamento;
- Identificação dos membros do agregado habitacional;
- Prazo contratual (mínimo de anos) e condições de renovação;
- Preço de renda mensal (tem de ser inferior ao limite geral por tipologia previsto no artigo 2.º da Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho).

É proibida a exigência de qualquer prestação, depósito, pagamento ou garantia que não decorram do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, o que implica que:

- Apenas pode haver fiador se, à data da celebração do contrato, não existir na plataforma eletrónica do Programa de Arrendamento Acessível nenhuma oferta de seguro de arrendamento acessível relativa à garantia de indemnização por falta de pagamento de renda;
- Apenas pode haver prestação de caução para substituição da celebração de contrato de seguro de arrendamento acessível relativo à garantia de indemnização por danos no locado (mas a caução não deve ser superior a 2 meses de renda).

Os programas municipais de arrendamento acessível cuja compatibilidade com o PAA foi verificada pelo IHRU, I.P., são publicitados na plataforma eletrónica do PAA.

Habituação a preços acessíveis e o PRR

O problema da habitação social não podia deixar de estar presente quando se fala nos dinheiros da 'bazuca' que a U.E. pôs à nossa disposição para serem investidos durante estes anos. De facto, o PRR – Programa de Recuperação e Resiliência – reserva como dotação para habitação social ou a preços acessíveis cerca de 1583 milhões de euros para subvenções e cerca de 1150 milhões de euros para empréstimos destinados a 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. Estas medidas são essenciais, mas insuficientes para acorrer às necessidades mais prementes em matéria de habitação num país onde a habitação social representa apenas cerca de 2% do parque habitacional nacional.



No âmbito do programa Parque Público de Arrendamento Acessível os municípios e o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) contam com 167,8 milhões de euros do PRR para colocar no mercado de arrendamento cerca de 1590 casas a custos acessíveis. Esta linha de financiamento do PRR, que arrancou a 23 de maio de 2022, disponibiliza fundos aos municípios a juros mais baixos e com prazos de pagamento mais longos para construir ou reabilitar casas (regime de construção a custos controlados). É fundamental que a estas verbas se juntem outras oriundas do sector privado financiadoras de habitações a disponibilizar para facilitar o acesso à habitação seja para aquisição ou de arrendamento.

Aumentar a oferta de habitação social para os mais necessitados, mas também para a generalidade das famílias, requer uma atuação efetiva por parte do governo 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 tão necessárias casas.

Apoio ao arrendamento Jovem - programa Porta 65

Este programa de apoio ao rendimento dos jovens - o Porta 65 -, de acordo com a informação disponibilizada no Portal da Habitação, é um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação, regulado por um conjunto de diplomas legais. O Porta 65 apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal. Podem ser beneficiários do programa jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos – sendo que no caso de um casal de jovens, um dos elementos pode ter 36 anos, o outro elemento 34 anos, no máximo – que reúnam as seguintes condições:

- Sejam titulares de um contrato de arrendamento para habitação permanente;
- Não usufruam, cumulativamente, de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação;
- Nenhum dos jovens membros do agregado seja proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional; e
- Nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio.

Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1.º Direito (2018)

Terminamos esta secção ou capítulo com a referência ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1.º Direito, criado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio. “O investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, da Componente 02 –Habitação, do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), assenta o reforço do financiamento concedido no âmbito do Programa 1.º Direito”.

“O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, criado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Este programa incentiva uma abordagem integrada e participativa, que promova a inclusão social e territorial, a concretizar através de uma nova figura de governação e planeamento estratégico, as Estratégias Locais de Habitação (ELH). Assim, a materialização do apoio financeiro decorre do papel imprescindível reconhecido às autarquias locais, que devem elaborar e apresentar ao IHRU uma ELH com o diagnóstico das situações existentes e a programação dos investimentos a apoiar em cada território. O PRR prevê um investimento de 1.211 milhões de euros neste programa, o que permitirá dar resposta a pelo menos 26.000 famílias até 2026”. (<https://www.portaldahabitacao.pt/>).

4.

Políticas de Habitação Social em Quatro Países da U.E.

36







4. Políticas de Habitação Social em Quatro Países da U.E.

Sem qualquer carácter exaustivo apresentamos de seguida alguns pontos relacionados com a políticas de habitação social adotadas por quatro países da U.E. em relação aos quais foi possível dispor de informação que reputamos de interessante. Lembramos que não há modelos perfeitos que assegurem a total erradicação da pobreza habitacional em nenhum país, mas há, seguramente, sistemas bem mais equitativos do que o nosso com os quais podemos aprender alguma coisa. Lembramos, a propósito, um valor já anteriormente referido, que o parque habitacional público ou do Estado Português, não vai além dos 120 mil fogos, ou seja, cerca de 2% do total de casas do País (habitação pública/cooperativa) e que a média europeia é 12%.





ÁUSTRIA



O programa de habitação social faz parte da gênese da capital austríaca e é considerado um case-study por muitas nações, dentro e fora da Europa. Cerca de 60% de 1.8 milhões de residentes de Viena vivem numa habitação subsidiada pelo município.

- São 220 mil imóveis que começaram a ser construídos logo após a I Guerra Mundial, e mais 200 mil casas que foram construídas através de cooperativas de habitação a partir da década de 1980.
- Geralmente usaram terrenos públicos ou adquiridos a privados.
- O município reparte esses terrenos por lotes e, por concurso público, vende-os a promotores já com o tipo e modelo de construção predefinido.
 - Ganha quem garantir o melhor produto em termos de preço/qualidade da construção,
 - Aquisição do lote feita a um preço inferior ao dos valores de mercado.

O compromisso do promotor é, uma vez terminado o imóvel, arrendar cerca de metade do empreendimento ao município que, por sua vez, canaliza as unidades de alojamento recebidas para os habitantes com baixo rendimento, sendo a outra metade colocada no mercado livre, mas com rendas controladas e acessíveis a rendimentos médios (que não podem exceder 25% do rendimento do agregado familiar).

PAÍSES BAIXOS:



Os Países Baixos, com 34% de habitação pública/cooperativa, estão no topo da lista entre os que mais alojamentos sociais dispõem.

- Na capital, Amesterdão, o peso da habitação pública ou social chega aos 47%.
- Quase 60% das 8 milhões de residências holandesas são ocupadas pelos seus proprietários:
- Existem 2.6 milhões de unidades de habitação de uso social com rendas controladas e cujo tecto máximo ronda os 800 euros por mês, isto para um país com um dos mais elevados rendimentos da U.E..

DINAMARCA



Na Dinamarca, a habitação pública é parte central dos alicerces do país.

- Sem fins lucrativos e universal, este edificado tem por objetivo eliminar estigmas e estimular a diversidade de inquilinos de diferentes estratos sociais.
- Quase um milhão de pessoas na Dinamarca vive em alojamentos sociais e a preços acessíveis, ou seja, um em cada seis indivíduos do país.
- São cerca de 600 mil unidades para uma população de quase seis milhões de habitantes.
- Mas é nas associações dedicadas à habitação sem fins lucrativos que assenta o sistema dinamarquês.
- São cerca de 700 entidades que gerem 7500 bairros com um total de 595 mil fogos de arrendamento, o que corresponde a cerca de 20% do total da habitação no país.
- Uma vez detetada a necessidade de habitação em determinada localidade, o financiamento das casas junto das associações é feito sobretudo por empréstimos bonificados pelo Estado, mais uma pequena parcela financiada pelo município; o restante fica a cargo dos futuros inquilinos.
- Qualquer agregado, independentemente do seu rendimento, pode candidatar-se a uma casa.
- Além dos preços das rendas das casas serem controladas, existe ainda um subsídio de renda para as famílias mais carenciadas.

FINLÂNDIA



Na capital finlandesa, Helsínquia, cerca de 70% dos imóveis (edifícios e terrenos) da cidade pertencem ao município, incluindo mais de 60 mil habitações sociais.

- A política habitacional a nível municipal limita a segregação, reservando 25% dos novos fogos para habitação social; o restante das casas para destina-se à venda ou a arrendamento privado.
- A nível nacional, o país adotou o modelo *Housing First*, guiado por princípios claros e transparentes baseados no direito à habitação.

Nota: Há relatórios/estudos recentes no Canadá que mostram que o Estado economiza 15 mil euros, por ano, por cada pessoa sem-teto ou sem-abrigo colocada no programa Housing First com suporte adequado.

5

A Problemática dos Sem-Abrigo na Europa e o Problema da Habitação

40

- Introdução à problemática dos sem-abrigo; 40
 - Recomendações para a problemática dos sem-abrigo na UE 42
-







5. A Problemática dos Sem-Abrigo na Europa e o Problema da Habitação

Introdução à problemática dos sem-abrigo

Segundo o Relatório “Homelessness Prevention In Europe State of Play and Challenges Ahead 2023”⁴ da rede Eurodiaconia, a situação de sem-abrigo é a forma mais extrema de privação e exclusão social na Europa, que afeta fortemente o acesso destas pessoas a serviços essenciais e o exercício dos seus direitos humanos. Relaciona-se com uma variedade de fatores sociais, económicos e institucionais, como a escassez de habitação adequada a preços acessíveis, mas também com outros fatores, como a saúde, situações relacionadas com a família, o emprego, a proteção social e a pobreza, o que a torna uma questão complexa e multifacetada. Na última década o número de pessoas que vivem como sem-abrigo não tem parado de crescer em toda a Europa. De acordo com as estimativas de 2022 da Federação Europeia de Organizações Nacionais que Trabalham com os Sem-Abrigo (FEANTSA) e da Fundação Abbé Pierre, havia 896.340 pessoas a dormir mal ou em alojamentos de emergência na Europa. Este valor representa um aumento de 28% em três anos (pois em 2020 a sua estimativa era de 700 mil) (com adaptações).

O problema dos sem-abrigo causa enormes danos pessoais às pessoas que o sofrem e acarreta custos enormes para a sociedade no seu conjunto. Existem vários custos monetários associados ao problema dos sem-abrigo, como custos dos serviços sociais, de saúde, e de perda de produtividade económica entre as pessoas sem-abrigo que não conseguem aceder ao emprego. Esforços eficazes de prevenção dos sem-abrigo podem reduzir a despesa pública, reduzindo, por exemplo, o elevado custo da utilização de serviços para os não sem-abrigo por pessoas sem-abrigo (evitando a utilização repetida de cuidados de saúde de emergência). Nesta ordem de ideias, a prevenção deve estar no centro de atenção de todas as estratégias para os sem-abrigo, a fim de evitar os seus muito prejudiciais impactos humanos, sociais e financeiros. Prevenir adequadamente o problema dos sem-abrigo, é, assim, essencial.

Na falta de uma definição a nível da UE de sem-abrigo, a tipologia ETHOS sobre os sem-abrigo e a exclusão habitacional desenvolvida pela FEANTSA é amplamente usada como uma forma abrangente de compreender o problema dos sem-abrigo que identifica através de quatro categorias principais de situação de vida: i) Sem-teto, sem abrigo de qualquer tipo, ou a dormir mal), ii) Sem-abrigo com um lugar para dormir, mas temporário em instituições ou abrigos, iii) Habitação insegura, ameaçada de exclusão grave devido a arrendamentos inseguros, despejo, violência doméstica, e iv) Habitação inadequada em caravanas em parques de campismo ilegais, habitação imprópria, sobrelotação extrema. As quatro categorias dividem-se depois em 13 subcategorias operacionais. Os decisores políticos de toda a Europa precisam urgentemente de adotar uma compreensão mais ampla do fenómeno dos sem-abrigo que permita conceber políticas abrangentes que previnam adequadamente o fenómeno, em vez de apenas o abordarem casuisticamente quando este já não pode ser ignorado.

⁴ Eurodiaconia is a European network of churches and Christian NGOs providing social and healthcare services and advocating social justice.



Esta nova abordagem implica compreender as suas causas profundas e complexas. Há muitos anos que observamos uma crise da habitação na Europa (e não só). O aumento dos preços dos imóveis e das rendas devido à ‘financiarização’ da habitação, às renovações⁵ e ao arrendamento de curta duração não regulamentado, juntamente com os cortes no investimento público em habitação pública e/ou social, a discriminação no mercado da habitação, a proliferação de empregos precários, a recente inflação (elevada) e a consequente subida do custo de vida tornaram a habitação inacessível e indisponível para muitos, em particular para os grupos mais vulneráveis. Também a inadequação dos sistemas de proteção social e de apoio social, a falta de serviços de saúde mental e de outros acessíveis a preços comportáveis e a falta de coordenação dos serviços agravam os desafios estruturais do fenómeno dos sem-abrigo e da sua prevenção.

Por outras palavras, a questão dos sem-abrigo e da sua prevenção está estreitamente interligada com circunstâncias pessoais, mas também com questões estruturais como a escassez de habitação adequada a preços acessíveis, a falta de redes de segurança social sólidas e também, de alguma forma, com a falta de empregos a que muitos deles se possam agarrar.

Em Portugal, o gestor da Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo referiu, recentemente, que em 2020 ‘saíram das ruas’ cerca de 500 pessoas, mas que muitas outras aí permanecem e que carecem de apoio ou de uma solução urgente, dispendiosa, e sempre difícil, dadas as especificidades destes potenciais beneficiários. O problema dos sem-abrigo é muito complexo dado o envolvimento de múltiplas questões de exclusão (económicas, psicológicas, de abandono, de emprego, de alimentação, farmacêuticas, assistência médica ou saúde pública, e de droga, entre muitos outros). E o problema habitacional que lhes diz respeito é mais um, de muito difícil solução, a que diversas ONG, IPSS, outras entidades da área social, organizações religiosas, e pessoas e associações de boa vontade tentam dar uma mão ajudando a minorar, como podem, o seu sofrimento.



Recomendações para a problemática dos sem-abrigo na UE

Vejamos em poucas páginas o que a rede de associações sociais europeias Eurodiaconia com inspiração religiosa, ligadas à questão habitacional e à prevenção dos sem-abrigo recomendam para a sua solução, incluindo em Portugal.

As associações da **Áustria** recomendam mais investimento na habitação pública e/ou social, alegando que ainda há muito a recuperar em muitas partes da Áustria; urbanização de terras para disponibilizar terrenos baratos para habitação social e sem fins lucrativos; criação de um banco de investimento imobiliário, que poderá recolher fundos do banco europeu de investimento (BEI) e transferi-los para promotores imobiliários sob a forma de empréstimos baratos ou bonificados; necessidade de acrescentar ao parque existente pelo menos 25000 novas unidades habitacionais a preços acessíveis, permanentes e adequadas, para ajudar a erradicar o fenómeno dos sem-abrigo na Áustria; melhorar o apoio à habitação pois o atual subsídio aos custos de habitação e aquecimento e os alugueres atrasados relacionados com a inflação e a vigorarem até setembro de 2026, mantêm-se apenas se as condições de habitação permanecerem estáveis já que nos casos em que os custos de habitação e os rendimentos deixem de corresponder aos critérios devido à inflação ou outras causas, as pessoas deixarão de estar cobertas; o travão aos preços da eletricidade, já aplicado no passado, deverá evoluir para um sistema básico de garantia energética, em que é garantido a todos um certo fornecimento de energia para cobrir as necessidades básicas; e introdução de controlos das rendas no arrendamento praticado pelo sector privado, em que muitos trabalhadores de baixos rendimentos vivem.

Para a **República Checa** recomenda-se a aprovação de uma lei forte de apoio à habitação e sua implementação adequada e rápida; a definição de uma nova estratégia nacional abrangente para prevenir e combater o fenómeno dos sem-abrigo, incorporando uma abordagem preventiva e orientada para a habitação, com medidas e financiamento adequados; a expansão do parque de habitação social através de investimento público direcionado; o estabelecimento de um sistema de atendimento institucional e serviços de apoio para ajudar os indivíduos que transitam de instituições para habitação permanente; o combate ao endividamento e a proteção das pessoas endividadas face aos despejos, uma vez que o sobre-endividamento é um dos principais fatores que desencadeiam a falta de habitação na república checa; e a expansão dos projetos habitacionais, com financiamento permanente, para fornecer soluções de habitação e apoio às pessoas que vivem em situação de sem-abrigo.

No que diz respeito à **Dinamarca** recomenda-se o alargamento das políticas em matéria de sem-abrigo e de habitação de modo a incluir os migrantes e os cidadãos móveis da UE, uma vez que este grupo é o que corre o maior risco de se tornar sem abrigo e de ser excluído socialmente; o reforço e expansão do sistema de segurança social para apoiar atempadamente todas as pessoas em risco de sem-abrigo, incluindo migrantes e cidadãos móveis da U.E.; a melhoria dos serviços de apoio aos indivíduos em transição para habitação permanente, tais como apoio domiciliário e cuidados adequados; e implementação do modelo *Housing First* o que torna necessário que haja habitação suficiente e adequada a preços acessíveis.

Para a **Alemanha** as recomendações vão no sentido de desenvolver um plano nacional abrangente e inclusivo para combater o problema dos sem-abrigo, incorporando uma abordagem preventiva e orientada para a habitação, com medidas e financiamento específicos; de melhorar os mecanismos de proteção dos inquilinos para melhor prevenir o problema dos sem-abrigo, adequando a legislação para evitar a rescisão ordinária dos contratos de arrendamento através do pagamento de dívidas; de atribuir recursos suficientes para garantir soluções de habitação acessíveis e a preços comportáveis, especialmente para os grupos vulneráveis; e de expandir ainda mais os centros especializados de intervenção personalizada para prevenir a falta de abrigos.

Por sua vez para a **Letónia**, recomenda-se o desenvolvimento e aplicação de uma estratégia nacional global para prevenir e combater o problema dos sem-abrigo e da exclusão habitacional, incorporando uma abordagem preventiva e orientada para a habitação, com medidas e financiamento suficiente e específico; desenvolver uma definição formal de sem-abrigo e implementar uma contagem regular a nível nacional; de implementar projetos financiados pelo Estado do tipo *Housing First* com o objetivo de fornecer soluções de habitação permanente para pessoas em situação de sem-abrigo; de desenvolver programas de integração e reintegração para indivíduos que estão a sair de instituições para reduzir o risco de se regresso a sem-abrigo; e de permitir o acesso ao apoio social a todas as pessoas que dele necessitem, em particular às pessoas em situação de sem-abrigo, eliminando a necessidade de dispor de uma residência oficial fixa.



Para a **Sérvia e Montenegro** recomenda-se desenvolver uma estratégia global para prevenir e combater o problema dos sem-abrigo e da exclusão habitacional, incorporando uma abordagem preventiva e orientada para a habitação, com medidas adequadas e financiamento suficiente e específico; estabelecer uma definição jurídica abrangente de sem-abrigo e um sistema centralizado para recolha de dados para contabilizar periodicamente o número de pessoas nessa situação e de pessoas que não têm acesso a habitação adequada, para avaliar de forma segura a situação dos sem-abrigo no país; dar prioridade à prevenção dos sem-abrigo, aumentando o investimento e o parque de habitação social; pôr em prática abordagens preventivas e promover a colaboração entre governos, ONGs e instituições sociais; fortalecer e expandir os sistemas de apoio à assistência social para atender às necessidades das pessoas vulneráveis, proporcionando soluções a longo prazo para as pessoas em situação de pobreza e exclusão habitacional; sensibilizar a opinião pública para o fenómeno dos sem-abrigo e melhorar o acesso à segurança social, à saúde e aos sistemas de prestação de cuidados a pessoas em situação de sem-abrigo, incluindo o acesso a documentos pessoais e de identificação legais; criar serviços sociais adaptados às necessidades das pessoas vulneráveis que vivem em situação de sem-abrigo; e aumentar a capacidade das instituições para acolher e fornecer soluções para as pessoas necessitadas.

No que diz respeito a **Espanha** deve aplicar-se eficazmente a nova estratégia para os sem-abrigo, nomeadamente reforçando a capacidade de apoio à sua prevenção e assegurando um financiamento adequado; aumentar o investimento no parque habitacional público a preços acessíveis; melhorar os serviços de atendimento psicológico; reduzir os tempos de espera para os serviços públicos que podem ajudar a prevenir o problema dos sem-abrigo; replicar projetos habitacionais e *Housing First* em todos os territórios e priorizar o financiamento de projetos de longo prazo que abordem as causas profundas da falta de habitação; sensibilizar os profissionais de assistência social e o público em geral para a realidade dos sem-abrigo; e implementar um sistema unificado de recolha de dados em que as pessoas que vivem em habitações precárias são contabilizadas.

Quanto à **Suécia** as recomendações vão no sentido de reduzir eficazmente o número de pessoas que vivem em situação de sem-abrigo social e estrutural; de dobrar os esforços abrangentes no âmbito das políticas de habitação e desenvolvimento urbano; de implementar e reforçar políticas que garantam a oferta de habitação a preços acessíveis e a igualdade de acesso para todos os grupos, como as famílias com crianças e os migrantes; de introduzir tolerância zero para despejos que afetem crianças e garantia de um trabalho estruturado com prevenção de despejos em todos os municípios; de reforçar a colaboração com senhorios, serviços sociais, municípios, organizações da sociedade civil e famílias para chegar às pessoas em risco de ficarem sem abrigo e resolver a situação antes que caiam nessa situação; e de desenvolver programas para indivíduos que acabaram de sair de instituições para lhes fornecer uma solução de habitação segura e serviços para uma transição suave.

No caso da **Noruega**, também da Escandinávia, recomenda-se melhorar a recolha de dados através da inclusão de todos os grupos de pessoas em situação de sem-abrigo, com base no inquérito bem-sucedido “eu conto”, e utilizar estes dados para a elaboração de políticas; incluir os migrantes sem documentos e os cidadãos móveis da UE na estratégia nacional de combate aos sem-abrigo, para que não caiam nas malhas do sistema; desenvolver habitação social destinada aos trabalhadores migrantes; expandir ainda mais a capacidade dos abrigos de emergência, garantindo que ninguém fique sem teto; alterar urgentemente a legislação que criminaliza os sem-abrigo na cidade de Oslo para cumprir as normas de direitos humanos; e lançar campanhas de sensibilização para educar o público sobre os sem-abrigo e defender mudanças e apoio político.

Para **Portugal** as recomendações são para alargar o montante do fundo de emergência social para apoiar as pessoas em risco de ficar sem abrigo; para pôr a tónica na prevenção dos sem-abrigo, através da implementação de programas de identificação e sensibilização precoces para ligar os indivíduos nos serviços de apoio; enfrentar a crise da habitação aumentando os investimentos públicos em habitação social adequada e a preços acessíveis; melhorar o financiamento e a disponibilidade de serviços de saúde mental para a população em risco ou sem abrigo; reduzir a burocracia excessiva de forma a facilitar o acesso dos migrantes sem documentos aos seus direitos e impedi-los de cair na condição de sem-abrigo; e aumentar as respostas e os serviços de apoio às pessoas que saem das instituições de saúde ou crianças e jovens que saem de instituições de acolhimento sem apoio social adequado.



Por fim, a lista de recomendações para a **União Europeia** no seu conjunto refere que no que diz respeito aos sem-abrigo e à habitação, que a competência incumbe, em primeiro lugar, aos estados-membros; que, apesar disso a UE tem um papel a desempenhar em áreas que têm influência na prevenção dos sem-abrigo e nas políticas de habitação; concretamente, recomenda-se o seguinte: i) a UE deve reforçar o seu empenhamento na continuação e no reforço da plataforma europeia de luta contra o fenómeno dos sem-abrigo; tal inclui uma maior divulgação das ações da plataforma a nível nacional e da UE, mais ênfase temático na importância da prevenção (que poderia incluir o desenvolvimento de intercâmbios entre pares sobre soluções de habitação a preços acessíveis e prevenção da dívida), bem como o apoio no desenvolvimento e adoção de um programa de trabalho adequadamente financiado para o próximo período; ii) a UE deve assumir um papel mais decisivo no incentivo à construção e renovação de habitação adequada a preços acessíveis em toda a Europa, aumentando o financiamento disponível, por exemplo através do programa Invest EU e do Banco Europeu de Investimento, BEI; poderia também permitir uma melhor utilização combinada do financiamento local, nacional e europeu e do financiamento do BEI; a onda de renovação é um ponto de partida que deve ser desenvolvido para o objetivo de criar habitação a preços mais acessíveis em toda a Europa; iii) a UE deve integrar o desenvolvimento de habitação adequada e a preços acessíveis como um objetivo político fundamental no semestre europeu, desenvolvendo recomendações específicas por país relacionadas com a habitação a preços acessíveis, em especial no contexto da despesa pública ou da economia; iv) no contexto da subida do custo de vida e do aumento dramático do número de sem-abrigo, e no quadro da nova vaga europeia de renovação e Bauhaus, a Comissão Europeia deve trabalhar em estreita colaboração com os órgãos de poder local e regional para financiar a mobilização de habitações devolutas para conjuntos habitacionais adequados a preços acessíveis; paralelamente, deve ser prestado apoio ao desenvolvimento dos transportes públicos, de modo a colmatar o fosso entre a localização das habitações devolutas e as oportunidades de emprego; v) no que diz respeito à “financiarização” e ao arrendamento de curta duração, a União Europeia deve prosseguir os seus esforços para regulamentar o arrendamento de curta duração, nomeadamente no que diz respeito aos proprietários de várias unidades e à profissionalização do arrendamento de curta duração; vi) a Comissão Europeia deve trabalhar em estreita colaboração com as cidades para facilitar a partilha de dados das plataformas online quando se trata de arrendamento profissional de curta duração, permitindo a implementação de impostos e regulamentos locais e, ao fazê-lo, capacitando os intervenientes locais para abordar o problema da “financiarização” da habitação; além disso, no contexto da crise do custo de vida, a Comissão Europeia deve propor um novo instrumento do tipo SURE a nível da UE para ajudar os estados-membros na concessão de financiamentos de apoio a curto prazo às famílias que se debatem com o aumento dos custos dos serviços públicos, das rendas e das hipotecas.

Em síntese, da análise dos dez países estudados no presente relatório, conclui-se que as políticas e realidades relacionadas com a prevenção dos sem-abrigo variam muito de país para país. Contudo, é possível observar algumas tendências. Em geral, a maioria dos países analisados enfrenta uma crise habitacional, impulsionada, entre outros, pela especulação e pela “financiarização” do parque habitacional privado, e um subinvestimento crónico em habitação social e/ou habitação de arrendamento acessível. Neste contexto, são necessários mais investimentos e esforços regulamentares, com especial atenção para os grupos marginalizados propensos a serem vítimas de discriminação e exclusão habitacional.

Observa-se uma nova onda de estratégias para os sem-abrigo e de regulamentação da habitação em muitos países. Isto acontece em Espanha, que adotou recentemente uma estratégia mais ambiciosa, e para a Alemanha, que está atualmente a preparar a sua primeira estratégia nacional. Há também o caso de Portugal, já com uma boa estratégia e com uma nova e maior aposta na prevenção’, segundo o relatório. Do mesmo modo, a República Checa e a Sérvia, embora não disponham de uma estratégia para os sem-abrigo, registaram recentemente alguns progressos promissores em matéria de legislação e políticas destinadas a combater a exclusão habitacional, a pobreza e o problema dos sem-abrigo. Em comparação, um país menos adiantado neste campo é a Letónia, que carece de legislação, de instituições e de políticas adequadas para a prevenção e erradicação dos sem-abrigo.

Na maioria dos países analisados, os nacionais de países terceiros e os cidadãos móveis da UE estão particularmente expostos à condição de sem-abrigo devido à discriminação e exclusão, às barreiras administrativas e linguísticas, e à falta de sensibilização para os seus direitos, entre outros. A Dinamarca e a Noruega, dois países nórdicos com sistemas de segurança social historicamente fortes, implementaram fortes estratégias de sem-abrigo e de habitação, que já reduziram o número de sem-abrigos nos últimos anos; no entanto, estes países ao excluïrem os migrantes e os cidadãos móveis da UE das suas políticas de apoio, deixam-nos numa situação muito difícil.



A Áustria tem também um sistema de segurança social forte, com uma forte e duradoura tradição de habitação social. Contudo, os critérios de acesso com base no tempo de residência também excluem os migrantes e os cidadãos móveis da UE, que têm de recorrer ao setor privado se puderem pagar ou se ficarem sem abrigo. Mas para erradicar efetivamente o problema dos sem-abrigo até 2030, é necessário envidar esforços reais para que os migrantes e os cidadãos móveis da UE tenham acesso a soluções de habitação adequadas e não caiam nas fissuras do sistema. Além disso, a Suécia, historicamente um estado-providência nórdico, viu políticas implementadas nos últimos anos que corroeram o outrora forte sistema de habitação pública, com a criação de algumas dificuldades de acesso à habitação, um consequente aumento do número de sem-abrigo estruturais e igualmente um aumento global da pobreza, associado às mesmas políticas. A estratégia para os sem-abrigo está agora em vigor em diversos países da UE, pelo que se espera a resolução deste crescente e complicado problema.



6

■ **Contributo da Cáritas Portuguesa para a discussão e prevenção dos sem-abrigo e do problema habitacional social em Portugal 48**

- Habitação de pessoas em situação de sem-abrigo 48
 - Habitação social para jovens e outros públicos 50
-







6. Contributo da Cáritas Portuguesa para a discussão e prevenção dos sem-abrigo e do problema habitacional social em Portugal

Habitação de pessoas em situação de sem-abrigo

A nossa visão para a resolução do problema dos sem abrigo, que não difere muito do acabado de referir, é a seguinte:

- Implementação de uma forte estratégia de prevenção de sem-abrigo e de habitação, como forma de prevenir e reduzir o número de sem-abrigos;
- Se necessário melhorar a estratégia para os sem-abrigo existente bem como a regulamentação da habitação (de sem-abrigos);
- Urbanização de terrenos para construção de habitação social para sem abrigos;
- Urbanização de terrenos e sua disponibilização a preços baratos para habitação social e sem fins lucrativos;
- Implementação de políticas preconizadas pela Housing First, que devem ser colocadas no centro das estratégias preventivas;
- Reforço do apoio à saída das instituições de adultos, jovens e crianças, nomeadamente ao nível da habitação;
- Não implementação de políticas já implementadas nos últimos anos e nalguns países como a Suécia que corroeram o sistema de habitação pública, com a criação de algumas dificuldades de acesso à habitação, um conseqüente aumento do número de sem-abrigo estruturais e igualmente um aumento global da pobreza, associado às mesmas políticas (citado por Eurodiaconia, 2023);
- Encaminhamento de mais investimento para habitação pública e/ou social, ou seja, fim ao subinvestimento crónico em habitação social e/ou habitação de arrendamento acessível;
- Criação de um banco de investimento imobiliário, que poderá recolher fundos do BEI-Banco Europeu de Investimento e sua transferência para promotores imobiliários sob a forma de empréstimos baratos ou bonificados;
- Melhoria do apoio à habitação nomeadamente através da atribuição de subsídios aos custos de habitação (gás, água, eletricidade e saneamento).



- Atribuição de subsídios ao arrendamento de casas a que os sem-abrigo possam recorrer para resolver o seu problema habitacional;
- Alargamento das políticas em matéria de sem-abrigo e de habitação de modo a incluir os migrantes e os cidadãos móveis da U.E.;
- Implementar projetos financiados pelo Estado do tipo Housing First com o objetivo de fornecer soluções de habitação permanente para pessoas em situação de sem-abrigo.

Entre as soluções a que os governos e as autarquias podem recorrer, colaborando, no sentido de procurarem resolver o problema que tanto nos envergonha enquanto portugueses, estão:

- O fornecimento de habitações gratuitas, mas com um mínimo de dignidade e infraestruturadas aos que não têm condições de pagar qualquer montante a título de rendas;
- O fornecimento de habitações com rendas muito suaves igualmente com um mínimo de dignidade e infraestruturadas aos que, tendo algum rendimento, ainda têm condições materiais e mentais de pagar alguma coisa;
- Enquanto não se conseguir introduzir numa casa digna desse nome a totalidade dos sem-abrigo, continuação do fornecimento de residências ou abrigos coletivos de propriedade pública, das misericórdias e outras entidades, nomeadamente religiosas, que atuam nesta área, onde os sem-abrigo possam ter o seu quarto, os seus parques haveres, fazer a sua higiene pessoal e até encontrar algum isolamento e a intimidade de que necessitam. A gestão destes espaços deverá ser assegurada pelas entidades a quem as residências ou abrigos pertencem. Há bons exemplos de soluções deste tipo no estrangeiro, incluindo na vizinha Espanha;
- Redução da burocracia na aprovação de projetos de habitação para fins sociais ou para habitação de sem-abrigos;
- Por fim, e a par do problema habitacional, está também o fornecimento de alimentação social aos que o desejem assegurado por estas mesmas entidades, em cantinas sociais coletivas que funcionem no mínimo ao almoço e ao jantar e todos os dias do ano (fornecimento de 2 refeições quentes diárias).

Enquanto existam sem-abrigos devemos envergonhar-nos como sociedade porque isso significa que ainda não resolvemos o problema. Não podemos sentir essa vergonha apenas quando vemos, junto aos estabelecimentos comerciais, no Terreiro do Paço ou nos bancos dos jardins, os cartões em que eles se envolvem para resistirem ao frio das noites mais frias de inverno. Requer-se uma decisão urgente e rápida dos poderes públicos.



Habitação social para jovens e outros públicos

Vejam os uma breve síntese com o contributo que a Cáritas acha oportuno dar para a discussão e resolução do problema habitacional dos mais necessitados, conhecida como habitação social. Em particular para os jovens (menores de 45 anos) e pessoas das classes baixas e médias.

- Lançamento de um plano nacional de habitação (PNH) para alojamento de jovens e outros das classes baixas e médias: governo, autarquias, privados, cooperativas, etc.
- Cedência de terrenos infraestruturados nas cidades para edificação deste tipo de habitação:
 - Seja para autoconstrução, mas vendidos a preços moderados (a grupos de jovens, técnicos, professores, liberais, etc.) - promotores: autarquias, misericórdias e entidades da área social que os tenham para disponibilizar:
 - Seja para autoconstrução, mas vendidos em hasta pública a preços de mercado (a grupos que desejem fazer autoconstrução em grupo (grupos de jovens, técnicos, professores, liberais, etc.): promotores: autarquias e grupos de pessoas;
- Fornecimento de casas a preços acessíveis ou controlados (a jovens, técnicos, professores, liberais, etc.) - promotores: Estado, autarquias, privados
 - .. Casas vagas previamente recuperadas ou ainda habitáveis;
 - .. Imóveis degradados, mas ainda habitáveis e infraestruturados (água, luz, gás) propriedade do Estado (exemplos: conventos, igrejas inativas e outros edifícios públicos espalhados pelas cidades); e
 - .. Adaptação de seminários e outros edifícios devolutos a habitação que possa ser cedida para habitação a preços acessíveis;
- Elaboração de um programa de financiamento para autarquias, IPSS, Misericórdias, cooperativas, etc. para construção de habitação a preços acessíveis ou moderados - promotor: Estado
- Concessão de empréstimos bonificados com 1 ano de carência e com amortização parcial nos primeiros 5 anos com o resto capitalizado a acumular ao empréstimo – ou, em alternativa, com parte do esforço nos primeiros 5 anos suportado pelo Estado;
- Fornecimento de casas a jovens em início de carreira (T0, T1, T2) vendidas ou arrendadas consoante a família, sua dimensão, condições, etc. – promotor: Estado, autarquias;
- Elaboração de um programa nacional de fornecimento de casas com rendas acessíveis – promovidas pelo governo e autarquias – com rendas subsidiadas em condições a definir;
- Fornecimento de terrenos infraestruturados para habitação de pessoas que pretendam viver em regime de *coworking* ou *coliving*;
- Colocação no mercado, depois de recuperadas, de casas devolutas propriedade de particulares que o Estado passa arrendar a preços acessíveis: promotores: Estado, autarquias, particulares;
- Colocação no mercado de habitações devolutas das autarquias, da Igreja e suas dioceses, IPSS, Misericórdias e outras ONGs, depois de recuperadas, protocoladas ou arrendadas pelo Estado para arrendamento a preços acessíveis;



- Redução da burocracia na aprovação de projetos de forma a acelerar e facilitar a construção de casas para habitação social;

E por fim...

- Promoção de habitação especial para a 3ª idade (especialmente para pessoas a viver em casas arrendadas, mas também para proprietários que necessitem de ajuda ou procurem combater o isolamento), nomeadamente:
 - Lares da 3ª idade / Residências Sêniores (para quem possa pagar um pouco mais).
 - Habitação colaborativa em vivendas ou apartamentos destinados à 3ª idade (apartamentos ou vivendas onde as pessoas vivem organizadas numa estrutura que que lhes confere apoios e serviços como se fosse um condomínio).
 - Ações que tenham que ver com outro tipo de iniciativas / ações / programas da CP, mas relacionadas com habitação social:
 - Criação de programas específicos para redução ou eliminação da iliteracia na área de habitação, incluindo negociação com bancos com vista à obtenção de um financiamento para este efeito (quer isoladamente pela Cáritas quer em parceria com a banca, autarquias, misericórdias, ...)
 - Criação de outras ações/programas a definir oportunamente que a Cáritas pudesse executar, isoladamente ou em parceria, para apoiar os problemas da habitação, tendo em atenção também os objetivos expressos nos documentos estratégicos;
 - Pagamentos de rendas a pessoas necessitadas (como no caso de pagamento de fármacos);
 - Programa de apoio à pesquisa de casas para arrendamento por pessoas necessitadas.



BIBLIOGRAFIA 14

ANEXOS 14







Bibliografia

- Baptista, I., & Marlier, E. (2019). Fighting homelessness and housing exclusion in Europe: A study of national policies. European Social Policy Network (ESPN). European Commission. <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/2dd1bd61-d834-11e9-9c4e-01aa75ed71a1>
- Casas ao Minuto;
- Centro de Pesquisa Innocenti (UNICEF). Análise de 39 países da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE) e da União Europeia (UE);
- Eurodiaconia (2023). Homelessness Prevention in Europe State of Play and Challenges Ahead (report). E.U.;
- EUROSTAT - 2020;
- Housing in Europe - 2021 interactive edition;
- Idealista – Imobiliário <https://www.idealista.com/>;
- INE - Instituto Nacional de Estatística;
- Legislação diversa;
- O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, criado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio. (<https://www.portaldahabitacao.pt/>).
- OCDE/OECD;
- UNICEF/ONU - Fundo das Nações Unidas para a Infância (relatório UNICEF).



Anexo: Programa Housing first / habitação primeiro

“Habitação primeiro”

O que é habitação em primeiro lugar?

Housing First é uma abordagem de assistência aos sem-abrigo que dá prioridade ao fornecimento de habitação permanente às pessoas em situação de sem-abrigo, acabando assim com a situação de sem-abrigo e servindo como uma plataforma a partir da qual podem perseguir objetivos pessoais e melhorar a sua qualidade de vida. Esta abordagem é guiada pela crença de que as pessoas precisam de necessidades básicas, como alimentação e um lugar para viver, antes de tratarem de qualquer coisa menos crítica, como conseguir um emprego, fazer um orçamento adequado ou resolver problemas de consumo de substâncias. Além disso, o Housing First baseia-se no entendimento de que a escolha do cliente é valiosa na seleção de habitação e na participação em serviços de apoio, e que o exercício dessa escolha provavelmente tornará o cliente mais bem sucedido em permanecer alojado e melhorar a sua vida.

Como o Housing First difere de outras abordagens?

O Housing First não exige que as pessoas que vivem em situação de rua resolvam todos os seus problemas, incluindo problemas de saúde comportamental, ou que se formem em uma série de programas de serviços antes de terem acesso à moradia. A Housing First não exige a participação em serviços antes de obter habitação ou para reter habitação. A abordagem Housing First vê a habitação como a base para a melhoria da vida e permite o acesso a habitação permanente sem pré-requisitos ou condições além das de um inquilino típico. São oferecidos serviços de apoio para apoiar as pessoas com estabilidade habitacional e bem-estar individual, mas a participação não é necessária, uma vez que se descobriu que os serviços são mais eficazes quando uma pessoa opta por participar. Outras abordagens impõem tais requisitos para que uma pessoa obtenha e mantenha habitação.

Quem pode ser ajudado pelo Housing First?

Uma abordagem Housing First pode beneficiar tanto famílias sem-abrigo como indivíduos com qualquer grau de necessidade de serviços. A natureza flexível e ágil da abordagem Housing First permite que ela seja adaptada para ajudar qualquer pessoa. Como tal, uma abordagem Housing First pode ser aplicada para ajudar a acabar com os sem-abrigo de um agregado familiar que ficou sem-abrigo devido a uma crise pessoal ou financeira temporária e tem necessidades de serviços limitadas, necessitando apenas de ajuda para aceder e garantir habitação permanente. Ao mesmo tempo, descobriu-se que a Housing First é uma abordagem particularmente eficaz para acabar com a situação de sem-abrigo de populações altamente carenciadas, como os sem-abrigo crónicos.

Quais são os elementos de um programa de habitação em primeiro lugar?

Os programas Housing First geralmente oferecem assistência de aluguel que varia em duração dependendo das necessidades da família. Os consumidores assinam um contrato de arrendamento padrão e podem aceder aos apoios necessários para os ajudar a fazê-lo. Uma variedade de serviços voluntários pode ser usada para promover a estabilidade e o bem-estar da habitação durante e após a colocação na habitação.

Dois modelos de programas comuns seguem a abordagem Housing First, mas diferem na implementação. A habitação de apoio permanente (PSH) destina-se a indivíduos e famílias com doenças crónicas, deficiências, problemas de saúde mental ou perturbações por uso de substâncias que sofreram de sem-abrigo de longa duração ou repetidas. Oferece assistência para aluguel de longo prazo e serviços de suporte.

Um segundo modelo de programa, o realojamento rápido, é utilizado para uma grande variedade de indivíduos e famílias. Oferece assistência e serviços de aluguel de curto prazo. Os objetivos são ajudar as pessoas a obterem habitação rapidamente, aumentarem a auto-suficiência e permanecerem alojadas. Os componentes principais do realojamento rápido – identificação de habitação, aluguel e assistência à mudança, e gestão de casos e serviços – operacionalizam os princípios da Housing First.

**Habitação Primeiro funciona?**

Existe uma grande e crescente base de evidências que demonstra que a Housing First é uma solução eficaz para os sem-abrigo. Os consumidores num modelo Housing First acedem à habitação mais rapidamente e têm maior probabilidade de permanecerem alojados de forma estável. Isto aplica-se tanto ao PSH como aos programas de realojamento rápido. PSH tem uma taxa de retenção de moradias em um ano de até 98%. Estudos demonstraram que o realojamento rápido ajuda as pessoas a saírem rapidamente da situação de sem-abrigo – num estudo, uma média de dois meses – e a permanecerem alojadas. Vários estudos demonstraram que entre 75% e 91% dos agregados familiares permanecem alojados um ano depois de terem sido rapidamente realojados.

Estudos mais extensos foram concluídos sobre PSH e constataram que os clientes relatam um aumento nos níveis percebidos de autonomia, escolha e controle nos programas Housing First. Verifica-se que a maioria dos clientes participa nos serviços de apoio opcionais prestados, resultando muitas vezes numa maior estabilidade habitacional. Os clientes que utilizam serviços de apoio têm maior probabilidade de participar em programas de formação profissional, frequentar a escola, interromper o consumo de substâncias, ter menos casos de violência doméstica e passar menos dias hospitalizados do que aqueles que não participam.

Finalmente, concluiu-se que a habitação de apoio permanente é eficiente em termos de custos. Fornecer acesso à habitação geralmente resulta em poupanças de custos para as comunidades porque as pessoas alojadas têm menos probabilidades de utilizar serviços de emergência, incluindo hospitais, prisões e abrigos de emergência, do que aquelas que não têm abrigo. Um estudo descobriu uma economia média de custos em serviços de emergência de US\$ 31.545 por pessoa alojada em um programa Housing First ao longo de dois anos. Outro estudo mostrou que um programa Housing First poderia custar até US\$ 23.000 menos por consumidor por ano do que um programa de abrigo.”

Fonte: <https://endhomelessness.org/resource/housing-first/>



Cáritas, o Amor que transforma.

Saiba mais em:
caritas.pt/donativos-online