

DOSSIÊ . Da crise da habitação às escolhas colectivas

# O capitalismo imobiliário e a crise da habitação em Lisboa

A habitação em cidades como Lisboa tem estado a satisfazer investimentos especulativos e o desenvolvimento turístico, mas deixa para trás a consagração de um direito social que não pode ser deixado à «regulação» do mercado e à crescente financeirização do sector. Como inverter esta crise?

## AGUSTIN COCOLA GANT \*

Existe uma crise no acesso à habitação a nível global, que afecta Lisboa com grande intensidade. Qualquer pessoa que procure uma casa para comprar e, sobretudo, para arrendar em Lisboa sabe que não há muitas disponíveis ou que as que existem são caras. A crise da habitação afecta as classes populares mas também a classe média. A cada ano milhares de pessoas confrontam-se com o final do seu contrato de arrendamento e, perante as condições actuais, o mais provável é que tenham de sair de Lisboa para encontrar outro apartamento. A crise tem um eco mediático importante e, assim, durante a campanha eleitoral das eleições autárquicas de Outubro de 2017 o colectivo Morar em Lisboa organizou um debate sobre o tema da habitação onde os diferentes candidatos expuseram as suas propostas para solucionar esta crise. O debate decorreu no Fórum Lisboa no dia 22 de Setembro de 2017.

Assisti ao debate e tive a oportunidade de comprovar, com profunda tristeza e preocupação, que esta crise vai ser longa e que o problema não vai ter solução. As propostas dos candidatos não são suficientes para parar um problema desta dimensão. Ainda pior, as propostas do Partido Socialista, ganhador das eleições, agravam a crise em vez de a solucionar. Isto acontece porque se assimilou com total naturalidade os ditames da ideologia neoliberal. Sublinho: ideologia em vez de teoria. Não existe uma teoria neoliberal que possa demonstrar que os seus postulados são úteis na garantia do di-

reito à habitação.

A ideologia neoliberal crê no mercado livre como um mecanismo que se auto-regula. O Estado não deveria intervir porque quanto mais livre é o mercado melhor este funcionará. A principal ideia é que o mercado se auto-regula através da lei da oferta e da procura. Por exemplo, se há muita produção de tomate o preço deste baixará. Se há muita procura de tomate o preço subirá. Este princípio, aplicado ao mercado da habitação, levaria a supor que sendo construídas mais habitações o seu preço deveria baixar. A construção de mais habitação é sempre uma promessa durante toda a campanha eleitoral. Relativamente ao preço da habitação para arrendar, outro argumento neoliberal é que o Estado deveria flexibilizar a regulação da lei do arrendamento. Quanto mais benefícios e garantias tivessem os proprietários para reabilitar as habitações para arrendar, mais proprietários colocariam as suas casas no mercado e o preço baixaria. Dito de outro modo, se a lei protege o inquilino no mercado de arrendamento isso não é atractivo para os proprietários, o que faz com que estes últimos preferam ter as suas casas vazias em vez de as colocar no mercado.

Pois bem, estas duas ideias são falsas. Nem construir mais casas faz baixar o preço, nem flexibilizar a lei do arrendamento tem efeito no aumento da oferta. A ideologia neoliberal ignora (ou melhor, não quer reconhecer) que a habitação não é uma mercadoria qualquer. A lei da oferta e da procura não se pode aplicar ao mercado da habitação como se este fosse de tomates

ou laranjas. É mais ao contrário. Num contexto de mercado livre, só se constrói habitação se o investidor souber que o preço vai subir. Por exemplo, a época da bolha imobiliária foi um período da história recente em que se construiu mais habitação e, ao mesmo tempo, o período em que mais subiu o seu preço. Dizendo de outro modo, continuou-se a construir habitação não para que o preço baixasse mas sim porque o preço não deixava de subir.

Isto processa-se assim porque há questões específicas que afectam tanto a oferta como a procura de habitação e que a diferenciam de outras mercadorias. Em relação à oferta, a habitação é um objecto central para a reprodução do capitalismo contemporâneo. O sector da construção, em geral, e da habitação, em particular, converteu-se numa das principais indústrias mundiais, sobretudo no Sul da Europa onde o sector industrial é mais débil. Grandes e pequenos capitais precisam de oportunidades constantes para se reproduzirem e essas oportunidades, em grande parte, encontram-se na reprodução do espaço. Porém, para se obter lucro é necessário que o preço do solo (e da habitação) suba. O lucro obtém-se através da extracção de rendimentos. Neste sentido, os governos têm muito interesse em que o preço do solo suba porque é a maneira de atrair investimentos para a construção e reabilitação de habitação.

## O processo de financeirização

A subida constante de preços está rela-

cionada com o chamado processo de financeirização. Este processo, que hoje afecta qualquer actividade económica, começou quando os bancos dos Estados Unidos da América criaram um capital fictício (o crédito) nos anos 1930 com o objectivo de a classe média e trabalhadora comprar casa. O lucro obtido através dos interesses do crédito é maior que o obtido através das actividades produtivas. É importante recordar que a falta de controlo na concessão de crédito para a compra de casas e, consequentemente, o sobreendividamento de milhares de famílias foi a causa da crise que começou em 2008. Este processo de financeirização garante que o preço da habitação tende sempre a subir. A possibilidade de ampliar o capital fictício para a compra de habitação faz com que «sempre» exista capital disponível para adquirir casas, independentemente do seu preço.

Por outro lado, a compra de casas é usada como depósito de capitais. O facto de o preço das casas nunca baixar possibilita que pequenos e grandes investidores as comprem porque é a melhor maneira de garantir que no futuro o seu capital não perderá valor. A compra de casas como depósito de capitais é uma actividade especulativa por excelência. O investimento não pretende dar nenhum uso ao imóvel. É só uma forma de guardar o capital num lugar

seguro. Num momento de forte subida de preços, como a actual, esta actividade adquire grande importância. Nenhuma actividade produtiva pode dar um rendimento de 20% ao ano, tal como está a acontecer com a habitação em Lisboa. Nos dias de hoje, a situação do mercado habitacional em Lisboa é muito apetecível para este tipo de investimentos.

A procura de habitação também deve ser considerada porque é uma procura diferente da dos outros produtos. O principal facto é que actualmente a procura é global e não local. Relativamente a isto, as plataformas digitais fazem com que a oferta imobiliária que existe em Lisboa esteja disponível à escala internacional. Isto afecta tanto a compra como o arrendamento. O caso mais conhecido é o do Airbnb para a procura turística. Relativamente ao arrendamento de habitações para estudantes internacionais, uma situação similar acontece através do portal Uniplaces. Para além disso, no mercado de compra e venda, a oferta de casas que existe em Lisboa também está online e está acessível a qualquer investidor em qualquer lugar do mundo. O portal Juwai especializa-se na procura chinesa, mas portais semelhantes com oferta de casas em Lisboa existem em todos os continentes, especialmente na Europa. Esta procura de compra internacional intensificou-se com a

criação de diferentes políticas públicas para atrair investimento na habitação, como os conhecidos Vistos Gold.

O turismo desempenha um papel importante para que a procura em Lisboa seja global em vez de local. Para além do efeito Airbnb (que deveria ser considerado uma agência imobiliária), as zonas turísticas são áreas marcadas por possibilidades de lazer e entretenimento e, nesse sentido, são atractivas para uma grande variedade de consumidores. O caso mais evidente são os estudantes internacionais, que aumentam tanto mais quanto está intensificada a imagem turística de uma cidade. Da mesma forma, cidades turísticas do Sul da Europa recebem grande quantidade de novos residentes do Norte da Europa. O fenómeno da imigração pelo estilo de vida é uma realidade importante a ter em conta. Nas secções territoriais dos recenseamentos da população que coincidem com as zonas mais turísticas do centro de Barcelona, por exemplo, os residentes nascidos na Europa representam 50% da população. Este fenómeno irá aumentar, sobretudo porque é cada vez mais comum trabalhar-se a partir de casa. Isto faz com que, por exemplo, para um habitante de Londres seja mais atractivo e conveniente economicamente viver em Lisboa do que arrendar uma casa na capital britânica. Para além disso, têm



TELMO ALCOBIA . Entrada (Pa-redes) . <http://otelmoalcobia.blogspot.pt>

sido lançadas campanhas promocionais para atrair este tipo de residentes com elevado poder aquisitivo. São cada vez mais as revistas e as publicações distribuídas no Norte da Europa que referem porque é que jovens profissionais deviam mudar-se para Lisboa. Por fim, a compra de casas para segunda residência é comum em áreas turísticas. Isto acontece em zonas de praia mas, também, nos centros urbanos.

## Necessidade de regulação pelo Estado

Desta procura global, que aumenta quanto mais aumenta a representação turística de Lisboa, resultam duas consequências importantes. Primeiro, o aumento de consumidores num espaço faz com que aumente o preço do solo desse espaço. A actual subida de preços tem uma importante relação com o turismo. Para além disso, esta subida potencia a chegada de investimentos especulativos que só querem depositar capital, como já expliquei anteriormente. Em segundo lugar, o facto fundamental é que o habitante local compete tanto na compra como no arrendamento com a procura que para os nossos padrões são super-ricos. O preço da habitação não está equiparado à procura local. A procura é global e, conseqüentemente, o preço equipara-se aos preços que existem em cidades, por exemplo, do Norte da Europa. As possibilidades de consumo de turistas, estudantes internacionais, imigrantes por estilo de vida e investidores que compram casas marcam o preço da habitação, e estas possibilidades são inalcançáveis para os residentes com salários «locais».

De tudo isto é preciso tirar algumas conclusões. Em primeiro lugar, a liberalização do mercado de arrendamento não ajudou a baixar os preços pelo aumento da disponibilidade de habitações que se introduziram no mercado, o que sustenta a ideologia neoliberal. A situação foi a contrária: esta liberalização serviu para abrir o mercado a investidores e consumidores globais. A conquista de novos mercados está inerente à

reprodução do capitalismo, especialmente a conquista de novos mercados imobiliários. Em Lisboa, o mercado imobiliário era muito apetecível para o capital global já que os seus tradicionais preços baixos previam uma extraordinária oportunidade de extracção de rendimento. A margem de subida dos preços de Lisboa era maior que em qualquer outra capital europeia. Deste modo, a liberalização do sector é uma intervenção do Estado que agudiza desigualdades sociais. Os que têm capital acumulado têm mais opções para investir, enquanto aqueles que só necessitam de um lugar para viver são cada vez mais excluídos. Esta questão, isto é, o que significa ser excluído do direito à habitação, é um debate que devemos considerar e fazer mais seriamente.

Em segundo lugar, no debate dos candidatos autárquicos realizado no Fórum Lisboa, foi risível ouvir da boca de todos eles que promoveriam a construção de mais habitação ou a introdução de mais habitação no mercado através de incentivos aos proprietários. O objectivo (improvável) seria que se baixasse o preço da habitação. Isto está bem como demagogia eleitoral mas não é real. Foi triste ver que até os partidos mais à esquerda assumiram a retórica neoliberal. Os valores rondavam entre as 500 e as 1500 habitações. Inclusivamente de um ponto de vista neoliberal, isto é pura demagogia. Se se crê na lei da oferta e da procura, a oferta deveria crescer 10% para que houvesse incidência no preço. Em Lisboa, segundo o Censo de 2011, 115 mil famílias viviam numa casa arrendada. Isto implica que, para que o preço do arrendamento baixasse, era necessário introduzir no mercado 11 500 habitações (como valor mínimo), valor que está muito longe dos números apresentados pelos candidatos. Insisto, se se crê na lei da oferta e da procura, as propostas dos candidatos eram insignificantes. Mais ainda, se se crê de verdade nessa lei, o mais lógico seria devolver ao mercado de arrendamento os 10 mil apartamentos que em Lisboa se oferecem ao Airbnb, além dos 3 mil quartos individuais. Curiosamente, nenhum candidato

mostrou interesse em devolver estas habitações ao mercado «local».

Se o interesse na construção de mais habitação não é que o preço desta baixe mas sim destiná-la à população vulnerável, 500 ou 1500 habitações não é suficiente. Uma medida assim não é real pois, actualmente, nem profissionais com salários mais elevados que a média conseguem aceder a uma habitação digna em Lisboa.

De tudo isto se deduz uma necessidade urgente de regular o mercado da habitação através da intervenção do Estado. Se se quer garantir o acesso à habitação aos cidadãos que trabalham em Lisboa é necessário actuar, mas não mediante a construção de habitação nova. Uma política de esquerda deve alterar a lei do arrendamento para proteger o inquilino (mais tempo e mais segurança), mas sobretudo deve regular o preço do arrendamento de acordo com os salários da procura local. Esta medida é a mais urgente e necessária. O actual governo tem a possibilidade de intervir neste sentido, mas não parece ter a mínima intenção de o fazer. O governo também deveria eliminar os «Vistos Gold» e de «Residentes habituais» para limitar a atracção de capitais especulativos. Ao mesmo tempo, a Câmara Municipal de Lisboa possui um grande património imobiliário que deveria colocar ao serviço dos cidadãos em vez de promover programas como o «Reabilita primeiro e paga depois». Existem programas de concessão de uso que estão a ser implementados noutros sítios e que deveriam ser explorados neste contexto. As possibilidades de regulação e intervenção são múltiplas e podiam ser detalhadas noutro artigo. O importante é ter em conta que o caminho adoptado, tanto pela Câmara Municipal de Lisboa como pelo governo, só agudizam o problema. Para o capitalismo imobiliário, Lisboa continuará a ser uma oportunidade de extracção de lucro e para nós a batalha diária é para não sermos expulsos da casa que habitamos ou para procurarmos uma casa digna. ■

Investigador do Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa.