

Mesa-redonda tenta resolver crise da habitação

Reunião de peritos debateu o estudo "A crise da habitação nas grandes cidades: uma análise", da Fundação Francisco Manuel dos Santos, e deixou propostas que devem ser adotadas para resolver este problema do país.

A Fundação Francisco Manuel dos Santos (FFMS) lançou, no ano passado, o estudo "A crise da habitação nas grandes cidades: uma análise", no qual analisou a evolução do mercado imobiliário no país, sobretudo em Lisboa e no Porto, e propõe estratégias para responder às dificuldades no acesso à habitação.

Após o policy paper – da autoria de Paulo Rodrigues (NOVA School of Business and Economics), Rita Fradique Lourenço (Banco de Portugal) e Hugo Almeida Vilares (Faculdade de Economia da Universidade do Porto) – ser tornado público, a FFMS promoveu uma mesa-redonda com os principais atores e decisores em matéria de habitação, com o objetivo de ajudar a resolver este problema, um dos mais prementes da atualidade em Portugal.

Estiveram presentes neste encontro, em setembro, Marina Gonçalves, ministra da Habitação; Afonso Oliveira, deputado (PSD); Alda Botelho Azevedo, investigadora no Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa; António Leitão Amaro, vice-presidente do PSD; Carlos Guimarães Pinto, deputado (IL); Cristina Siza Vieira, vice-presidente da Associação de Hotelaria de Portugal; Hugo Santos Ferrelira, presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII); José Cardoso Botelho, diretor-geral da Vanguard Pro-

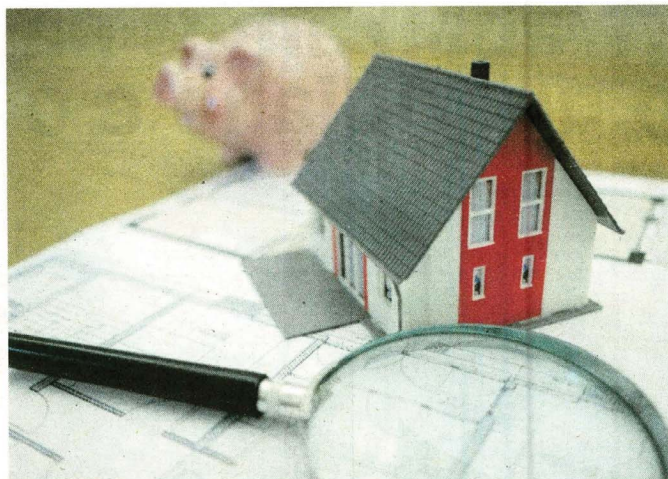
perties; Luís Castro, da Associação Morar em Lisboa; Luís Menezes Leitão, presidente da Confederação Portuguesa de Proprietários; Pedro Baganha, vereador da Habitação da Câmara Municipal do Porto; Pedro Ginjeira do Nascimento, secretário-geral da Business Roundtable Portugal; Pedro Ventura, vice-presidente da Associação dos Inquilinos Lisboenses; Pedro Siza Vieira, advogado na PLMJ; e Ricardo Guimarães, diretor da Confidencial Imobiliário.

Para os presentes no debate, na Culturgest, em Lisboa, a resolução dos problemas da habitação implica empreender medidas com diferentes horizontes temporais, focadas na oferta (pública, privada e cooperativa), ao invés de na procura.

A longo prazo, importaria desde já planear e executar políticas que operem mudanças estruturais e cujos resultados não serão imediatamente visíveis. Neste sentido, foi sublinhada a necessidade de reconfigurar e aumentar a dimensão do parque público habitacional, uma fragilidade do país em comparação com os seus congéneres europeus.

Falta de atratividade

Do ponto de vista da oferta privada, os decisores políticos, representantes do setor e investigadores presentes no evento identificaram a falta de atratividade de Portugal para investidores estrangeiros. Outros intervenientes identificam a falta de capacidade



de construção e de mão de obra como fatores retratores num setor que tem uma dimensão pequena e beneficiária de um processo de industrialização que o capacitasse.

Indo ao encontro do policy paper, considera-se importante reduzir, agilizar e facilitar os processos burocráticos que atualmente dificultam e tornam morosas as dinâmicas no mercado da habitação. Também em linha com o policy paper, os intervenientes consideraram que medidas de subsidiação de rendas ou de apoios à compra não são desejáveis, pois podem conduzir ao aumento da procura e consequentemente dos preços, prejudicando assim os arrendatários com baixos rendimentos e aqueles que não conseguem aceder ao mercado.

Ao contrário de outros países europeus, o arrendamento continua a ser uma opção minoritária entre os portugueses, o que limita a mobilidade dos cidadãos dentro do território nacional, condicionando negativamente a economia. Pensar esta transição poderá ser relevante para o futuro.

Entre as conclusões que decisores políticos, representantes do setor e investigadores apresentaram estão as melhorias na fiscalidade, consideradas necessárias para combater o problema de rigidez da oferta.

Pôr no mercado as casas já existentes

Para a generalidade dos intervenientes a resposta a curto e médio prazo passa por mobilizar para o mercado as casas já existentes, uma vez que a expansão do parque habitacional público não conseguirá dar resposta às necessidades da população nos próximos anos. De acordo com vários participantes, importa igualmente não adotar um discurso antagonista em relação a setores importantes para a economia do país, como seja o turismo, ou a potenciais canais de financiamento da oferta de habitação, como sejam os investidores privados.

Também entre as principais conclusões da reunião está o reconhecimento do papel do alojamento local na reabilitação de devolutos, não obstante a maior pressão que daí possa ter advindo, nomeadamente nas áreas metropolitanas.

Para alguns participantes, fica clara a necessidade de o Estado reabilitar e disponibilizar os seus próprios imóveis no mercado da habitação. Foi ainda mencionada a indesejabilidade de, no cenário atual, alienar fogos públicos com potencial habitacional.

Todas as conclusões da reunião no site da Fundação Francisco Manuel dos Santos, dentro do separador Estudos.