

**Habitação não pode ser mercadoria ou investimento,
Habitação é onde vivemos!**



A financeirização da habitação na Europa

**\\ Agosto 2018 **



Em toda a Europa, as famílias de baixos rendimentos, os desempregados, os sem-abrigo, as pessoas nómadas e as famílias da classe média têm cada vez mais dificuldades em aceder a uma habitação decente e de preço acessível. As hipotecas e os empréstimos imobiliários, as rendas cada vez mais altas, os encargos crescentes com a energia e a água constituem as principais despesas mensais da maior parte dos agregados familiares.

Censos 2011
735.128 habitações vagas



Censos 1981
190.331 habitações vagas

- Em **Portugal**, o setor da habitação apresenta uma situação paradoxal. Se por um lado existe um elevado número de fogos devolutos, por outro assistimos à crescente dificuldade de acesso das famílias a uma habitação adequada às suas posses e necessidades. Gerando uma situação de défice crónico de habitação que contrasta com a abundância de parque habitacional.

Em Fevereiro de 2018 foram identificadas 25.762 famílias em situação habitacional claramente insatisfatória

(IHRU Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional)

As políticas de austeridade foram restabelecidas em muitos países depois da crise da habitação de 2008. Os bancos, as elites, os investidores e os promotores imobiliários ficaram ainda mais ricos, ao mesmo tempo que as desigualdades aumentavam também.

As penhoras, as expulsões forçadas e o número de pessoas sem-abrigo aumentam em toda a Europa enquanto diminui a oferta de habitação e esta é privatizada por fundos de investimento. Simultaneamente, são construídos apartamentos de luxo e escritórios, que se mantêm vazios. A habitação transformou-se numa mercadoria.

As cidades são utilizadas para criar lucros

As causas subjacentes a estes processos estão a ser reveladas e denunciadas: a acumulação do capital nas cidades origina a mercantilização e a financeirização da habitação, em benefício do sector privado e em prejuízo dos moradores das cidades. As cidades são utilizadas para criar lucros. Os direitos fundamentais à habitação são violados.

Nesta brochura queremos descrever cuidadosamente e esclarecer a questão da financeirização da habitação, bem como propor vias diferentes para a política da habitação, distantes da especulação financeira e dos grandes interesses imobiliários.

Apelamos para que todos os movimentos europeus da habitação, bem como a sociedade em geral, façam ouvir a sua voz contra a financeirização das nossas cidades e das nossas casas. Exigimos casas decentes e de preços acessíveis para todos.

Coligação europeia de acção para o direito à habitação e à cidade

\\ O que é a financeirização da habitação? \\

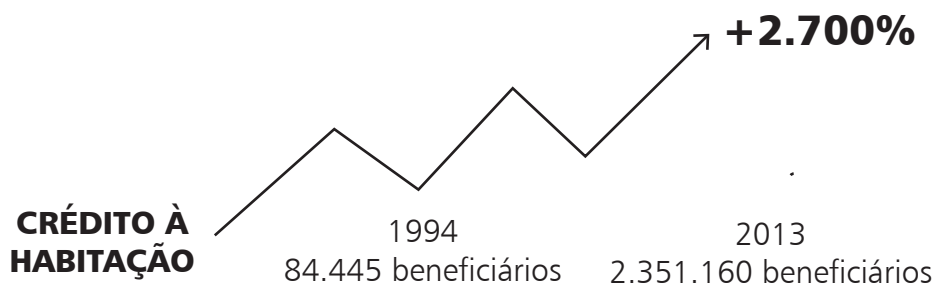
A financeirização da habitação é a transformação total da habitação numa mercadoria, tanto nos mercados imobiliários como nos mercados financeiros. Esta transformação permite a especulação e, simultaneamente, leva à redução da função social da habitação, tanto como necessidade social essencial bem como direito humano fundamental.

O fenómeno resulta da expansão do capitalismo neoliberal e da sua tendência para mercantilizar todas as esferas da vida. A desregulação neoliberal e a introdução de novas leis favorecem a apropriação da habitação pelo sector privado, transformando-a numa mercadoria.

As formas da financeirização

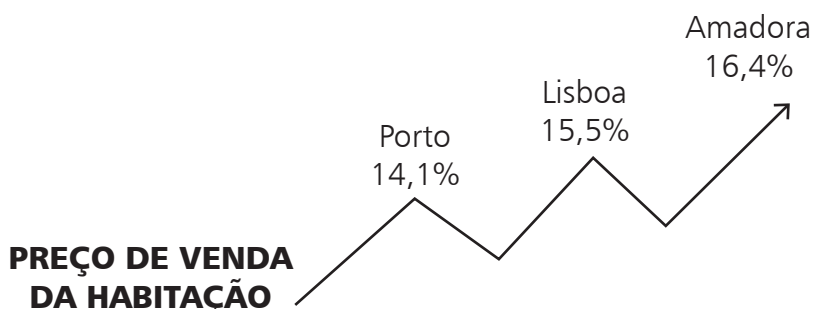
De acordo com os contextos locais e nacionais, a financeirização da habitação na Europa apresenta-se sob três formas principais:

1. Os empréstimos sob hipoteca (para aceder à propriedade da habitação), que conduzem ao endividamento das famílias. As hipotecas são depois vendidas pelos bancos como produtos financeiros, permitindo ainda mais especulação. Além disso, a maior facilidade de crédito aumenta o preço da habitação.

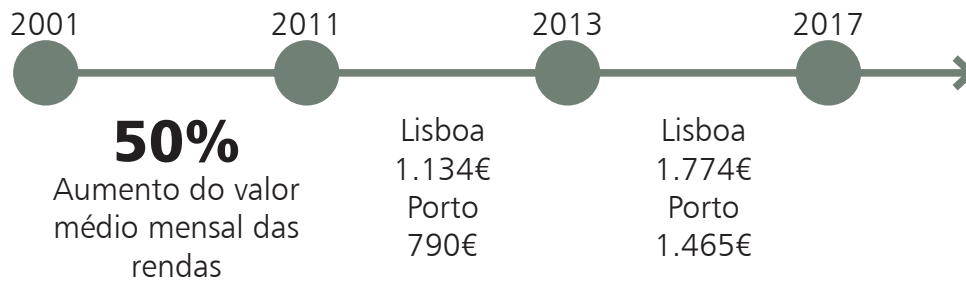


Apesar do maior acesso ao crédito à habitação, registou-se nos últimos anos em Portugal uma subida dos preços da habitação em todas as cidades portuguesas com mais de 100.000 habitantes.

2. Os investimentos directos e especulativos dos fundos de investimento e das empresas no mercado do imobiliário e da habitação, que provocam o aumento dos preços das rendas. Os preços elevados das rendas no mercado do arrendamento dificultam o acesso à habitação ou a manutenção na casa actual.

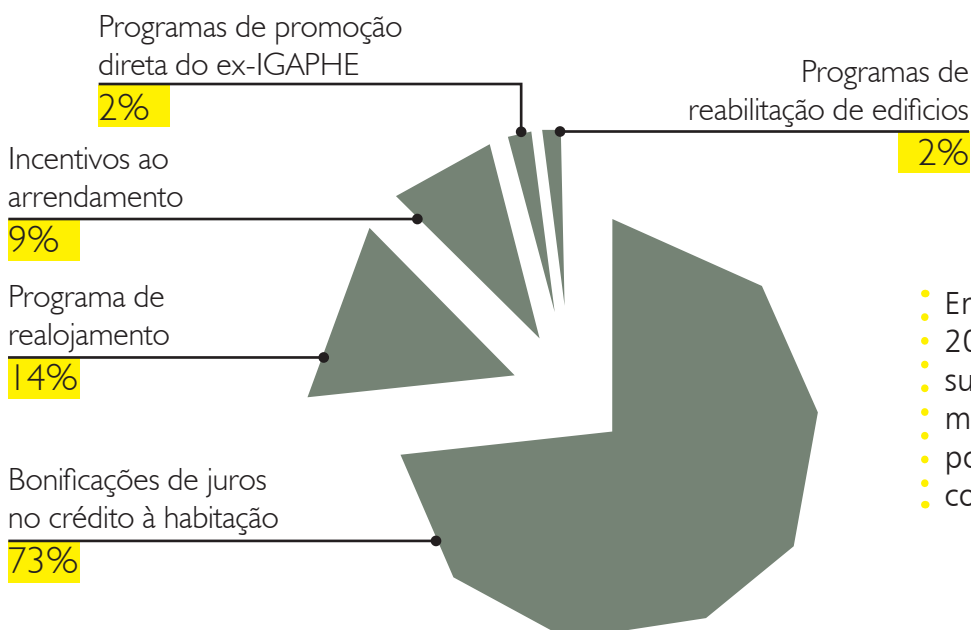


Subida dos preços de venda da habitação no terceiro trimestre de 2017, face ao período homólogo



3. As parcerias público-privadas, que se tornaram uma nova forma de governo da cidade, levando a que o sector privado desempenhe um papel essencial nos processos de tomada de decisão. Além disso, o cenário parece ser sempre o mesmo - o sector público arca com todos os riscos e o sector privado fica com todos os lucros. O resultado destas PPP é a limitação do acesso à habitação a certos segmentos da sociedade e a exclusão dos que mais dela necessitam. A habitação entra assim na lógica especulativa do sector privado, contrastando com o direito fundamental consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, que declara que todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

Os principais agentes políticos responsáveis pela financeirização da habitação operam simultaneamente em três níveis diferentes:



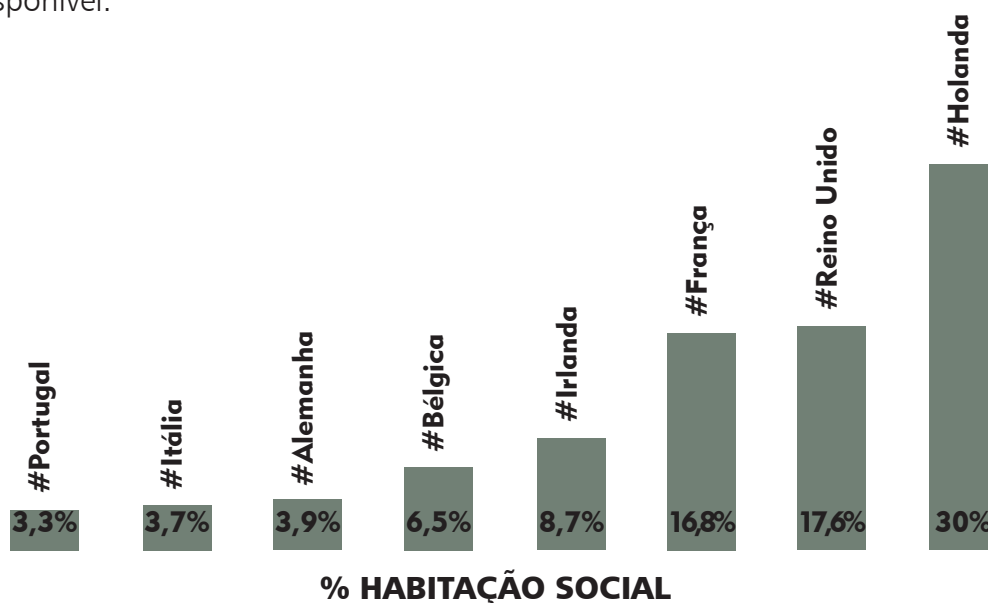
- Em **Portugal**, entre 1987 e 2011, o Orçamento de Estado suportou a fundo perdido 9,6 mil milhões de euros com as várias políticas públicas relacionadas com a habitação.

Do montante suportado pelo Estado a fundo perdido nas últimas duas décadas, mais de 85% foi utilizado no incentivo directo à privatização da habitação e inclusive na alienação de património do Estado. Aos 9,6 mil milhões de euros devemos ainda acrescentar os incentivos indirectos, como isenções fiscais na compra e construção de casa, que contribuíram para transformar a habitação em mercadoria à mercê de investimento privado.

Nos últimos anos o Estado tem também vindo a promover o controlo das nossas casas pelos fundos de investimento imobiliário presenteando estes com uma série de isenções fiscais que são, na prática, subsídios públicos indirectos. Estes fundos serão grandes proprietários, que fazem uma gestão do parque habitacional a pensar única e exclusivamente na maximização do rendimento, e isso significará rendas e casas mais caras com contratos mais precários.

Esta mercantilização da habitação por parte dos sucessivos governos portugueses gerou, apesar do excesso de parque habitacional em Portugal, uma subida dos valores de compra e arrendamento das habitações ao mesmo tempo que promoveu a especulação imobiliária e o enriquecimento dos bancos credores.

Também a habitação social continua em défice face às necessidades da população carenciada, por via do reduzido investimento em criação de alojamento de renda social e na recuperação do património do Estado disponível.



Consequências da financeirização

As consequências dos processos de financeirização podem ser identificadas em todo o lado, apesar da grande variedade de contextos nacionais:

- Privatização quase total ou em curso do parque de habitação pública / social;
- Aumento das rendas no mercado da habitação;
- Aumento do número de casas devolutas;
- Terras vendidas pelos Estados e pelas autoridades locais para serem exploradas pelo sector privado;
- Aumento da gentrificação nos bairros e consequentes deslocações residenciais;
- Turistificação dos centros das cidades;
- Intensificação da desigualdade no desenvolvimento das “zonas de rendimentos elevados” e das “zonas de rendimentos baixos”;
- Segregação social nas cidades;
- Acesso difícil a uma habitação decente e de preço compatível com os rendimentos;
- Aumento do número de pessoas sem-abrigo;
- Utilização generalizada de empréstimos e hipotecas para o acesso à habitação.

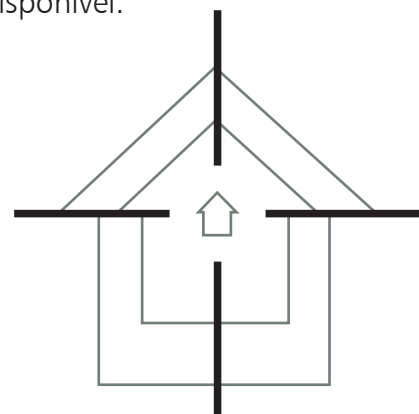
\\ As causas da situação actual \\

A crise económica de 2008 e as políticas de austeridade

A habitação, investimento rentável para o capital, tornou-se um alvo fundamental da especulação para os bancos e as empresas imobiliárias no decurso das últimas três ou quatro décadas. No entanto, após a crise económica mundial de 2008, que foi iniciada com o estouro da bolha das hipotecas (subprimes ou hipotecas de alto risco) nos Estados Unidos, estendeu-se a todo o mundo, sobretudo à Europa, uma vaga de endividamento. O endividamento, conjugado com as políticas de austeridade, a perda de rendimentos sociais e a contracção da economia europeia, originou políticas mais predadoras por parte dos bancos e dos grandes grupos imobiliários. Estes tiraram partido da oportunidade de investir na habitação e obter um controlo importante do parque habitacional disponível.

As políticas que converteram as hipotecas em novos activos financeiros destinados a serem vendidos nos mercados financeiros mundiais foram igualmente desenvolvidas depois da crise. A União Europeia e os governos nacionais não deram seguimento à necessidade social de estabelecer normas eficazes de protecção das famílias contra as expulsões.

As famílias endividadadas perderam as suas casas em benefício dos bancos e dos fundos especuladores predadores em busca de lucros, como, por exemplo, Blackrock, Blackstone ou Altamira.



- Em **Portugal**, com o memorando da Troika assinado em
- 2011 e as consequentes políticas de austeridade, criou-se
- uma situação insustentável na habitação. Paralelamente à
- liberalização do mercado de arrendamento, promoveu-se
- o investimento estrangeiro através dos Vistos Gold e be-
- nefícios fiscais para os Residentes Não Habituais, incenti-
- vando a especulação imobiliária, enquanto se fomentou
- o turismo recusando-se regular o Alojamento Local.

A privatização

Em alguns países, a privatização da habitação social gerou situações em que os proprietários deixaram de conseguir suportar as taxas de serviço para manutenção de áreas comuns face aos custos, e, portanto, estão ameaçados de expulsão. Além disso, esta situação levou-os a comprometerem-se financeiramente através de empréstimos e hipotecas que podem, por sua vez, levar a despejos.

A habitação tornou-se um activo financeiro e deixou de ser uma resposta social a uma necessidade humana fundamental.

**em muitos sítios
existem muitas
casas vazias e
muitas pessoas
sem casa**

A privatização da habitação (pública) em benefício das grandes empresas conduz à especulação e ao aumento dos preços das rendas. A privatização obriga as pessoas a abandonar as suas casas, transformadas em activos financeiros detidos pelas grandes empresas imobiliárias e proprietários privados ricos. Por este motivo, em muitos sítios existem muitas casas vazias e muitas pessoas sem casa.

\\ “Tirem as mãos das nossas casas”: um apelo à acção \\

Quem somos

A Coligação europeia de acção para o direito à habitação e à cidade é uma rede de vários movimentos, actualmente 28 em 19 países, que partilham a convicção política de que a habitação constitui uma necessidade social essencial e que viver numa casa adequada é um direito humano fundamental.

Nós, a Coligação europeia de acção, queremos discutir e opor-nos à financeirização como forma de tratar a nossa habitação, bem como opor-nos aos Estados que reforçam a posição dos agentes financeiros. Com a nossa campanha contra a financeirização da habitação pretendemos criar “habitações sem fins lucrativos”.

Consequentemente, a nossa luta é radical, porque nos batemos não só contra os efeitos da crise da habitação, como também contra as suas causas iniciais. Lutamos contra a economia especulativa do mercado imobiliário, que originou a crise financeira e todas as suas práticas. Chamamos a atenção para o facto de a economia baseada nas hipotecas reforçar actualmente um novo ciclo de bolha imobiliária e financeira.

Trabalhámos em conjunto para construir uma compreensão comum da financeirização sob todas as suas formas, sendo o presente texto um produto deste trabalho. Na altura em que lançamos a nossa campanha, trabalhamos igualmente num texto mais longo que explica algumas das formas que a financeirização adopta e o que isso significa para nós e as nossas comunidades. As reivindicações que se seguem são o resultado dessas discussões.

A associação Habita é um Colectivo que luta pelo Direito à Habitação e pelo direito à Cidade. A habitação é essencial à vida, é onde vivemos, onde organizamos várias dimensões do nosso quotidiano, desde a componente afetiva, ao nosso trabalho, ao nosso descanso; é onde cuidamos de nós e de quem amamos.

Lutamos, porque temos de lutar, enquanto a habitação for encarada pelos poderes públicos e por parte da sociedade como um bem de investimento, um produto financeiro, uma mercadoria, controlada pelo mercado, sujeita cada vez mais a formas diversificadas de especulação imobiliária. A habitação tem de sair do controlo do mercado e uma parte substancial tem de ser pública ou produzida/gerida coletivamente por quem habita.

Defendemos que todas as pessoas têm direito à cidade, no sentido em que são as pessoas, nas suas vivências diárias, com o seu trabalho, com as suas actividades diversas, que fazem a cidade e por isso têm de ter voz nela, têm de ter o direito a decidir o seu destino, apropriar-se dos espaços e a usufruir dos equipamentos, do espaço público, da habitação, das componentes sociais e culturais, têm direito de construir e viver coletivamente os seus espaços. Compreendemos que o direito à cidade está intimamente ligado ao direito à habitação e desafia os múltiplos processos de segregação, precarização, discriminação, vulnerabilização, expulsão e empobrecimento que a exclusão traz.

Agregamos activistas de diversas áreas de formação com experiência de trabalho na área. Privilegiamos a perspectiva política versus a técnica ou tecnocrática. A Habita é independente de qualquer outra organização ou partido político.

\\ As nossas reivindicações \\

“A habitação não é mercadoria, é onde vivemos, é um direito fundamental!”

Lutamos contra a habitação encarada como um negócio que expulsa das suas casas e dos seus lugares de vivência quem não pode pagar os preços inflacionados e especulativos que ao longo de décadas favoreceram o sector imobiliário e financeiro. Defendemos:

#1. Alternativas dignas

Não permitir, em nenhuma circunstância, processos de despejo em que não estejam devidamente asseguradas alternativas dignas ou meios de subsistência suficientes, devendo forçosamente analisar-se a situação familiar e encontrar-se os meios adequados para o apoio às famílias em caso de incapacidade financeira para preservar a habitação;

#2. Suspender a demolição das habitações dos moradores não abrangidos pelo Programa Especial de Realojamento (PER) e proceder à revisão e actualização dos levantamentos realizados ao abrigo desse programa;

#3. Programas de apoio ao acesso à habitação pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) através da adoção de mecanismos necessários ao desenvolvimento de programas de apoio ao acesso à habitação e reabilitação urbana;

#4. Colocação no mercado dos fogos devolutos, penalizando de forma eficaz o abandono dos alojamentos com fins especulativos;

#5. Criar um plano de reabilitação do parque habitacional que dê prioridade à reabilitação em detrimento da construção de habitações novas, tendo em vista recolocar os fogos no mercado a preço acessível;

#6. Rever a nova lei do arrendamento urbano, de modo a salvaguardar o direito dos inquilinos à habitação;

#7. Medidas mais transparentes e meios eficazes, das autarquias e o Estado, de combate à especulação imobiliária e à corrupção urbanística, simplificando e tornando mais transparente a legislação nos domínios do planeamento e urbanismo, e tornando os municípios menos dependentes do licenciamento para se financiarem (o que implica rever, a médio/longo prazo, a lei das finanças locais);

#8. Incentivar a permanência das famílias no caso das famílias que não conseguem pagar os seus créditos à habitação, devido a situações de desemprego ou pela redução substancial do rendimento disponível, a entrega da casa deve significar o fim de quaisquer compromissos com a banca. Sendo de incentivar que essas famílias se tornem inquilinas no mesmo alojamento, com uma renda adequada ao seu rendimento;

#9. Promover a criação de uma Lei de Bases da Habitação, capaz de regulamentar e materializar os princípios subjacentes ao direito constitucional à habitação. Apelamos, por conseguinte, ao cumprimento da Constituição da República Portuguesa e à salvaguarda dos mais elementares direitos humanos, estruturantes de um Estado e de uma sociedade verdadeiramente democrática, que consagram, respeitam e promovem a dignidade humana.

Acreditamos no acesso:

- à habitação condigna para todos os cidadãos, compatível com os rendimentos do agregado familiar, independentemente do seu nível económico e social;
- à cidade e usufruto aos seus vários espaços sociais por todos os cidadãos, bem como à participação activa no seu processo de construção.

\\ Formas de envolvimento \\

Actuamos através...

- da consciencialização e empoderamento dos cidadãos através da auto-organização comunitária e formação de activistas;
- de pressão política e pública, através de intervenção directa ou denúncia, no sentido de mudar sistemas, legislação, e políticas;
- da formulação de propostas políticas e diálogo com os actores institucionais;
- do apoio às diversas lutas dentro da área da habitação e urbanismo, nomeadamente acções directas de protesto e resistência, e servindo como canal de comunicação entre inquilinos e as autoridades de gestão;
- de organização de debates académicos, políticos e com moradores de bairros afectados.

Ver:

www.housingnotprofit.org
FB: @europeancoalition
Twitter: @4HousingandCity
housing@riseup.net



Habita!
www.habita.info
FB: @habita.colectivo