

## PROJETO URB-AL REDE 7

**“O acesso ao solo e à habitação social em cidades grandes de regiões metropolitanas da América Latina e Europa”.**

### **Pré-Diagnóstico da Cidade de Rosário – Argentina (resumo)**

Para a caracterização da problemática do habitat, este pré-diagnóstico considera a análise da demanda (em função do déficit habitacional) e da oferta de moradias e também a análise dos cenários futuros da questão em estudo.

Aspectos da demanda - O estudo sobre a demanda considera as condições sócio-econômicas das mesmas, a análise do déficit habitacional por distrito e por estrato sócio-econômico (dados do Censo de população e habitação de 1991) segundo as tipologias de déficit e a comparação com os dados do Censo de 2001. Segundo os dados mais recentes, as condições sócio-econômicas apresentam uma elevada taxa de desemprego (atingindo 70% dos jovens pobres entre 14 e 24 anos), aumento do nível de pobreza por receita (50,7% dos lares, ou 60% da população em outubro de 2002) e um nível de indigência que atinge 13,8% dos referidos lares. Considera-se como déficit: a falta de regularização na propriedade da moradia, não atendimento dos serviços de água ou saneamento, congestionamento populacional por unidade habitacional, congestionamento (“hacinamiento”) por unidade habitacional, congestionamento por cômodo e precariedade habitacional.

Segundo o Censo de 91, metade dos domicílios eram afetados por algum tipo de déficit (número absoluto de 136.880 moradias). É um dado significativo que, entre as moradias em situação de déficit, 80% não possuía atendimento de água e/ou saneamento. O distrito central registrava o menor déficit do município de Rosário, com 16% dos domicílios do distrito (11% do total do déficit habitacional). Enquanto isso, os distritos do oeste e sudoeste possuíam 78% de seus domicílios em situação de déficit, o distrito norte com 60% e sul com 50%. A análise por estrato demonstrava que estavam em situação de déficit habitacional 94% da camada de renda baixa, 84% daquela de renda média-baixa e 36% da camada de renda média-média.

Na comparação entre os Censos de 1991 e 2001, percebe-se o reduzido crescimento demográfico (4% em 10 anos) e uma pequena redução no número de lares em situação de indigência. Houve, entretanto, uma redução mais significativa no déficit por falta de saneamento (diminuição de 22%, o que corresponde a 30.000 moradias a menos com o problema) e um aumento de 10% do atendimento de água (que equivale a mais 100.000 pessoas). Entretanto, a melhora da situação de déficit habitacional não foi acompanhada da melhoria da situação sócio-econômica com 3/5 da população estava abaixo da linha de pobreza.

Quanto à demanda, pode-se dividi-la entre aquela que está organizada (seja através de programas governamentais ou de sindicatos, cooperativas, etc), e a demanda dispersa, ou não organizada, sujeita a flutuações do mercado, sem mediação do governo.

A demanda do estrato mais baixo da população encontra-se estruturada a partir do “Programa Rosário Habitat”, enquanto o setor médio-baixo (que

antigamente já foi atendido pelo FONAVI) está em grande parte associado à produção por cooperativas, embora esta esteja atualmente em declínio. Quanto à demanda dispersa, onde está boa parte do setor de renda média-baixa, esta recorre a modalidades que vão desde o aproveitamento de economias familiares até os empréstimos no mercado financeiro, como os créditos hipotecários.

A oferta está fortemente condicionada por fatores externos ao do habitat, como o econômico, fiscal, demográfico, social, cultural e político. O reflexo destes fatores condiciona e estrutura a oferta habitacional direta e indireta.

Considera-se como oferta a outorga de crédito e a intermediação no acesso à habitação e as ações desenvolvidas pelo setor de construção, pública e privada, assim como a ação de provedores ou facilitadores do setor informal, como ONGs e as próprias famílias na construção do habitat. São considerados como oferta potencial os terrenos e construções, públicos e privados, que se encontram vazios. Rosário ainda dispõe de solo urbanizado sub-ocupado e de baixa densidade habitacional além de considerável superfície de solo urbanizável (capacidade habitacional potencial entre 151.150 e 755.750 habitantes). Estes valores mostram a oportunidade de consolidar e renovar o tecido urbano sobre solo com baixa ocupação, melhorando a qualidade de vida urbana e ambiental e reduzindo deseconomias urbanas.

Oferta habitacional - O financiamento habitacional sofreu grandes mudanças com a crise econômica de dezembro de 2001, com redução pela metade do volume emprestado (pois a queda na renda das famílias impossibilitava a contração de empréstimos) e cancelamento de muitos contratos, não havendo mais linhas de financiamento bancário para aquisição de imóveis desde então. O governo municipal de Rosário também ficou desprovido de financiamento para a compra ou melhoria de moradias. Houve ainda uma retração generalizada no mercado de compra e venda de habitação, pois os proprietários não quiseram se desfazer dos bens imóveis, por considerá-los uma reserva real de riqueza.

Na área de estudo, tem-se a atuação de organismo de outros níveis sobre o habitat. Em nível nacional, o “Plan Arraigo” (que fomentou a formação de cooperativas a partir da década de 90) que executa políticas através da entrega de escrituras e transferência de terras para o Programa Rosário Habitat e DPVeU. No âmbito provincial, o FONAVI (Fundo Nacional da Habitação) é o provedor de soluções habitacionais. O DPVeU (Direção Provincial de Habitação e Urbanismo) maneja o registro único de inscrição permanente as situações de demanda. Em nível municipal, o SPV (Serviço Público de Habitação) é quem concentra o financiamento de programas que atendem à população de menores recursos, como os programas: “Escriturar” – regularização de situações de propriedade irregulares e “Programa Rosário Habitat” - que tem como objetivo melhorar a qualidade de vida das populações em assentamentos irregulares, promovendo a integração física e social destas áreas à cidade formal.

Prognósticos: O primeiro cenário, com baixa probabilidade de ocorrência, é aquele em que a tendência dos últimos cinco permanece inalterada. O segundo, mais virtuoso, é o que supõe incorporar a economia de Rosário em um processo de crescimento econômico nacional, de crescente dinamismo, com equidade social. Entretanto o terceiro cenário é o mais provável, em que a cidade precisaria redefinir o seu perfil produtivo e sua zona de influência a fim de reconquistar o crescimento, reforçado pela integração econômica promovida pelo Mercosul e incorporando, além disso, estratégias participativas e complementares aos recursos públicos e privados.