



Aluna: Clara Castelo Branco Lemes Mullin **RA:** 195703

Orientadora: Prof. Dra. Mariana de Azevedo Barretto Fix **IF:** 302573

Vigência: 01 de agosto de 2019 a 10 de março de 2020

A abertura do mercado imobiliário cubano a partir de 2011: a dinâmica dos preços dos imóveis residenciais em Havana.

1. Introdução

A abertura do mercado imobiliário de Cuba, a partir de 2011, é um fenômeno singular da história recente do país. As repercussões sobre a formação dos preços e seus efeitos na realidade econômica da maioria da população ainda são incertos, mas os levantamentos apontaram que as alterações em curso têm contribuído para o aumento da diferenciação entre bairros da cidade e das desigualdades sociais. Desta maneira, propôs-se investigar possíveis movimentos especulativos que operam na dinâmica deste mercado, com foco na capital do país, Havana.

2. Objetivos

O objetivo geral desta pesquisa foi analisar a dinâmica dos preços dos imóveis residenciais em Havana a partir da abertura do mercado imobiliário em 2011, para compreender sua relação com outras transformações recentes na sociedade cubana e com processos de reorganização do espaço urbano.

Os objetivos específicos foram: recapitular os antecedentes históricos que culminaram na abertura do mercado imobiliário; averiguar os condicionantes conjunturais e estruturais da conformação do mercado imobiliário; compreender a reorganização do espaço a partir da distribuição dos preços dos imóveis; identificar possíveis movimentos especulativos baseados na expectativa de ganhos na esfera da circulação; identificar a relação entre a reorganização espacial e a desigualdade em Cuba.

3. Revisão Bibliográfica

A revisão de literatura articulou abordagens teóricas e históricas sobre o fenômeno investigado e constituiu-se em etapa preparatória para a análise dos preços de imóveis em Havana. Os tópicos abordados foram: renda da terra e circuito imobiliário; especulação imobiliária; história da Revolução Cubana; a moradia na história da Revolução Cubana; e processo de atualização do modelo cubano.

A história da Revolução Cubana de 1959 revela os condicionantes estruturais da configuração atual. Em primeiro lugar, o caráter socialista da revolução, publicamente declarado em 1961 por Fidel Castro, trouxe consigo a ambição da “igualdade na abundância”, mas Cuba é (e sempre foi) um país pobre que herdou séculos de colonialismo e escravidão e tem de enfrentar o subdesenvolvimento.

Passados os anos promissores de 1970 e 1980, Cuba vê a desorganização produtiva e a crise retornarem ao país nos anos 1990 (ou Período Especial) com o declínio soviético, o fim do COMECON (Conselho para Assistência Econômica Mútua do Bloco Soviético) e o isolamento internacional que se fez presente, reforçado até hoje pelo bloqueio estadunidense. Já, aqui, ante às limitações econômicas, tem-se a paulatina mercantilização da sociedade e, com ela, um processo de “reestratificação” da sociedade cubana verificável pela piora do índice de Gini nos anos 1990 e também a reemergência de situações de pobreza, vulnerabilidade social e marginalidade, conforme Espina (2008) e Goyana (2017).

Durante as primeiras décadas, ainda que com ressalvas e problemas, a política habitacional da Revolução alcançou resultados positivos, como a redução da segregação e o controle da especulação imobiliária (NÚÑEZ FERNANDES, 2000). Todavia, o Período Especial é um momento marcante em que o retorno da estratificação social se consubstancia na estratificação territorial e a igualdade obtida com a política habitacional nas décadas anteriores foi reduzida, ao passo que o déficit habitacional manteve-se

como um problema a ser encarado. Contribuem para o agravamento do problema habitacional os desastres naturais, a escassez de matéria prima e o sobreuso da infraestrutura por sobreocupação, entre outros.

A necessidade de atualização do modelo de desenvolvimento socialista de Cuba se torna irrefutável a partir de 2008, quando outras mudanças conjunturais atingiram variáveis importantes para a economia cubana, realçando os limites do modelo adotado (STOCCO, 2013). Visando atingir melhorias, quando Raul Castro assumiu o Estado em 2008, o governo realizou transformações estruturais e, em 2010, anunciou a proposta de atualização do modelo mediante a publicação dos *Lineamientos da Política Económica y Social*. A planificação socialista permaneceu como o principal direcionamento, mas passou a abarcar o mercado e outras formas de gestão, também na produção habitacional (STOCCO, 2013). Três anos após a aprovação dos *Lineamientos*, Cordoví (2014) constata que as mudanças ainda caminhavam em passos lentos.

É o ponto 297 dos *Lineamientos* que possibilita a abertura do mercado imobiliário, visto que “estabeleceu a compra e venda de habitações e autorizou a flexibilização de outras formas de transmissão da propriedade entre pessoas físicas” (STOCCO, 2013, p. 135), sendo que apenas cubanos nativos e estrangeiros permanentes podem ser proprietários de imóveis. Até 2011, a transferência de propriedade era realizada por meio de doações e trocas (chamadas de *permutas*) que escondiam as transações de compra e venda realizadas em mercados paralelos ilegais, onde bens ou dinheiro eram a contraparte da transação.

A ilegalidade ainda existe, segundo Pleyán (2018), com a existência de *testaferros*, cubanos nativos que compram residências para investidores estrangeiros, por exemplo, e a evasão fiscal, dado que o preço de mercado transacionado é superior ao valor referencial determinado por lei. Por outro lado, o autor salienta aspectos positivos: a melhoria das edificações; a criação de empregos; e maiores possibilidades de reacomodação da população de acordo com o fundo habitacional existente.

O estudo da abertura do mercado imobiliário coloca-se como uma oportunidade singular para acompanhar a formação dos preços das moradias, no qual categorias como renda da terra, preço, valor, valorização e especulação são importantes para a compreensão da dinâmica imobiliária.

Ao resgatar a teoria da renda, Paulani (2016) relembra que a renda fundiária está relacionada à propriedade privada da terra, isto é, o proprietário adquire sua renda a partir da apropriação de uma porção do globo terrestre que se torna indisponível para os demais. O mercado imobiliário, entendido como "frente permanente de valorização de capital", apresenta, como singularidade "reunir numa única atividade produtiva as três formas sob as quais a mais-valia aparece: o lucro (valor excedente produzido no canteiro de obras), o juro (parcela do valor excedente que remunera quem fornece o funding, ou seja, os recursos monetários, para a produção) e a renda (sobrevvalor futuro capitalizado embutido no preço da terra)" (FIX E PAULANI, 2019, p. 639). Com a intensificação da produção imobiliária, a precificação da terra passa, em determinados contextos, a ser definida pelos produtos imobiliários potenciais, invertendo o sentido anterior em que estes eram, em grande medida, determinados pelo preço da terra. Conforme a produção avança (neste caso, a produção capitalista), mais essa relação se solidifica (PEREIRA E RUFINO, 2011, p. 75).

A produção do espaço construído apresenta, ainda, "uma relação imediata com o mercado financeiro, seja pela necessidade de financiar a produção, seja pela necessidade de viabilizar o consumo. Além disso, a terra, elemento fundamental do setor imobiliário, tem seu preço determinado tal como os ativos financeiros, ou seja, pelo valor presente das rendas futuras esperadas". É, nesse sentido, um mercado inerente especulativo. As autoras discutem a importância de investigar quais alterações produz, sobre esse mercado, a emergência de um processo a que alguns denominam financeirização (FIX E PAULANI, 2019, p. 639).

Vale ressaltar o desafio de considerar as especificidades da sociedade cubana ao mobilizar essas categorias, algo que ultrapassa os limites deste estudo. Apesar da abertura de seus mercados, Cuba não integra o fluxo internacional de capitais e se difere do restante dos países latino americanos. O mercado imobiliário é um fenômeno recente, ainda em gestação, cujas análises devem ser realizadas com cautela e são melhor abordadas no tópico final deste texto.

3. Materiais e métodos

A amostra dos preços dos anúncios foi obtida por meio da base de dados disponibilizada pela pesquisadora Aline Miglioli, elaborada como parte de seu doutorado no Instituto de Economia da Unicamp. A base de dados abarca informações divulgadas em quatro sites de classificados: Detras de La Fachada, IslaSi, Por El Techo e Zafiro. Desta extração, os dados foram organizados e codificados de acordo com o bairro de Havana correspondente, para o período de 2013 a 2020. Após o cálculo do preço por metro quadrado de todos os anúncios, calculamos seus respectivos desvios-padrões em relação à média total,

considerando apenas as casas e apenas os apartamentos. Então, elaboramos um índice de desvio do preço por metro quadrado médio, chamados por nós de *índice de preço por metro quadrado*. A exposição incluiu os anos 2013, 2016 e 2019, em que o mercado imobiliário esteve mais aquecido. Por fim, os mapas foram elaborados com o uso do software de georreferenciamento QGIS®.

4. Análise dos resultados

A capital Havana é o foco das amostras, uma vez que concentra a maior parte das transações, sendo o local mais ofertado e mais procurado. Sua situação pode ser verificada no Gráfico 1. A queda inicial da média do preço por metro quadrado em 2014 pode ser indício de um possível movimento de regulação do mercado após o choque inicial de sua abertura e da onda de pessoas que registraram a compra e venda de seus imóveis que haviam sido trocados na ilegalidade. Além disso, iniciou-se um movimento de reavaliação dos preços dos imóveis por parte dos proprietários.

A trajetória é revertida a partir de 2015, quando os preços aumentaram consideravelmente e assim seguiram até 2018, o que corrobora com a análise de Morales (2014) de que o mercado imobiliário passa a se aquecer após três anos de sua abertura. Conforme Dólz (2018), esta dinâmica pode ser compreendida quando se considera a vigência da política de

pies secos-pies mojados, isto é, a concessão da admissão provisória nos EUA a quem conseguisse chegar em terra elevou o número de vendas de imóveis em Cuba (com o desejo de obter recursos para a migração), movimentando o mercado imobiliário. Aponta também o papel das licenças para a emigração para Cuba por parte do governo de Obama, que aumentou o número de chegadas de estadunidenses à ilha.

A taxa de aumento dos preços se atenuou em 2018, como indica o Gráfico 1. Aqui, dois fatores atuam: o bloqueio do governo Trump ao turismo estadunidense à ilha; e o congelamento de novas licenças para locação de quartos para turistas. Cantillo (apud DÓLZ, 2014) afirma que praticamente 50% das vendas em Havana foram paralisadas na época.

Dentro deste quadro geral, o intuito é analisar a espacialização dos preços em Havana, que variam de acordo com a qualidade do imóvel, com o desenvolvimento econômico, político e cultural da região, o acesso aos serviços públicos e a afluência turística, conforme Almeida e Pérez (2014). Além disso, paga-se de acordo com a possibilidade de sucesso de se estabelecer um negócio por conta própria (*cuentapropismo*) em determinada região e de acordo com o período de construção do imóvel: aqueles erguidos antes da Revolução, chamados de “construções capitalistas”, são mais caros.

A Figura 1, reproduzida acima, possibilita a visualização da distribuição dos índices de preço da capital cubana no espaço. Cada índice indica o comportamento dos preços imobiliários médios do bairro em relação ao preço médio da cidade. No ano de 2013, a cor mais clara representa os bairros cujos preços médios ficaram entre 77% e 53% abaixo do preço médio da cidade. Por sua vez, os preços médios dos anúncios dos bairros em marrom escuro estão entre 16% abaixo da média até 50% acima da média de preços de Havana.

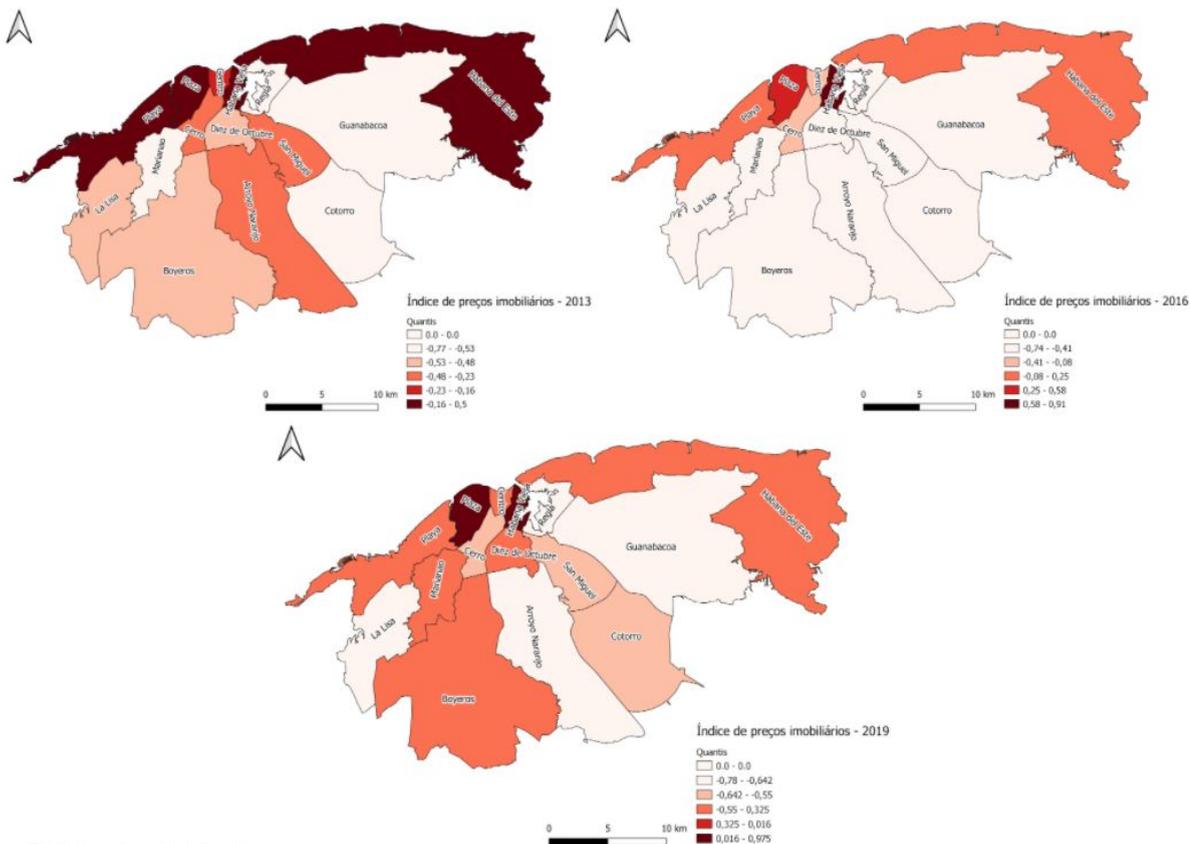
No que tange aos índices obtidos dos preços de todos os anúncios, é visível que os bairros costeiros de Playa, Plaza, Habana Vieja e Centro Habana se destoam por permanecerem com maiores índices ao longo do tempo, bem como Habana del Este. Sendo estes os bairros mais caros, também são os mais visados e acumulam mais da metade dos anúncios da capital, sendo que abrigam um quarto de sua população. Os demais bairros possuem comportamentos oscilantes, o que reflete tanto a variação de preço e, por vezes, um índice menor, como também o fato de que a maior parte dos anúncios de compra e venda estão concentrados nos bairros mais caros, por vezes deixando a análise dos outros bairros menos completa. A análise realizada a partir da Figura 1 se estende aos demais gráficos e mapas elaborados que não constam neste resumo, mas sim no relatório completo, para o total dos anúncios e, separadamente, para casas e apartamentos.

Gráfico 1 - Evolução da média do preço/m² dos anúncios em Havana entre 2013 e 2019, total e por tipo de imóvel



Fonte: elaboração própria.

Figura 1 - Índice de preços imobiliários para os anos de 2013, 2016 e 2019, respectivamente



Fonte: elaboração própria.

5. Conclusões

A abertura do mercado imobiliário, em 2011, possui efeitos adversos sobre as condições da moradia em Cuba e, principalmente, em Havana. Ainda que a diferenciação socioespacial e a prevalência de interesses mercantis em detrimento da necessidade por moradia tenham se manifestado a partir dos anos 1990 — não são, portanto, fenômenos exclusivos deste período mais recente e são também reflexo dos 500 anos de história cubana —, estes retornam com mais força após 2011 e preocupam os estudiosos locais.

Em primeiro lugar, é importante notar que a dinâmica do mercado imobiliário é substancialmente afetada pelo desempenho do turismo e, por conseguinte, das relações diplomáticas com os EUA. Seja porque os estrangeiros têm interesse em comprar casas em Cuba ou porque os cubanos vendem seus imóveis para atingir o desejo de migrar, as flutuações nos preços e na atividade imobiliária foram explicadas, em grande parte, por estes fatores.

As evidências confirmam que, de fato, Playa e Plaza são os bairros mais valorizados e mais transacionados de Havana, seguidos por Centro Habana, Habana Vieja e Habana del Este. A discrepância desses bairros em relação ao restante da cidade reforça a ideia de que tem se estabelecido um “mercado de luxo” consolidando a diferença entre bairros ricos e bairros pobres. A redistribuição espacial da população tem ocorrido, fundamentalmente, em função do tipo de emprego e do nível de ingresso, favorecendo os bairros melhor inseridos na atividade turística, aqueles mais próximos dos monumentos turísticos ou do litoral. Estudos indicam que os valores elevados dos imóveis são incompatíveis com o salário médio do cubano nativo, que por vezes necessita de remessas de parentes residentes no exterior para comprar o imóvel.

Ao mesmo tempo, o déficit habitacional é um problema que persiste em Cuba, tanto pela dificuldade de construção de novas moradias quanto pela revitalização das existentes, passando também pela escassez de materiais. Em vista disso, as transações giram ao redor de um estoque habitacional que cresce a taxas pequenas, situação que influencia os valores deste mercado.

Entretanto, é possível afirmar que a discrepância nos preços em Havana é gerada pela existência da especulação imobiliária, como em outros lugares? Os conceitos e categorias teóricas discutidos anteriormente tratam de relações circunscritas a economias capitalistas e não devem ser empregados indiscriminadamente ao caso cubano. Ao tratar de uma economia socialista, na qual não há exploração do trabalho de uma classe pela outra, não é possível transpor-se categoriais da economia política, sem antes

fazer as devidas mediações. Se não cabe no escopo deste trabalho percorrer este caminho teórico árduo, é preciso considerar que os termos valor, especulação e gentrificação estão sendo aplicados aqui levando em consideração que, por se tratar de uma sociedade em transição, relações capitalistas estão presentes, ainda que não sejam as determinantes (MOTTA, 2013).

Avaliando concretamente o mercado imobiliário, o fato é que a legalização da compra e venda de imóveis valorizou um ativo que estava praticamente adormecido, parafraseando Pleyán (2018). Todavia, é preciso ter em mente que o direito de construção é cedido pelo Estado e o que está a venda é o potencial construtivo e não o solo em si. Além disso, cada cubano pode ter somente um imóvel e, assim, não se verifica a ação de um forte especulador, até mesmo pelo tamanho do mercado e suas restrições.

Portanto, ainda que existam ganhos na transação, não se trata do capital portador de juros atuando na precificação da terra, ainda que toda edificação carregue consigo um valor do solo em potencial por estar associada a ele e à localização e infraestrutura que lhe cerca. Conclui-se que, neste momento, não se observa a especulação imobiliária disseminada como intrínseca a este mercado, como nos casos de outras economias. Na realidade, o que se observa são indícios de movimentos especulativos encobertos, por vezes por parte de investidores estrangeiros — representados por seus *testaferros* — que visam lucrar com a exploração comercial e restauração seguida de venda dos imóveis.

De maneira semelhante, a existência ou não de um processo de gentrificação é questionada por alguns autores. De fato, constatou-se a realocação da população de mais baixa renda — para o sul e para as periferias da cidade — e sua substituição pela elite emergente. No entanto, assim como a especulação manifestada nas transações, a gentrificação é ainda um fenômeno embrionário.

Seguramente, o estudo aponta para a necessidade de cautela e regulação destes desdobramentos da abertura do mercado imobiliário. Ainda que iniciais, sua trajetória é incerta e suas implicações possuem impacto direto sobre a configuração socioespacial, de modo que as diferenciações representam um desafio a ser enfrentado pelo modelo econômico que se propõe igualitário.

6. Referências bibliográficas

- ALMEIDA, Yudivián. PÉREZ, Elizabeth. Comprar una casa en La Habana: algunos apuntes. **On Cuba News**, 2014. Disponível em: <<https://oncubanews.com/cuba/comprar-una-casa-en-la-habana-algunos-apuntes/>>. Acesso em: 23 de jan. de 2020.
- CORDOVÍ, Juan Triana. Cuba: un balance de la transformación. **Economía y Desarrollo**. Universidad de La Habana, vol. 151, n.º 1, p. 12-29, 2014.
- DOLZ, Angel Marqués. Se vende esta casa. **On Cuba News**, 2018. Disponível em: <<https://oncubanews.com/cuba/se-vende-esta-casa-2/>>. Acesso em: 24 de jan. de 2020.
- ESPINA, Mayra. Viejas y nuevas desigualdades en Cuba. Ambivalencias y perspectivas de la reestratificación social. **Nueva Sociedad**, n.º 216, p. jul-ago. 2008.
- FIX, Mariana; PAULANI, Leda Maria. **Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização**. Revista de Economia Política, vol. 39, n.º 4 (157), p. 638-657, 2019.
- GOYANA, Bianca. Por que a revolução não caiu? In: SANTOS, Fabio Luis Barbosa dos; VASCONCELOS, Joana Salém; DESSOTTI, Fabiana L.(Org). **Cuba no século XXI: Dilemas da Revolução**. São Paulo: Elefante, 2017. cap. 2.
- MORALES, Emilio. Mercado inmobiliario en Cuba: 88 mil casas vendidas el pasado año. **Cafe Fuerte**, 2014. Disponível em:<<http://cafefuerte.com/csociedad/15586-mercado-inmobiliario-en-cuba-88-mil-casas-vendidas-el-pasado-ano/>>. Acesso em: 06 de fev. de 2020.
- MOTTA, Luiz Eduardo. Sobre a transição socialista: avanços teóricos e os limites das experiências do chamado “socialismo real”. **Revista Praia Vermelha**, Rio de Janeiro, vol. 23, n.º 2, p. 419-441, jul./dez. 2013.
- NÚÑEZ FERNÁNDEZ, R. **El suelo urbano como factor de inclusión económica y social**. La experiencia de La Habana. Lincoln Institute of Land Policy, 2000.
- PAULANI, L. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. **Revista de Economia Política**, vol. 36, n.º 3 (144), p. 514-535, 2016.
- PEREIRA, Paulo C. X.; RUFINO, Maria B. C. Segregação e produção imobiliária na metrópole latino-americana: um olhar a partir da cidade de São Paulo. IN: LENCIONI, Sandra; VIDAL--KOPPMANN, Sonia, HIDALGO, Rodrigo e PEREIRA, Paulo C. X.. Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago, 2011.
- PLEYÁN, Carlos Garcia. Languidece o mercado imobiliário em Havana? **On Cuba News**, 2019. Disponível em: <<https://oncubanews.com/opinion/columnas/la-habana-de-500/languidece-el-mercado-inmobiliario-en-la-habana/>>. Acesso em: 23 de jan. de 2020.
- QGIS Development Team, 2019.
- STOCCO, A. F. **Cuba: os desafios para a construção do socialismo hoje**. Dissertação (Mestrado em Política Social) – Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas, Universidade Federal do Espírito Santo. Espírito Santo, p. 135, 2013.