

- O Fenómeno da Especulação Imobiliária na Cidade de Lisboa -

A especulação imobiliária é um fenómeno que vem a proliferar pelo menos desde a segunda metade do século XX, é transversal a todo o país mas com especial enfoque nos grandes centros urbanos.

Lisboa, como capital e maior cidade do país, tem sido ao longo dos anos vítima deste fenómeno e, em consequência, sofrido os seus efeitos.

Quando falamos em especulação imobiliária temos que ter em conta as suas diversas manifestações, das quais destacamos:

- A transformação do uso dos solos;
- O aumento do preço dos imóveis;
- O aumento do valor do arrendamento.

Vejamos então sumariamente as consequências que estes factores tiveram e têm na cidade de Lisboa.

- Durante o século XX a transformação do solo rústico em urbano foi avassaladora, primeiro dentro dos limites da própria cidade, com o alargamento do perímetro urbano do centro da cidade (baixa pombalina) para a zona das avenidas novas e depois para as quintas rurais de Benfica, Lumiar, Telheiras e por fim da Alta do Lumiar.

Em conjunto com a transformação do solo dentro dos limites da cidade ocorreu a transformação do mesmo na periferia da cidade, Amadora, Odivelas, Loures e em toda a margem sul.

A massificação de construção teve consequências para a vida da cidade, isto porque:

No início havia razão para estes movimentos, em especial o periférico devido ao fenómeno das migrações para a capital em busca de emprego nas grandes unidades fabris que se multiplicavam nas zonas limítrofes da cidade, como Olivais, Sacavém e Moscavide.

No entanto, com o decorrer do tempo o crescimento destas unidades desaceleraram e as existentes foram progressivamente encerrando, dando lugar a mais urbanizações como disso é bom exemplo a zona do Parque das Nações dentro dos limites da cidade e a urbanização do Real Forte em Sacavém, que ocupa o espaço da antiga Fábrica da Loiça de Sacavém.

Como seria expectável, esta oferta conjugada com a crescente ocupação do centro da cidade, em especial da baixa pombalina, pelos grandes actores financeiros, os bancos, como disso é bom exemplo a Rua do Ouro que tem seguramente representados senão todos, quase todos os Bancos do país, deu origem ao abandono das famílias do centro da cidade. A baixa pombalina é hoje uma zona da cidade sem habitantes, com os poucos que ainda persistem de idade avançada e a viver muitas vezes em condições muito precárias em prédios a necessitar de obras profundas que, quando são levadas a cabo, tem na maior parte das vezes levado à expulsão das pessoas que lá habitam.

Em boa verdade, a baixa pombalina passou ao longo destes últimos 100 anos, num primeiro momento, de uma zona habitacional para um centro financeiro e agora está a ser transformada num centro turístico.

Nos últimos anos praticamente toda a reabilitação feita no edificado da baixa tem sido para a transformação dos edifícios em hotéis, as poucas excepções dirigem-se para habitação de luxo a preços proibitivos para os lisboetas, direccionados aos mercados estrangeiros, em especial para a concepção de vistos Gold.

No que respeita à habitação, o preço das casas subiu no ano de 2016 em todo o País entre 2% a 14%, sendo que Lisboa registou o valor record de 14%, tornando-se assim uma cidade para poucos, uma cidade socialmente polarizada, expulsando do seu seio os que nela nasceram e cresceram, tornando-se o seu centro apenas destinado aos negócios e ao turismo.

O problema é que o fenómeno é transversal a toda a cidade e empurra cada vez mais os cidadãos para a periferia onde a habitação ainda é mais acessível.

Este fenómeno de especulação imobiliária não é fruto do acaso mas sim resultado das políticas seguidas quer pelo estado central quer pelo município.

Desde logo a política de licenciamento urbanístico lançada pelo PDM de 2012, aprovado pelo PS e PSD, que contou e conta com a oposição do PCP, veio liberalizar a alteração de usos em toda a cidade, utilizada sem critérios, permitindo e facilitando a especulação imobiliária completamente virada para o lucro e o licenciando hotéis sem qualquer estudo que sustente a sua viabilidade futura.

E que vem permitir as alterações que se desenham para a Colina de Santana, retirando do centro da cidade pelo menos quatro hospitais, São José, Capuchos, Miguel Bombarda e Santa Marta (três deles em funcionamento), afastando cada vez mais a população do coração da cidade.

Também o mecanismo de atribuição de créditos de construção transacionáveis, correspondentes a direitos de edificabilidade, se insere nessa mesma opção política de deixar campo aberto à especulação imobiliária.

Este fenómeno da expulsão de população do coração da cidade foi acentuado pela revisão de 2012 do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) levado a cabo pelo anterior governo PSD/CDS, veio facilitar o despejo de milhares de famílias e comércio tradicional, quer através do aumento brutal do valor das rendas, quer através da transformação do contrato de arrendamento.

O que na prática permitiu vagar milhares de fogos, agora disponíveis para a especulação imobiliária.

A cidade é hoje um retalho onde residem em zonas bem distintas os mais abastados e noutras os menos abastados, na sua maioria em bairros municipais.

A baixa é hoje quase inabitada e mesmo os poucos fogos que ainda se destinam à habitação estão a ser engolidos pelo fenómeno do alojamento local muito mais lucrativo para os seus proprietários, sem qualquer avaliação/estudo ou planificação.

Nas zonas centrais da cidade o acesso/direito à habitação é cada vez menos um direito, mas sim um privilégio para os mais ricos com a transformação de edifícios para habitação de luxo, o que contribui igualmente para a especulação imobiliária.

Fenómeno que se espalha como uma praga pelas artérias da cidade como disso são bom exemplo a Avenida Almirante Reis e os Bairros de Alfama e Mouraria.

Estamos assim perante uma cidade cada vez mais afastada dos seus e que impossibilita o regresso das jovens famílias, em grande medida fruto da especulação imobiliária criada pelas sucessivas políticas que visaram sempre proteger o grande capital, quer através da protecção dos grandes fundos imobiliários geridos pela banca em detrimento de uma política de proximidade que vá ao encontro das reais necessidades da população da cidade.

Política que nunca teve o apoio do PCP no Município de Lisboa como é facilmente comprovável pelo sentido de voto contra dos vereadores e deputados do PCP na Câmara e Assembleia Municipal de Lisboa, nomeadamente aquando da votação do PDM de 2012 e das sucessivas propostas de alteração do uso habitacional para outros fins, em especial no centro da cidade, que tem vindo a criar uma base económica única com todas as consequências inerentes a este tipo de processo.

O PCP e a CDU defenderam e continuam a defender um planeamento da cidade com um urbanismo democrático, transparente e participado.

O PCP e a CDU pautaram sempre a sua intervenção no sentido da defesa do direito à cidade, por uma cidade para as pessoas, que seja acessível a todas as camadas da população e usufruída por todas as idades, por uma cidade com condições para a manutenção dos seus habitantes.

O PCP e a CDU sempre defenderam e continuarão a defender uma política de planificação do uso do solo, determinada pelos direitos das populações e não pelos interesses da especulação, uma política de planeamento da cidade democrática, participada e transparente, que dê primazia ao interesse público sobre os interesses privados.

São medidas e orientações concretas, defendidas pela CDU, para dar corpo a esta outra visão da cidade, entre outras, as seguintes:

- Estudar o impacto das alterações de usos, do crescimento hoteleiro e do alojamento local na disponibilidade de fogos para habitação permanente e respectivos preços, admitindo a adopção de medidas de condicionamento;
- Regulamentar para a construção nova a cedência de um determinado número de fogos para arrendamento a custos controlados;
- Criar, no imediato, uma bolsa de fogos para arrendamento no património municipal, instituindo incentivos aos particulares para participarem neste projecto;
- Defender a manutenção em funcionamento de todos os hospitais do Centro Hospitalar Lisboa Centro.

Lisboa, 6 de Março de 2017

João Ferreira, Vereador do PCP na CML