



Carreiras habitacionais em Maputo, Moçambique – como abordar o assunto

Anselmo Cani*

p. 107-111

Introdução

A sequência de etapas habitacionais que um indivíduo percorre durante a sua vida forma o que chamaremos de “carreiras habitacionais”. Este processo analisa os seguintes aspectos:

- A tendência nas escolhas do tipo de posse de casa em função dos preços de venda e arrendamento das habitações;
- A formação, composição e dissolução das famílias Moçambicanas e como isso se relaciona com a carreira habitacional dos indivíduos;
- A influência do mercado de trabalho, salários, emprego, desemprego e a reforma no sector e;
- O mercado de financiamento da habitação e as formas existentes, quer formais ou informais.

O presente artigo foi elaborado numa perspectiva de fornecer uma leitura rápida sobre os tipos de posse ou arrendamento de habitação existentes em Moçambique (zonas urbanas) e um quadro geral dos tipos de progressão (ou regressão nos casos em que esta ocorre) na carreira habitacional. Esta análise reflete uma apreciação qualitativa baseada nas percepções do autor e pretende explorar sobre diferentes cenários, sobretudo nas áreas periféricas da Cidade de Maputo.

O Recenseamento Geral da População e Habitação de 2007, aponta que 93,9% da população vive em habitações próprias, 2,9 % em habitações alugadas e 2,1% em habitações cedidas ou emprestadas (serviços/familiares). Outro dado assinalável é o facto de que 29,8% da população moçambicana vive nas zonas urbanas



* Universidade Eduardo Mondlane.

das quais 86,7% desta população vive em casa própria; 8,6% da população vive em casas alugadas; 3,5% da população vivem em casa cedida ou emprestada.

À partida, considera-se que as opções de escolha da carreira habitacional em Moçambique esteja condicionada à conjuntura social, cultural, económica e política do país. Tendo como base a estratificação presente na Lei e Estratégia da Habitação que tipifica as situações existentes em zonas urbanas como: Urbana consolidada; urbana formal com carência de infraestrutura; Urbana informal com carência de infraestrutura; Urbana de ocupação espontânea; Urbana de expansão planificada, podemos explorar as formas que cada indivíduo ou famílias enfrentam na forma de progressão ou regressão na carreira.

Este exercício seria melhor ajustado a um emolduramento temporal o período que vai desde 1975 até aos dias de hoje e o estudo deverá concentrar a sua análise em Maputo. Como é sabido, a Cidade de Maputo, em comparação com as restantes zonas urbanas do País, possui informação cartográfica, dados estatísticos, projectos específicos mais acessível. Este aspecto permitirá menos tempo investido em recolha de dados, resultando em mais tempo disponível para a sua análise e interpretação.

Quadro resumo do sector de habitação em Moçambique

Após a Independência, e como resultado da definição subjacente ao conceito estabelecido a partir de 1977 a construção de casas não foi considerada como um elemento fundamental e determinante para melhoria das condições de vida, sobretudo nas periferias das cidades. O volume de construção de casas de habitação para as populações mais carenciadas não resultaria assim num processo deliberado e massivo de construção habitacional integrada nos planos anuais. Antes definia-se que a melhoria do alojamento em si seria um processo lento decorrente do aumento da produção geral do país e, portanto, do aumento do rendimento familiar. A construção de casas de habitação ficava assim, principalmente, sob responsabilidade das famílias e de outros agentes sociais como por exemplo as empresas estatais (que eram mobilizadas para tal).

Um aspecto determinante neste sector foram nacionalizações dos prédios de rendimento através do Decreto-Lei 5/76, de 5 Fevereiro de 1976. Este período viria a prolongar até finais da década de oitenta e princípios da década de noventa, altura em que se começa a afirmar a necessidade de desnacionalização do parque imobiliário do Estado, no quadro da política geral de reabilitação económica e social do país, lançada a partir de 1987. A acção colocou no Estado a responsabilidade de gerir um grande volume de edifícios que passaram para a sua alçada. Foi assim que mais de 80 000 habitações e outro tipo de edifícios nacionalizados, passam a integrar na escada dos moçambicanos e que esta acção teve um grande impacto posterior na vida dos beneficiários desses fogos.

No processo de mudança da base ideológica e política de sustentação da organização do Estado, que ocorre com a introdução do multipartidarismo e a adopção da economia de mercado (no sentido mais divulgado da expressão), emergem como fundamentais as questões ligadas à privatização, que impactam seriamente no processo de posse de casa. O que se verifica em larga escala é que uma grande franja da população que acedeu aos imóveis da APIE e com dificuldades financeira teve oportunidade

de transacionar esses títulos e mesmo as casas já com os direitos de propriedade em seu poder.

Através do decreto n.º 25 de 6 de Junho de 1995 foi criado o Fundo para o Fomento da Habitação (FFH), como organismo público com personalidade jurídica, autonomia financeira e patrimonial, vocacionado para o financiamento dos programas de habitação do Governo destinados a promoção de habitação para os cidadãos de baixa renda e jovens técnicos

qualificados. O FFH está igualmente autorizado a conceder créditos à habitação com juros bonificados em relação às taxas vigentes no mercado e financiar as iniciativas dos municípios de produção de terra urbanizada. Na escada da habitação da maioria significativa dos moçambicanos a intervenção do FFH é infinitesimal.



Carreiras habitacionais

Nos dias que correm existem diversas forças que impactam nas carreiras habitacionais dos moçambicanos cuja relevância no seu estudo é fundamental. As mudanças estruturais da organização da sociedade, influenciadas pelos mercados, movimentos populacionais e toda a conjuntura socioeconómica são alguns exemplos.

O estudo das carreiras habitacionais em Maputo-Moçambique irá aprofundar em relação as percepções de fenómenos complexos das dinâmicas da posse habitação no país. Esta análise permitirá termos a noção de aspectos tais como: com quantos anos as pessoas saem da casa dos pais; com que idade a média dos Moçambicanos adquire a sua própria habitação, etc.... Em relação a estas questões, pode-se afirmar que o impacto do mercado de trabalho, educação, salário auferido e outros factores a serem pesquisados desempenham papel importante no processo.

A avaliação facilitará a interpretação, por exemplo, de factores como relativos as transações de compra e venda de casas, dos sistemas de pagamento ou de empréstimos que são utilizados em tais transações. Quer isto dizer que irá ser feita uma avaliação do mercado de crédito à habitação, assim como a apreciação dos prováveis mecanismos informais de financiamento à compra de casa. Nesta análise, importa referir que a tipificação das escolhas dos mecanismos de financiamento de acordo com a classe social será avaliada.



Método

Embora o estudo ainda não tenha sido consolidado de forma a ter um método de implementação devidamente testado e reconhecido, algumas ideias já estão no papel



sobre como este desafio irá ser levado a cabo. O suporte metodológico e a adopção de etapas sequenciais de terão em conta o ciclo convencional típico em avaliações desta natureza, ou seja: (i) Revisão bibliográfica e formulação de hipóteses (ii) Estabelecimento de uma equipa de trabalho, de investigação (iii) Selecção das zonas urbanas de estudo, (iv) Métodos e levantamento de dados, (v) Processamento, análise e interpretação de dados, (vi) Construção do modelo e, (vii) Apresentação e disseminação dos resultados.

Considerações finais

Esta abordagem é de certo modo complexa e será necessário apurar um método apropriado de modo a se obterem os resultados desejados. No terreno, maior parte dos processos (esquemas de transações, aluguer, doação, empréstimo) não passam pelos circuitos considerados formais. Existe também o risco de não se poder alcançar o real dimensão do problema, sobretudo no que diz respeito aos dados da lado formal, considerando que existe uma especulação imobiliária de grandes proporções.

Se considerarmos que uma carreira habitacional de um dado indivíduo é dada como independente a partir da altura em que este deixa a casa dos seus parentes pode-se avaliar este dado no seio de uma amostra de cidadãos Moçambicano. Podem ser feitas comparações sobre este facto, nomeadamente, entre homens e mulheres, analisar a influencia das crenças religiosas, nível de educação e emprego.

Olhando para o actual quadro do sector, em que os indivíduos enfrentam enormes dificuldades para enfrentarem às carências de habitação no País, pode-se deduzir que as famílias moçambicanas têm uma elevada capacidade de improvisação e adaptabilidade de mecanismos para encarar esta situação. Um dado que pode ser revelador dessa capacidade é o facto de existirem relativamente poucos indivíduos a que podemos designar de sem-abrigo, exceptuando os casos de mendigos, marginais, crianças de rua e outras formas de delinquência presentes em grande parte das cidades em Moçambique. Se observarmos ainda que o País tem um número muito reduzido de instituições, quer estatais, quer de organizações não governamentais ou privadas, que alberguem classes de cidadãos necessitados em habitação então a referida capacidade torna-se ainda mais evidente e de dimensão importante na criação de oportunidades para obtenção de abrigo.

Documentos consultados:

AZEVEDO Mário – *O Plano de Urbanização de Lourenço Marques, 1969.*

CEDH – *Moçambique, Melhoria dos Assentamentos Informais, Volume II – Proposta de Estratégias de Intervenção.* Maputo, 2005.

UN-HABITAT – *Rapid Urban Sector Profiling for Sustainability (RUSPS) – MOZAMBIQUE URBAN SECTOR PROFILE.* United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT), Nairobi, 2008.

ARAUJO, Manuel G. Mendes de – *Cidade de Maputo – Os contrastes: Do Urbano ao Rural.* http://www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros/1999-6768/6768_16.pdf. [14-Setembro-2011].