



IMOBILIÁRIO / ENTREVISTA

Jorge Malheiros

"Estamos a viver uma bolha"

O mercado de arrendamento a custos acessíveis é uma miragem e um problema insolúvel? Não forçosamente. Jorge Malheiros, investigador do Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa, explica porquê

MARISA ANTUNES MARCOS BORGA

Com vasto trabalho académico publicado no domínio das migrações, demografia, exclusão social e habitação, o geógrafo Jorge Malheiros lança um olhar sobre o estado da habitação em Portugal em momento de pandemia e o que poderá acontecer quando esta terminar. Defende a expropriação de imóveis devolutos e a mobilização de todo o parque habitacional do Estado como solução para reforçar significativamente a oferta e nivelar os preços do mercado.

Tendo em conta a pandemia, diria que o Governo está a dar a resposta adequada no setor da habitação?

Em relação às necessidades estruturais de habitação que se agravam com a pandemia, diria que, ao nível das medidas emergenciais para habitação, foram dadas respostas interessantes. Não são plenas, são transitórias mas são boas. O facto de existirem moratórias no pagamento das rendas ajudou a conservar as habitações e a assegurar que as pessoas não fiquem desprotegidas. Porém, há riscos que já se alertavam há algum tempo e que irão emergir no período pós-pandemia. Ainda não se sabe o modo como muitos irão resistir se estiverem em situações de perda salarial ou de desemprego e começarem a exigir pagamentos daquilo que ficou por pagar por via das moratórias. Neste momento, vivemos o efeito bolha e só depois é que vamos ver o que acontece.

O que pode ser feito para evitar o caos, terminado o período das moratórias?

O Plano de Recuperação e Resiliência dá uma atenção importante à habitação, e isso é muito positivo. De resto, num contexto mais estrutural, é importante que a questão da habitação tenha conquistado lugar quer na agenda política quer na agenda pública e mesmo antes das moratórias. Em relação às moratórias, o que me parece é que vai ter de haver uma negociação, com o apoio do Governo, que envolva a banca, os pequenos operadores, os arrendatários e os senhorios, para que a reposição da normalidade se faça de uma forma faseada. Depois tem de haver da parte dos poderes públicos uma mitigação deste processo. Isto é, que os privados (como a banca) deveriam reduzir alguns dos custos que estão a ser pedidos às pessoas e, por outro lado, que o Estado apoie os vários operadores, reduzindo, assim, o impacto negativo que isto possa ter. Nós sabemos que as rendas (sejam habitacionais, do comércio ou na pequena hotelaria) podem ter um peso importante nos gastos fixos. Deve haver apoio no relançamento destas atividades económicas (e também aos arrendatários e senhorios) para reduzir o impacto desses valores que tinham sido suspensos e que em breve terão de ser pagos.

Portugal continua no radar dos turistas e há expectativas elevadas para o pós-pandemia. O que acha que poderá acontecer ao nível do Alojamento Local (AL)?

Eu creio que alguns dos programas já existentes e pensados deveriam ser alargados e depois sustentados com uma componente "bazuca" para a área da habitação. Ou seja, acho que devem criar-se estímulos de tipo di-





IMOBILIÁRIO / ENTREVISTA

verso para os proprietários privados de AL, acertando o discurso na lógica de sustentabilidade, com restrições ao número de unidades de alojamento local, mas conjugando com mecanismos a nível fiscal, através de bonificações, por exemplo. Como, aliás, já estava a fazer a autarquia de Lisboa. E para quê? Para que se possa fazer alguma transição do alojamento local em determinadas áreas para o arrendamento residencial normal. Assim, seria possível reduzir esta componente especulativa de querer ganhar muito em pouco tempo.

Mas tem havido essa tentativa com o lançamento de programas como o Arrendamento Acessível ou a Renda Segura. O que acha que está a falhar nestes programas para terem tão pouca adesão?

Há alguma dificuldade em convencer os proprietários a colocar a sua habitação nestas bolsas e uma das razões para isso é porque estes valores estão abaixo do mercado, há uma certa recusa em colocar a sua habitação na bolsa. Mas há outra questão: é um facto que, nestes programas, o Estado assume uma compensação de valores, mas é importante também que o Estado consiga mobilizar habitação de que dispõe de uma forma dispersa na cidade e que a recupere de uma forma integrada. Por exemplo, quando falamos de Lisboa e do Porto, temos as câmaras municipais como proprietários de habitação, mas também ministérios, o Instituto Financeiro da Segurança Social, a Santa Casa da Misericórdia e ainda a Caixa Geral de Depósitos, que é um banco 100% público. Ou seja, falo de uma mobilização de habitação pública de maneira a que consigamos ter uma percentagem já grande de parque habitacional que, uma vez no mercado, ajude a reduzir os preços. Se a oferta deste tipo de imóveis for muito pequena, não existe efeito algum. É preciso mobilizar habitação pública que existe no mercado para garantir preços mais justos.

Como avalia a revitalização urbanística que aconteceu nos anos mais recentes em Lisboa?

Uma nota primeiro sobre a revitalização urbanística e a necessidade de intervenção nos espaços urbanos degradados na Área Metropolitana de Lisboa. Ainda temos bairros críticos nas periferias urbanas e que precisam



É PRECISO MOBILIZAR A HABITAÇÃO PÚBLICA QUE EXISTE NO MERCADO PARA GARANTIR PREÇOS MAIS JUSTOS



de renovação. Um caso emblemático é, por exemplo, a Cova da Moura ou Santa Marta de Corroios, no concelho do Seixal. Creio que poderiam aqui fazer-se operações muito importantes de reabilitação urbana com as populações, criando mecanismos de apoio e até a autoconstrução ou a autorreabilitação apoiada, que poderiam ser muito interessantes. Quanto ao centro de Lisboa, o que me parece é que há um défice nos processos de envolvimento dos cidadãos na procura de soluções de revitalização ou de qualificação urbanística. E a pandemia trouxe a discussão de um certo voltar a uma melhor vida de bairro, integrando as experiências do teletrabalho. Temos de aprender a fazer mais com os cidadãos.

Tem acompanhado a temática da segregação residencial com base étnica. Os novos Censos vão permitir aprofundar esta questão?

Nos novos Censos vai tentar obter-se

alguma informação sobre a origem das pessoas, o seu local de nascimento e o dos seus ancestrais. E isso está longe de nos dar mais informação sobre a segregação de base étnica, com base na cor da pele e no facto de a cor da pele condicionar práticas discriminatórias e criar situações de desvantagem em relação a determinados grupos, como acontece, por exemplo, com a etnia cigana ou a comunidade africana e de afrodescendentes. Pegando no exemplo das populações de Moçambique e de Angola, através dos Censos não conseguiremos distinguir, com base nos locais de nascimento, as pessoas que são descendentes de africanos negros daquelas pessoas que são brancas e que nasceram em África. O que significa que a componente étnica ligada à discriminação não vai estar presente. Em relação à população cigana, ainda menos porque maioritariamente nasceu cá, os pais nasceram cá e, se calhar, os avós e até os bisavós também.

É sabido que existem 700 mil imóveis devolutos no País. E também se sabe que o Estado vai poder expropriar imóveis no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social. Concorda com as expropriações?

A ideia da tomada de posse por um determinado período – e não da transferência de propriedade – não me parece incorreta. Se os proprietários não são capazes de reabilitar a sua habitação, se não são capazes ou não estão interessados em colocá-la no mercado, acho que se deve acionar o princípio de necessidade social e utilidade pública, permitindo ao Estado substituir-se aos privados... Não concordo que exista transferência de propriedade, mas sim uma tomada de posse que permita ao Estado gerir essa propriedade, reintroduzi-la no mercado e gerar com isso o combate à especulação, reforçando a oferta em determinadas áreas, a preços justos e acessíveis. visaoimobiliario@visao.pt