



FENACHE

FEDERAÇÃO NACIONAL DE COOPERATIVAS
DE HABITAÇÃO ECONÓMICA, FCRL

Construção e Habitação Cooperativa

“Promover o mercado do arrendamento e a reabilitação do parque edificado deve ser uma prioridade para o Governo”



Guilherme Vilaverde

“O sector da construção e do imobiliário padecem de males estruturais acumulados ao longo de muitos anos e, hoje em dia, de um enorme excesso de oferta habitacional, que não terá escoamento sustentável nos anos mais próximos”, afirma Guilherme Vilaverde, presidente da Direcção da Fenache em entrevista.

extractos sociais de rendimentos médio/baixo e baixo.

A crise económica e financeira que está a afectar o país também pode ser uma oportunidade para as cooperativas de habitação? Designadamente no que respeita a aposta em áreas como a reabilitação urbana e o inquilinato cooperativo? Há cooperativas associadas da Fenache a enveredarem por projectos desta natureza?

Poderia de facto, mas receio que não possa vir a sê-lo nos tempos mais próximos. É que, a real dimensão e a forte incidência da presente crise nos segmentos populacionais que mais acedem às cooperativas de habitação e, sobretudo, a enorme incerteza que a conjuntura actual coloca à vida futura das famílias de recursos médio/baixo e baixo, manifesta-se como um problema de muito difícil superação, sobretudo quando o acesso ao crédito à habitação se apresenta tão dificultado. Assim, e salvo escassos episódios de irrelevante escala, é ainda uma miragem a possibilidade de as cooperativas intervirem nesses domínios, que hoje se apresentam como indispensáveis para o futuro desenvolvimento do sector, mas que só poderão ser alavancados quando existirem e sejam disponibilizadas efectivas medidas de apoio por parte do Estado, o que, lamentavelmente, não se vislumbra.

Que medidas a Fenache considera que devem ser tomadas pelas autoridades governamentais para reduzir o impacto da crise nas empresas do sector da construção e imobiliário em geral e do sector cooperativo em especial?

O sector da construção e do imobiliário padecem de males estruturais acumulados ao longo de muitos anos e, hoje em dia, de um enorme excesso de oferta habitacional, que não terá escoamento sustentável nos anos mais próximos. Esta situação, que vem tornando muito crítica a economia e a actividade da generalidade dos agentes do sector – promotores, construtores, investidores e sociedade em geral –, tem as suas raízes na forte especulação fundiária e na continuada falta de um adequado planeamento urbanístico e de controlo na evolução da produção e do mercado habitacional em que vivemos; nos elevados custos de obra decorrentes do fraco nível de industrialização do sector; na forma como os mercados financeiros usaram e abusaram do impulso artificial do mercado nos últimos quinze anos e, ainda, da alta fiscalidade sobre a habitação. Com a situação gerada, julgo que serão precisos pelo menos uns cinco anos para se perceber como será escoada, e com que consequências para o mercado, a larga sobre oferta

De que modo é que a crise no sectores da construção e imobiliário está a afectar as cooperativas associadas da Fenache?

Numa primeira fase as cooperativas em geral e as filiadas da Fenache em particular não se sentiram muito afectadas pela crise nos sectores da construção e do imobiliário, dadas as características específicas da promoção e gestão cooperativa e a relação custo/qualidade que os nossos empreendimentos de uma forma geral oferecem, e de acordo com a lógica de sustentabilidade em que se baseia a nossa actividade. Contudo, e tendo em conta a evolução registada ao longo de 2008, a progressiva crise financeira, económica e social que o país enfrenta passou a afastar, progressivamente, as famílias (incluindo os nossos cooperadores) do acesso à habitação, dadas as enormes dificuldades no acesso ao crédito para os



DAS MAIS DE 500 COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO LEGALMENTE CONSTITUÍDAS, ESTIMA-SE QUE ESTEJAM ACTUALMENTE EM ACTIVIDADE REGULAR CERCA DE 150.

A ACTIVIDADE DO SECTOR (CASAS ATRIBUÍDAS, EM CONSTRUÇÃO E NOVOS INSCRITOS) ENVOLVE ACTUALMENTE UM TOTAL DE CERCA DE 200.000 FAMÍLIAS, A QUE EQUIVALE CERCA DE 6% DA POPULAÇÃO.

A FENACHE TEM 70 COOPERATIVAS COM FILIAÇÃO ACTIVA.

existente e ainda expectante. Nesta fase, as autoridades devem, fundamentalmente, orientar e fomentar medidas que, finalmente, promovam o mercado de arrendamento e a reabilitação do parque edificado.

No caso concreto das cooperativas, em que a dimensão da produção e a relação qualidade/preço oferece alternativas viáveis para o público-alvo a que a sua actividade efectivamente se destina, espera-se que as nefastas incidências da conjuntura actual não atinjam expressão que afecte uma boa resposta futura do sector. No entanto, consideramos que são necessárias medidas governamentais que estimulem este importante segmento do mercado nestes tempos difíceis que vivemos, medidas essas particularmente orientadas para o apoio às famílias que delas carecem, designadamente em termos de política de solos, apoio à reabilitação, ao arrendamento e despenalização fiscal.

O que é que a Fenache pode e está a fazer para ajudar as cooperativas associadas a ultrapassarem com sucesso esta fase de crise?

O papel da Fenache sempre foi e é ainda o de representar e coordenar a acção das cooperativas suas filiadas junto dos órgãos e instituições ligadas e responsáveis pela promoção e desenvolvimento do sector e da habitação cooperativa. Neste âmbito, muitas foram e são as actividades regularmente desenvolvidas pela Federação nos domínios da representação e defesa dos interesses e das necessidades do sector. Em particular, as matérias ligadas à formação cooperativa e especialização do sector na promoção e gestão habitacional, de que são exemplo os inovadores avanços estra-

tégicos alcançados pelas filiadas que ousaram enveredar pela certificação de qualidade das suas organizações; pela construção garantida por apólice de seguro decenal; pela construção sustentável com altos padrões de sustentabilidade económica, ambiental e social e de eficiência energética; a que acresce a constante aposta no desenvolvimento de equipamentos sociais.

Quais são os principais projectos da Fenache para o ano de 2009?

Um dos nossos principais propósitos é o de assegurar que um grupo razoável de associadas se mantém em actividade e de modo sustentável, apesar da crise conjuntural do sector imobiliário e da grave crise económica e financeira que globalmente

falta de confiança no futuro e as acentuadas dificuldades com que visivelmente passaram a viver as famílias de médio/baixo rendimento (para as quais as cooperativas procuram ser a resposta alternativa ao mercado tradicional) foram em 2008 e são, em 2009, os pontos negativos que salientamos. De positivo, temos que registar o facto de as nossas estruturas se encontrarem dimensionadas/qualificadas para encarar as dificuldades, com a convicção de que podem constituir novas esperanças e oportunidades de acção em que a economia social se apresente como alavanca certa para os desafios do futuro no que toca à promoção e desenvolvimento da qualidade de vida das pessoas.

ESTIMA-SE QUE DESDE OS FINAIS DA DÉCADA DE SETENTA O SECTOR COOPERATIVO HABITACIONAL TENHA PRODUZIDO UM TOTAL DE 180.000 HABITAÇÕES.

enfrentamos e afecta todas as actividades e de forma ainda mais intensa aquele que é o fundamental público-alvo das nossas intervenções. Simultaneamente, o plano de acção que temos delineado para 2009 tem o objectivo estratégico de permanente reforço da qualidade organizativa, de renovação e de qualificação dos dirigentes das cooperativas associadas e da própria Federação.

O que considera foi o pior e o melhor que aconteceu em 2008?

A crise generalizada que se instalou no país, a instabilidade nos mercados financeiros, a

Quais as expectativas em relação à evolução do mercado em 2009?

Este ano deveremos assistir a uma acentuada redução na promoção habitacional cooperativa, sendo que poderão surgir novas iniciativas voltadas para a intervenção em programas de gestão e reabilitação do parque edificado – cooperativo, público ou privado – e ainda no mercado de arrendamento, se para tal vierem a ser confirmadas medidas de incentivo que a tutela tem vindo a anunciar como estando em preparação.