

AS CAMADAS DA DIFERENCIAÇÃO SOCIO-TERRITORIAL EM HAVANA: ANÁLISE A PARTIR DA ABERTURA DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM 2011

THE LAYERS OF SOCIO-TERRITORIAL DIFFERENTIATION IN HAVANA: AN ANALYSIS GROUNDED IN THE 2011 OPENING OF THE REAL ESTATE MARKET

LAS CAPAS DE LA DIFERENCIACIÓN SOCIO-TERRITORIAL EN LA HABANA: UN ANÁLISIS FUNDAMENTADO EN LA APERTURA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE 2011

// RESUMO

Este artigo busca identificar o surgimento de uma nova face da desigualdade territorial em Havana decorrente da abertura do mercado habitacional em 2011. A princípio, a partir da revisão bibliográfica sobre o tema, identificam-se duas camadas principais de diferenciação territorial: a primeira, herdada da ocupação urbana pela burguesia cubana no período republicano; a segunda, resultante das reformas durante o Período Especial nos anos 1990. A partir do processamento, georreferenciamento e análise dos dados do mercado imobiliário, desde 2013, constata-se a emergência de uma terceira camada, associada às atividades autônomas e ao setor turístico. Conclui-se que ela revela a expressão territorial da distinção social entre estratos de classe em Havana na atualidade. Por fim, analisando a dinâmica do mercado imobiliário nos últimos quatro anos, conclui-se que os fenômenos propulsores da terceira camada foram temporariamente interrompidos pela pandemia de COVID-19 e o aumento das emigrações, resultando em um mercado imobiliário estagnado e em cenário propício para novas determinações da distinção social.

Palavras-chave: mercado imobiliário; Cuba; transformação socioespacial; diferenciação territorial; turismo.

AUTOR

Aline Miglioli¹ 

FILIAÇÃO INSTITUCIONAL

¹ UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS

E-MAIL

alinemiglioli@gmail.com

DATA DE SUBMISSÃO: 17/06/24

DATA DE APROVAÇÃO: 17/12/25

DOI: 10.12957/GEOUERJ.2025.85130



E-ISSN 1981-9021

ESTE É UM ARTIGO DE ACESSO ABERTO DISTRIBUÍDO SOB OS TERMOS DA LICENÇA CREATIVECOMMONS BY-NC-SA 4.0, QUE PERMITE USO, DISTRIBUIÇÃO E REPRODUÇÃO PARA FINS NÃO COMERCIAIS, COM A CITAÇÃO DOS AUTORES E DA FONTE ORIGINAL E SOB A MESMA LICENÇA.

// ABSTRACT

This article aims to identify the emergence of a new facet of territorial inequality in Havana resulting from the opening of the housing market in 2011. Initially, based on a literature review on the topic, two main layers of territorial differentiation are identified: the first, inherited from urban occupation by the Cuban bourgeoisie during the republican period; the second, resulting from the reforms during the Special Period in the 1990s. Based on the processing, georeferencing, and analysis of real estate market data since 2013, the emergence of a third layer associated with autonomous activities and the tourism sector is observed. It is concluded that this reveals the territorial expression of social distinction between class strata in Havana today. Finally, by analyzing the real estate market dynamics over the last four years, it is concluded that the driving phenomena of the third layer were temporarily interrupted by the COVID-19 pandemic and increased emigration, resulting in a stagnant real estate market and a scenario conducive to new determinations of social distinction.

Keywords: real estate market; Cuba; socio-spatial transformation; territorial differentiation; tourism.

// RESUMEN

Este artículo busca identificar el surgimiento de una nueva faceta de la desigualdad territorial en La Habana como resultado de la apertura del mercado de la vivienda en 2011. Inicialmente, a partir de la revisión bibliográfica sobre el tema, se identifican dos capas principales de diferenciación territorial: la primera, heredada de la ocupación urbana por la burguesía cubana en el período republicano; la segunda, resultante de las reformas durante el Período Especial en los años 1990. A partir del procesamiento, georreferenciación y análisis de los datos del mercado inmobiliario desde 2013, se constata la emergencia de una tercera capa, asociada a las actividades autónomas y al sector turístico. Se concluye que esta revela la expresión territorial de la distinción social entre estratos de clase en La Habana en la actualidad. Finalmente, al analizar la dinámica del mercado inmobiliario en los últimos cuatro años, se concluye que los fenómenos impulsores de la tercera capa fueron temporalmente interrumpidos por la pandemia de COVID-19 y el aumento de las emigraciones, resultando en un mercado inmobiliario estancado y en un escenario propicio para nuevas determinaciones de la distinción social.

Palabra Clave: mercado inmobiliario; Cuba; transformación socioespacial; diferenciación territorial; turismo.

INTRODUÇÃO

Revolução Cubana constitui um marco histórico na América Latina, sendo uma das primeiras experiências políticas efetivas direcionadas ao enfrentamento das profundas desigualdades econômicas e sociais características da região (Fernandes, 2012). Tais desigualdades derivavam da herança colonial e escravista, bem como da posição estruturalmente subordinada ocupada por Cuba na divisão internacional do trabalho. Essa subordinação inicialmente manifestou-se por meio da especialização produtiva em bens primários, especialmente na monocultura açucareira, e posteriormente consolidou-se na condição da ilha como destino turístico, predominantemente vinculado aos interesses econômicos norte-americanos.

Essa inserção subordinada na economia global, aliada aos elevados índices de pobreza e disparidades de renda, impulsionou a emergência de movimentos revolucionários críticos à ordem socioeconômica vigente. Apesar da heterogeneidade ideológica desses movimentos—compostos por setores anti-imperialistas, socialistas, guerrilheiros e segmentos da pequena burguesia industrial—havia um consenso sobre os efeitos negativos da ingerência norte-americana na política cubana. Para esses grupos, a intervenção estrangeira fortalecia a persistência da estrutura agrária latifundiária, aprofundando assim os problemas sociais, refletidos sobretudo nas condições precárias de vida e trabalho das classes populares, tanto rurais quanto urbanas (Bambirra, 1974).

O agravamento desse contexto socioeconômico, intensificado pela crise econômica mundial de 1929 e pela subsequente queda dos preços internacionais do açúcar—principal produto de exportação cubano—foi determinante para o fortalecimento do movimento guerrilheiro liderado por Fidel Castro, Raul Castro, Che Guevara e agrupado no "Movimento Revolucionário 26 de Julho". Esse movimento logrou, com expressivo apoio popular, derrubar a ditadura do general Fulgêncio Batista em janeiro de 1959. Após a vitória, o governo revolucionário viu-se diante de três desafios centrais para a construção da sociedade igualitária

proposta por eles: reverter as desigualdades econômicas herdadas do período republicano, impulsionar um projeto autônomo de desenvolvimento econômico nacional que rompesse com a dependência estrutural e garantir efetivamente a igualdade social (Bambirra, 1974).

No campo das políticas sociais, esses desafios foram enfrentados por meio de abordagens universalizantes inscritas sob o horizonte socialista, com o objetivo de erradicar a exploração pelo trabalho e promover condições equitativas de vida para todos os cidadãos cubanos. Esse esforço consistiu em assegurar acesso universal à saúde, educação, alimentação, emprego, salários justos e condições dignas de existência, independentemente da raça, gênero ou origem social.

Do ponto de vista territorial, as desigualdades sociais manifestavam-se especialmente por meio da concentração fundiária, da segregação urbana e da pobreza generalizada nas cidades, que resultavam frequentemente em despejos e precariedade habitacional. Portanto, um dos desafios da Revolução foi precisamente a reversão dessas condições herdadas, promovendo uma distribuição territorial equitativa e garantindo igualdade no acesso a habitações adequadas e serviços sociais entre áreas urbanas e rurais. Neste sentido, destacam-se as iniciativas de 1960, como a Reforma Agrária, voltada à eliminação das disparidades entre trabalhadores rurais e urbanos, e a Reforma Urbana, que interveio diretamente no mercado imobiliário, principal fator de desigualdade urbana.

A Reforma Urbana constituiu uma experiência singular na América Latina em sua tentativa de erradicar definitivamente as causas estruturais das desigualdades territoriais ao longo do século XX. Contudo, recentemente, a reorientação econômica cubana em busca da reintegração ao mercado global, especialmente após a implementação da "Atualização das Políticas Econômicas e Sociais do Modelo do Socialismo Cubano" em 2011, introduziu novos desafios ao modelo igualitário vigente, transformando significativamente a dinâmica socioespacial do país (Stocco, 2013). Essas mudanças foram particularmente perceptíveis após a reativação do mercado imobiliário, evidenciando uma reorganização dos grupos sociais no território e contribuindo para uma nova configuração de diferenciação espacial por estratos sociais.

Neste contexto, o presente estudo tem como objetivo central analisar as novas dinâmicas socioespaciais emergentes em Cuba, decorrentes das transformações econômicas e da abertura do mercado imobiliário desde 2011, com especial ênfase na emergência de uma nova camada de desigualdade territorial. Havana será abordada como estudo de caso representativo, dada sua centralidade política e econômica, bem como sua capacidade de refletir as tendências observadas em nível nacional.

Para tanto, este artigo encontra-se estruturado em quatro seções além desta introdução. As duas primeiras seções fornecem uma contextualização histórica do tema, enquanto as seguintes abordam os resultados da pesquisa empírica. Assim, a primeira seção discute as desigualdades territoriais herdadas do período republicano e as soluções propostas pela Reforma Urbana de 1960; a segunda seção analisa as transformações urbanas desencadeadas pela crise econômica da década de 1990; a terceira apresenta os principais resultados obtidos da análise empírica do mercado imobiliário em Havana; e a quarta seção avalia os impactos da pandemia de COVID-19 sobre essa dinâmica recente. Ao final, são apresentadas as conclusões gerais do estudo.

AS DESIGUALDADES TERRITORIAIS HERDADAS DO PERÍODO REPUBLICANO E A REFORMA URBANA (1960)

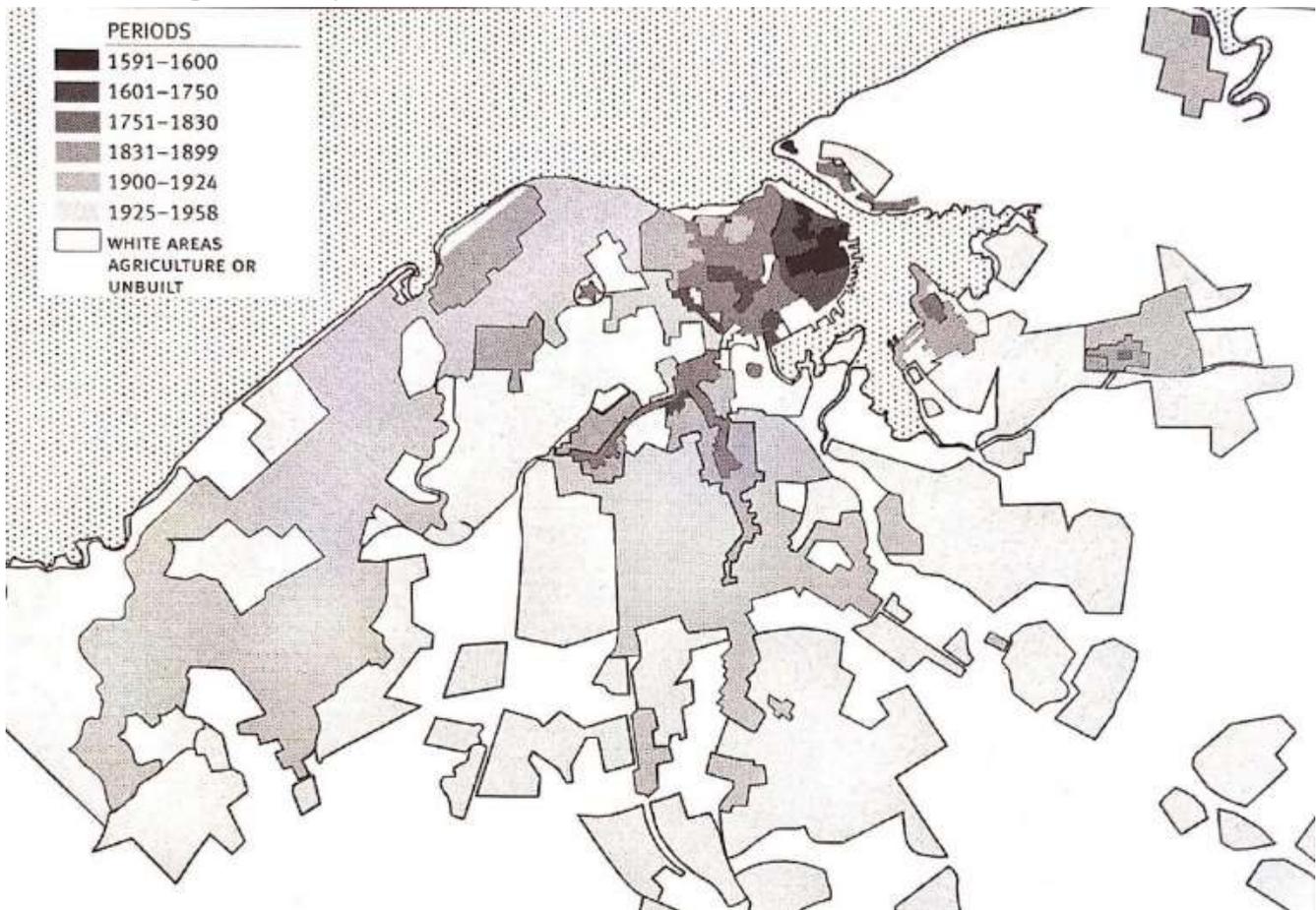
Após a consolidação da Revolução Cubana em 1959, o território do país encontrava-se caracterizado por profundas disparidades territoriais. Até então, a apropriação do espaço pela classe burguesa tinha como objetivos primordiais fomentar a especulação imobiliária e intensificar a exploração dos trabalhadores. Após a conquista da independência de Cuba no final do século XIX, certos setores da elite de Havana começaram a ultrapassar os limites da cidade murada em busca de moradias em áreas urbanas consideradas mais "salubres", que foram desenvolvidas e projetadas para abrigar a classe dominante, como foi o caso do bairro Vedado. Nesse momento, as antigas residências coloniais no centro da cidade começaram a ser alugadas para os trabalhadores rurais que migravam para as cidades em busca de emprego no período

entressafras. Sem dinheiro para alugar uma casa, os trabalhadores compartilhavam as antigas casas coloniais, resultando na formação de cortiços ou habitações multifamiliares.

A busca da elite cubana por espaços exclusivos resultou em uma nova fase de ocupação urbana durante os anos 1930, expandindo-se para o território a oeste do Rio Almendares, para o distrito de Playa à oeste de Havana, marcado pela mancha cinza claro à esquerda na Figura 1. Esse novo distrito foi concebido como uma versão "aperfeiçoada" de Vedado, incorporando elementos característicos da concepção de Cidade Jardim (Scarpaci *et al.*, 2002). Suas amplas avenidas foram projetadas para abrigar as mansões da elite cubana, que buscava uma vida mais próxima da natureza e do mar, distante dos trabalhadores urbanos.

Os distritos de Boyeros, Cotorro e San Miguel del Padrón ao sul foram ocupados principalmente pela classe média e pelos trabalhadores urbanos devido à concentração das principais indústrias da cidade nessas áreas e à baixa urbanização, o que resultava em preços mais baixos das casas e dos aluguéis. Como resultado, esses bairros eram predominantemente residenciais, com baixo nível de urbanização, sendo considerados como distritos dormitórios. Até 1958, não havia aglomerados urbanos consolidados a leste da baía da cidade, mas o plano para ocupá-los fazia parte da estratégia da burguesia para o próximo período, e, com esse objetivo, foi construído um túnel que conecta Havana Velha à Havana del Este, atravessando sob a baía. No final de 1958 também estava prevista a "recuperação" do centro histórico, ou seja, um projeto de transformação de Havana Velha em um centro comercial e financeiro, cuja concretização dependeria da expulsão dos moradores dos cortiços.

Figura 1. Expansão territorial da cidade de Havana entre 1591 e 1958.



Fonte: SCARPACI; SEGRE; COYULA, 2002.

Em suma, pode-se dizer que as desigualdades que marcavam o território cubano na década de 1950 originam-se de duas fontes principais. A primeira delas dizia respeito à acentuada distinção entre o meio rural e o meio urbano, na qual os trabalhadores rurais eram privados do acesso a políticas públicas e sofriam com a carência de infraestrutura básica, como saneamento e abastecimento de água nas moradias (Acosta; Hardoy, 1973; Segre, 1980). Dados estatísticos coletados por Acosta e Hardoy (1973) revelam que, em 1953, apenas 54% das moradias urbanas e 26% das moradias rurais eram classificadas como estando em bom estado.

Como consequência da má qualidade das habitações no campo e do sistema produtivo da indústria da cana de açúcar, que ocupava os trabalhadores apenas nos meses da colheita, os trabalhadores rurais buscavam refúgios nas cidades em trabalhos temporários no entressafras. As cidades, no entanto, não tinham infraestrutura e tampouco empregos para absorver essa massa de trabalhadores rurais, que, portanto, improvisava moradias precárias em cortiços ou

quartos subalugados nos centros das cidades, marcando a segunda fonte de desigualdades territoriais. Sendo assim, nas áreas urbanas, a qualidade da habitação estava intrinsecamente ligada ao bairro onde a mesma se encontrava, uma vez que o espaço urbano era caracterizado por uma segregação espacial, que resultava na divisão entre território ocupado unicamente pela classe trabalhadora e as áreas exclusivas para a burguesia nacional e norte-americana.

O movimento revolucionário que se forja em meados da década de 1950 incorpora as desigualdades territoriais como parte de sua agenda política. O MR26-7 via neste padrão de ocupação urbano uma das principais formas de exploração dos trabalhadores pela burguesia. Seu diagnóstico era de que, a condição de dependência e subdesenvolvimento do país levava a burguesia local a apoiar-se em atividades rentistas como uma maneira de participar dos lucros da produção açucareira no campo e de compensar a baixa taxa de lucro externa sobre os trabalhadores através da prática de cobrança de altos alugueis (Vasconcelos, 2016). Como consequência, o espaço urbano era segregado, havia a constante valorização dos preços dos alugueis imobiliários, em um claro movimento de especulação imobiliária, e não havia nenhuma política habitacional popular voltada à classe trabalhadora.

Por esta razão, assim que declarada a vitória do “Movimento Revolucionário 26 de Julho” em 1959, foram implementados o congelamento dos preços dos alugueis e a interrupção dos projetos de ocupação burguesa à leste de Havana. No entanto, apesar destas medidas imediatas, a Revolução herdou um território marcado por múltiplas desigualdades, como por exemplo, no acesso às infraestruturas urbanas, na qualidade da habitação, no planejamento urbano, na qualidade do espaço urbano e na distribuição dos recursos culturais.

O combate aos problemas urbanos foi enfrentado pelo Movimento Revolucionário por duas vias: pela Reforma Agrária, que tinha entre outros, o objetivo de aprimorar a condição de vida dos trabalhadores no campo, e assim reduzir o volume de migrações para as cidades; e pela Reforma Urbana, implementada em 1960 e que tinha como propósito solucionar o problema habitacional, a especulação imobiliária, a segregação urbana, a dependência do aluguel como meio de acesso à moradia, a insegurança decorrente de despejos indiscriminados quando as

famílias atrasavam os pagamentos do aluguel e a própria segregação urbana (Gaceta Oficial de Cuba, 1961).

Para combater essas causas do problema habitacional, a Reforma Urbana promoveu, de forma imediata a estatização da terra e do parque habitacional existente. Além disso, o governo distribuiu a posse das moradias para aqueles que viviam nelas no momento da Revolução, bem como promoveu estatização da produção imobiliária e o fim do mercado imobiliário. A perspectiva de longo prazo da Reforma Urbana era avançar rumo à completa estatização da produção imobiliária e urbana, visando, no futuro, que o Estado fosse capaz de fornecer moradias de forma gratuita para todos os cubanos que necessitassem. No entanto, tal objetivo só poderia ser alcançado mediante o desenvolvimento da indústria de construção civil em Cuba, o que não foi plenamente completado. Como medida provisória - posteriormente tornada definitiva - o direito de posse das moradias foi vendido aos proprietários a um preço correspondente às características e data de construção do imóvel, cujas parcelas de pagamento não poderiam ultrapassar 10% da renda mensal das famílias (Trefftz, 2011).

A implementação da Reforma Urbana foi capaz de resolver os principais problemas habitacionais da década de 1950 (Vega, 2000). No entanto, vale ressaltar que, ao fixar os trabalhadores nas residências que alugavam e ao não estabelecer nenhum mecanismo de troca entre essas moradias, a Reforma Urbana congelou no tempo as diferenças territoriais, colocando-se um novo desafio, o de reverter essas disparidades nas duas formas como elas se expressavam, nos serviços urbanos e na qualidade da habitação. O primeiro desafio foi enfrentado com a territorialização dos serviços públicos e a sua distribuição igualitária pelo território, reduzindo ao máximo as distâncias entre bairros e distritos em termos de qualidade ambiental. À medida que os recursos se tornaram disponíveis após a associação de Cuba ao bloco de países socialistas (COMECON) e a economia cubana começou a crescer, o segundo desafio passou para segundo plano, em detrimento da importância de investimentos produtivos noutras áreas (Dávalos, 2003). No entanto, a crise que passou a assolar a economia cubana desde os anos 1990 adiou estes planos até o momento presente.

A SEGUNDA CAMADA DAS DESIGUALDADES TERRITORIAIS: OS ESPAÇOS LUMINOSOS APÓS O PERÍODO ESPECIAL.

Durante o período compreendido entre 1959 e a década de 1990, ocorreu uma extensa estatização dos meios de produção em Cuba (Mesa-lago, 1974). O Estado assumiu a responsabilidade pela distribuição de empregos, serviços, moradias e até mesmo alimentação por meio da política de racionamento, a popular *libreta*. Nessa conjuntura, o Estado foi capaz de alocar de maneira igualitária a população e os serviços públicos pelo território, em conformidade com o planejamento urbano estabelecido pela Reforma Urbana e os limites de cada região. Portanto, pode-se considerar que, além de progredir na mitigação das desigualdades territoriais herdadas, não houve incentivo a quaisquer outras distinções territoriais entre os anos de 1959 e 1990 (Iñiguez, 2014).

No entanto, a partir da década de 1990, houve a necessidade de implementar uma série de mudanças na estrutura econômica e nas políticas sociais de Cuba, com o objetivo de enfrentar o desafiador Período Especial. Este período foi marcado por uma profunda crise econômica, causada, por um lado, pelo colapso da União Soviética e dos acordos comerciais que sustentavam a economia cubana e, por outro lado, pela extensão e ampliação das medidas de restrição impostas pelo bloqueio norte-americano contra Cuba. Essas adversidades, frente à estrutura produtiva do país voltada principalmente ao açúcar e ao ampliado sistema de proteção social dificultavam sua integração ao mercado internacional e tornava ainda mais urgente que se encontrasse novas formas de renda para sustentar seu amplo sistema de proteção social.

Para garantir a recuperação econômica do país foram adotadas as seguintes medidas: autorização para o investimento estrangeiro no país; permissão para funcionamento de atividades autônomas privadas, o trabalho *cuentapropria*; criação de uma moeda conversível em dólar e reorientação da economia para novos setores econômicos, com intuito de substituir o açúcar para dar espaço ao setor de biotecnologia, à exportação de serviços de saúde e ao turismo (CARCANHOLO; NAKATANI, 2009).

A reorientação da economia buscou ampliar a participação dos setores que possibilitassem à Cuba adquirir moeda estrangeira, elemento fundamental para que um país que não possui

soberania alimentar, possa ter acesso a produtos essenciais no mercado internacional. Para desenvolver esses novos setores econômicos foi preciso contar com investimentos estrangeiros, uma vez que o país não participava de agências multilaterais e não tinha acesso a empréstimos internacionais. Para tanto, autorizou-se a entrada de capital estrangeiro em associação com o Estado Cubano, desde que este último ocupasse posição de sócio majoritário no capital social destas empresas. O principal setor em que esta parceria trouxe bons resultados foi no turismo, com a entrada de cadeias de hotelaria internas no país (Villanueva, 2014).

No âmbito interno, a crise de 1990 teve duas importantes consequências na forma de organização do Estado e nas suas responsabilidades. A primeira delas foi o crescimento do trabalho autônomo informal no setor privado na década de 1990. A autorização para o funcionamento de atividades privadas autônomas foi uma forma de reconhecimento por parte do Estado da existência desta informalidade e de que, diante do contexto de crise econômica e redução do orçamento estatal, ele não seria capaz de oferecer todos os serviços anteriormente fornecidos (IZQUIERDO; CALDERÓN; RODRIGUEZ, 2003). Assim, o *cuentapropismo* foi autorizado a atuar em setores como restaurantes, serviços de manicure, transporte individual e, em certa medida, na prestação de serviços turísticos, como o aluguel de quartos para turistas por temporada (RODRIGUEZ, 1993).

A segunda transformação estatal deste período reflete o impacto do período especial na população cubana, caracterizado por um empobrecimento generalizado e dificuldades de acesso a certos bens de consumo. Na década de 1990, a inflação causada pela restrição na oferta de alimentos acabou por dolarizar a economia, o que resultou na criação de uma nova moeda, o Peso Cubano Conversível (CUC), equivalente a US\$1 e a única aceita em transações envolvendo produtos importados. Nesse contexto, o consumo de bens importados tornou-se mais difícil e acessível apenas para aqueles que tinham acesso ao dólar e portanto ao CUC (ZABALA, 1995).

De acordo com Espina Prieto *et. al* (1999), a diferenciação entre cubanos com base no padrão de consumo de produtos importados representa a consolidação de uma nova estrutura socioeconômica, na qual surge um novo estrato de classe em oposição aos trabalhadores do setor estatal. Esse novo estrato é composto por indivíduos que têm acesso ao dólar ou ao CUC,

como funcionários de empresas mistas, do setor de turismo, trabalhadores autônomos e pessoas com familiares no exterior capazes de enviar remessas. Esse novo grupo social se distingue socialmente por ter acesso a níveis mais elevados de consumo e pelo acesso aos produtos importados e vendidos em CUC (ESPINA PRIETO *ET AL.*, 1999; ESPINA PRIETO; NUÑEZ; MARTÍN POSADA, 1995). Por isso tornou-se comum às novas gerações o desejo de mover-se para estes grupos, introjetando-se culturalmente uma ideia de ascensão entre os estratos de classe.

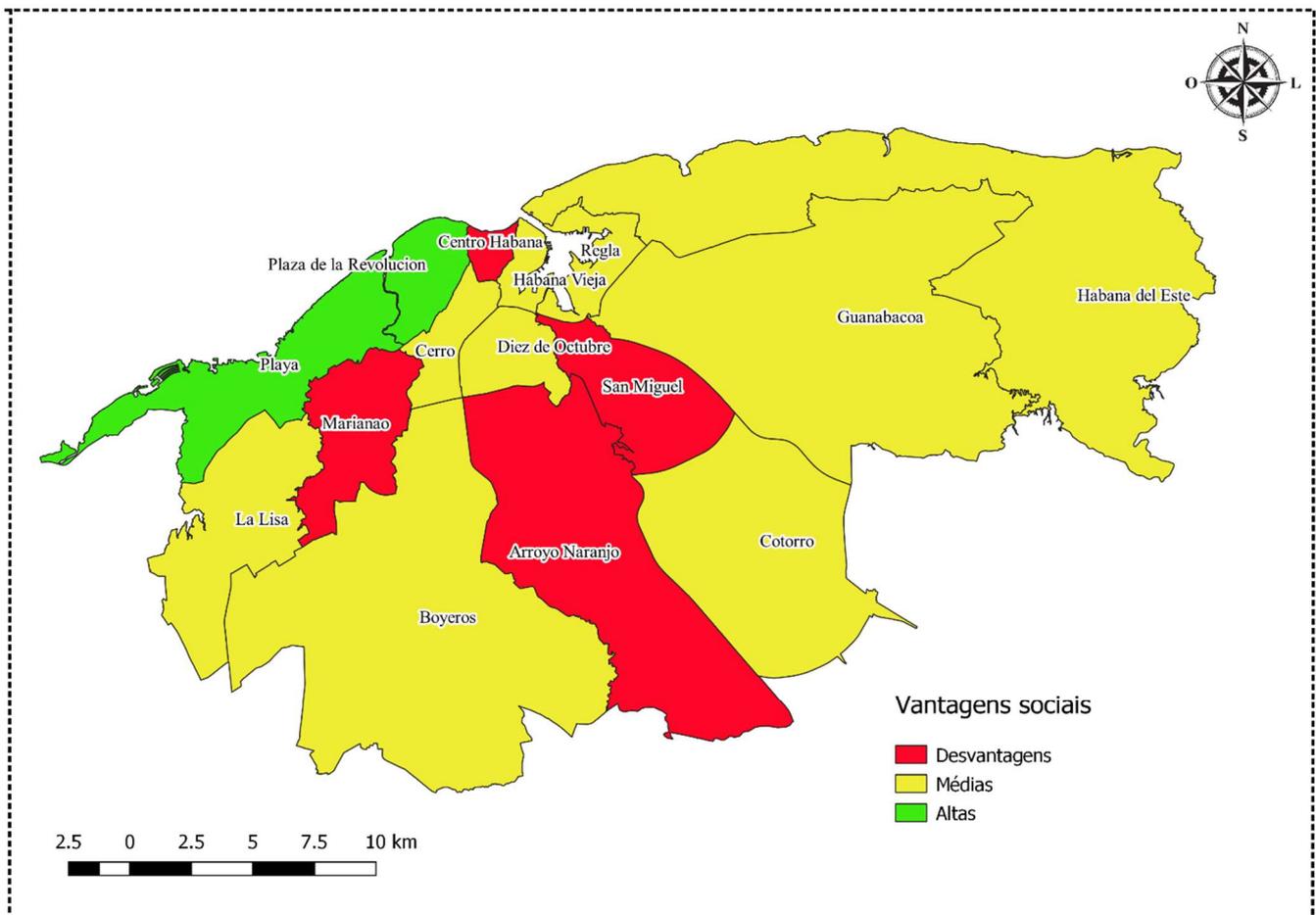
Em suma podemos afirmar que para além das consequências imediatas da crise do Período Especial, seu principal marco para a história de Cuba foi a introdução de novas formas de produção que cindiram o padrão de consumo da população: aqueles com acesso ao setor emergente ou com familiares no exterior, passaram a possuir acesso à divisa, o que por sua vez significava acesso a um padrão de consumo baseado em produtos importados; aqueles que permaneceram empregados no setor estatal, seguiram dependentes unicamente da *libreta* e dos produtos disponíveis para o consumo em moeda nacional.

Essa afirmação se manifesta também territorialmente em duas dimensões. Em nível macro regional, observa-se a disparidade entre diferentes regiões do país, favorecendo os habitantes das áreas que receberam investimentos no setor turístico ou abrigam as Zonas Especiais de Desenvolvimento (ZED), como o porto de Mariel. Nesse sentido, os moradores de destinos turísticos como Varadero ou Mariel têm mais oportunidades de ascender a esse estrato de classe do que os residentes em regiões agrícolas, por exemplo. Um estudo realizado por Garcia *et al.* (2008) procurou quantificar as vantagens para mobilidade social oferecidas pelos 16 estados de Cuba. Com base nos dados do IDH municipal e nas características dos territórios e de sua população, o estudo chegou à seguinte classificação:

- Estados que oferecem vantagens de ascensão social de seus moradores: Havana.
- Estados que oferecem vantagens médias de ascensão social de seus moradores: Artemísia, Mayabeque, Matanzas, Granma, Ilha da Juventude, Ciego de Ávila e Cienfuegos.
- Estados que trazem pouca vantagem para seus moradores: Pinar del Rio, Camaguey, Las Tunas, Holguín, Santiago de Cuba, Guantánamo, Villa Clara e Santi Spiritus.

Em segundo lugar, as diferenciações também se manifestam no âmbito intraurbano, uma vez que diferentes zonas da cidade proporcionam oportunidades distintas de ascensão aos seus moradores. Na cidade de Havana, por exemplo, apenas os residentes da região litorânea têm a possibilidade de alugar suas residências para os turistas que visitam a cidade. Isso significa que os moradores do interior da cidade são privados da oportunidade de prestar serviços turísticos, reduzindo suas chances de ascender a esse estrato de classe. Núñez *et al.* (2007) conduziram um estudo para analisar as disparidades entre os distritos da cidade de Havana em relação às oportunidades de mobilidade social que eles oferecem, e obtiveram os seguintes resultados, apresentados de forma gráfica na Figura 2.

Figura 2. Vantagens sociais dos distritos da cidade de Havana em 2007.



Fonte: NÚÑEZ *et al.*, 2007

De acordo com o estudo, os bairros que oferecem aos seus residentes vantagens na ascensão social são os situados na costa oeste, onde se localizam os centros e as atividades

turísticas. Os bairros historicamente operários, marcados em vermelho na imagem, concentram trabalhadores estatais e não possuem qualquer atrativo turístico, e, portanto, apresentam desvantagens para a mobilidade social, ou seja, inibem a possibilidade destes grupos sociais acessarem melhores condições de consumo.

Em uma análise que aborda as diversas características territoriais, representações e oportunidades presentes em cada região da cidade de Havana, Iñiguez (2014) recorreu aos conceitos de "espaço opaco" e "espaço luminoso" utilizados por Milton Santos (2006) para elucidar as diferenciações entre os distritos e bairros da cidade. Nessa metáfora, os espaços luminosos são justamente aqueles em que a economia floresce e onde os residentes têm a oportunidade de se destacar, isto é, de ascender na estrutura social. Por outro lado, os espaços opacos são aqueles em que as oportunidades de emprego levam a condições de consumo mais precárias, mantendo seus habitantes em estratos inferiores da estrutura social.

De acordo com Posada e Moreno (2013):

Las disparidades territoriales y sectoriales a través de las cuales se expresa el desarrollo, obedecen a proceso de selectividad atendiendo a las ventajas comparativas y competitivas que cada espacio pueda ofrecer para su inserción en las estrategias nacionales, y generan diferencias sustanciales entre los grupos poblacionales comprendidos en los respectivos territorios, en cuanto la formación de nuevos segmentos sociales y agentes de desarrollo, la inserción en un mercado de trabajo, el acceso al bienestar material, estrategias de vida y componentes de la subjetividad (Posada; Moreno, 2013, p.3).

Dessa forma, no novo modelo de recuperação econômica surgem disparidades entre as possibilidades de desenvolvimento econômico em cada região, proporcionando aos seus habitantes distintas oportunidades de inserção no mercado de trabalho autônomo ou misto, acesso a um padrão de vida satisfatório, modos de vida diferenciados e uma relação subjetiva com o bairro em que residem (Iñiguez, 2014). De acordo com os relatórios do Centro de Estudos Psicossociais de Havana, essas discrepâncias alimentam a formação de novos estratos sociais, nos quais os residentes de determinados territórios desfrutam de outras oportunidades de trabalho, acesso a um nível de bem-estar material diferenciado e um estilo de vida distinto, entre

outros aspectos (Prieto; Togores, 2013). Por relacionar-se diretamente ao território, este fenômeno é identificado como a segunda camada de desigualdades territoriais, na qual é o território que determina a possibilidade de ascensão social.

MERCADO RESIDENCIAL E TURISMO: A TERCEIRA CAMADA DE DIFERENCIAÇÕES SOCIOESPACIAIS

O processo de transformação na política econômica e social iniciado nos primeiros anos da década de 1990 como resultado da crise do Período Especial perdurou ao longo das décadas seguintes, culminando, em 2011, na sistematização e submissão desse conjunto de mudanças à discussão popular. Ao término desse processo, o documento aprovado recebeu o nome de "*Lineamientos de la política económica y social del Partido Comunista Cubano*"¹ e passou a contar com 313 diretrizes de mudança. Essas diretrizes representam os direcionamentos inicialmente dados pelo Partido Comunista de Cuba para orientar as transformações econômicas e sociais e as sugestões e alterações propostos em debates populares. Entre os pontos adicionados ao documento proposto inicialmente pelo PCC, encontra-se o ponto 297, que pretende:

Establecer la compraventa de viviendas y flexibilizar otras formas de transmisión de la propiedad (permuta, donación y otras) entre personas naturales. Agilizar los trámites para la remodelación, rehabilitación, construcción, arrendamiento de viviendas y transferencia de propiedad, con el objetivo de facilitar la solución de las demandas habitacionales de la población (Gaceta Oficial de Cuba, 2011, p. 37)

Como consequência, a Lei 288 reestabelece o mercado de imóveis habitacionais secundários². No seu texto, tal medida relaciona-se com a necessidade de atender aos problemas habitacionais contemporâneos, que podem ser identificados como os seguintes: em

¹ "Diretrizes da política econômica e social do Partido Comunista de Cuba" (trad.)

² Trata-se daqueles imóveis já existentes e ocupados. Desta forma mantém-se proibida a construção de moradias para venda. Esta atividade está reservada aos órgãos estatais ou aqueles autorizados por eles.

primeiro lugar, observa-se uma significativa deterioração do estoque habitacional, o qual demanda uma intervenção estatal para sua recuperação, considerando a dificuldade de acesso da população a materiais de construção (EFE, 2020; Figueredo et al., 2018). Em segundo lugar, constata-se uma elevada demanda por novas moradias, enquanto o crescimento do estoque habitacional é baixo ou praticamente inexistente (Fornaris, 2021). Adicionalmente, há uma demanda expressiva da população pelo direito de comprar e vender moradias, assim como pelo direito de mudar-se para uma habitação com características diferentes daquela em que residem atualmente.

Esta demanda reprimida por moradias reflete o fato de que até 2011, a única forma de efetuar uma troca de residência em Cuba era por meio do sistema de *permuta*, que exigia que as casas fossem equivalentes em área útil, impedindo assim que famílias que tenham experimentado alterações no tamanho de seus núcleos familiares desde 1959 pudessem adquirir uma moradia maior ou menor, de acordo com suas necessidades (Mathey, 2013; Trefftz, 2011). A existência de um déficit habitacional decorre do baixo crescimento do estoque habitacional entre 1959 e 1990, gerando a perpetuação da coabitação de múltiplos núcleos familiares e reforma e readequação ilegal dos imóveis para adequar-se à nova configuração familiar.

Com o intuito de garantir que a ativação do mercado habitacional não resultasse no ressurgimento dos problemas habitacionais enfrentados há seis décadas, a Lei 288 estabelece algumas restrições para seu funcionamento. Em primeiro lugar, apenas cidadãos cubanos residentes e estrangeiros com residência fixa no país têm permissão para adquirir uma propriedade imobiliária em Cuba. Em segundo lugar, é permitida a posse de apenas uma moradia por indivíduo. Terceiro, as moradias disponibilizadas para venda devem estar em uso (ou seja, não é permitida a construção com o propósito de venda). Por fim, é importante destacar que a despeito da venda do imóvel, a propriedade da terra continua sob controle estatal (Gaceta Oficial de Cuba, 2011).

A partir da legalização do mercado de moradias em 2011, logo identificou-se a existência de um diferencial de preços dos imóveis a depender da área em que os mesmos estivessem

localizados. Conforme aponta Fernandez (2012) isto ocorreu pois antes mesmo da autorização para funcionamento deste mercado, já existia um mercado ilegal de imóveis. De acordo com seu estudo sobre o mercado clandestino de moradias entre 1998 e 2002, foi possível identificar um sistema de precificação que, mesmo não sendo baseado apenas em dinheiro, consolidou as diferenças nos valores de troca entre as moradias. Esse mercado clandestino operava por meio de trocas de moradias sem garantia jurídica da transação ou por meio de *permutas* registradas de forma irregular. Nesses casos, ocorria a troca de casas com proporções diferentes, contornando os registros oficiais através de subornos ou manobras. A diferença de valor entre as residências era compensada com dinheiro, móveis, carros, obras de arte, entre outros bens. Logo após 2011, as transações feitas anteriormente foram registradas no cartório. O volume de transações indicava um *boom* imobiliário, mas em realidade reflete a formalização destes contratos firmados ilegalmente no período anterior (Fernandez, 2012).

Ainda antes de 2011 desenvolveu-se em Cuba de maneira informal a figura do corretor imobiliário, responsável por encontrar casas equivalentes ou promover o encontro entre as partes interessadas no negócio. Em 2013, a atividade de corretor imobiliário foi legalizada, o que permitiu o surgimento de portais imobiliários e através dele em um estudo mais aprofundado sobre a diferença do preço do metro quadrado das moradias anunciadas pelas imobiliárias com portais eletrônicos. Jolivet et. al (2021) chegou à conclusão de que entre 2015 e 2021 nos distritos de La Habana Vieja, Centro Habana, Playa e Plaza, os imóveis com maior preço de venda foram aqueles das regiões turísticas, principalmente litorâneas, enquanto as áreas periféricas mantiveram preços mais baixos. A autora chega à conclusão da existência dos fenômenos da segregação espacial e gentrificação, em que há diferença de acesso a determinados locais a depender do grupo econômico e de que a população do centro está saindo desta área, que está sendo ocupada cada vez mais pela população de extratos sociais mais altos.

Para validar esta hipótese e aprofundar a compreensão sobre a dinâmica do mercado de imóveis e as novas desigualdades em Cuba, replicamos o experimento proposto por Jolivet et.

al (2021)³, ampliando a base de análise para toda a cidade de Havana e para sites de anúncio de imóveis à venda administrados pelas imobiliárias, com a intenção de reduzir o erro relacionado ao preenchimento incorreto dos anúncios, uma vez que nos sites de classificados preenchidos pelo proprietário do imóvel é recorrente encontrar casas anunciadas com preço de US\$0 para chamar atenção na lista de imóveis publicados ou então anúncio com poucas informações disponíveis sobre a qualidade da casa. Utilizou-se por base os anúncios dos sites La Isla, Por el Techo, Detrás de La fachada e Zafiro. Para análise da variação do preço pelo território, utilizamos o índice empregado por Alcântara (2013), em que o preço médio do metro quadrado em cada distrito é comparado com a média do preço da cidade, fornecendo-nos assim a variação dos preços em relação à média. As extrações de bases de dados ocorreram no dia 31 de janeiro de 2020 abrangendo anúncios datados de 2013 a dezembro de 2019.

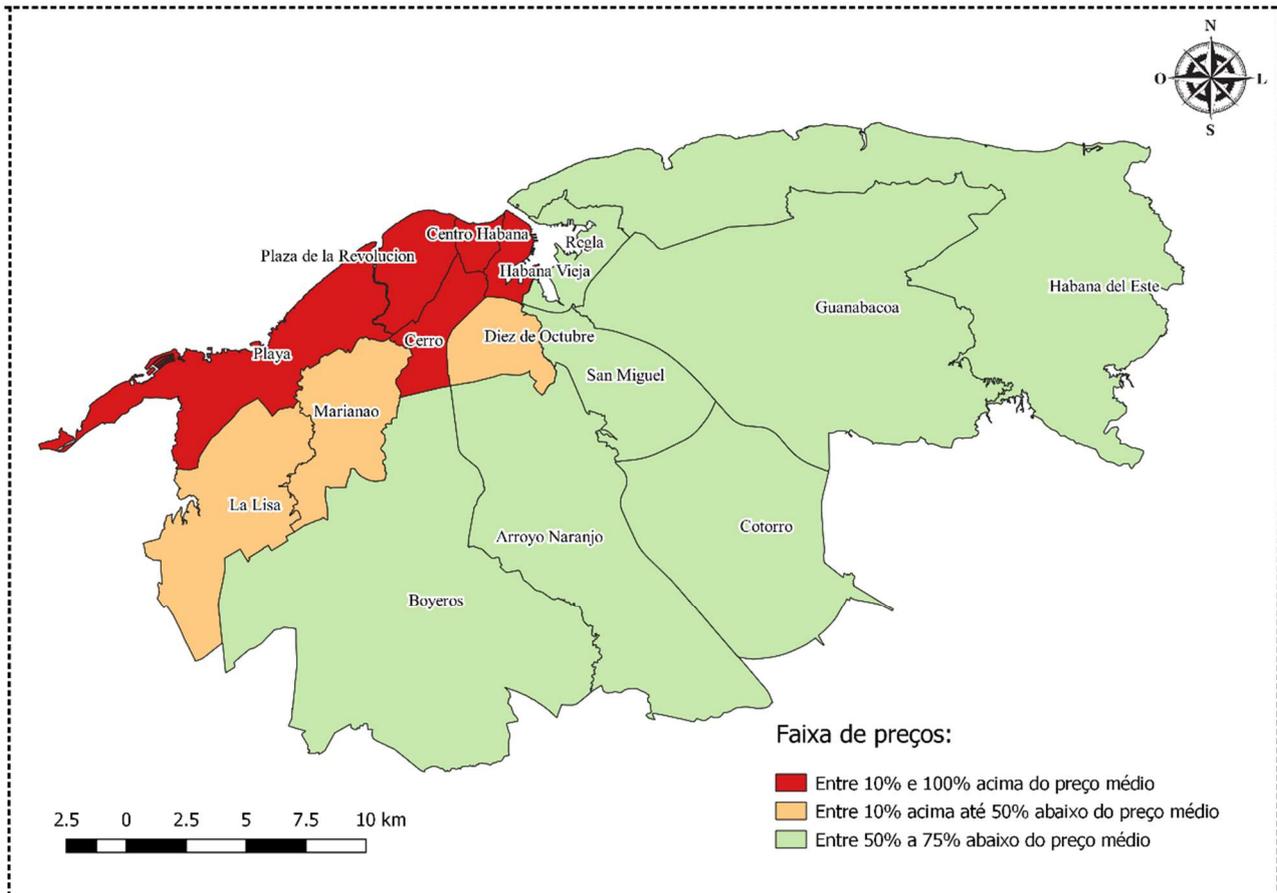
A metodologia utilizada para obter os dados apresenta uma alternativa metodológica para contornar o problema recorrente de ausência de base de dados sobre o preço dos imóveis. No entanto, ela carrega consigo problemas teóricos devido à natureza das fontes primárias. Primeiramente, os dados refletem o preço anunciado do imóvel, não o preço final da transação após negociações. Para reduzir essa diferença, escolhemos portais mediados por gestores imobiliários, que ajudam a ajustar os preços ao valor de mercado, ainda assim, assumimos que estes valores estão submetidos a uma margem valorização para futura negociação no mercado. Outra dificuldade é que a base de dados contém apenas anúncios ativos na data de extração (31 de janeiro de 2020), não incluindo o histórico completo, já que os anúncios são removidos após a venda. Para avaliar essa defasagem, contatamos imobiliárias sobre anúncios de 2015 e verificamos que muitos não são retirados após a venda. Concluímos que, embora esses problemas afetem a precisão da base de dados, eles não a tornam inviável para análise.

Após a organização da base de dados para retirada de anúncios duplicados ou preenchidos de forma incorreta ou incompleta, formou-se uma base com 1.277 anúncios. Após o cálculo do

³ A pesquisa de Jolivet et. al consistiu da extração digital e manual de 7.075 anúncios publicados entre 2012 e 2021 nos portais Detras de la Fachada, Por La Livre e Espacio Cuba (Jolivet et al., 2021).

índice de preços anual, os índices distritais foram distribuídos em cinco classes por intervalo e georreferenciados com o programa QGis®. O resultado encontra-se apresentado na Figura 3.

Figura 3. Faixa de preços dos imóveis de Havana em relação à média da cidade: 2013 a 2019.



Fonte: DETRÁS DE LA FACHADA, 2020; LA ISLA, 2020; POR EL TECHO, 2020; ZAFIRO, 2020.

Os resultados iniciais encontrados na análise da base de dado revelam que o preço do metro quadrado é maior nas moradias mais antigas, especificamente aquelas construídas antes da Revolução de 1959. As entrevistas realizadas com pesquisadores cubanos (Castillo, 2018; Couret, 2018) e proprietários imobiliários justificam esta escolha por duas vias: primeiro pelo fato de que as construções capitalistas, como são chamadas as casas construídas antes de 1959 (Trefftz, 2011), possuem melhor desenho arquitetônico e maior durabilidade dos materiais do

que aquelas construídas após a Revolução pelo sistema de *microbrigadas*⁴ (Mathey, 1989). Em segundo lugar estas moradias são mais adequadas para receber atividades autônomas, principalmente aquelas relacionadas ao turismo, pois são mais amplas, possuem *design* mais original e trazem atributos turísticos chamativos.

A partir do georreferenciamento dos preços de imóveis foi possível comprovar a hipótese de diferenciação dos preços dos imóveis por distrito. Nele, é possível observar que entre o período de 2013 e 2019 os distritos costeiros, como Plaza de la Revolución e Playa, abrigam imóveis cujo preço por metro quadrado encontra-se entre 10% e 100% maior do que a média da cidade (Figura 3). Já os distritos localizados logo após a faixa costeira apresentam preços intermediários por metro quadrado em um intervalo que abrange valores 50% inferior e até 10% superior à média, como Centro, Cerro, Marianao e Habana del Este. Por fim, os distritos no interior da cidade possuem moradias com preços significativamente inferiores em comparação aos distritos costeiros, chegando a ser quase metade do valor do preço médio da cidade.

Para compreender as origens dessa diferenciação de preços, conduziu-se um estudo qualitativo com vistas a conhecer os motivos que levam os cubanos a trocarem de moradia. Inicialmente identificamos que devido ao fato de o mercado de imóveis ter permanecido inativo por mais de 50 anos, parte da demanda resulta da vontade dos cubanos de ampliar ou reduzir o espaço habitacional (Castillo, 2018; Spíndula, 2018). Frequentemente, esse desejo também está relacionado à possibilidade de trocar uma casa por duas, como forma de resolver individualmente o problema da coabitação.

⁴ O sistema de microbrigadas foi uma forma inovadora de organização coletiva do trabalho implantada em Cuba para enfrentar o déficit habitacional. Nesse modelo, um determinado número de trabalhadores de uma fábrica ou escritório era temporariamente dispensado das suas funções habituais para construir moradias destinadas a eles mesmos e a outros colegas de trabalho. Durante esse período, os demais trabalhadores garantiam a manutenção da produção da unidade de origem, mesmo com a redução da equipe. Os trabalhadores que integravam as microbrigadas (denominados microbrigadistas) mantinham seu salário original, o que em muitos casos podia ser superior ao praticado na indústria da construção civil. Originalmente, as moradias eram distribuídas aos trabalhadores com base em critérios de necessidade e mérito, não havendo prioridade automática para os membros da microbrigada. Além disso, o processo construtivo frequentemente empregava métodos artesanais e aproveitava equipamentos e materiais fornecidos ou cedidos pelas unidades produtivas originais dos trabalhadores, resultando em custos reduzidos e alta produtividade, mesmo para participantes sem experiência prévia na construção (Mathey, 1989).

Outro elemento a ser considerado é a perspectiva de vender a moradia como forma de custear a emigração de Cuba, uma vez que desde 2011 é permitido manter o dinheiro proveniente da venda do imóvel e utilizá-lo sem restrições. A emigração é um fenômeno conhecido em Cuba e, nos períodos de crise ou dificuldade econômica, tende a aumentar. Em 2015, com a revogação da política migratória conhecida como "Pé seco, pé molhado⁵" por Barack Obama, a migração se tornou mais atrativa para os cubanos. Como resultado, em 2015, 43.159 cubanos migraram para os EUA, um aumento de 78% em relação a 2014. Em 2016, o número de emigrados foi de 63.000 cubanos (Ayuso, 2017).

Um terceiro elemento, já citado, diz respeito à preferência dos cubanos pelas casas capitalistas, que a despeito da sua idade, ainda proporcionam custos de manutenção menores em comparação às moradias construídas durante o período revolucionário, pois seu método construtivo, planta e materiais permitem maior durabilidade das casas e ainda mais importante, permitem adaptações na planta original, com a construção de contrapisos, cômodos nas sacadas etc.

Uma quarta razão para a compra e venda de moradias em Cuba está relacionada ao uso comercial dessas propriedades, associado à realização de trabalhos autônomos, principalmente no setor turístico. A venda do imóvel para *cuentapropistas* tem como expectativa atrair investidores internacionais que, ilegalmente e usando um "laranja" cubano, tenham interesse de participar economicamente do setor turístico. Os anúncios de venda dos imóveis nos distritos onde o preço por metro quadrado é mais elevado destacam diversos atributos relacionados ao potencial de uso comercial da propriedade, principalmente no que diz respeito ao seu uso como casa particular, nome dado às casas de aluguel temporário. Um exemplo pode ser lido nestes extratos de anúncio retirado dos sites La Isla e Cubíssima:

Apartamento frente al Museo de la Revolución. Km0, colinda con hoteles, parque 13 de marzo, edificios del Gobierno de La Habana, Embajada de España, Túnel de La 201 Habana y a

⁵ Estabelece que os cubanos interceptados no mar norte-americano sejam deportados a Cuba, enquanto aqueles que conseguissem chegar aos EUA seriam reconhecidos como cidadãos norte-americanos.

3 cuadras del malecón habanero. El apartamento tiene 3 cuartos. 2 grandes y 1 pequeño, 2 baños con bañera, reserva de agua de 3000 litros (opcional porque hay agua las 24 h), recibidores, sala, cocina, comedor, patio techado, terraza, cuarto de lavado. Tiene electricidad nueva 110 y 220 V, plomería nueva con presurizadores, calentador eléctrico, está pintado de blanco completo, tiene puntal alto, 2 ventanas en cada cuarto, ventanas en los baños, ventanas en la cocina. Acceso a los tanques de reserva mediante el patio (facilita el mantenimiento). El edificio tiene portero, 2 entradas, 2 elevadores nuevos, escalera amplia, es un edificio de una construcción antisísmica a base de hormigón armado y ladrillos, paredes y columnas anchas a prueba de balas (basado en la época de Batista, era uno de sus edificios que antiguamente se comunicaba por el sótano con el Palacio Presidencial, ahora Museo de la revolución). Esta en la Mejor Zona del casco histórico de la habana, mejor zona para turismo y negocios. (LA ISLA, [2022])

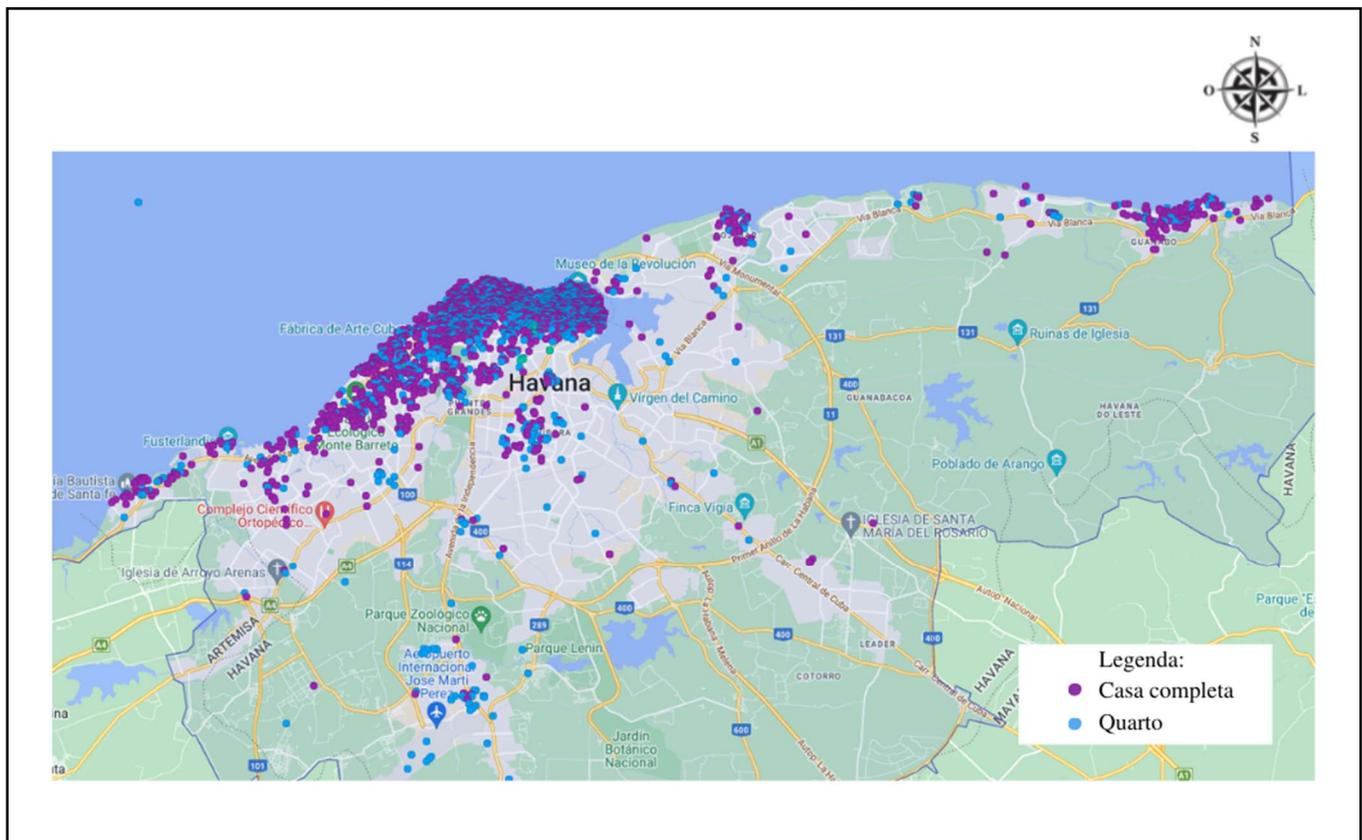
“Apartamento de 2 cuartos con 2 baños cocina pequeña sala comedor balcones 6to piso vistas hermosas del malecón y la ciudad genial para alquiler equipado con todo para este negocio” (YAMILA, [2020])

Casa de 7 cuartos 235,000.00CUC en calle Kohly, playa, la habana [...] Toda la propiedad está cercada con perles y la casa tiene diferentes accesos al exterior, lo que permite independizar diferentes espacios para limitar apartamentos independientes [...] La Arquitectura de la casa permite que se pueda utilizar en negocios como; la renta, restaurante o paladar, estudios de grabación (por lo aislado al ruido), área para exponer pinturas u otras artes plásticas. Ubicada en zona muy tranquila y especial a pocos metros del bosque Almendares, abajo del puente. No se necesitan intermediarios. Se escuchan proposiciones. (CUBISIMA, [2021])

Outro fator importante que torna esses distritos mais atrativos para aqueles que desejam exercer atividades de trabalho autônomo relacionadas ao turismo é a presença de atrações turísticas nestas localidades, especialmente em Habana Vieja, que abriga o Centro Histórico da antiga cidade murada. A observação da distribuição das casas particulares disponibilizadas para aluguel temporário na plataforma Airbnb revela que é exatamente nos bairros turísticos ou

naqueles cuja ocupação e imóveis datam de antes de 1959 (Playa, Havana Centro e Plaza de la Revolución) que encontramos a maior concentração de *hosts* disponíveis. No mapa apresentado na Figura 4, que mostra a oferta de anúncios do Airbnb em outubro de 2022, é possível perceber uma concentração desses anúncios na costa oeste de Havana, exatamente na mesma região onde os preços por metro quadrado são mais altos na cidade.

Figura 4. Anúncios de aluguel temporário por tipo de locação: Airbnb, 22 de outubro de 2022.



Fonte: AIRDNA, 2022.

Conclui-se, portanto, que a propriedade de um imóvel na região turística configura-se como um ativo que brinda aos seus donos a possibilidade de acessar uma renda, cuja origem é a propriedade de um “espaço luminoso”. No contexto específico do uso de moradias para atividades comerciais com o objetivo de ascensão social, Posada e Moreno (2013) concluíram que a moradia desempenha um papel central como expressão concreta de uma posição superior na estratificação social, sendo uma meta fundamental das estratégias de ascensão socioeconômica. Em seu estudo, os pesquisadores entrevistaram 69 pessoas e observaram que o bom estado de conservação da moradia possibilita seu uso como um ativo econômico

(conforme demonstrado na Tabela 1), o que, por sua vez, resulta em mais recursos em moeda estrangeira para os moradores e maior chance de ascensão socioeconômica.

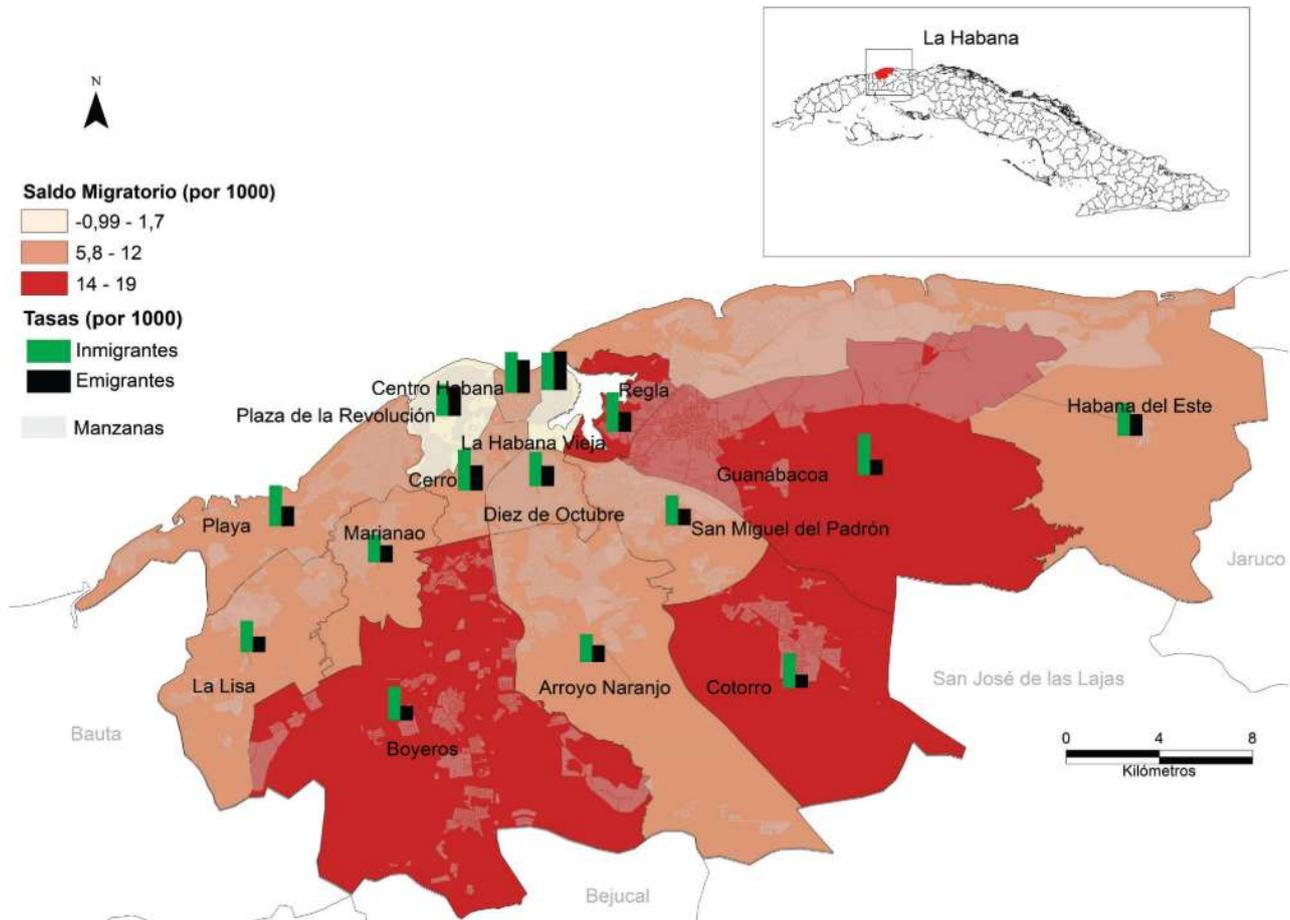
Tabela 1. Estado de conservação dos imóveis por situação econômica: sujeitos entrevistados em Cuba em 2013

Estado de conservação do imóvel	Desvantagem econômica	Vantagem econômica	Total
Bom estado	15	27	42
Estado Regular	10	2	12
Mal estado	14	1	15
Total	39	30	69

Fonte: Posada; Moreno, 2013

Por estas conclusões, a análise do mercado de moradias em Havana levanta questões relevantes sobre a nova dinâmica socioespacial da cidade. Ao longo da história, os bairros localizados no centro da cidade de Havana, especialmente nas áreas de Habana Vieja e Plaza de la Revolución, apresentaram taxas negativas de migração. Esse fenômeno pode ser atribuído, em primeiro lugar, à idade avançada das moradias nessa região, que requerem constantes reparos por parte de seus moradores ou tornaram-se inabitáveis. No entanto, como vimos, além disso, a saída dos moradores também está relacionada à venda de suas propriedades, à transformação dos bairros em áreas turísticas e comerciais e ao uso dos imóveis para a prestação de serviços relacionados ao turismo. Como resultado desse processo, observa-se que os municípios com os preços por metro quadrado mais elevados coincidem com aqueles que apresentam saldo migratório negativo, conforme ilustrado na Figura 5 para o ano de 2015.

Figura 5. Taxa de migração interna e emigração a cada 1000 habitantes: 2015



Fonte: Mondejar et. al, 2017.

A existência de um saldo migratório negativo nos distritos de Habana Vieja e Centro Habana, em contraste com um saldo positivo nas demais regiões da cidade, evidencia uma transformação na configuração urbana de Havana, na qual o mercado imobiliário desempenha um papel importante. Essa reorganização territorial reflete-se na escolha das famílias cubanas por determinados territórios, que muitas vezes é determinada pelo preço das moradias.

A tendência à emigração nestes bairros demonstra que as moradias à venda nestas áreas são acessíveis à apenas um grupo específico de pessoas. No período observado, os imóveis mais baratos custavam ao redor de US\$20.000, enquanto a faixa de preços mais elevada continha imóveis com preço entre US\$ 100.000 e US\$120.000. No entanto, é importante destacar que o salário médio mensal dos empregados em entidades estatais e mistas em Cuba no mesmo ano

foi de apenas US\$ 29,8 (ONEI, 2022)⁶. Essa disparidade entre os preços imobiliários e os rendimentos médios da população evidencia as dificuldades enfrentadas pelas famílias cubanas para adquirir moradias em determinadas áreas de Havana.

Ao analisar a relação entre o salário médio e o preço das residências, constatamos que esses espaços são ocupados apenas por indivíduos que possuem acesso a outras fontes de renda além do trabalho estatal ou em empresas mistas. Desde os anos 1990, a partir das mudanças implementadas para contornar a crise do Período Especial existem três principais fontes de renda em Cuba: remessas enviadas por parentes no exterior, trabalho autônomo e gorjetas recebidas por atividades relacionadas ao turismo. Os grupos sociais que recebem estes montantes, embora façam parte da classe trabalhadora, têm a capacidade de adotar um padrão de consumo diferenciado devido à posse de moeda estrangeira. Estes preços elevados dos imóveis sinalizam que os mesmos estejam à venda para este grupo social específico ou para estrangeiros interessados em investir ilegalmente.

A diferenciação de preços no mercado imobiliário evidencia, ainda, uma reorganização espacial inédita em relação ao padrão estabelecido após a Revolução Cubana. Este fenômeno está associado à redistribuição de diferentes estratos sociais pelo território, caracterizados por distintos padrões de consumo. Nesse processo, grupos com maior poder aquisitivo têm acesso a áreas previamente inacessíveis. Portanto, observa-se uma mudança na ocupação territorial pelos cubanos, com uma tendência à concentração de certos estratos sociais em áreas específicas.

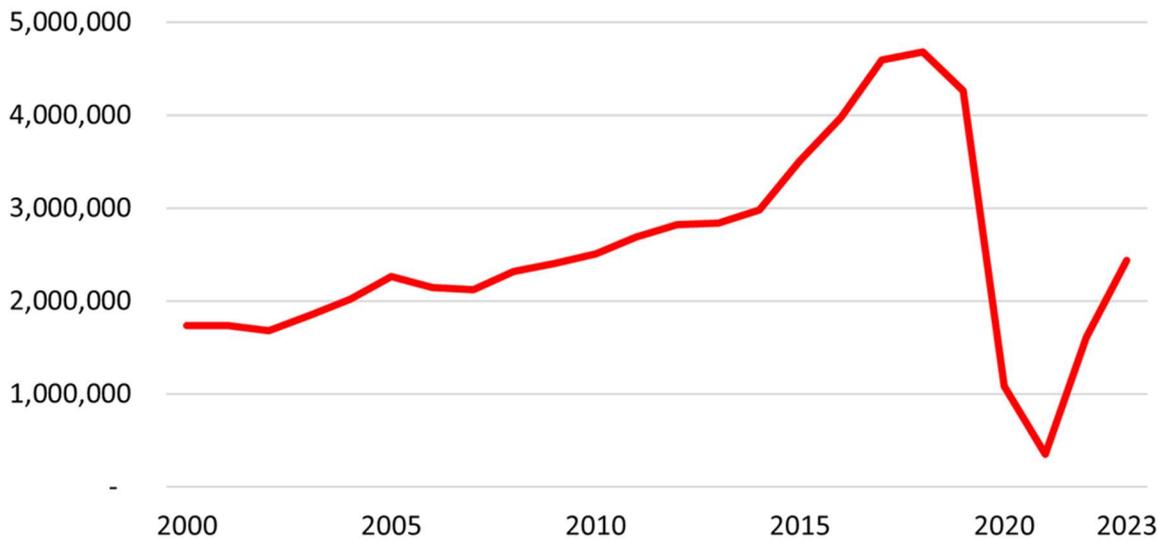
Ao mesmo tempo, o fenômeno revela também uma mudança para um uso do solo misto, habitacional e comercial, particularmente evidente em Habana Vieja, onde o fluxo turístico propicia aos residentes a abertura de pequenos negócios em suas casas ou o aluguel temporário para turistas. A busca de certos grupos sociais por territórios específicos pode ser conceituada como uma terceira dimensão de desigualdade espacial. Através da dinâmica do mercado

⁶ A inacessibilidade às moradias pressupõe que para comprar uma nova moradia, o cubano deverá vender sua casa. Desta forma, estimula-se a troca entre casas equivalentes em preço.

imobiliário, diferentes estratos sociais estão assumindo novas posições geográficas na urbe, resultando em áreas que são homogêneas internamente, mas heterogêneas em termos de composição socioeconômica. Esta nova forma de disparidade espacial se distingue do antecedente, em que as oportunidades territoriais eram o principal motor das disparidades sociais. Agora, com a liberalização do mercado imobiliário, são as disparidades sociais que estão remodelando a geografia urbana.

CENÁRIO APÓS O COVID-19: O MERCADO IMOBILIÁRIO EM LETARGIA.

A década de 2020 está sendo marcada, na sociedade cubana, por mudanças profundas decorrentes em grande medida dos efeitos da pandemia de COVID-19. A crise sanitária gerou impactos múltiplos, atingindo não apenas o sistema de saúde, mas também causando graves repercussões econômicas, sobretudo no estratégico setor turístico, que desde os anos 1990 representa uma importante fonte de receita para Cuba. A redução drástica no número de visitantes e na atividade turística provocou uma crise econômica expressiva, afetando significativamente diversos aspectos da vida cotidiana no país. Conforme ilustrado na Figura 6, a análise do número anual de turistas evidencia claramente uma queda acentuada entre 2020 e 2021 em comparação com 2019. Além disso, a recuperação observada em 2022 e 2023 é lenta e permanece abaixo dos níveis anteriores à pandemia. Os turistas que chegaram ao país após a pandemia são majoritariamente russos e chineses, grupos que preferem, em geral, hospedar-se em resorts ao invés de optar por casas particulares (Reuters, 2024).

Figura 6. Quantidade de visitantes internacionais em Cuba: 2000-2023

Fonte: ONEI, 2024 In: Tourism Analytics, 2024

Outro marco emblemático desse período foi a reversão da dualidade monetária em 2021, com Cuba optando por emitir exclusivamente uma moeda em papel, o peso nacional, em detrimento do anterior peso conversível (CUC). Essa medida acarretou em uma desvalorização do peso nacional em relação ao valor anterior do CUC, desencadeando uma espiral inflacionária, cujo índice de preços ao consumidor fechou março de 2024 em 389,71% em relação a 2010, em um acréscimo de 33% em relação ao ano passado que de acordo com os dados oficiais (ONEI, 2024). Esta inflação, assim como a criação da moeda virtual Moeda Livremente Conversível (MLC) para substituição do CUC na compra de produtos importados impactaram diretamente nas distinções sociais retratadas na sessão anterior, uma vez que a escassez de alimentos e produtos afetou todos os estratos de classe (The Economist, 2021).

Ademais, soma-se a estas transformações, a autorização ao funcionamento de empresas privadas como resposta à crise econômica, aos protestos em julho de 2021⁷ e às demandas por

7 Os protestos ocorridos em Cuba em 11 de julho de 2021 foram marcados por uma complexa combinação de fatores econômicos, sanitários, sociais e políticos. Iniciadas no município de San Antonio de los Baños, as manifestações rapidamente se espalharam por mais de 60 localidades da ilha e foram protagonizadas por diversos setores da população cubana, que vocalizaram insatisfações múltiplas, como a deterioração das condições de vida, o agravamento da crise sanitária durante a pandemia de COVID-19 — especialmente em Matanzas —, a escassez de medicamentos e alimentos, os efeitos da reestruturação monetária com a unificação do CUC e do CUP (Tarea Ordenamiento), a ampliação das desigualdades provocadas

maior autonomia econômica, as quais o governo atendeu autorizando a criação de micro, pequenas e médias empresas (MIPYMEs), buscando formalizar vínculos empregatícios e garantir segurança aos trabalhadores autônomos. No entanto, esta medida foi acompanhada por um controle rígido sobre o volume possível de acumulação de capital, visando manter o controle estatal sobre a economia. No primeiro ano de funcionamento das empresas privadas foram cadastradas 4.097 empresas, das quais 54% derivam de atividades existentes anteriormente – como trabalho *cuentapropria* – e apenas 12% concentram-se no negócio de alojamento e gastronomia (Camacho; Milanés, 2022).

Em suma, todos os elementos levantados na seção anterior contrastados com as mudanças ocorridas após 2020, sugerem que a origem das diferenciações sociais e seu impacto na diferenciação territorial de Havana foram transformados, dando espaço para uma nova relação com a moeda estrangeira, o consumo e a atividade privada. No contexto urbano, estas mudanças se refletiram na dinâmica do mercado imobiliário, especialmente devido ao esfriamento da atividade no segmento de aluguel para turistas. Com a diminuição do fluxo de visitantes, notadamente daqueles que preferiam hospedar-se em residências particulares, o setor autônomo de aluguel para turistas enfrentou desafios consideráveis. Este cenário se materializou na redução do número de propriedades disponíveis para aluguel em plataformas como o Airbnb

pelo sistema de lojas em moeda livremente conversível (MLC), e o declínio do poder de compra frente à inflação e à dolarização parcial da economia (Delgado, 2021; Delgado et al., 2021; García; Cabrera, 2021; Guanche, 2021).

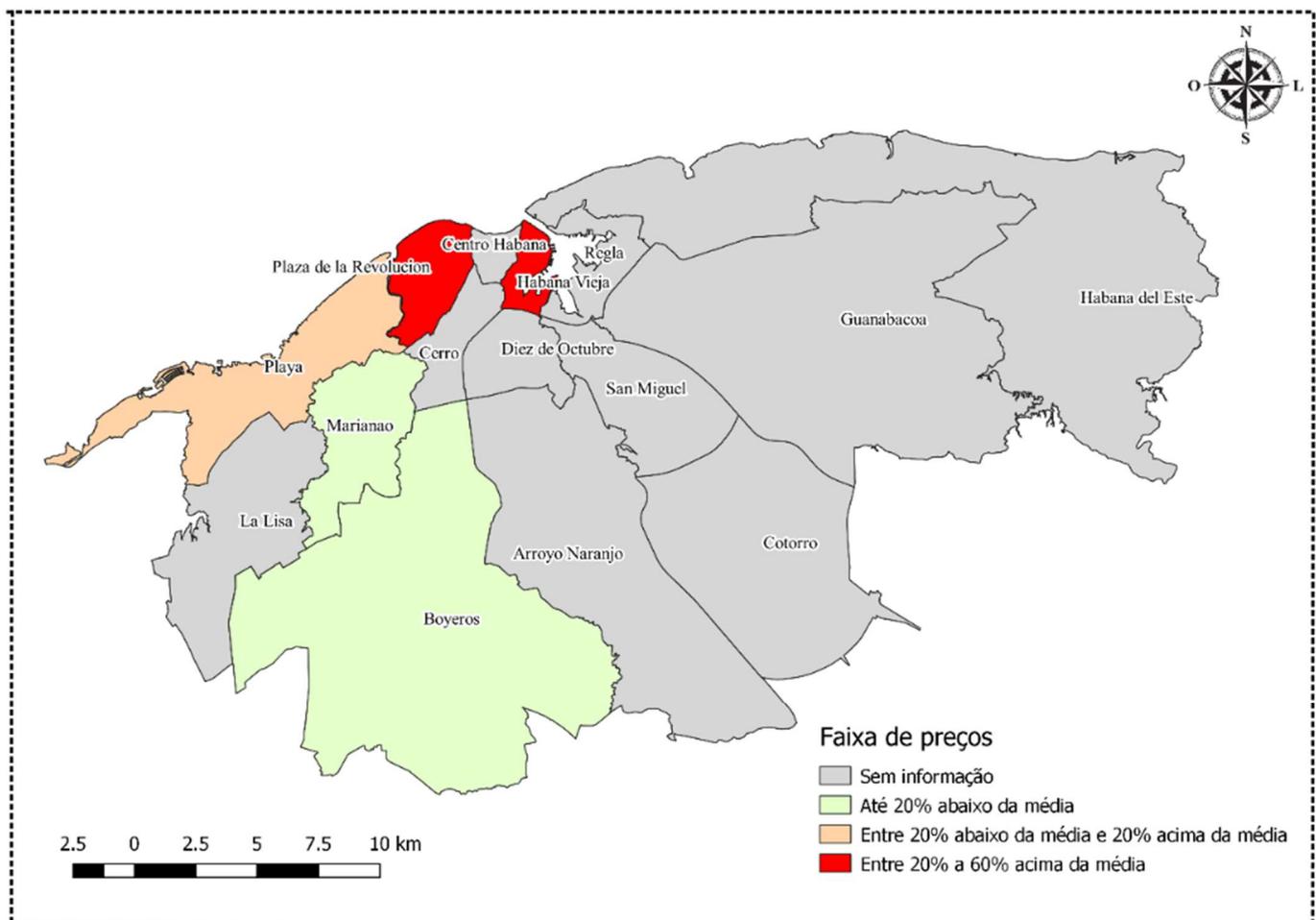
Soma-se a isso a frustração com a lentidão e ineficácia de reformas econômicas e sociais iniciadas em 2011, a crescente precarização das condições materiais de existência, bem como a falta de canais institucionais eficazes de participação política e de expressão do dissenso. As manifestações ocorreram em sua maioria de forma pacífica, embora tenham sido acompanhadas, em alguns locais, por confrontos com forças de segurança e por episódios isolados de depredação, sobretudo contra estabelecimentos estatais vinculados ao sistema MLC. A resposta oficial incluiu a convocação de civis pró-governo para conter os protestos, declarações públicas que interpretaram os acontecimentos como parte de uma “guerra não convencional” ou tentativa de “golpe brando” promovida pelos Estados Unidos, e ações repressivas contra manifestantes e artistas envolvidos em mobilizações anteriores, como o grupo 27N e o Movimento San Isidro.

Embora setores da oposição externa tenham tentado capitalizar politicamente os protestos, analistas e intelectuais cubanos alertam contra uma leitura reducionista que os associe exclusivamente à ingerência estrangeira. Muitos dos manifestantes não integravam grupos políticos organizados, mas expressaram demandas autônomas relacionadas a direitos sociais, civis e políticos, revelando um mal-estar acumulado nas camadas populares mais afetadas pela crise. Trata-se, portanto, de um processo complexo, com raízes internas e externas, que expressa tanto os limites da atual condução estatal quanto os desafios impostos pelo bloqueio econômico dos Estados Unidos (García; Cabrera, 2021; Guanche, 2021).

nos últimos meses e na redução da capacidade ocupada da plataforma, a qual encontra-se atualmente em 52% das acomodações disponíveis (AIRDNA, 2024).

Ao replicarmos o exercício realizado para análise do mercado de imóveis à venda no período atual, encontramos um novo cenário de baixa quantidade de imóveis colocados à venda, agora anunciados em dólar: somente 86 anúncios cobrem o período entre 2020 e 2023. A distribuição geográfica dos mesmos parece confirmar a tendência anterior de concentração de imóveis mais caros nos territórios centrais e turísticos da cidade de Havana (Figura 7).

Figura 7. Média do preço do metro quadrado em relação à média da cidade 2020-2023 (Havana, Cuba).



Fonte: Fonte: LA ISLA (2024), ZAFIRO (2024), CUBISSIMA (2024).

Retornando à análise das motivações para a compra e venda dos imóveis, as entrevistas realizadas em 2022 e reportagens reproduzidas em periódicos extraoficiais (Cardoso, 2024; De facto, 2023; Moya, 2023; Pleyan, 2022; REDACIÓN CUBA NOTICIAS 360, 2024), sugerem que

grupos sociais anteriormente mais favorecidos, como os *cuentapropistas* com acesso à moeda estrangeira, podem ter optado por vender suas propriedades ou migrar para o exterior durante a crise. De acordo com Vicent (2022) o mercado imobiliário ascendeu a uma nova modalidade de venda em promoção e "com tudo dentro" para custear os custos da travessia até os EUA.

Explica-se assim, a redução do valor dos imóveis anunciados. Em Cuba, a possibilidade de compra de uma moradia prescinde da venda de outra residência, tendo em vista as impossibilidades de poupança de longo prazo e da inexistência de um mercado de créditos imobiliário. Ao considerarmos que uma parte da venda destas moradias está sendo vendida "com tudo dentro" para financiar a emigração familiar, explica-se também uma redução da demanda interna por moradias.

É importante ressaltar que, embora esteja em curso uma análise das implicações dessas transformações no espaço urbano cubano, ainda é prematuro chegar a conclusões definitivas. Conclui-se temporariamente, portanto, que o mercado imobiliário de Havana, anteriormente impulsionado pelo aquecimento da atividade turística e refletindo as diferenciações entre os estratos sociais, entrou em um estado de letargia devido à recente diminuição na atividade turística e ao aumento da emigração em massa. Esse novo cenário não apenas estagnou o dinamismo do mercado imobiliário, mas também impactou severamente os profissionais que atuavam como intermediários, como os corretores imobiliários, muitos dos quais foram obrigados a encerrar suas atividades (Cardoso, 2024). Por fim, pode-se afirmar que os efeitos territoriais desta mudança ainda são desconhecidos: se o extrato de classe mais elevado se mudou para outro país, cabe ainda avaliar quem irá ocupar seu espaço na cidade nos bairros centrais de Havana.

CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Neste artigo, conduzimos uma investigação detalhada sobre a desigualdade territorial em Havana, abrangendo uma revisão bibliográfica da história de Cuba, os desafios recentes enfrentados pela ilha e suas consequências espaciais, bem como um estudo aprofundado do

mercado imobiliário em Havana entre 2013 e 2023. Para facilitar a compreensão dos processos de desigualdade territorial e suas origens, empregamos o conceito de "camada" de desigualdade territorial. Cada camada representa um fenômeno social distinto, as quais apesar de possuírem origens históricas diferentes, se acumulam e se sobrepõem.

Nas primeira e segunda seções, descrevemos as camadas de desigualdade territorial herdadas da Revolução e do período colonial, bem como aquelas que emergiram após as reformas destinadas à superação da crise do Período Especial. A primeira camada originara-se da ocupação urbana pela burguesia cubana, visando a apropriação das rendas resultantes da especulação imobiliária. Em contraste, a segunda camada refere-se às transformações territoriais decorrentes da emergência de setores estratégicos, especialmente o turismo, que foram criados para superar a crise dos anos 1990. Esses setores emergentes proporcionaram novas oportunidades de ascensão social para os moradores, que, devido à Reforma Urbana, estavam fixos em seus territórios. Ao possibilitar novos tipos de emprego em setores estratégicos com acesso a divisas, fomentaram uma mobilidade social única para seus habitantes, culminando em grupos com maior acesso a bens importados ou vendidos em divisas.

Na terceira seção, identificamos uma nova dinâmica socioespacial, caracterizada como uma terceira camada de desigualdade territorial, que surgiu em Havana após a abertura do mercado imobiliário e a comercialização das moradias. Essa nova dinâmica vinculou o mercado imobiliário ao setor emergente do turismo, transformando os territórios tanto em termos de uso do solo quanto na composição social. Verificamos, assim, uma tendência de diferenciação territorial baseada nas distinções entre grupos sociais, com uma aceleração dessas diferenciações territoriais devido a maior mobilidade dos cubanos.

Esta análise permitiu identificar as consequências do setor turístico e as vias pelas quais essa atividade impacta o território, imprimindo nele as diferenciações dos estratos de classes em curso na sociedade cubana. Contudo, observamos que, com a redução dessas vias, especialmente a drástica diminuição da atividade turística durante a pandemia e o aumento das emigrações de cubanos, o mercado imobiliário entrou em um estado de letargia. Este cenário congelou temporariamente a atenuação desses fenômenos sociais e impôs novas agendas de

pesquisa focadas nas transformações urbanas decorrentes do intenso saldo emigratório do último biênio.

REFERÊNCIAS

- ACOSTA, Maruja; HARDOY, Jorge Henrique. **Urban reform in revolutionary Cuba**, 1973.
- AIRDNA. **Airdna: market minder**, 2022. Disponível em: www.airdna.co. Acesso em: 22 out. 2022.
- ALCANTARA, Danilo. Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG): análise comparativa da dinâmica imobiliária recente. Tese de Doutorado defendida da Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho", Marília, 2013.
- Tourism analytics,. **Cuba Statistics**. 2024. Disponível em: <https://tourismanalytics.com/cuba-statistics.html>. Acesso em 03/06/2024
- AYUSO, Silvia. Obama acaba com medida que dá residência aos cubanos que chegam aos EUA. **El país**, 12/01/2017. Disponível em: https://brasil.elpais.com/brasil/2017/01/12/internacional/1484257647_081706.html. Acesso em: 01/06/2025
- BAMBIRRA, Vania. **La revolución cubana: una reinterpretación**. Santiago do Chile: Prensa Latino-Americana, 1974.
- CAMACHO, Daniel de la Osa; MILANÉS, Laydis Soler. Mipymes y CNA hasta primer semestre de 2022 en Cuba, **Cuba Hora**, 2022. Disponível em: https://www.cubahora.cu/blogs/datos-consentido/desde-los-datos-nuevos-actores-de-la-economia-en-cuba-actualizacion?reply_to=69496. Acesso em: 03/06/2025
- CARCANHOLO, Marcelo Dias; NAKATANI, Paulo. Crise e Reforma de Mercado: a experiência de Cuba nos anos 1990. **Problemas del Desarrollo**, v. 33, n. 128, p. 139–148, 2009.
- CARDOSO, Tomás. Se desploma el mercado inmobiliario en Cuba: "las casas están a precios de gallina enferma". **Martí Noticias**, 8 abr. 2024. Disponível em: <https://www.martinoticias.com/a/se-desploma-el-mercado-inmobiliario-en-cuba-las-casas-están-a-precios-de-gallina-enferma-/386964.html>. Acesso em 05/06/2024

- CASTILLO, Yoanni. **Entrevista concedida à Aline Miglioli**. La Havana, 2018.
- COURET, Dania González. **Entrevista concedida à Aline Miglioli**. La Havana, 2018.
- DÁVALOS, Roberto. **Ley General de la Vivienda**. La Habana: Editorial Felix Varela, 2003.
- DE FACTO. Venta de casas en La Habana: desde menos de dos mil hasta un millón de dólares. **El Toque**, 10 ago. 2023. Disponível em: <https://eltoque.com/venta-de-casas-en-la-habana-desde-menos-de-dos-mil-hasta-un-millon-de-dolares>. Acesso em: 03/06/2025
- DELGADO, Jessica Dominguez. Por que estallaron las protestas en Cuba?. In: DELGADO, Jessica Dominguez et al. (org.). **Cuba: 11 de Julio. Dossier**. Sin Permisso, 2021.
- EFE. **Ministro: Déficit de viviendas en Cuba se superaría « en diez años »**, 2020. Disponível em: <https://oncubanews.com/cuba/ministro-deficit-de-viviendas-en-cuba-se-superaria-en-diez-anos/>. Acesso em: 7/09/2020.
- ESPINA PRIETO, Mayra et al. **Reestratificación y Movilidad Social**. La Habana: [s. n.], 1999. Disponível em: www.cips.cu.
- ESPINA PRIETO, Mayra; NUÑEZ, Lilia; MARTÍN POSADA, Lucy. **Impactos Socioestructurales del Reajuste Económico**. [S. l.: s. n.], 1995.
- FERNANDES, Florestan. **Da guerrilha ao socialismo**. 3. ed. [S. l.]: Expressão Popular, 2012.
- FERNANDEZ, Ricardo Angel Nunez. **Urban land management in Cuba**. 2012. 275 f. Tese de Doutorado. Radboud University, , 2012. Disponível em: <http://repository.ubn.ru.nl/bitstream/handle/2066/111929/111929.pdf>. Acesso: 03/06/2025
- FIGUEREDO, Oscar R; GURRERO, Dianel D. CONCEPCIÓN, José R. PÉREZ, Irene. . Viviendas en Cuba: Carencias, prioridades y perspectivas. **Cubadebate**, 16/12/2018. Disponível em: <http://www.cubadebate.cu/noticias/2018/12/18/viviendas-en-cuba-carencias-prioridades-y-perspectivas/>. Acesso em: 03/06/2025
- FORNARIS, José Antonio. Desventuras del programa de la vivienda. **CubaNet**, 01/03/2021. Disponível em: <https://www.cubanet.org/desventuras-del-programa-de-la-vivienda/>. Acesso: 03/06/2025.

GACETA OFICIAL DE CUBA. **Decreto Ley 288 de 2011 de consejo de Estado**. 2011. Disponível em: <https://legaliscuba.org/normativa/decreto-ley-288-de-2011-de-consejo-de-estado>. Acesso: 03/06/2025.

GACETA OFICIAL DE CUBA. **Ley de Reforma Urbana de la Republica de Cuba**. 1961. Disponível em: <https://www.jstor.org/stable/23394331>. Acesso: 03/06/2025.

GACETA OFICIAL DE CUBA. **Lineamientos de la política económica y social del Partido y la Revolución**. 2011. Disponível em: <https://www.tsp.gob.cu/documentos/lineamientos-de-la-politica-economica-y-social-del-partido-y-la-revolucion>. Acesso: 03/06/2025.

GARCIA, Maria Isabel D. GARCÍA, Claudia C. VELAZCO, Carmen L. R. LORENZO, Zaylin B. CASTELLÓN, Yeima M. **Cuadernos del CIPS 2008: Experiencia de investigación social en Cuba**. La Habana: Editorial Caminos, 2008.

GARCÍA, Yutri Menéndez; CABRERA, Mónica Rivero. El derecho a la protesta y la excepcionalidad cubana. In: DELGADO, Jessica Dominguez et al. (org.). **Cuba: 11 de Julio. Dossier.**: Sin Permiso, 2021.

GUANACHE, Julio César. Cuba hoy: patria, pueblo y soberania. In: DELGADO, Jessica Dominguez et al. (org.). **Cuba: 11 de Julio. Dossier.**: Sin Permiso, 2021.

IÑIGUEZ, Luisa (org.). **Las Tantas Habanas: Estrategias para comprender suas dinámicas sociales**. 1. ed. La Habana: Editorial UH, 2014.

IZQUIERDO, Vitória P.; CALDERÓN, Fabian O.; RODRIGUEZ, Mayelin G. **Los trabajadores por cuentapropia en Cuba**. La Habana, 2003.

JOLIVET V., IÑIGUEZ L. CARMICHAEL M A. PLEYAN C G. C NÚÑEZ R. **(Re) invertir en La Habana**, Informe de Investigación, Département de géographie, Faculté des arts et des sciences, 2021.

POSADA, Lucy M. MORENO, Lilia N. **Papel del territorio y el habitat en la movilidad social. El caso de Cuba**. 2013. Disponível em: <http://www.cips.cu/>. Acesso em: 11/09/2020.

MATHEY, KOSTA. **La vivienda en Cuba, no prelo**, 2013.

MATHEY, KOSTA. Microbrigadas in Cuba: an unconventional response to the Housing Problem in a Latin American State. **Habitat INTL**, v. 12, n. 4, p. 55–62, 1989.

MESA-LAGO, Carmelo. La Economía Cubana en la Decada del 70: Pragmatismo y Racionalidad. **Caribbean Studies**, v. 14, n. 4, p. 7–39, 1974.

MOYA, Natalia López. Se hundén los precios de las casas en Cuba , donde todos venden y nadie compra. **14 y medio**, La Habana, 11 jan. 2023. Disponível em: https://www.14ymedio.com/cuba/hunden-precios-cuba-venden-compra_1_1097253.html. Acesso: 03/06/2025

NÚÑEZ, Lilia *et al.* **Reforma, dinámica socioestructural y rutas de movilidad. (El plano macro de la movilidad social: dinámica socioestructural de la reforma)**. La Habana, 2007.

ONEI. **Índice de Precios al Consumidor: base diciembre 2010**, 2024.

PLEYAN, Carlos García. Entrevista concedida à Aline Miglioli. La Habana, 2022.

PRIETO, Mayra E; TOGORES, Viviana. **Cuba hacia un perfil general de la movilidad social en la Reforma. Contricciones macroesturturales y microprocesos** Centro de investigaciones **Psicológicas y Sociológicas**. La Habana, 2013.

REDACIÓN CUBA NOTICIAS 360. Migración interna : Más de 65 mil cubanos se desplazaron del campo a la ciudad. **Cuba Noticias 360**, , 20 mar. 2024. Disponível em: <https://www.cubanoticias360.com/migracion-interna-mas-de-65-mil-cubanos-se-desplazaron-del-campo-a-la-ciudad/>. Acesso: 5 de julho de 2024.

REUTERS. Cuba atrai russos e chineses para reavivar o setor turístico em dificuldades. **InfoMoney**, 10 jun. 2024. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/business/cuba-atrai-russos-e-chineses-para-reavivar-o-setor-turistico-em-dificuldades/>. Acesso 03/06/2025

RODRIGUEZ, José Luis. Cuba en la economía internacional: nuevos mercados y desafíos de los años noventa. **Estudios internacionales**, v. 26, n. 103, 1993.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. Huciteced. São Paulo, 2006.

SCARPACI, Joseph L.; SEGRE, Roberto; COYULA, Mario. **Havana: two faces of the antillean metropolis**. 2. ed. The university of North Carolina Press, 2002.

SEGRE, Roberto. **La vivienda en Cuba en el siglo XX: República y Revolución**, 1980.

SPÍNDULA, David. Entrevista concedida à Aline Miglioli., 2018.

STOCCO, Aline F. **Cuba: os desafios para a construção do socialismo hoje**. 2013 Tese de Doutorado. Universidade Federal de Vitória, 2013.

THE ECONOMIST, The. Cuba is facing its worst shortage of food since the 1990s. **The Americas**, Miami, 1 jul. 2021. Disponível em: https://www.economist.com/the-americas/2021/07/01/cuba-is-facing-its-worst-shortage-of-food-since-the-1990s?ppccampaignID=19495686130&ppcadID=&gad_source=1. Acesso em: 03/06/2025

TREFFTZ, Erich. 50 años de la ley de Reforma urbana en Cuba: el aniversario del cambio de paradigma. **Revista Invi**, v. 26, n. 72, p. 19–62, 2011.

VASCONCELOS, Joana Salém. **História Agrária da Revolução Cubana: dilemas do socialismo na periferia**. São Paulo: Alameda, 2016.

VEGA, Juan Vega. La Reforma Urbana de Cuba. In: LEY DE REFORMA URBANA 40 ANOS ANIVERSARIO. La Habana: Insituto Nacional de la Vivienda, 2000.

VICENT, Mauricio. Cuba vive el mayor éxodo migratorio de su historia Internacional. **El país**, La Habana, 12 set. 2022. Disponível em: <https://elpais.com/internacional/2022-09-12/cuba-vive-el-mayor-exodo-migratorio-de-su-historia.html>. Acesso: 03/06/2025

VILLANUEVA, Omar E. P. La inversión extranjera directa en Cuba: necesidad de su relanzamiento. **Economía y Desarrollo**, v. 152, n. 2, p. 634, 2014. Disponível em: <https://hsgm.saglik.gov.tr/depo/birimler/saglikli-beslenme-hareketli-hayat-db/Yayinlar/kitaplar/diger-kitaplar/TBSA-Beslenme-Yayini.pdf>.

ZABALA, María del Carmen. Familia y pobreza en cuba. Estudio de Caso. La Habana> Publicaciones Acuario, 1995.