

Contributos para o Sector da Habitação

written by Nuno Rodrigues | 7 de Março, 2024

OCIDADAO
Jornalismo Livre



Nuno Rodrigues

Estaria longe de imaginar que a situação de tantas pessoas e famílias à procura de uma casa chegaria ao ponto a que chegou. De tanta falta de habitação e de tamanha disfunção entre a oferta e a procura.

Proponho deixar aqui um contributo.

O panorama a que temos assistido abrange diferentes situações.

A instabilidade e precariedade de grande parte dos postos de trabalho dificulta prestar garantias para arrendamentos ou para comprar casa. Por outro lado, a explosão do turismo, sobretudo nas grandes cidades, tem motivado muitos proprietários para a oportunidade de desviar imóveis da habitação para os colocar a render de forma muito mais lucrativa, havendo situações de pura ganância, além de total insensibilidade quando se despejam famílias ao se aumentarem rendas para valores incomportáveis para os seus rendimentos. Das poucas medidas legislativas que foram tomadas recentemente e que faz sentido foi a defesa dos inquilinos com 65 ou mais anos de não poderem ser despejados, ou seja, dos contratos terem de ser renovados.

Por outro lado, sabe-se que o Estado e as Autarquias, bem como entidades do sector social como as Misericórdias e várias outras, têm um enorme número de habitações fechadas e não ocupadas. Penso que é preciso criar os incentivos adequados para que estas habitações sejam inventariadas, recuperadas se necessário, e colocadas no mercado da forma mais breve, simples e clara possível. Pelo que tenho visto, este processo está longe de estar agilizado. Com os estímulos certos, acredito que a realidade poderá mudar.

Tenho ouvido falar muito da necessidade de programas de habitação pública, pela via do Estado Central ou das Autarquias. Tenho grande aversão a estas soluções dados os riscos de tal ser utilizado por quem está na gestão.

A experiência em Portugal de grandes programas públicos para resolver qualquer problema é má, correu quase sempre mal, tendo havido no pós 25 de Abril apenas uma excepção que correu reconhecida e quase unanimemente muito bem. Foi o processo de vacinação contra o Covid19, que começou no dia 27 de Dezembro de 2020, a partir do momento em que o, à data, Vice-Almirante Gouveia e Melo passou a liderar o assunto. Seria inteligente tirar dali as devidas ilacções.

Há também o lado dos financiadores, quer da construção quer da habitação, onde deve ser desenhada uma ambiciosa ferramenta de créditos bonificados, agora com ainda maior capacidade de gestão da informação, dado que está tudo cruzado. Mais uma vez, será indispensável a clareza das regras e simplicidade e celeridade de processos. Mas não se interfira no funcionamento do mercado, seria um erro.

Assim, face à emergência, em quantidade, tempo e gravidade da situação, deixo as seguintes sugestões:

1. Recuperar a filosofia das Cooperativas e agilizar a legislação o mais possível para motivar e apoiar o forte envolvimento da iniciativa privada;
2. Motivar o mais possível as Autarquias para que disponibilizem a informação dos terrenos que podem ser cedidos para habitação;
3. Criar o mais agressivo ambiente fiscal possível, com isenções fiscais por exemplo, cujo preço final por metro quadrado não exceda certo limite, de forma a motivar construção para a classe média e baixa. Com rigor e acompanhamento, de forma a desmotivar desvios, de forma que “o crime não compense”;
4. Abolir o IMI, ou isentá-lo totalmente, para construção até certo patamar de valores;
5. Forte campanha de marketing muito bem dirigida a cada agente envolvido para incentivar as pessoas a associar-se, por um lado, e para motivar a construir e vender àqueles preços para aquele público, por outro. Passando por relevar ideias fortes, como apoio aos jovens, criação de família, qualidade de vida, estímulo para fixação, manter o país atractivo como local com paz, segurança e respeito pelas diferenças, e mesmo assim conseguir construir com lucro;
6. Criar as estratégias necessárias a que muitos destes processos envolvam a criação de postos de trabalho ou horas de serviços prestados por jovens, desde logo com isenções fiscais e/ou de segurança social para os valores recebidos;

Não escondo que sou um forte adepto do mercado, enquanto ferramenta base para a resolução dos problemas, embora este não seja nenhuma varinha mágica e deva haver supervisão. Mas é a forma mais rápida, mais clara e a que mais motiva as pessoas a utilizarem as suas melhores capacidades e talentos. Dinheiro e lucro são palavras cintilantes para todos os envolvidos na economia de mercado. Parece que os intervenientes na realidade na habitação precisam deles para fazerem a “máquina” andar mais depressa.

Estas são algumas ideias que penso que podem dar um contributo relevante para o actual estado da habitação e desequilíbrios no mercado. **Mas só estou “A pensar alto...”**.