

Luís Mendes

Geógrafo, Professor Auxiliar Convitado no IGOT-UL
e Investigador Permanente no CEG-UL

Crise pode ser atenuada com prédios públicos devolutos

DIREITOS RESERVADOS



Nuno Martins Neves
nunomartinsneves@acorianoriental.pt

Portugal, em particular os Açores, vive uma crise habitacional sem precedentes. Como se chegou a este ponto?

Estamos a viver um período onde várias crises se sobrepõem: a crise habitacional, a crise climática, a crise inflacionária, a crise na saúde e crises políticas com deslegitimação do que é a democracia.

A crise da habitação é um problema estrutural do país. É um problema mundial mas está a atingir com alguma severidade o território nacional e porquê? Esta crise não é recente: costumamos defini-la como pós-pandemia, pois houve um agravamento, mas delimitamo-la depois da crise económica mundial 2008/09, a grande crise do século XXI.

Ao fazer essa delimitação temporal, ficamos com a sensação que se adensaram os fatores que explicam a crise.

A crise habitacional é estrutural ao modo de produção do país. A forma como a sociedade e a economia funciona: nós somos um país semi-periférico, em relação à Europa. E isso tornou o nosso Estado Social sempre muito frágil: embora tenhamos um bom Serviço Nacional de Saúde (SNS) e um bom investimento na Educação, a Habitação, (que é um direito económico-social que se compara aos restantes dois) do ponto de vista do investimento foi, ao longo da história do país, claramente menosprezado. O Estado nunca investiu o suficiente em habitação, como fez com a Educação ou com a Saúde. O que foi investido entre 1986 e 2012, em termos de Habitação, cerca de 7 mil milhões de euros, não consegue cobrir a despesa que neste momento o Estado faz com a participação privada do SNS!

E que fatores contribuíram para a atual crise?

A primeira causa desta crise é um desinvestimento na habitação pública muito grande, apenas 2% da habitação, o que é muito inferior à média europeia.

Por outro lado, há outros fatores, que adensaram-se com a crise capitalista 2008/09. Estamos a falar da turistificação: não é o mesmo que Turismo, mas sim quando um território começa, de uma forma hegemónica, a ser totalmente dominado pelo turismo. E os impactos negativos começam a sobrepor-se aos positivos, mesmo que invisíveis ou sub-reptícios - e começamos a ter a vida económica e social totalmente dominada exclusivamente para a satisfação do turista. No centro de Lisboa isso é muito claro e eu, a Lídia Fernandes e o Paulo Pontes estamos precisamente a escrever um artigo sobre como a turistificação em Ponta Delgada está agudizar a crise de habitação.

Isto implica que o Alojamento Local hoje absorve muito da atividade turística e cresceu de uma forma muito desregulada depois da Lei de 2014. E ao crescer muito rapidamente, começou a desviar casas do uso habitacional e residencial para uso turístico.

Ainda nas causas, temos as políticas de reabilitação urbana, que nos anos 70, 80 e 90 existiam para a comunidade, para o social, serviam para manter as pessoas nos locais. A partir da criação das Sociedades de Reabilitação Urbana, em 2004, começamos a ter um viés muito mais economicista e mercantil. Por isso é que digo que há uma viragem neoliberal nestas políticas e isso é muito evidente nas leis, quando analisamos os diversos pacotes de reabilitação urbana.

Segue-se a financiarização da habitação: a habitação esvaziou-se enquanto direito humano, constitucional. É uma necessidade coletiva individual que deve ser satisfeita para garantir qualidade de vida, e começou a ganhar o cunho de ativo financeiro. A habitação sempre foi uma mercadoria, é um bem que é transacionável. Mas ativo financeiro é outra coisa: com a criação do programa de atração dos residentes não-habituais, dos vistos gold e agora das isenções fiscais aos nómadas digitais, essa dimensão financeira da habitação está a ser agravada. Aquilo que serviu para melhorar a nossa economia e dar-lhe uma alavanca importante para a sua recuperação no pós-crise 2008/09, está a fazer disparar os preços na habitação. Pois este capital está a ser injetado no mercado de habitação, em primeiro lugar: 95% dos investimentos dos vistos gold são em imobiliário.

Este investimento, que atrai uma elite internacional com outro poder aquisitivo, está a fazer com que os valores da habitação - quer do arrendamento, quer da compra e venda - descolem da realidade nacional. Sobre tudo Lisboa, mas também Ponta Delgada, não temos dúvida, estão a competir a uma escala mundial pela atração dos investimentos. E os locais não têm o rendimento para chegar a essa taxa de esforço exigida.

Depois, há uma enorme quantidade de devolutos: nos Açores, são 18% do parque habitacional existente, enquanto a média nacional é de 13%. Estes devolutos, ao invés de estarem no mercado, o que permiti-

Seminário

"A CRISE DA HABITAÇÃO NOS AÇORES"

Luís Mendes vai ser um dos oradores do seminário "A CRISE DA HABITAÇÃO NOS AÇORES", promovido pela Secção Regional dos Açores da Ordem dos Arquitetos, em parceria com diversas entidades, que se inicia hoje e prolonga-se até amanhã, sexta-feira, depois de ontem ter sido dedicado a diversos workshops.

Esta conferência propõe uma reflexão sobre o contexto histórico e político do problema habitacional, e questões como o planeamento urbano, o uso do solo e o acesso à habitação. Procurará identificar um conjunto de recomendações políticas no sentido de se concretizar o direito à habitação de forma universal, incondicional e acessível.

ria baixar os preços - quer de compra e venda, quer de arrendamento - são utilizados para a especulação imobiliária.

Especulação imobiliária?

Como são espaços vazios, estão em expectância. Independentemente da distinção entre devolutos e vagos, existem 370 mil à escala nacional, um número que nos Açores ronda as 20 mil casas. Existem diversas causas para uma casa ou prédio ser devoluto: congelamento das rendas que duraram quase 50 anos, que descapitalizou os proprietários; as heranças indivisas e a falta de entendimento entre herdeiros; a falta de programas de reabilitação do Estado aos proprietários, que nos Países Baixos, França ou Alemanha têm apoios diretos. Nota para o Governo Regional dos Açores, que tem o Programa Casa Renovada, Casa para Habitar, que ao contrário da República, tem um papel positivo se valorizar a habitação acessível.



Há uma enorme quantidade de devolutos: nos Açores, são 18% do parque habitacional existente, enquanto a média nacional é de 13%

Referiu a baixíssima percentagem de habitação pública. É por aqui que a crise se pode resolver?

A nossa Constituição diz que existem três regimes de propriedade: o livre, o cooperativo e depois o social/público. E na verdade o que temos é uma distorção destes regimes, porque o privado tem 98%, o público 2% e o cooperativo é residual. Repare que o mercado está a falhar: está distorcido e a oferta não se consegue ajustar à procura e começa a haver procura insolvente, que não tem resposta. Por isso acho que se deve reforçar o papel do Estado.

Ainda mais nos Açores, onde, sendo uma região ultraperiférica, os problemas são mais agravados?

O Governo Regional deve fortalecer as suas competências, no que diz respeito a providenciar habitação pública, pois os Açores não podem beneficiar da economia de escala que o continente beneficia. O que cria obstáculos: quer o preço de construção do metro quadrado, quer a ausência tremenda de mão-de-obra, a di-

mensão reduzida dos projetos, além dos custos de transporte de materiais, a questão dos sem-abrigo, que nos Açores é mais agudizada, percentualmente, que no continente. Estamos a falar de um cenário dramático, a que se alia o facto dos Açores serem ultraturisticados.

Há uma tempestade perfeita que vai agravar a mitigação do problema, que vai exigir ao Governo Regional que seja o principal agente de produção do espaço e ordenamento do território, com firmeza, quer nos devolutos, quer no controlo da nova construção, gerindo o ordenamento com habitação acessível.

E não precisa de ser construção nova: pode ser com edifícios devolutos, até do próprio Estado.

Mais do que a nova construção?

A nova construção é extemporânea, demora 3, 4 anos. A crise é agora. A nova construção é sempre necessária, mas diria que a resposta estrutural não está aí, mas sim na possibilidade de criar programas que sejam benéficos para os próprios proprietários, como isenções fiscais.

Ou seja, para tentar colmatar as necessidades da sociedade açoriana que não consegue resposta ao seu problema, os devolutos deviam ser agilizados. Com isenções fiscais significativas a proprietários que colocassem a sua casa a arrendamento acessível, ou seja, que a renda praticada não ultrapasse um terço do rendimento médio do açoriano.

Podemos usar o património público devoluto e estimular o privado a colocar o seu património no mercado.

Que medidas podiam ser colocadas em prática?

Por exemplo, um privado com devoluto, se o colocasse no arrendamento acessível, não pagaria impostos sobre essa atividade económica. Outra medida que poderia ser complementar a esta: o Estado funcionaria como fiador, no caso do inquilino falhar uma ou duas rendas, para dar credibilidade ao mercado. A criação de um registo nacional de arrendamento, que é estrutural, onde estivesse toda a oferta alocada, um inventário com a dimensão dos metros quadrados arrendados, o estado de conservação, etc. E tudo isto ajudaria a tornar mais transparente o mercado, pois neste momento 60% do mercado nacional de arrendamento é ilegal, foge ao fisco. É um buraco negro gigante. Por outro lado, devia haver justiça fiscal para os proprietários: um senhorio hoje paga 28% de impostos e depois não há distinção entre o que faz um preço acessível e outro especulativo. E isso não é justo. ■



Crise exige um pacto de regime a longo prazo

A crise na habitação é um problema estrutural, como já referiu. Exige pacto de regime para o resolver?

Os nossos políticos, da esquerda à direita, deviam unir-se e despir-se dos dogmas ideológicos e ouvir mais os cientistas, os técnicos superiores com experiência nesta matéria, e promover política pública que fosse célere, eficaz e eficiente, que produzisse efeitos consequentes. E não ter apenas programas que não têm uma aplicabilidade concreta na vida das pessoas.

O problema da nossa vida política - ou melhor, faz parte da nossa democracia - como tem ciclos e têm diferentes viés ideológicos, umas vezes é o direito a habitação que sai reforçado (quando é a esquerda no poder), outras o direito à propriedade (quando é a direita).

E na verdade, o que precisamos é de uma visão convergente entre estes dois direitos, porque estas agendas contraditórias podem ser compatibilizadas. É possível um pacto de regime, mesmo mais alargado no espetro político, atacando o problema com uma visão mais convergente a uma escala nacional, calibrada à escala regional.

Eu reconheço, nos programas políticos de todas as forças, boas e más soluções. Não há uma receita única, pois a conjuntura é complexa, multifatorial e com múltiplos operadores, pelo que a própria conjuntura de resolução do problema tem de ser gradual, com uma governança partilhada, horizontal, em articulação vertical com o Estado.

Tem de haver um esforço de calibrar várias medidas em tempos diferentes.

Eu trabalhei no programa Mais Habitação, que falhou. Tinha medidas calibradas de um campo e do outro. Achávamos que ia colher simpatia no parlamento e foi o contrário. Os senhores deputados fixaram-se no negativo, em vez do positivo à sua ideologia. E nós precisamos de um programa que seja estratégico, multiescalar no tempo e no espaço, calibrado geograficamente, pois alojamento local em Ponta Delgada não é o mesmo de Lisboa, e calibradas em termos fiscais, produção, subsídio, entre outros.

Temos de ter uma visão de longo prazo, mas que contemple medidas de escala de curto e médio prazo. Tudo é possível, com ordenamento do território do e visão política. ■

Armaçens
Cogumbeiro

TAKEAWAY,
DELIVERY E
ENTREGA AO
DOMICÍLIO

ESTAMOS ABERTOS
DAS 12H00 ÀS 21H30
LIGUE 965 889 661
OU 296 249 484