

Habitação: Madrid, um exemplo a seguir



Hugo Santos Ferreira

Presidente da APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários
presidente@appii.pt

Os bons exemplos são sempre importantes de destacar, pelo que representam e pelo que podemos aprender com eles. O que partilho foca-se na Comunidad de Madrid, onde fui recebido na passada semana pelo Viceconsejero de Vivienda, Transportes y Infraestructuras da Comunidad de Madrid, José María García Gomez e a Directora General de Vivienda y Rehabilitación, María José PiccioMarchetti Prado, que serão também nossos convidados na próxima edição da COPIP, a Grande Conferência da Promoção Imobiliária em Portugal, em junho. Esta foi uma visita que fiz com entusiasmo, pois pude comprovar no terreno os bons resultados e o sucesso que a Comunidad Autónoma de Espanha está a conseguir implementar para proporcionar mais habitação à população a preços acessíveis.

A Comunidad de Madrid implementou diversas medidas para enfrentar desafios relacionados com habitação e com vista a torná-la mais acessível. Uma das iniciativas-chave foi *Plan Vive* Madrid, que visa melhorar o acesso à habitação através de vários programas e iniciativas. Entre as principais ações do *Plan Vive* estão a promoção da construção de novas unidades habitacionais a preços acessíveis, o apoio à reabilitação de edifícios antigos e áreas degradadas e o fornecimento de subsídios para arrendar, comprar ou reabilitar imóveis.

Uma característica importante do *Plan Vive* é a sua abordagem integrada, que procura envolver diferentes atores, como o governo regional, municípios, setor privado e sociedade civil. Isto permite uma cooperação eficaz para enfrentar os diversos aspetos do problema habitacional, desde a oferta de moradias até a regulação do mercado imobiliário e a proteção dos direitos dos inquilinos. Além disto, o *Plan Vive* também inclui medidas específicas para responder às necessidades de grupos vulneráveis, como jovens menores de 35 anos, idosos, famílias de baixos rendimentos

e pessoas com deficiência, prevendo impactar 13.000 inquilinos. Em termos de desenvolvimento económico prevê criar 14.000 empregos diretos, 28.000 empregos indiretos, estando calculado um impacto no PIB de 2.400 milhões de euros.

As ações concretas que o *Plan Vive* apresenta, e que considero serem muito relevantes, preveem a expansão do perímetro urbano para construção de habitação; disponibilização de solo público para construção de habitação em regime de parceria público-privada em concessão; e na área do licenciamento estão a trabalhar programas fiscais muito interessantes e que promovem, sem sombra de dúvida, a construção para habitação acessível, tendo o foco sobretudo na redução do tempo dos licenciamentos. É um plano que tem vindo a apresentar bons resultados, para os quais devemos olhar, ora veja-se que, em apenas três anos (desde o lançamento do *Plan Vive*), já está em andamento a construção de 8.000 casas para arrendamento acessível, sendo que dessas, mais de duas dezenas já foram entregues aos novos inquilinos. Como estão a construir mais, conseguem pela simples lei de mercado (aumento da oferta para fazer face à procura) fazer com que os preços fiquem naturalmente mais baixos (ou conter o seu aumento). A chave, também para Portugal, como venho dizendo, reside amplamente no *Built-to-rent* (construir para arrendamento).

Se tivermos um olhar atento, entendemos que as dificuldades que se vivem no país vizinho em termos de habitação não são muito diferentes das sentidas em Portugal, por isso, defendo que devemos aprender com os bons exemplos, ver o que de melhor se está a fazer em prol de mais habitação e mais acessível. Neste caso, claramente, Madrid é um bom exemplo a seguir, e a prova de que é possível construir mais para termos casas mais baratas.