

Índice Geral

A. ENTREVISTA AO SECTOR BANCÁRIO – Interlocutor - Eng.º Luís Vaz Pereira (Millenniumbcp)	lxii
B. ENTREVISTA À SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO- Srª Secretária de Estado da Habitação – Arq. Ana Pinho	lxxiv
C. ENTREVISTA À DIREÇÃO GERAL DO TERRITÓRIO (DGT)- Diretora Geral – Dr.ª Fernanda do Carmo	lxxxiii
D. ENTREVISTA À ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PROPRIETÁRIOS (ANP) Presidente – Dr. António Marques	ci
E. ENTREVISTA À CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO- Diretor – Dr. Ricardo Guimarães	cvi
F. ENTREVISTA À ASSOCIAÇÃO DE ALOJAMENTO LOCAL EM PORTUGAL (ALEP)- Advogado e Consultor da ALEP - Dr. Miguel Torres	cxx

A. ENTREVISTA AO SECTOR BANCÁRIO – Interlocutor - Eng.º. Luís Vaz Pereira (Millenniumbcp)

Entrevistadora: Luísa Araújo (LA)
Entrevistado: Luís Vaz Pereira (LVP)
Data da realização – 20 de março de 2018

LA: A liberalização do sector financeiro e as mudanças conjunturais registadas a partir de finais da década de 80 contribuíram para uma grande alteração nos padrões de consumo, por parte da sociedade portuguesa, assistindo-se a uma grande procura de concessão de crédito para consumo privado, e para aquisição da habitação própria. Face a este contexto, quais foram os principais critérios adotados pelo sistema bancário para a concessão do crédito solicitado?

LVP: Estamos a referir-nos a uma fase em que a banca em Portugal passou por uma fase de privatização, e de alterações no seu quadro regulatório, no entanto, os critérios de crédito não mudaram muito em relação a essa situação, na medida em que esses resultam da análise do rendimento e da capacidade das famílias, e dos clientes, para reembolsar os empréstimos que estão a contrair.

O que aconteceu nessa altura foi a maior disponibilidade de um maior número de bancos para conceder crédito à habitação. Enquanto houve uma altura em que apenas a Caixa Geral de Depósitos e o Crédito Predial Português faziam crédito neste setor, no início da década de 90, começaram a surgir outros bancos privados a conceder crédito aos particulares para habitação, e posteriormente financiar os promotores que assumem um papel fundamental no ciclo produtivo, para potenciar o desenvolvimento da promoção imobiliária. Isto trouxe uma maior capacidade, por parte da banca, em responder a uma necessidade da população na altura que era a falta de habitação condigna. As pessoas precisavam de melhor habitação e, na altura, as condições eram favoráveis. Havia um crescimento económico e maior rendimento disponível, assim como uma maior capacidade financeira e abertura, por parte da banca, em conceder esse financiamento às famílias para a aquisição e aos empresários para desenvolver a promoção imobiliária. Os critérios de análise são sempre iguais não variam muito em termos de análise de risco, na medida em que existe cuidado em conceder o adequado em função do rendimento disponível das famílias que contraem o empréstimo, tendo-se esta situação registado na década de 90 e mantendo-se até aos dias de hoje. O que de facto houve foi uma maior abertura para poder satisfazer as necessidades das famílias, quer em termos de habitação, quer em termos de consumo privado.

LA: Nos critérios de atribuição de crédito a particulares para aquisição de habitação própria (ou para obras de reabilitação) foi tida em consideração a taxa de esforço do requerente (capacidade de fazer face à dívida), e devidamente avaliado o nível de risco do empréstimo? De que forma?

LVP: É evidente que foram variáveis tidas em conta. Os bancos quando concedem o crédito analisam os rendimentos das famílias, o endividamento e as responsabilidades mensais que têm, sendo com base no rendimento mensal familiar, no esforço associado ao orçamento familiar e no esforço financeiro adicional que representa o empréstimo que pretendem contrair que é feita a análise. Havendo uma percentagem que se chama taxa de esforço associada ao crédito da habitação, e que normalmente nunca deve ser superior a 30%- 40% daquele que é o rendimento do agregado familiar.

LA: Segundo dados apresentados recentemente pela OCDE, o esforço das famílias em relação aos custos de habitação é de aproximadamente 40 por cento. Verificando-se que as famílias com menores rendimentos, a taxa de esforço é ainda superior.

LVP: É necessário enquadrarmos esta observação. As famílias têm necessidade da habitação e, quando não há capacidade para oferecer um outro tipo de produto, como é o arrendamento, as famílias recorrem à aquisição. Por um lado, porque se fizerem um esforço acrescido adquirindo a casa, estão a realizar um investimento. Por outro, o mercado de arrendamento não estava a funcionar e as pessoas precisavam de casa. Viviam vários agregados familiares na mesma casa e estas estavam totalmente desajustadas às necessidades. Ou seja, não havendo mercado de arrendamento e havendo maior disponibilidade para as famílias adquirirem a casa, é normal que as pessoas recorram ao crédito à habitação.

LA: O congelamento do arrendamento registado nos últimos anos, acabando por não dar capacidade financeira aos seus proprietários, levou a que não houvesse tanta libertação de fogos para o mercado de arrendamento como há a partir de agora. Isso foi um dos fatores que fez com que a oferta fosse menor?

LVP: Com a situação do congelamento das rendas não havia mercado. Nessa altura, para ter uma casa era mais fácil pela via da aquisição. Por outro lado, tinham a possibilidade de, em virtude das taxas de juro estarem a baixar, poder ter acesso a um

tipo de habitação melhor. A situação evoluiu, especialmente depois da conversão da moeda para o Euro, em que a descida da taxa de juro se acentuou. Associado a um maior crescimento económico, as pessoas tiveram a possibilidade de poder ter acesso a casas com maior conforto. Para além disso, o financiamento à atividade de promoção imobiliária permitiu aumentar a oferta, e esse aumento contribuiu para que ocorresse uma grande alteração do parque habitacional.

LA: E no caso dos promotores imobiliários, a atuação foi a mesma? Nesses critérios foram tidas em consideração a vendabilidade do produto e as características do mercado, em termos de absorção e de preços? Justifique.

LVP: No financiamento à promoção imobiliária, a análise de risco é feita com base no projeto e na capacidade do promotor. Em primeiro lugar, o projeto tem de ser economicamente viável, ou seja, o projeto tem de estar claramente adequado à procura do mercado e os preços de venda têm de estar ajustados àquilo que o mercado está a praticar. Os critérios de crédito têm a ver com essa viabilidade do projeto, mas também com o nível de envolvimento do próprio promotor no investimento. Normalmente, o que se faz é uma partilha de compromisso entre o promotor e o financiamento bancário, em que o promotor para além da sua capacidade de gerir o projeto tem também de ter uma capacidade de investimento próprio. Esse nível de investimento próprio é, no mínimo, o valor da aquisição do terreno, e os bancos financiam o custo da construção, sendo esta a prática normal do financiamento à promoção imobiliária.

LA: Antes da crise, houve em algum momento, alguma perceção, por parte da entidade bancária, de que a dimensão do crédito concedido, particularmente o direcionado para as famílias, era demasiado elevada, e pouco sustentável? Houve alguma diligência no sentido de contrariar essa tendência?

LVP: À medida que começam a haver sinais de tentativa das famílias em adquirir casas com preços acima daquele que os bancos consideram como valor adequado para o crescimento sustentável dos preços, começa-se a verificar tensão entre os preços praticados e as avaliações dos bancos, normalmente mais conservadoras. Para além disso as famílias começam a querer financiar-se acima dos oitenta, noventa por cento daquele do preço de aquisição. E quando que se começa a perceber que as famílias, no entusiasmo de adquirir casa, acreditando que o seu rendimento é crescente e portanto que podem continuar a assumir compromissos sempre crescentes, os bancos naturalmente na análise de risco começaram a conter-se na concessão desse

financiamento. Os critérios da concessão de crédito não mudaram muito e esses critérios, os básicos, têm a ver com não financiar a aquisição acima dos 80% do valor de avaliação, havendo sempre uma componente de capitais próprios do particular, e uma taxa de esforço adequada. Também do ponto de vista das avaliações dos bancos revelam alguma moralização dos preços que se estavam a praticar. Daí decorre uma tensão entre a avaliação imobiliária feita pelos bancos, os preços de venda dos promotores, e aquilo que as pessoas estão disponíveis para dar. E nestes processos de aquisição de habitação há sempre uma tensão, na medida em que as pessoas estão dispostas a dar um determinado preço se o banco as financiar a cem por cento, e nos momentos em que há maior crescimento e um maior volume do setor, os bancos tendem a ser mais conservadores.

LA: Com o eclodir da crise de 2008/09 associada ao *subprime*, qual foi a reação imediata da entidade bancária? Que procedimentos foram imediatamente adotados, em termos de concessão de crédito bancário a particulares?

LVP: Os critérios adotados não são diferentes dos praticados anteriormente, passam sempre por analisar a capacidade de reembolso com base no rendimento disponível e na expectativa de crescimento, evolução desse rendimento, com base nos ordenados do agregado familiar, nos compromissos que já têm ao nível de créditos ao consumo, e de outros empréstimos hipotecários, e as despesas normais para o agregado familiar poder viver.

À medida que há um ajustamento a nível de rendimento disponível, e começa a haver maior desemprego e situações de rescisões de contratos particulares, começa a haver maior dificuldade em satisfazer os compromissos, e nas situações de crédito novo também as próprias famílias tiveram tendência em esperar para ver o evoluir da situação, pois começa a aumentar a incerteza, e essa gera insegurança, e nessa medida, as pessoas não arriscam a compra de casa. Por outro lado, para comprar outra casa tinham de vender a sua própria casa e não havendo pessoas para comprar a que já possuíam, esta dinâmica imobiliária acaba por parar. A banca continua a analisar com base nos fundamentos principais que tem. Tenta-se sempre que as famílias não fiquem excessivamente endividadas, tenham dentro do rendimento disponível uma parte para despesas mensais suficientes para poderem viver. Toda essa análise é feita quando se faz a concessão de crédito. De facto, o que aconteceu foi uma redução da dinâmica do sector, e isso traduz-se por uma diminuição da atividade bancária, ao nível de empréstimos para a habitação, mas, os critérios de prudência sempre estiveram presentes na concessão de risco.

LA: Os dados estatísticos disponibilizados pelo Banco de Portugal revelam uma quebra na concessão de crédito a particulares, ao nível do consumo privado e da aquisição de habitação, particularmente no período em que vigoraram as medidas de austeridade. Esta constatação é confirmada pelo banco? Qual é a perceção do banco sobre o período imediato à crise e ao programa de ajustamento?

LVP: Esta perceção existe mas resulta do que referi anteriormente. Mas, é natural que os bancos perante sinais de alerta de que poderão existir famílias com maiores dificuldades reforcem os critérios de verificação da sua capacidade. Mas, as próprias famílias também tiveram essa perceção, e algumas deixaram de ter essa capacidade de investimento por fatores como a redução dos salários e o desemprego. Vivemos numa altura de clima de incerteza e insegurança em que as pessoas não assumem compromissos e riscos sem saber qual vai ser o seu futuro.

LA: A implementação de instrumentos estatais como o programa Vistos Gold e o regime de Residentes Não Habituais permite dar alguma visibilidade ao sector imobiliário nacional na captação do investimento estrangeiro. Estas “novas situações” tiveram impacto na atuação do banco? A que níveis? Justifique.

LVP: Tanto o programa Vistos Gold como o regime de Residentes Não Habituais permitiu dar algum impulso no setor imobiliário numa franja do mercado, sobretudo nos centros da cidade e em algumas zonas turísticas.

Permitiu a alguns promotores escoar produtos que no mercado português não estavam a conseguir escoar. De facto, numa altura em que existia escassez de procura no mercado nacional houve a possibilidade de escoar algum produto no mercado externo e isso permitiu resolver alguma parte do *stock* que estava disponível. O que aconteceu de seguida foi que a produção não foi reposta, continuou a haver procura para alguns nichos do mercado mas os próprios bancos estavam mais resistentes em fazer financiamento ao desenvolvimento de novos projetos imobiliários, daí suscitando um aumento dos preços.

LA: A resistência dos bancos em conceder empréstimo tem a ver com as dificuldades financeiras das entidades ou está relacionado com políticas internas dos bancos no sentido de restringir a concessão de empréstimos para aquisição de habitação?

LVP: Tem a ver sobretudo com o facto de os bancos terem ficado com um *stock* de crédito em carteira, nesse sector, elevado, e do ponto de vista da política de risco de crédito não queriam financiar mais porque ainda tinham stock disponível, e tinham crédito em situação de incumprimento ou reestruturado. Por outro lado, houve algumas situações em que a política de crédito que foi estabelecida foi não financiar o sector, sendo uma restrição relativamente a esse sector.

Os bancos deixaram de financiar a promoção imobiliária e, tal medida, teve como consequência uma redução da capacidade produtiva em recolocar o produto no mercado. De facto, há um nicho de mercado em que existiu procura, através dos mecanismos de Vistos Gold e de Residentes Não habituais mas, a oferta não foi acompanhada com o mesmo ritmo.

Por outro lado, começa-se a assistir a um fenómeno que é o crescimento do turismo. Em zonas históricas, começa a aparecer uma situação nova que é o alojamento local de curta duração, e começa a surgir o interesse dos turistas em alugar apartamentos em Portugal, e isso muda completamente aquilo que é o padrão de oferta e de procura económica no setor imobiliário, particularmente em Lisboa e no Porto. Isto porque um apartamento em regime de aluguer de curta duração permite rentabilidades que um arrendamento normal não permite. Como consequência surge outro tipo de promotor, o que reabilita e coloca o produto no alojamento local. Esta dinâmica veio impulsionar o mercado imobiliário neste segmento, e algumas destas situações permitiram também renovar o parque habitacional, mas, é uma situação excêntrica em relação ao parque habitacional dos portugueses.

LA: A partir de que momento é que começou a notar que havia uma alteração na dinâmica do mercado imobiliário e nas próprias transações?

LVP: A partir do surgimento dos sistemas de incentivos Gold Visa e do Regime de Residentes Não Habituais começou-se a impulsionar este tipo de procura. E depois a partir de 2012, temos o fenómeno do alojamento local e do crescimento do turismo. A partir daí, as coisas começaram a crescer de forma significativa.

LA: Esse facto também alterou a forma como os bancos concediam crédito?

LVP: Sim, os bancos acompanham normalmente os sinais de mercado e tornaram-se mais disponíveis para financiar projetos de reabilitação urbana, principalmente nos centros históricos de Lisboa e Porto.

LA: A alteração dessa política interna, desde finais do ano passado tem sido mais visível na construção ou na reabilitação?

LVP: É sobretudo na reabilitação, porque há incentivos fiscais muito fortes para renovar o parque habitacional. Por exemplo existem situações em que o IVA passa de 23 para 6 por cento.

LA: Se tivesse de caracterizar o perfil de investidor, como seria esse investidor?

LVP: Temos duas situações: os portugueses com capacidade económica que têm disponibilidades financeiras aplicadas em depósitos a prazo mas que praticamente não dão retorno, ou em fundos de investimento que têm um risco que não conseguem controlar, preferindo adquirir um imóvel, reconhecendo que esse tem associado um valor que esse lhes pode permitir uma rentabilidade melhor. Por outro lado, temos os investimentos estrangeiros que investem no mercado imobiliário em Portugal. Existindo muitos investidores que não recorrem ao financiamento para aquisição, possuindo capital próprio que utilizam como alternativa a outro tipo de aplicações financeiras.

Também há o investidor que compra para colocar em arrendamento habitacional em regime de curta duração, que encara esta oportunidade como um investimento financeiro, alternativo aos investimentos que tem disponíveis com taxas de juro muito baixas. Sendo este investimento particularmente em habitação nos centros de Lisboa e do Porto.

LA: A melhoria dos indicadores económicos denunciados a partir do segundo semestre de 2013, e a crescente dinâmica imobiliária registada nos anos subsequentes, refletem-se por um aumento da procura de crédito para habitação, por parte da sociedade portuguesa? Justifique.

LVP: A melhoria dos indicadores económicos significa uma maior motivação, que se reflete num estímulo ao consumo, existindo uma outra dinâmica pois as pessoas estão mais confiantes, gerando maior disponibilidade para repensar a vida. Por outro lado, existe uma descida do desemprego, e conseqüentemente, um maior número de pessoas a terem mais acesso a rendimento. Como tal, começam a ponderar em reconstruir a sua vida, o que implica resolver o tema da casa. No entanto, parece-me que, ainda não há oferta suficiente para o nível de procura que se está a assistir, suficiente em quantidade e ao nível de preços. O parque habitacional não se renovou porque não houve muita construção durante o período da crise, e aqui estamos a falar

no mercado para os portugueses, não estamos a falar dos centros de Lisboa e Porto, estamos a falar da periferia. Algumas das pessoas venderam as casas nos centros por valores bastante satisfatórios e estão dispostas a deslocalizar-se e a procurar uma casa melhor, mas mais afastada. Outros, começam a ter acesso ao crédito à habitação em condições também favoráveis para pensar mudar de casa ou até adquirir uma nova casa, e isto provoca um aumento da procura interna de habitação.

Mas como durante este período houve uma grande estagnação ao nível da construção nova para o mercado português há uma pressão para os preços subirem. Neste momento, o que se assiste é um aumento da pressão do nível do licenciamento de construção nova para o mercado português para tentar ajustar a tendência que existe na procura interna.

A melhoria destes indicadores económicos favorece o mercado imobiliário porque os compradores têm mais rendimento, e têm mais confiança para assumir mais compromissos. E por outro lado, os próprios empresários têm outras condições de acesso ao crédito, e também outras condições para desenvolver outros projetos imobiliários.

LA: Na perspetiva da entidade bancária, a que se deve a “euforia imobiliária” que se sente no país ainda em período de rescaldo da crise? Considera que a progressiva e lenta recuperação dos rendimentos, por parte das famílias, contribuem para esse estado? Justifique.

LVP: Temos de perceber aqui o que é euforia imobiliária, pois o termo é um bocado forte. Existe, de facto, um crescimento anual dos preços e das transações que é extraordinário em certas zonas, como nas cidades de Lisboa e do Porto, e esse fenómeno é consequência sobretudo de efeitos externos, dos Golden Visa, dos Residentes Não Habituais, e dos alojamentos locais. Este facto aplica-se sobretudo a nichos de zonas mais centrais, mesmo havendo a probabilidade de se propagar para zonas periféricas. No entanto, não me parece que haja euforia no mercado português nas zonas periféricas porque estamos numa fase em que estamos a retomar níveis de desenvolvimento que são normais de um país a tentar voltar à normalidade económica. Temos taxas de crescimento de preços muito grandes no centro, enquanto nas zonas periféricas temos algum crescimento que decorre essencialmente do círculo produtivo não estar a acompanhar a procura, mas que rapidamente se vai ajustar. Não me parece que haja aqui grandes problemas do ponto de vista das zonas mais periféricas para o mercado português.

LA: Em artigos de especialidade fala-se de bolha imobiliária e de bolha especulativa. Na sua perspetiva, existe esta situação?

LVP: Não me parece que estejamos a viver uma bolha generalizada. No entanto, podem existir situações de transações praticadas em algumas zonas do país, e que de repente os fatores que levaram ao aumento extraordinário dessa procura desapareçam. Imagine que em França se altera o regime fiscal, e que os franceses que estão a comprar em Lisboa, de repente deixam de ter os incentivos para adquirir casa e viver cá seis meses, da forma como estão a fazê-lo, se esta situação acontecer corre-se o risco de existir uma quebra significativa dos preços de transação que estão a ser praticados em Lisboa. Ora, isto não é uma bolha generalizada, são situações pontuais que não traduzem a generalidade do mercado nacional. E para o mercado português, parece-me que os níveis de crédito à habitação concedidos ainda não chegaram aos maiores níveis do passado. Ainda temos espaço para crescer e para chegar aos níveis atingidos antes da crise, na concessão de crédito à habitação.

Por outro lado, uma bolha imobiliária começa a verificar-se quando os preços praticados, preços das transações, estão desajustados aos rendimentos das famílias, e neste momento não me parece que haja esta situação para aquilo que são as áreas de habitação do mercado nacional.

LA: A elevação dos preços da habitação pode ser encarada como um entrave para os residentes nacionais que pretendem adquirir habitação para uso próprio? Concorda com esta opinião? Justifique.

LVP: Sim, concordo. Há zonas onde se estão a praticar preços impensáveis para o mercado nacional, o que leva a que os portugueses saiam dos centros das cidades e vão para zonas mais afastadas. Se as pessoas querem comprar casa têm de ir para zonas mais afastadas pois existe um mercado externo que está a adquirir nas zonas mais centrais, e os preços são incontroláveis para os rendimentos nacionais.

LA: Os preços da habitação nas nossas cidades são baratos em relação a outras cidades europeias como por exemplo Londres, Amesterdão ou Berlim. O que pensa sobre esta situação?

LVP: Considero que isso é um chavão. É verdade que são mais baixos mas os nossos rendimentos também são mais baixos. Essa comparação só pode ser feita com níveis

de rendimento equiparados, até porque o que sustenta a realidade do mercado é o mercado local.

LA: Presentemente, qual é o perfil da população e dos promotores que solicitam ao banco empréstimos para aquisição de habitação ou para operações imobiliárias?

LVP: Os particulares que solicitam financiamento para habitação não muda muito daquilo que é normal, são pessoas que trabalham por conta de outrem, que têm rendimento disponível, e pedem em função do rendimento que têm. Eu diria que se vê menos pedidos para aquisição de segunda habitação, estando as pessoas mais orientadas para resolver os problemas da primeira habitação, talvez seja esta a principal diferença.

Relativamente aos promotores, são sobretudo pedidos de financiamento para projetos de reabilitação urbana tentando ir de encontro àquelas situações onde o mercado está mais dinâmico. Mas pare-me que o mercado que tem maior potencial de crescimento neste momento, que é o mercado de habitação para os portugueses, para a classe média, em que os preços ainda não estão muito empolados e que se ajustam ao rendimento das famílias, e portanto, fugir um bocadinho às transações que estão a ocorrer para o mercado mais externo. Se esse mercado externo desaparecer, o mercado interno não consegue absorver, embora no final tudo acaba por se ajustar.

LA: A crise de 2008/09 veio expor uma atitude pouco responsável, quer por parte da entidade bancária, quer por parte dos requerentes, no processo de concessão de crédito. Face a esta situação, e no sentido de impedir níveis de endividamento elevados e pouco sustentáveis, desfavoráveis para ambas as partes, que medidas estão a ser adotadas pelo banco?

LVP: A política de crédito está a ser muito rigorosa sobre os conceitos de base para a concessão de crédito, e o próprio Banco de Portugal emitiu recomendações recentemente em relação a isso. Portanto, os parâmetros são as taxas de esforço que não devem ultrapassar aquilo que é recomendável e não financiar mais de 80 por cento do valor da avaliação do imóvel adquirido.

Na promoção imobiliária, não financiar a aquisição de terrenos, sendo os capitais próprios aplicados no início com a aquisição do terreno e os controlos de aplicação e verificação dos fundos são mais exigentes. Eu diria, que os princípios são os mesmos,

no entanto, os processos sofisticaram-se naturalmente porque as organizações vão aprendendo e vão-se ajustando.

Respondendo à outra parte da pergunta, não me parece que haja imprudência de ambas as partes. A banca portuguesa não teve os excessos que foram cometidos noutros países, nomeadamente como o *subprime*, teve sempre critérios prudenciais na concessão de crédito, o que aconteceu foi que a economia retraiu, e ao retrair há *stock* que não escoia, as pessoas deixaram de ter capacidade para comprar casa e para pagar os seus compromissos. Houve níveis de incumprimento que aumentaram e por consequência também houve um ajustamento na concessão de crédito e do próprio desenvolvimento do sector.

LA: A Nova Geração de Políticas de Habitação defendida pela recente Secretaria de Habitação representa um novo paradigma de encarar o problema habitacional, nas suas diferentes dimensões sociais. Na sua perspetiva, é possível conjugar os diferentes interesses que pairam sobre o sector habitacional, existindo por um lado, a dinâmica do mercado imobiliário que atua em função da procura e da oferta, e por outro, um pacote de políticas públicas de incentivo ao mercado de arrendamento e à promoção da habitação social. Justifique.

LVP: Eu não conheço com detalhe as propostas, mas, o que lhe posso dizer é que não se pode pedir aos empresários que substituam o Estado naquilo que são as políticas sociais. Os empresários têm ter os seus negócios viáveis.

Do ponto de vista do mercado de arrendamento, existe vontade dos investidores em ter produto de arrendamento nas cidades. No entanto, os preços do investimento, particularmente do terreno têm de estar ajustados, assim como os incentivos no que diz respeito à política fiscal e, a juntar a esses fatores, tem de haver flexibilidade, e agilidade, do ponto de vista judicial. Um dos grandes problemas que têm os investidores no arrendamento é, de facto, o problema do despejo. Se os investidores tiverem confiança no sistema, e puderem substituir com celeridade, em situação de incumprimento, um inquilino por outro, de forma a não terem o investimento imobilizado, estão interessados neste segmento. Até por que há investidores interessados em investimentos de longo prazo, nacionais e internacionais. O que não podem é os investidores resolver este problema em substituição do Estado.

LA: Na sua perspetiva, como é que encarava a regulação do mercado de arrendamento? Acha que é compatível com o mercado liberal?

LVP: Não me parece que haja necessidade de alterar sucessivamente a legislação, parece-me ser mais importante aplicar a legislação e dar confiança aos investidores através de um sistema judicial que funcione. Isto porque é importante estabilizar o quadro legislativo e porque um investidor não pode estar seis meses, um ano sem rendimento. Existe disponibilidade de investidores institucionais, fundos de pensões, seguradoras, com vontade de construir e colocar produto para arrendamento no mercado de Lisboa, sobretudo arrendamento com tipologias pequenas, para jovens, pessoas de idade, a preços acessíveis ao rendimento disponível. O grande problema que nos devemos concentrar é fundamentalmente na incerteza em relação à forma de resolução dos incumprimentos.

B. ENTREVISTA À SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO- Sr^a Secretária de Estado da Habitação – Arq. Ana Pinho

Entrevistador: Luísa Araújo (LA)
Entrevistado: Arq. Ana Pinho (AP)
Data da realização – 26 de abril de 2018

LA: Nas últimas década em Portugal muitas das medidas habitacionais adotadas, tiveram subjacente a resolução de carências quantitativas existentes no território. Porém, apesar da relevância dessas medidas, essas revelar-se-iam casuísticas, carecendo de uma política habitacional integradora e holística. Concorda com esta opinião? Justifique.

AP: Como já afirmado no documento que apresentámos a Conselho de Ministros, no dia 4 de Outubro, que foi aprovado para consulta pública e que será hoje, dia 26 de abril de 2018, aprovada a sua versão final, uma das razões pelas quais chamamos uma Nova Geração de Políticas de Habitação é o tentar passar de um conjunto de programas que, como referiu, deram respostas quantitativas, muitas significativas, e com muito valor mas que, do ponto de vista da integração social, territorial, da visão global da melhoria das condições de vida das populações, não alcançaram os resultados que hoje consideramos que seriam desejáveis.

Daí que façamos um conjunto de propostas, umas com vista a que as novas soluções que venham a ser criadas tenham já em conta estes aspetos, mas temos até, um conjunto de objetivos e programas específicos para que se complementem com estes aspetos mais de articulação entre as várias políticas setoriais, os territórios que foram palco de políticas de habitação anteriores, que tinham uma visão muito sectorial do que era a resposta à habitação.

LA: O congelamento da lei do arrendamento durante anos contribuiu em grande medida para a degradação do parque habitacional dos grandes centros urbanos, decorrente da incapacidade financeira dos proprietários para a realização de obras de beneficiação nos seus imóveis. Poder-se – à considerar esta situação como reflexo de uma certa inoperância política, ou simplesmente, como uma medida social para salvaguardar os interesses dos inquilinos? Justifique.

AP: Houve um conjunto alargado de diplomas legais que, de uma forma, ou de outra, foram mantendo as rendas congeladas. Alguns permitiram atualizar mas sobre a matriz.

Ou seja, a não liberalização das rendas tem um século, grosso modo. E, para cada um dos diplomas, cada governo em questão, tinha um conjunto de razões subjacentes ao mesmo. Especular para cada um dos casos quais seriam as razões subjacentes a essas opções, não faz muito sentido que seja eu a fazê-lo, até porque, todas essas medidas atravessam vários períodos, e foram decisões políticas que foram adotadas por governos diferentes, desde a Primeira República. Foi por decisão política que as rendas fossem mantidas a preços não de mercado.

LA: A experiência de recuperação dos centros históricos com a criação de Gabinetes Técnicos Locais (GTL), implementada nalgumas cidades em finais dos anos 80 e princípios da década de 90 do século XX, incentivando a reabilitação urbana com mecanismos financeiros de apoio, teve premente a salvaguarda e a recuperação do seu parque edificado. Apesar da experiência enriquecedora do trabalho desenvolvido, constata-se, no entanto, que não só suscitou processos de *gentrification* como contribuiu para que uma parte da população autóctone optasse pela construção novas noutras áreas da cidade, ou mesmo fora dela. Qual a sua opinião sobre este processo? Considera que deveriam ter sido implementadas outras medidas de incentivo para manter a população na sua área de origem?

AP: Acho que temos de separar um conjunto de coisas. A atuação dos gabinetes técnicos locais foi importantíssima em Portugal porque até essa altura a reabilitação não era considerada uma prioridade política em Portugal, nem sequer, os municípios tinham experiência e capacidade nos anos 80 para desenvolver este tipo de processos. Mas, os gabinetes técnicos locais foram separados dos instrumentos de financiamento dois anos após a sua criação. A partir dos anos 90, uma coisa é o financiamento dos gabinetes, e outra, é o financiamento das obras, foram processos separados.

Por isso, dizer que os gabinetes técnicos locais tinham instrumentos de financiamento de apoio é esticar um bocadinho nesse sentido, em que, muito do que alguns gabinetes locais estavam a planear, estavam a fazê-lo sem ter a certeza dos recursos financeiros que iam ter para implementar. Ora, não se pode, de forma nenhuma, fazer uma estratégia, ou um plano de ação, sem ter em conta os recursos financeiros que estarão disponíveis. É um planeamento que não tem base de ligação depois à sua execução. Os gabinetes técnicos locais foram um processo extremamente enriquecedor, e fundamental para colocar a questão da reabilitação dos centros históricos na ordem do dia, para dar mais competência aos municípios para intervir nesses territórios, mas não tinham os meios necessários, muito rapidamente perderam esses meios, para o poder

fazer. E os instrumentos de apoio à reabilitação foram quase inexistentes face aos instrumentos de apoio que havia para a construção nova.

De facto, não se pode pedir a um gabinete técnico que não tem meios, e que está perante uma política pública que não dá apoios à reabilitação, estes são menos de 6 por cento do que era gasto em política de habitação, contra uma grande predominância do que era o apoio à compra de casa própria. Não se pode fazer essa comparação. Pode-se fazer o inverso. De facto, a política pública a nível de instrumentos de financiamento o que apoiou foi a compra de casa própria, a construção nova, e a expansão para as periferias.

Adicionalmente, uma ligação direta do processo de intervenção de um gabinete técnico local e a *gentrification* eu nunca a vi feita, eu própria estudei o assunto e não encontrei indícios disso, portanto, desconheço que se possa fazer essa ligação.

LA: A partir dos anos 90 assiste-se a um intenso processo de suburbanização, particularmente na AML, para o qual foi determinante a maior facilidade de concessão de crédito bancário, por parte das entidades financeiras, às famílias portuguesas, para aquisição de habitação própria. Todavia, este processo também foi incentivado pelo sector público a partir do momento em que estimulou a aquisição de casa própria através do crédito bonificado. Considera que houve uma certa imprudência, por parte do sector público, em desinvestir na reabilitação urbana, na promoção da habitação social, e no mercado de arrendamento, nos últimos anos? Justifique.

AP: Em primeiro lugar, não classificaria como uma imprudência, foi uma decisão política. Na altura, decidiu-se que a prioridade era apoiar o acesso à propriedade, à aquisição de habitação própria, por parte da classe média. Em segundo lugar, Portugal está há muitos anos abaixo da média europeia na reabilitação. Aí, sim, acredito que pudessem ter sido dado passos mais cedo no apoio, incentivo, à reabilitação.

Mas, ao nível da habitação social, quando há o grande apoio à casa própria está também a haver um grande apoio, que foi dado neste país, à habitação social com o PER, isto é contemporâneo. E que tinha por pressuposto, na grande maioria dos casos, construção nova.

Nos últimos anos deixou de haver instrumentos de apoio à habitação, alguns diplomas estavam em vigor mas não tinham dotação orçamental. Isto aconteceu nos últimos anos. É uma situação que é premente ser corrigida, que é errado pensar que as carências mais graves foram erradicadas pelo PER, porque não foram. O levantamento

que o IHRU fez com a cooperação de 307 municípios aponta para a existência de cerca de 26.000 famílias que se encontram estão em situações habitacionais indignas.

Daí, a grande aposta do governo em relançar a política de habitação chamando-lhe de nova geração, porque aprendendo com o que teve de bom da herança do passado, pretende dar um passo seguinte numa perspetiva de políticas integradas, que encaram a habitação no seu conceito amplo de habitat, integrada no sistema urbano, que aposta na reabilitação e no arrendamento em detrimento da aposta centrada na casa própria e na construção nova, e que tem como princípios transversais, um conjunto de desígnios de desenvolvimento do país, como a sustentabilidade ambiental, e a acessibilidade a pessoas condicionadas de mobilidade. Ou seja, que integrem no seu seio preocupações transversais que queremos garantir no desenvolvimento futuro do país. E queremos que a habitação que seja agora apoiada para as classes mais baixas, ou classe média, seja habitação que responda às necessidades de condições de vida satisfatórias dessas famílias, durante um período alargado de tempo, e não estarmos daqui a dez ou quinze anos a precisar de reabilitar a habitação que agora estamos a apoiar, porque ela não dá resposta, ou porque a população envelheceu, ou porque a qualidade construtiva é má, ou porque foi construída de forma desintegrada da cidade. Queremos acautelar estas situações e dar respostas duráveis, adequadas e integradas a estes problemas.

LA: A crise de 2008/09 e o impacto das medidas de austeridade não só vem expor situações de grande endividamento, por parte das famílias, mas também revelar a existência de um grande número de fogos vagos e devolutos no território nacional. Considera que o facto de não existir um maior controle por parte da Administração Pública relativamente ao licenciamento urbanístico foi determinante para se chegar a esta situação? Justifique.

AP: Primeiro, não posso concordar com parte dessa afirmação porque o número de fogos devolutos vem dos censos e não da *troika* e da crise. Ou seja, sabemos o número de fogos devolutos graças aos censos, e sabemos ante e depois, independentemente da crise, era o que tínhamos.

Há várias razões para termos uma parte significativa do parque que não está, nem ocupado nem no mercado, mas não tem a ver diretamente com questões de licenciamento. Claro que, quanto mais simples puder ser qualquer tipo de procedimentos administrativos, sem que com isso se ponha em causa os objetivos que lhes estão subjacentes, melhor é, em qualquer área.

Mas, se houve alturas, pré crise, em que sabíamos que havia parte do parque que não estava ocupado, nem estava no mercado, mas que até era novo e que estava a ser

utilizado como aplicação financeira, noutras alturas, a parte do parque que estava devoluto, estava devoluto por carecer de obra, por se considerar que os proprietários não viam incentivos para realizar obras para os puder colocar no mercado, ou não tinham incentivos para se desfazerem desse património, porque o valor era excessivo face aos que estavam a ser praticados, ou porque, de facto, pretendiam manter a sua propriedade.

Claramente, que havia também situações, em particular no início dos anos 2000, de clara inoperância dos proprietários com vista a que o prédio atingisse um grau de degradação que permitisse até não optar pela sua reabilitação, mas pela sua substituição, o que em muitos PDM'S nacionais era quase premiado, porque permitia aumentar índices construtivos. Enquanto noutros países, num centro histórico, edifícios que fossem para reabilitar nos PDM's, em caso de ruína, reduziam o índice construtivo, muitos dos nossos PDM's faziam o oposto, ou seja, premiava-se, num certo sentido, a própria ruína dos imóveis e, penso que muitas das razões andarão à volta destas questões, muito à volta do mercado.

LA: Na sua perspetiva o sector imobiliário residencial pode ser regulado? Como? E como esse processo pode ser compatível com uma economia neoliberal? Justifique.

AP: Parte muito significativa da intervenção do estado é de regulador e isso acontece em todos os mercados, qualquer que seja a área. Temos entidades reguladoras de vários setores de atividade. Uma coisa é regular, e isto não implica situações de congelamentos, de imposições administrativas de preços de renda, esse tipo de situações. O efeito regulador do estado deve existir.

A habitação é um direito constitucional. A habitação para além de ser uma mercadoria, tem um outro lado que é fundamental para que qualquer família tenha acesso a outros direitos, pois sem habitação não se consegue ter emprego, não se consegue ter educação, saúde e outros direitos. Por isso, o estado tem de ter aqui um papel muito forte, esse papel pode ser feito de várias formas, o estado já regula a construção, já regula matérias de habitação, a nível da qualidade, de condições mínimas. O estado tem oferta pública que pode, e sempre teve, um papel significativo enquanto regulador. Um instrumento é a própria oferta pública do estado de habitação que serve também como efeito regulador. Temos a parte legislativa, e depois podemos sempre regular ao nível dos próprios incentivos fiscais, e até agora a própria reabilitação e habitação, em certas condições, tem benefícios fiscais.

Tanto a parte legislativa como a oferta direta, promoção direta do estado, ou pela via fiscal, são instrumentos que o estado sempre teve ao seu dispor para regular este sector. Em que medida, em que grau, em que forma que, em cada altura, em cada momento da história, é necessário acionar estes instrumentos é que pode variar, e é essa a nossa missão a este nível.

LA: A Nova Geração de Políticas de Habitação representa um novo paradigma de encarar o problema habitacional, nas suas diferentes dimensões sociais. Na sua perspetiva, é possível conjugar os diferentes interesses que pairam sobre o sector habitacional, existindo por um lado, a dinâmica do mercado imobiliário que atua em função da procura e da oferta, e por outro, um pacote de políticas públicas de incentivo ao mercado de arrendamento e à promoção da habitação social. Justifique.

AP: Eu penso que sim, não há mercado se não houver encontro de vontades. O que se está a promover é um equilíbrio entre os vários setores de mercado. Na Nova Geração de Políticas de Habitação temos medidas que visam aumentar a proteção e a atratividade do mercado habitacional, em particular do arrendamento para as famílias, eliminando os obstáculos que hoje em dia se colocam às famílias para aceder a esse mercado, sejam as mais carenciadas, ou mesmo as que se encontram em falha de mercado. Temos também um conjunto de propostas com vista a eliminar obstáculos que os investidores e proprietários têm face a esse setor.

Se não houver interesse, da parte dos proprietários, em colocar os seus imóveis no arrendamento, não temos mercado, porque em Portugal, 74 por cento do parque é casa própria, o que está é muito pouco. Se não queremos instrumentos para o que está disponível no mercado do arrendamento lá fique, ou para captar nova oferta, e não se capta nova oferta sem atratividade, só teremos oferta pública. O investimento que temos em promoção de nova oferta pública é muito grande, mas na nossa perspetiva, não chega para a nossa ambição, ao nível de nova oferta de fogos para arrendamento a custos acessíveis e adequados às famílias.

LA: O aumento do turismo nos principais centros urbanos para além de suscitar o aumento de instalações hoteleiras, tem potenciado o alojamento local e os *hostels*, reduzindo a oferta de habitação para arrendamento. Como encara esta realidade? Justifique.

AP: Ainda não conseguimos ter dados para saber qual é a percentagem de alojamento local que está a ser feito pela alteração de uso face ao arrendamento habitacional.

O que sabemos é que há um grande desenvolvimento do alojamento local em áreas muito específicas do território, muito contidas, como o centro histórico de Lisboa e Porto e Algarve. E sabemos, que potencialmente está a ocupar outros espaços, e também está a ajudar, pela sua própria existência, a aumentar os preços, porque é mais um fator de concorrência.

Achamos, como qualquer outro uso do solo, que a regulação deve ser feita em sede de instrumentos de gestão territorial. Ou seja, os municípios, em cada caso, tendo em conta as características específicas do seu território, que até pode variar de uma freguesia para outra, seriam as entidades com melhor capacidade para poder aferir, tendo em conta os objetivos de desenvolvimento daquela área urbana, e a situação concreta que se vive no terreno, quais seriam as melhores formas de controlar, regular, limitar ou incentivar. Em muitos casos do território português, incentivar a atividade turística era uma maneira de fixar famílias através do emprego. Consideramos que não pode ser uma lei global, cega ao que se passa no território, e que devemos seguir a nossa legislação, que foi o que resultou, também, quando houve processos de terciarização dos centros urbanos nos anos 80 e 90, que foram travados, em grande medida, em sede de instrumentos de ordenamento do território, e esperamos que o mesmo venha a ser possível, estando neste momento a Assembleia a deliberar sobre o assunto.

LA: Pela análise de alguns dados estatísticos recentes constata-se que alguns municípios da AML denunciam uma retoma na apetência pela construção nova, como encara esta situação?

AP: Como em tudo, temos de ver quais são os casos em concreto. E se naquele caso em concreto, há ou não, justificação para a sua promoção.

Achamos, e assumimos isso claramente na Nova Geração de Políticas de Habitação, que ao nível nacional, a prioridade é a reabilitação. Não obstante, não podemos dizer que num dado território específico não se possa justificar a promoção de construção nova para alguma situação particular. A nível nacional, todos os estudos e indicadores que temos nos levam a poder afirmar, com muita determinação que, de facto, todos os instrumentos que possuímos neste momento, de apoio à habitação, se orientam, privilegiam a reabilitação em detrimento da construção nova, não podemos de todo dizer que ela não faça nunca sentido em caso algum, e que deve ser proibida.

LA: Parece evidente que existe uma concertação entre a Nova Geração de Políticas de Habitação e a Nova Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 31/2014 de 30 de Maio), que indigita a um modelo de ordenamento sustentado pela reabilitação e pela contenção da expansão urbana e da edificação dispersa. Não obstante, não considera que nessa concertação devem ser incluídas as políticas de transportes e de ambiente, admitindo que essas são importantes para a coesão e sustentabilidade do território nacional?

AP: A Nova Geração de Políticas de Habitação trabalhou no quadro legal existente sendo que não teve mais preocupação com a Lei de Bases de Ordenamento do Território do que com outros instrumentos. Acima de tudo, se teve uma preocupação muito particular foi com a sua integração no PN POT que está neste momento, em fase final. E obviamente, que consideramos que todas as dimensões que referiu, devem ser pensadas de forma integrada como estão a ser no PN POT, e a partir do PN POT derivará para todos os instrumentos de política de ordenamento do território e de gestão urbana.

LA: Da Nova Geração de Políticas de Habitação destacam-se duas medidas: Arrendamento Acessível para jovens e classe média e Promoção da Habitação Social. Relativamente à primeira, como baliza a classe média? Em relação à segunda, atendendo a que os recursos públicos são bastante limitados, que mecanismos dispõe para a sua concretização?

AP: Nunca falamos em classe média, se reparar, falamos de classes de rendimentos intermédios que se encontram em situações de falha de mercado. Interessa-nos, para garantir a todos o acesso à habitação, chegar a todos aqueles que, para acederem a uma habitação adequada ao seu agregado familiar, no território em questão, tenham de gastar mais de 40 por cento do seu rendimento para esse fim. Porque 40 por cento é considerado, a nível internacional, como sendo o valor a partir do qual se está em sobrecarga. E é este o conceito que trabalhamos, tendo em conta os valores que o INE já disponibiliza sobre os preços de mercado, orientamos para todos aqueles que têm de despendar mais do esse valor com a habitação, para terem acesso à mesma pela via de mercado. É esse o nosso universo alvo, porque o nosso objetivo não é a classe média, ou classe alta, ou classe baixa, o objetivo é que todos consigam ter acesso à habitação nas condições adequadas que internacionalmente é considerado ideal, entre 30 e 35 por cento do rendimento familiar. Ao nível da habitação social, o Primeiro-Ministro acabou de se comprometer em erradicar as carências habitacionais indignas

até aos 50 anos do 25 de Abril, e face a esse compromisso, certamente dará à política de habitação os instrumentos financeiros necessários para que tal possa acontecer.

LA: Foi admitida a possibilidade de majoração de uma parte da construção nova ou reabilitada para habitação social, à semelhança do que acontece nalguns países europeus?

AP: É um tema que tem de ser tratado em sede da legislação sobre o ordenamento do território, ou em sede de uma eventual Lei de Bases da Habitação. Neste momento, a parte relativa ao ordenamento do território, que está a ser revista, tem a ver com o PNPOP, e ao nível da Lei de Bases da Habitação, ela está a ser desenvolvida pelo grupo parlamentar do PS. A Nova Geração de Políticas de Habitação centra-se em programas de apoio à habitação, e legislação conducente a chegar a esses objetivos, mas não entra na parte setorial do ordenamento do território, nem no que diz respeito a uma Lei de Bases da Habitação.

LA: Por último, para o sucesso de uma política pública é importante que seja implementado um processo de monitorização. O que está previsto ser feito neste sentido?

AP: Cada instrumento que estamos a aprovar vai ter integrado o seu próprio processo de monitorização e de avaliação. O IHRU ficará responsável, nos programas que está a gerir, por apresentar os relatórios de monitorização e avaliação, esse é um objetivo que está perfeitamente explícito na nossa estratégia.

C. ENTREVISTA À DIREÇÃO GERAL DO TERRITÓRIO (DGT)- Diretora Geral – Dr.^a Fernanda do Carmo

Entrevistador: Luísa Araújo (LA)

Entrevistado: Dr.^a Fernanda do Carmo (FC)

Data da realização – 22 de março de 2018

LA: Fazendo uma retrospectiva do processo de planeamento e de ordenamento implementado no território nacional nas últimas décadas que aspetos positivos e negativos destacava?

FC: Relativamente à retrospectiva do processo de planeamento destacava a existência de um processo que deu lugar a uma cobertura generalizada do território português por Planos Diretores Municipais (PDM), que representaram exercícios de planeamento regional em todas as regiões, apesar, dos planos de alguns territórios não terem tido uma finalização com aprovação, não entraram em vigor, mas, existiram, e são utilizados como bases, como estudos, como referenciais. E também, porque este processo deu lugar à existência de um Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), em 2007.

Quer ao nível da cobertura do território nacional por PDM's, quer à escala regional, onde se desenvolveram exercícios em todas as regiões, tivemos nas últimas décadas, a partir dos anos 90, estes instrumentos, e apesar das críticas que foram levantadas, relativamente a alguns de níveis de desordenamento, de falta de qualidade urbanística, ou de falta de condições de base, de suporte, que se reconheçam como boas, a verdade é que está por provar o que teria acontecido sem instrumentos de planeamento. Naturalmente, que sem estes instrumentos de planeamento a situação seria muito diferente, na minha perspetiva, muito pior, e não é só uma questão de opinião, pois temos uma noção da tendência do antes, do que foram os processos urbanísticos, da urbanização fragmentada, da edificação dispersa, do não acautelar as situações de risco. Conhecemos estas situações. e sabemos que os instrumentos foram essenciais para fazer um caminho progressivo para uma melhor organização das atividades humanas no território, tendo em vista o desenvolvimento.

E portanto, a retrospectiva que faço é bastante positiva, apesar do nosso sistema de planeamento ter alguns problemas que foram recentemente identificados, no âmbito do diagnóstico que fizemos para a alteração do Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território, que se encontra em curso. Fizemos um diagnóstico do

sistema de gestão territorial, e nesse estão patentes disfuncionalidades do sistema de planeamento. Mas para concluir, o balanço é bastante positivo nesta medida.

**LA: Na sua perspetiva quais são atualmente os principais problemas do território?
E quais os maiores desafios?**

FC: Recentemente refletimos sobre os principais problemas do território, e mais uma vez, no âmbito do processo de alteração do PN POT, o PN POT anterior, de 2007, mas que ainda está em vigor, tinha uma identificação de 24 problemas para o ordenamento do território, no fundo era um guião daquilo que tinham sido as problemáticas do ordenamento do território até 2007.

Fizemos um exercício com um inquérito, que foi um processo muito participado, aberto ao público, que teve 7.500 respostas, das quais a maioria são de técnicos da administração central e local, com formações académicas muito diferentes. Mas, também houve respostas de cidadãos.

O inquérito identificava os 24 problemas para o Ordenamento do Território que foram diagnosticados em 2007, e questionava se as pessoas achavam que os problemas se tinham mantido, agravado ou diminuído. Enfim, tinha como objetivo a aferição de perceções e de sensibilidades, e foi interessante verificar, que as perceções são regionalmente diferentes. Mas, a partir desse trabalho, que está disponível, fizemos uma análise dos problemas atuais.

Considerámos que alguns problemas se resolveram, tais como a falta de planeamento nas áreas protegidas, onde se observa uma evolução enorme. E como os problemas da qualidade da água e da gestão de recursos hídricos onde também se nota uma evolução positiva. Enfim, há vários aspetos em que os resultados obtidos pelo inquérito nos dão perspetivas positivas, e nalgumas situações são coincidentes com a avaliação que fazemos das políticas públicas.

No entanto, há problemas que se mantêm, naturalmente, como a questão da demografia ligada ao despovoamento do território, as questões da desertificação relacionadas com o solo e com o facto de existirem áreas onde perdemos recursos, e também as questões da mobilidade, sobretudo nas áreas metropolitanas, tudo aspetos que são identificados pelas pessoas.

LA: E a questão da habitação?

FC: A questão da habitação é também um problema identificado, e que nós também mantemos como um dos problemas do ordenamento do território, a disponibilidade da habitação e o custo dessa para os agregados familiares, embora esse custo e o seu peso no orçamento dos agregados familiares seja uma questão mais marginal ao ordenamento do território.

O que nos preocupa é o acesso e a tradução que isso tem, quer na gestão do espaço urbano, quer na fragmentação socio-territorial, portanto, na forma como as pessoas em função das suas capacidades orçamentais se distribuem pelos territórios.

Para além disso, as questões relacionadas com a acessibilidade, com a mobilidade urbana, com a vulnerabilidade a riscos, com os riscos de inundações, de incêndios e de seca, estão identificados como problemas do ordenamento do território. O risco sísmico que está sempre presente, e é uma grande preocupação em Portugal, apesar de, poder ser um fenómeno mais longínquo, é uma preocupação que paira sobre as pessoas, enfim, entre outros, mas, estes são os problemas que as pessoas percecionam.

Mas, temos consciência de que sobre estes problemas existem, já numa visão de futuro, de perspectiva, mudanças críticas que estão iminentes, em curso, e que vão ter um desenvolvimento significativo. Identificamos quatro grandes mudanças críticas que afetam, e na maioria dos casos, agravando estes problemas. Logo à partida, identificamos o fator crítico “demografia”, porque é uma evidência que vamos estar em forte perda demográfica, não é uma particularidade portuguesa, é também europeia, mas, estamos numa situação crítica, pois vamos perder população em todo o território, quer seja nas áreas mais competitivas, áreas metropolitanas, quer nos territórios de baixa densidade, no interior. Claro, que em ambos os casos a situação é preocupante, nas áreas metropolitanas vamos perder população nas periferias mais desqualificadas, em zonas que já têm fragilidades, porque nas outras áreas emergem outras procura para outros estratos com poder económico que podem compensar. Mas, nas áreas onde ocorrerá uma maior perda, necessariamente haverá degradação, abandono, e depois longos processos de degradação que serão terríveis para a qualidade de vida da população, e para a própria competitividade das cidades. Nas áreas de baixa densidade a situação também é preocupante, porque já temos baixa densidade, e em alguns territórios podem ocorrer perdas críticas de aproximadamente 60% da sua população até ao horizonte de 2050. E portanto, esta questão da demografia é fundamental sobre os problemas do ordenamento do território.

Outro problema são as mudanças climáticas, estas já associadas ao problema de risco, porque temos muitas ocupações do solo em territórios de suscetibilidade a perigos, assim como elementos expostos com muitas vulnerabilidades, problemas que já temos hoje, e que são heranças, algumas ocorreram com o processo de planeamento, mas

outras ocorreram anteriormente. A alteração dos padrões de precipitação e o aumento da temperatura vão trazer problemas acrescidos para os quais vamos ter de nos adaptar. Os espaços urbanos e rurais têm de se adaptar às alterações climáticas, embora, em perspetivas diferentes. E essa adaptação tem alguns custos embora, também possa gerar oportunidades.

Por último, gostaria de referir as mudanças tecnológicas atendendo a que são importante, e podem trazer oportunidades positivas, fundamentais para a eficiência da gestão de recursos, e dos serviços de interesse geral pela forma como podem proporcionar qualidade de vida à população. A tecnologia pode, de facto, ter contributos muito positivos, mas tem problemas pois os territórios não são todos iguais, e as populações que fazem parte desses territórios também não, e temos níveis de literacia digital muito distintos nas pessoas, nas atividades e nas organizações. E à partida, essas diferenças são condicionadoras do aproveitamento da tecnologia no seu pleno, e dos benefícios que ela pode trazer, pode até introduzir externalidades negativas para quem não acede. E portanto, estas mudanças críticas sobre os problemas existentes trazem desafios muito grandes.

LA: Alguns PDM's da primeira geração foram elaborados tendo como objetivo principal a possibilidade dos municípios acederem a fundos europeus. Considera que a sua elaboração face à urgência da sua aprovação resultou num processo pouco refletido e precipitado? Justifique.

FC: Sim, de facto, a elaboração de Planos Diretores Municipais é um processo muito moroso em Portugal. É um dos grandes problemas que temos, muitas vezes o plano pode demorar até 15 anos. Houve uma altura em que surgiu uma determinação do governo para que todo o país estivesse coberto por PDM's, foi logo a seguir à nossa adesão à União Europeia, em que queríamos entrar num novo ciclo, em que havia muitas transformações a fazer no país, tendo-se chegado à conclusão que era mesmo necessário que o país tivesse estes exercícios de planeamento. E portanto, foi um bocadinho à força, pois os planos tinham de estar prontos. E conseguiu-se isso de duas formas. Primeiro, determinado que quem não tivesse PDM não podia aceder a fundos comunitários, e ficava inibido de fazer contratos de programa com o Estado, em termos de financiamento. E segundo, criando uma comissão de acompanhamento a nível central, que centralizava alguns poderes para redimir conflitos entre entidades que acompanhavam os planos, situações de posição divergentes, situações em que não se chegava a acordo com os municípios.

E portanto, houve um acelerar do processo, e conseguiu-se que o país ficasse completamente coberto, no final da década, por PDM's. Isso foi, de facto, uma medida importante. Depois disso, também foram feitos alguns diagnósticos. Apesar de se ter falado que muitos planos foram feitos à pressa, e sobre qual o resultado que isso podia ter, se calhar, podia ter sido mais lesivo para o território a inexistência de planos. Sobre esta questão, lembro-me que o ministro da altura chegou a dizer que era preferível ter maus planos do que não ter nenhum, algo que na altura, se me fazia refletir, hoje podemos concordar com essa abordagem, pois foi mais positivo ter planos do que não ter. Independentemente, de consideramos que alguns deles tiveram falhas significativas, temos de ter consciência que na altura não havia a informação de base que hoje está disponível, não existiam muitas equipas de planeamento, e ainda havia algum desconhecimento sobre como os processos se deviam desenvolver, e provavelmente, algumas das soluções, estratégias, e regulamentações adotadas não foram apropriadas. Para além disso, na altura existia uma consciência diferente sobre o processo de urbanização, ainda estávamos numa lógica de quanto mais urbanização mais desenvolvimento, não nos podemos esquecer que na altura do 25 de abril havia muita falta de habitação, que era um constrangimento muito forte para o qual o estado não deu resposta, não deu resposta, e as pessoas acabaram por recorrer a formas alternativas, em alguns casos, a construção ilegal. E portanto, nessa altura ainda se pensava muito na necessidade de novas urbanizações para acolher habitação e atividades. Não existindo uma tradição de mecanismos de lei de solos, havia a Lei de Solos desde 1976, mas que não era aplicada na sua plenitude, os municípios não tinham capacidade para a aplicar, e o estado nunca forçou muito a sua utilização. E portanto, nos PDM's dessa época defendeu-se a ideia de não criar constrangimentos excessivos ao crescimento da urbanização. E isso conseguiu-se através da delimitação da área urbanizada existente, e da identificação das áreas urbanizáveis que, no fundo, eram áreas que nos PDM'S em vigor davam para três vezes mais do que o necessário, mas temos de ver que à luz da época, em que as decisões foram tomadas, não havia uma intervenção no mercado de solos.

E portanto, a ideia foi muito construída em torno do conceito de que se não tivermos áreas urbanizáveis e queremos promover a urbanização, temos de ter áreas passíveis de urbanizar, e à medida que o município nos seus processos de gestão urbanística vai autorizando, então concretiza-se a urbanização. No entanto, havia consciência que elas não iam ser todas preenchidas.

Ou seja, a ideia era ter áreas com folga suficiente para que não se gerasse especulação, porque se as áreas fossem limitadas, restritas, podia acontecer que os proprietários de parcelas podiam pô-las no mercado a um preço mais alto pelo facto de ter estatuto

urbano, capitalizando ao máximo o valor do solo. Naquela altura, estas questões foram discutidas, tendo-se chegado à conclusão de que as áreas urbanizáveis deviam ter uma dimensão suficiente para que os efeitos especulativos não fossem gerados. E a solução encontrada foi a de considerar áreas maiores, em que dentro dessas áreas era possível urbanizar, através dos processos de licenciamento e de gestão urbanística. O que podemos dizer é que se calhar devia ter havido soluções mais inteligentes de amarrar essas urbanizações, porque depois ocorreu uma dispersão de urbanizações fragmentadas dentro daquelas grandes manchas, não se deu um verdadeiro cozimento com os espaços urbanos já existentes, enfim, um conjunto de aspetos que não foram acautelados, ficou uma manta de retalhos, uma urbanização difusa naquelas áreas, de facto, podia-se ter regrado melhor. Mas a consciência que temos é que quando se definiram essas áreas quase todos os municípios tinham uma perspetiva de crescimento, queriam mais população, mais atividades económicas, mais urbanização, e tínhamos de ter áreas que não fossem especulativas. Claro que associado a isto, houve outros fatores que foram determinantes para que todos quisessem urbanizar, como os fundos municipais, que resultam da distribuição de verbas do orçamento de estado pelos municípios, tendo subjacente no valor a atribuir o critério de dimensão da população residente, e com o facto, de a urbanização estar relacionada com o pagamento de taxas que vão diretamente para o orçamento do município.

De facto, houve deficiências que todos nós reconhecemos que tiveram alguns efeitos negativos, em termos de urbanização, mas também tiveram efeitos positivos porque, apesar de tudo, a urbanização conteve-se naquelas áreas mas, podia-se ter solucionado melhor à luz de hoje, ou mesmo, naquela altura.

LA: Dando particular enfoque à AML, verifica-se que os seus municípios em 2016 possuem PDM aprovados, o que reflete um grande esforço, por parte da Administração Pública em orientar e definir regras para o ordenamento de cada município. Mas será que todo este processo se reflete na qualidade de vida urbana pretendia por todos? Justifique.

FC: Temos Planos Diretores Municipais aprovados em todos os municípios, mas com tempos de vigência muito diferentes, temos planos muito antigos na Área Metropolitana de Lisboa, com mais de dez anos, alguns deles, com mais de quinze, e outros que são mais recentes. Os planos que são antigos em áreas muito dinâmicas, como nas Áreas Metropolitanas, só podem estar desatualizados, não correspondem às necessidades e critérios de qualidade de vida atuais, isso é uma evidência. Por outro lado, os problemas

de uma Área Metropolitana não se resolvem só com planos de município a município, logo não se resolvem só com Planos Diretores Municipais. Há necessidade de um planeamento diferente, por exemplo, os transportes, a habitação e o mercado de trabalho superam o município, e nessa medida, há exercícios de planeamento à escala metropolitana que não chegaram a ocorrer, e que era fundamental que ocorressem.

Tivemos um exercício de planeamento no âmbito do PROTAML, que entrou em vigor em 2002, é um PROT já no figurino da Lei de Bases de 98, portanto, é estratégico, não vincula diretamente os particulares, o que é uma medida positiva, na minha perspetiva, porque não tem sentido à escala regional interferirem diretamente, porque são orientadores e apontam os principais problemas e questões críticas que têm de ser contemplados no planeamento municipal. Sendo o PROT de 2002 meramente orientador, e não tendo em si nenhuma regra de tradução obrigatória das suas orientações nos planos da Área Metropolitana de Lisboa, não tendo havido dinâmica nos PDM's, as orientações do PROT nunca foram acolhidas verdadeiramente. Isso depois foi corrigido em PROT's que se fizeram a seguir, como é o caso do PROT Oeste-Vale do Tejo, onde foi considerada uma ligação entre dois mecanismos legais consubstanciados na lei de base para identificar incompatibilidades.

O PROT Oeste-Vale do Tejo identifica incompatibilidades com os planos que estão em vigor, identifica uma a uma, processo que não foi efetuado no PROTAML, recorrendo depois a mecanismos de suspensão das normas, caso os municípios não se adaptem e corrijam essas incompatibilidades. Atualmente na lei que está em vigor este mecanismo está previsto, permitindo regular todo o processo. Como o PROTAML foi o primeiro a entrar em vigor, estas questões ainda não estavam equacionadas, nomeadamente o facto de ser obrigatória a adaptação, não tendo existido consequências diretas para quem não as adaptasse. No PROT que entrou em vigor a seguir, houve a preocupação em resolver esse problema que só a avaliação da implementação do PROTAML veio evidenciar.

Portanto, existem aqui algumas questões, nomeadamente a existência de PDM's muitos antigos, e de PDM's que nunca se adaptaram ao PROT, hoje, já ele próprio desadequado. Mesmo os novos PDM's, em vigor estão com algumas dificuldades, e isto tem tudo a ver com a falta de dinâmica e de rapidez no processo de planeamento. Para além disso, há falta de planeamento a nível metropolitano.

LA: É interessante constatar que pessoas que não têm nada a ver com o planeamento consideram que determinadas áreas devem ser encaradas numa perspetiva metropolitana.

FC: As questões da habitação, dos transportes e do ambiente não se compadecem com limites administrativos.

Apesar dos PROT's serem importantes a nível regional, estes têm outra natureza e outro objeto, e são da competência da administração central. O planeamento supramunicipal, metropolitano, apesar, de atuar na mesma realidade física está associado a competências dos municípios. O conteúdo não é o mesmo. Apesar do PROT ser importante não se substitui ao planeamento supramunicipal, são dois exercícios de planeamento importantes. O PROT olha para as orientações, a nível nacional, e traduz-as no espaço regional. Os PROT's têm a escala mais próxima da escala local, representam o ponto de vista da administração central sobre a organização do território mas, tudo o que é regime de uso do solo e gestão urbanística é da competência dos municípios, e não da administração central, e aí, os municípios devem tratar das suas esferas de competências num instrumento de planeamento próprio.

LA: O relatório Nacional de 2016 elaborado para a Terceira Conferência da Organização das Nações Unidas (ONU), revela que houve uma excessiva valorização do solo urbano face às necessidades e tendências demográficas concebidas no âmbito dos Instrumentos de Gestão Territorial, situação que de certa forma acabou por potenciar a atividade do sector da construção e intensificar o processo de suburbanização. Concorde com esta afirmação? Justifique.

FC: Concorde completamente, porque, por um lado, não houve um planeamento suficientemente sólido ao nível de regras para organizar a urbanização que se desenvolveu e, por outro lado, porque não se criaram alternativas /incentivos à reabilitação, à regeneração do existente, considerando ser mais caro reabilitar do que construir de novo.

Não houve nenhuma política que pudesse fazer o contrabalanço, e que pudesse dar às pessoas a possibilidade de escolha, e para além disso, permanecia o mesmo regime de arrendamento, só mais tarde é que foi revisto. Ou seja, não houve um conjunto de mecanismos colocados à disposição das pessoas.

Por um lado, os problemas que advêm das áreas excessivas, que eram muito maiores que as necessidades, mas temos de pensar nesta questão, como forma de tentar controlar a especulação pela ausência de uma política de solos efetiva.

Mesmo assim, com as áreas excessivas podia-se ter regulado melhor de forma que a urbanização fosse mais consistente, onde houve iniciativa privada. Por outro lado, as questões do financiamento das autarquias locais que estavam muito dependentes da urbanização e das taxas. De facto, não tivemos uma política fiscal que fosse desincentivadora ou orientadora de outras formas, não obstante, foram facilitados os incentivos às pessoas para aquisição de casa nova. Se houve política pública foi no sentido de unificar empréstimos para a aquisição de habitação nova. Como não havia habitação disponível para adquirir no mercado da reabilitação, optava-se por habitação nova. Identificam-se três vertentes: não houve incentivo às pessoas, não houve incentivos às autarquias, e houve um desfasamento entre os instrumentos do ordenamento e uma política de solos.

LA: A dificuldade, e provavelmente, a existência de alguma inércia, por parte da Administração Local, em agilizar a gestão urbanística, e em operacionalizar os instrumentos de política de solos contribuiu para originar um crescimento urbano fragmentado e desprovido de sustentação, económica e ambiental. Na sua perspetiva, como poderão ser resolvidos e ultrapassados estes entraves de forma a atingir a coesão de todo o território?

FC: Temos de olhar para o que temos hoje, e hoje, de facto, temos alguns territórios com urbanizações extensas, fragmentadas, e que apresentam disfuncionalidades, ao nível da infraestruturação e de custos inerentes à manutenção de infraestruturas, que são muito elevados, quer nas áreas urbanizadas, quer nos aglomerados do espaço rural, porque estendemos infraestruturas a longos milhares de quilómetros que agora são difíceis de manter porque têm um nível de utilização muito baixo, situação que não é sustentável para a sua própria manutenção.

Temos o território que temos, portanto, o que nos apraz fazer é melhorar a partir do que temos. Onde temos de fazer intervenções, e começar de novo, é em situações de risco efetivo, no litoral ou em regiões inundáveis. Há realocações que têm de ser feitas, e em situações críticas já estão a ser feitas, ou então, têm de ser feitas obras de intervenção de defesa. Tirando estas situações, as outras são a realidade existente, e o que temos de fazer é melhorar a realidade existente. Mais uma vez, ao nível do planeamento, defendo que têm de ser identificadas as várias situações, situações de urbanização mais densa, mais organizada, mais consistente, e também, as situações de urbanização fragmentada e de edificação dispersa. E município a município, no âmbito dos instrumentos, e mediante as orientações de nível regional, para cada um

deles, tem de ser definido o que fazer naquelas áreas. Por exemplo, no caso das áreas fragmentadas, estas têm de ser completadas aos poucos, e caso não exista procura, mercado, crescimento, têm de ser recuperadas de alguma forma, tornando-as mais atrativas para outras utilizações. Atualmente, existem outras dinâmicas, tais como a agricultura em espaço urbano, espaços verdes, espaços de recreação, e até ter um uso transitório, mas pode também ter usos intermédios, valorizadores, que permitam às pessoas desses territórios fragmentados ter melhor qualidade de vida. Procedendo da mesma forma nas áreas de edificação dispersa, sendo necessário ver se há condições de edificação, nalguns casos não há problemas, onde já existe um conjunto de casas em torno de uma infraestrutura que já está feita. Mas, tem de se definir, face a cada unidade territorial, os critérios que permitam melhorar àquelas ocupações, e permitam fazer uma gestão realista dos custos, porque não temos capacidade para investir em todos.

Numa perspetiva de melhoria, e com uma postura realista, face à realidade existente, temos de limitar os fenómenos, definir as intervenções mais apropriadas ao longo do tempo, e ter em atenção as questões críticas, como as localizações impróprias, as áreas de deslizamento, de risco geotécnico, e ainda, a existência de bairros ilegais que precisam de ser legalizados.

Por último, não é possível continuar a condescender com a artificialização do solo. O PNPOP tem uma preocupação de contenção da artificialização no seu todo. Temos espaços suficientes já construídos, não podemos continuar a consumir solo para urbanização porque não precisamos. Podemos regenerar, recuperar, revitalizar os espaços já construídos, e até dar novo uso aos edifícios, bem como, utilizar os espaços vazios que existem, caso necessário. É esta a lógica da gestão urbanística para estes espaços.

LA: A avaliação ambiental estratégica (AAE), imposta pela diretiva comunitária (2001/42/CE) vem dar uma nova dimensão e relevar as questões ligadas à sustentabilidade dos territórios, nomeadamente a proteção e a salvaguarda das suas condições ambientais e ecológicas. Mas o sucesso das medidas propostas, nesse âmbito, necessitam de um processo contínuo de monitorização. Como é efetuado esse processo?

FC: A questão da avaliação ambiental estratégica é muito importante porque vem dizer que não basta fazermos a avaliação de impacto ambiental de projetos e programas porque estes têm de estar de acordo com os planos, e se nos planos já estão previstas

determinadas ocupações, já é tarde para travar àquela ocupação. Houve um entendimento de ser feito uma avaliação ambiental numa perspetiva estratégica, ao nível de planos. Esta situação é encarada como uma obrigação, uma exigência, em que é feito um relatório com indicadores que acompanha a elaboração do plano, mas é um processo um bocado autónomo, não tem sequência, e esse facto não traz consequências.

Ao nível do planeamento regional, e que ser estendido a outros níveis de planeamento, o que defendemos é que a avaliação ambiental estratégica deve ser uma lente que acompanha a elaboração do plano, e deve ser considerada como uma chamada de atenção para quem está a elaborar o plano. A bateria de indicadores de monitorização dos instrumentos de planeamento, e a bateria de indicadores da avaliação estratégica devem ser únicos. Devendo existir um corpo único de indicadores, e parte deles devem medir especificamente as questões ambientais.

Se isto funcionasse no seu conjunto teríamos mais resultados, mas para isso também é preciso que sejam avaliados os instrumentos de planeamento. Os problemas que temos no seguimento da avaliação ambiental estratégica decorrem muito dos problemas da avaliação da própria implementação dos planos que fazemos ainda pouco.

Repare-se que a nível nacional, desde a lei de 1998, se prevê a elaboração de relatórios de Estado do Ordenamento do Território, e, efetivamente, a nível nacional nunca tivemos um. A nível regional, tivemos algumas aproximações, mas não há uma produção regular de relatórios. Mas, ao nível municipal há varias experiências, coisas muito diferentes entre si, alguns muito interessantes, mas ainda a nível reduzido. Se não avaliamos a implementação do instrumento, também não avaliamos a avaliação ambiental estratégica que é inerente à elaboração do próprio instrumento. E é no contexto da avaliação da implementação do instrumento que faz sentido fazer a monitorização do seguimento da avaliação ambiental estratégica. Este é um problema que tem a ver com o facto de termos muito pouca cultura de avaliação.

Fazemos instrumentos para ficar o melhor possível e depois de entrar em vigor, e para alterar daí a alguns anos, já é um processo muito difícil. Avaliar, monitorizar e reportar para o exterior, dar conhecimento dos resultados, também não é uma prática. Consideramos esta situação como um problema no processo de planeamento.

LA: A crise de 2008/09 e o impacto das medidas de austeridade não só vem expor a existência de debilidades económicas e financeiras do país, como também vem evidenciar problemas estruturais que se manifestam pela fraca competitividade

urbana do território nacional. De que forma poderá ser incrementada a competitividade do território?

FC: A competitividade do território tem de ser feita a vários níveis, temos territórios com uma massa crítica, com pessoas, com empresas, com capacidade para melhorar a sua competitividade, com base em mais conhecimento, mais inovação, e mais qualificação. Mas essa capacidade de inovação, e massa crítica, não está distribuída uniformemente no país. E face a isso, temos, por um lado, de promover mais internacionalização nos territórios mais competitivos, e por outro lado, fazer algo que não tem sido muito evidente, que é alargar a base territorial da competitividade. Ou seja, trazer outros territórios para este nível, indo buscar outros territórios que não têm estas características, e reconhecer que os territórios são muito diversos a nível nacional, mas todos têm potencialidades.

Mesmo quem habita nos territórios mais densos, áreas metropolitanas, hoje reconhece que existem valores nos territórios mais rurais, que são apetecíveis para o turismo, para a recreação, para o lazer, para a produção, mais biológica e sustentável. Hoje há um conjunto de preocupações das populações mais urbanas que se relacionam com o nível de vida, com a saúde, a alimentação, e o exercício físico, que estes outros territórios podem proporcionar. Para além de que, também podem posicionar-se um pouco melhor nestes sistemas de inovação se conseguirem atrair alguma massa crítica, alguns sistemas de ensino, alguns sistemas de inovação, mas acima de tudo, têm de aproveitar o seu capital natural.

Àquela abordagem que está a entrar em força, e que Portugal deve aproveitar, associada aos serviços dos ecossistemas, sendo cada vez mais evidente que existem territórios que prestam serviços fundamentais para a qualidade de vida de outros territórios. Isso tem de entrar nas cadeias de valoração económica, quer das empresas, quer das pessoas. Exemplificando, temos de estar disponíveis para pagar água que é infiltrada muito longe do sítio onde a bebemos. Temos de estar disponíveis para pagar a manutenção do solo para que não haja perda de solo sempre que ocorre incêndios com uma certa dimensão. Temos de estar disponíveis para um conjunto de aspetos, para já, para fazer uma redistribuição diferente nos nossos impostos, para colocar a questão dos serviços dos ecossistemas e da sua valoração nas cadeias de valor económico, e para investir e reconhecer um conjunto de aspetos que hoje nos têm passado ao lado. E portanto, é desta forma que se pode superar alguns constrangimentos que ainda temos. A estratégia passa por um desenvolvimento mais equilibrado do território com base nos seus recursos. Não é dizer que têm todos a

mesma capacidade, ou tão pouco dizer que são as mesmas valências, mas sim, reconhecer que têm valências muito diferentes. De facto, existem capacidades que não estão a ser exploradas.

LA: O grande investimento imobiliário registado no país, particularmente nos principais centros urbanos, em período pós crise, tem mostrado que a natureza e a especificidade do processo de planeamento e de ordenamento dos territórios aumenta o nível de atratividade de determinadas áreas, e “seduz” o investimento. Existe uma consciência política desse facto?

FC: Eu penso que sim. O exemplo mais gritante é o do turismo. É reconhecido que esta atividade económica tem sido muito importante para os rácios que o país apresenta hoje, e até para a internacionalização. A verdade é que, esta atividade só se desenvolve se houver qualidade dos centros urbanos e dos territórios rurais. De facto, a atividade do turismo veio demonstrar que esta atividade económica depende da qualidade, em termos arquitetónicos, paisagísticos, de manutenção dos recursos naturais, não podendo haver degradação.

Para além disso, a possibilidade de captação, dentro do modelo de crescimento que Portugal tem vindo a defender, de atividades empresariais ligadas à área da inovação, atividades bastante valorizadas nos mercados internacionais, para que essas se instalem, é preciso que as escolhas dos territórios, por parte dos seus quadros dirigentes, tenham qualidade, qualidade para a sua vida, assim como, serviços de apoio para as suas famílias. A questão da qualidade é essencial, não podemos ter atividades qualificadas se o território não for qualificado, este é um handicap que tem de ser resolvido.

Hoje existe um reconhecimento de que esta qualificação é uma mais-valia, é uma alavanca, é o início de um ciclo, pois se tivermos mais atividades destas, captamos mais empresas, e naturalmente mais investimento. Mas, dentro de um equilíbrio de massa critica que não comece a degradar, senão começamos em perda novamente. Este é o caminho que se está a fazer, e que tem de ser feito.

LA: A Nova Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo representa um novo paradigma de encarar os problemas do território. Face às grandes mudanças que se preveem na sociedade,

a este nível, considera que a sociedade, em geral, e os municípios em particular, encontram-se preparados para a acolher? Justifique.

FC: Este novo paradigma diz-nos que os espaços urbanos existentes, uns mais consolidados do que outros, são suficientes para oferecer respostas à procura de habitação ou de edificado para outras atividades, comércio e serviços.

Acho que os municípios perceberam isso, mas, é preciso criar alguns instrumentos, que têm vindo ao longo do tempo a ser criados, e isto assenta numa ideia de revitalização e de reabilitação. Ou seja, fazer novo a partir do que já temos, dar novo uso ao que já temos, nalguns casos apenas reabilitando, e noutros regenerando. Acho que esta ideia está interiorizada na sociedade e nos municípios, contudo, acho que ainda estão à procura de alguns instrumentos que os apoiem nesta dinâmica, porque é mais trabalhoso gerir urbanisticamente espaços que já existem do que construir de novo, principalmente se o solo está disponível. Por outro lado, todo o quadro de financiamentos foi muito direcionado para as áreas de reabilitação urbana, estão a preparar novos instrumentos para dar corpo a isto. Na questão da habitação, em concreto, acho que há uma afirmação política confirmada pela Nova Geração de Políticas de Habitação, este novo documento vem clarificar os objetivos de política para aquele sector para o qual será dirigido o esforço da política pública, e terá resultados necessariamente.

A Lei de Bases vem trazer a junção de política de solos com a política de ordenamento do território. Acho que o que está ali em termos de política de solos, para além dos instrumentos individuais que o município pode recorrer, são as questões do regime económico-financeiro, e da internalização das mais-valias sociais da urbanização, aspetos que não estão suficientemente trabalhados, sendo difícil aplicá-los ao nível municipal sem existir informação geral sobre a avaliação do solo. Para além disso, suscitam uma série de dúvidas, como se calculam mais-valias sem ter informação calculada dos organismos oficiais, como se cria o fundo de urbanização para onde vão as mais-valias. Enfim, há um conjunto de aspetos legais e administrativos que têm de ser trabalhados, e temos de atender que os municípios têm capacidades muito diferentes.

LA: Parece evidente que existe uma concertação entre a nova geração de políticas de habitação e a Nova Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 31/2014 de 30 de Maio), que indigita a um modelo de ordenamento sustentado pela reabilitação e pela

contenção da expansão urbana e da edificação dispersa. Não obstante, não considera que nessa concertação devem ser incluídas as políticas de transportes e de ambiente, admitindo que essas são importantes para a coesão e sustentabilidade do território nacional? Justifique.

FC: Sim, estou de acordo. A questão dos transportes e da mobilidade sustentável é fundamental. A nova geração de políticas de habitação, o que nos vem dizer é que devemos alargar a tradicional política de habitação que antes estava muito ligada à habitação social, que contudo, era uma política muito frágil, quase inexistente para um conjunto alargado de população com dificuldades económicas que acabaram por adquirir habitação própria suportando elevadas taxas de esforço, e fortes restrições à melhoria da sua qualidade de vida.

Este novo regime vem dizer que a política de habitação é mais que uma política de habitação social, e nesse sentido, vai facilitar o acesso à habitação a outros estratos da população. Como? Disponibilizando mais habitação no mercado de arrendamento, e claro, isto cria sinergias na área da reabilitação urbana. Sendo através da reabilitação urbana, e tratando-se de espaços já construídos, as questões dos transportes e do ambiente ficam mais facilitadas, e onde também temos de atuar paralelamente é no espaço público. Portanto, está facilitada a questão de conciliação entre as políticas de habitação e de transportes, mais do que no caso da habitação nova que se expandia pelo território, e só posteriormente se expandia a rede. A nível do ambiente parece óbvio, porque o quadro de incentivo à reabilitação urbana está muito alicerçado, quer nas políticas nacionais, quer nas políticas apoiadas por fundos comunitários, nas questões da eficiência energética, e esta questão é importante para o ambiente. Em relação a outras questões ambientais talvez ainda não seja tão evidente, mas, provavelmente, rapidamente, vão ter de ser incorporadas.

Há aqui um conjunto de aspetos que são facilitados pela conjugação no mesmo espaço, e pelo facto de estarmos a intervir em espaços já existentes. Claro, que para tudo isto é necessário uma política consistente, mas, a política do ambiente contempla essas componentes, a descarbonização da economia da sociedade e a questão da valorização do território, em paralelo. Apesar de existir uma estratégia pensada com esse propósito tem de existir, no entanto, instrumentos de apoio, de orientação, para se passar à prática. No entanto, é necessário ter consciência que as políticas territoriais requerem tempo porque a falta dele não permite que haja resultados.

LA: Estas novas deliberações não deveriam estar espelhadas no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território?

FC: Sim, a nova política de habitação está bem espelhada. O novo PN POT para além do exercício prospetivo das mudanças críticas, e dos desafios territoriais, 5 principais, e 3 subdesafios em cada um deles, tem um modelo territorial de organização do território, que é um modelo tradicional de sistema urbano em que estabelece a articulação do sistema urbano, a nível nacional, sem grande detalhe, deixando espaço para outros instrumentos. Esta foi uma questão crítica que quisemos afirmar, pretendendo ficar no plano nacional e incentivarmos uma discussão mais próxima do local. Ou seja, a escala regional tem de discutir com os municípios.

Para além do modelo territorial, tem um programa de ação que é uma agenda para o território, com cerca de 45 medidas de política, em que uma delas é, de facto, a questão da habitação e da reabilitação urbana, muito alicerçada naquilo que é a nova política de habitação, porque é recente, e porque nos identificamos muito com àquela abordagem, é a abordagem que consideramos adequada para o território.

Outra medida política importante tem a ver com aquilo que designamos por “combate ao desperdício do solo”, que está relacionada com a não artificialização do solo, com o aproveitamento dos compromissos existentes, e com o aproveitamento das urbanizações que ficaram inacabadas com a crise económica e financeira, que são fatores desqualificadores do território. Com este combate ao desperdício queremos atribuir ao ordenamento do território, e às questões da urbanização, a lógica da economia circular, de aproveitamento dos recursos que estão em fim de vida, para reutilizar, e prolongar o seu tempo de vida na cadeia de valor.

Também nas questões do solo urbanizado queremos adotar a mesma lógica, reaproveitando um produto que não serve, que ao entrar na cadeia, volta a ter um uso, valorizado e reutilizado, gerando um ciclo. No fundo, é aplicar os princípios da economia circular que já são muitos aplicados aos materiais de construção ao território e ao solo urbanizado. Também temos uma medida de política para isso que se conjuga com esta, que é diferente, mas interrelacionam-se.

Temos outras medidas que têm a ver com o próprio sistema urbano, com o policentrismo, com a competitividade das áreas metropolitanas e das cidades principais, com o efeito de arrastamento e de complementaridade com outras centralidades que não são principais mas que são determinantes para a estruturação de um território e que pode potenciar desenvolvimento, com redes, e com as questões da agricultura e das florestas. Relativamente à questão da agricultura, deve ser pensada numa lógica

de consumo de proximidade, e atendendo a que é um mercado ascendente. Isto é importante para a nova lógica a atribuir aos territórios, podendo dar novos usos a terrenos expectantes com valorização económica.

LA: Por último, a Nova Geração de Políticas de Habitação representa um novo paradigma de encarar o problema habitacional, nas suas diferentes dimensões sociais. Na sua perspetiva, é possível conjugar os diferentes interesses que pairam sobre o sector habitacional, existindo por um lado, a dinâmica do mercado imobiliário que atua em função da procura e da oferta, e por outro, um pacote de políticas públicas de incentivo ao mercado de arrendamento e à promoção da habitação social. Justifique.

FC: Eu acho que o mercado imobiliário tem interesses mas é orientado pelas políticas públicas. O mercado imobiliário da construção nova foi orientado porque as pessoas tinham possibilidade de comprar habitação, existiu financiamento disponível para que isso acontecesse.

Quando as políticas públicas apoiam outras ofertas, o mercado imobiliário reorienta-se de acordo com as novas procuras e oportunidades. Eu acho que dentro deste novo paradigma há, de facto, uma reorientação do mercado imobiliário e isso vê-se, senão não existiam tantos edifícios, neste momento, em reabilitação. Mesmo nos anúncios das ofertas imobiliárias verifica-se que existe muito mais oferta de imóveis reabilitados do que havia há uns anos atrás. O mercado reorienta-se, porque de facto, se não houver procura para o produto em oferta, não tem capacidade de o providenciar. E também porque a sensibilidade social também é diferente. As pessoas estão sensíveis não porque achem que temos problemas ambientais ou porque achem que não devemos consumir mais solo, mas sim, pelo facto de viver em contexto urbano voltar, na perceção dos cidadãos, a ser atrativo. Porque se ele é valorizado por quem vem de fora também é por nós, pois as pessoas quando saíram dos centros históricos foram à procura de casa nova com outras características.

Hoje as novas gerações querem estar próximo do centro, porque tem vida, há grande oferta, tem cultura, basicamente, está na moda. O mercado imobiliário tem interesses próprios, mas se houver políticas públicas fortes ele reorienta-se, e isso já se nota.

E não só porque está nos planos, o que importa nestes processos de planeamento não é só o que fica nos documentos, é toda a discussão, toda a aprendizagem, toda a filosofia que se gera em torno de algumas ideias. Quer ao nível do planeamento, quer ao nível das estratégias das políticas públicas que têm vindo a ser delineadas, criou-se

uma percepção diferente nas pessoas, que também é influenciada pelo exterior. Mudada a percepção e as escolhas das pessoas, apesar de às vezes essas escolhas não serem possíveis, em termos financeiros, mas representam uma vontade, um gosto, e isso reorienta tudo. A mudança de mentalidades e de escolhas são aspetos importantes que devemos trabalhar, e o planeamento serve para isso. O planeamento não é contra as pessoas, apesar de se dizer que o planeamento teve efeitos nefastos, mas, na verdade, foi ao encontro das necessidades das pessoas, em determinadas alturas. Hoje vejo uma mudança significativa, e as alterações climáticas, demonstram, claramente, as evidências das alterações que têm de ser feitas.

.

D. ENTREVISTA À ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PROPRIETÁRIOS (ANP) Presidente – Dr. António Marques ¹

Entrevistador: Luísa Araújo (LA)
Entrevistado: Dr. António Marques (AM)
Data da realização – 22 de março de 2018

LA: Nas últimas década em Portugal muitas das medidas habitacionais adotadas, tiveram subjacente a resolução de carências quantitativas existentes no território. Porém, apesar da relevância destas medidas, estas revelar-se-iam casuísticas, carecendo de uma política habitacional integradora e holística. Concorda com esta opinião? Justifique.

AM: Atualmente em Portugal existe um *superavit* de habitação. De acordo com o INE, dos quase 6 milhões de alojamentos, 4 milhões representam alojamentos de residência habitual. E desse total de alojamentos, aproximadamente 1 milhão está afeto a residências secundárias que se localizam fora dos centros, e o restante que sobra, também de sensivelmente 1 milhão representam os alojamentos degradados, e àqueles onde as pessoas não querem ficar.

A partir de 1948 as rendas ficaram congeladas nas cidades de Lisboa e do Porto. Com o 25 de Abril essa deliberação foi alargada a todo o país. Não obstante, não podemos negligenciar a importância das rendas económicas, medida a partir da qual foi possível disponibilizar, e arrendar, habitação para a classe média, que entretanto acabaram por ser compradas pelos próprios arrendatários.

LA: O congelamento da lei do arrendamento durante anos contribuiu em grande medida para a degradação do parque habitacional dos grandes centros urbanos, decorrente da incapacidade financeira dos proprietários para a realização de obras de beneficiação nos seus imóveis. Poder-se – á considerar esta situação como reflexo de uma certa inoperância política, ou simplesmente, como uma medida social para salvaguardar os interesses dos inquilinos? Justifique.

AM: Numa primeira fase pode-se considerar como sendo uma medida de cariz social, embora na minha perspetiva, essa medida não deveria ter sido alargada a todo o país,

¹ A pedido do entrevistado a entrevista não foi gravada, e neste sentido, são apresentadas as suas principais ideias sobre as questões colocadas.

como ocorreu a partir do 25 de Abril. Facto, para o qual, não encontro uma explicação plausível.

Efetivamente, o grande problema que se coloca aos proprietários de imóveis é o facto de existir uma elevada taxa de incumprimento. Para além disso, atualmente, contrariamente ao passado, os senhorios em Portugal são mono senhorios, e como tal existe pouca experiência, pouco profissionalismo na atividade, e simultaneamente pouco corporativismo e massa critica.

LA: A experiência de recuperação dos centros históricos com a criação de Gabinetes Técnicos Locais (GTL), implementada nalgumas cidades em finais dos anos 80 e princípios da década de 90 do século XX, incentivando a reabilitação urbana com mecanismos financeiros de apoio, teve premente a salvaguarda e a recuperação do seu parque edificado. Não obstante, constata-se que esta experiência inovadora em Portugal não só suscitou processos de valorização imobiliária nalgumas áreas como contribuiu para que uma parte da população autóctone opta-se pela construção novas, noutras áreas da cidade, ou mesmo fora dela. Qual a sua opinião sobre este processo? Justifique.

AM: Foi uma experiência muito positiva pois ajudou muitos proprietários a recuperar e a modernizar os seus imóveis, com os mecanismos financeiros disponibilizados pelo Estado (Recria/ Rehabita). De facto, os serviços da Camara de Lisboa ajudaram bastante os proprietários nesse processo. Mas, infelizmente, essas ajudas acabaram há quase 6 anos, e presentemente, existem muitas lojas e habitação que se encontram vazias e devolutas. Infelizmente, este facto tem impacto no IMI, e os proprietários necessitam de apoios, de ajudas para resolverem os seus problemas, tal como aconteceu em França, nos anos após a Grande Guerra.

LA: A partir dos anos 90 assiste-se uma acentuada dinâmica construtiva para a qual foi determinante a maior concessão de crédito bancário, por parte das entidades financeiras, às famílias e aos promotores imobiliários, para construção de empreendimentos e aquisição de habitação própria. Simultaneamente a esse processo reconhece-se que no território, particularmente nas áreas metropolitanas, aumenta o número de fogos vagos e devolutos, que embora possam ser expectantes representam, de alguma forma, perdas económicas para ambas as situações, associadas fundamentalmente aos custos patrimoniais. Qual a sua opinião sobre este assunto.

AM: A partir dos anos 90 houve um aumento da construção principalmente nos concelhos limítrofes e começaram a surgir casas com outras condições. De facto, as pessoas que viviam com más condições nos centros das cidades foram viver para outros locais que pudessem satisfazer as suas necessidades de conforto. Por outro lado, o desenvolvimento da tecnologia fez com que as pessoas não precisassem tanto de viver nos centros das cidades. Tenho a convicção de que as pessoas, e inclusive os jovens, não querem casas modestas, mas sim, ambicionam ter uma casa de sonho, que ofereça todas as condições de conforto que idealizam, e que as realize.

LA: A crise de 2008/09 e o impacto das medidas de austeridade não só vem expor a existência de debilidades económicas e financeiras do país e das famílias, como também vem suscitar uma crescente procura de arrendamento em consequência da crise do mercado da construção e do imobiliário e a ausência de oferta de arrendamento a preços acessíveis, determinando que a reforma do arrendamento urbano fosse prioritária no domínio da habitação. Neste sentido, qual é a opinião generalizada dos proprietários que representa sobre o novo regime jurídico de arrendamento urbano implementado em 2012 (Lei nº 31/2012 de 12 de Novembro). Quais os seus aspetos positivos e negativos?

AM: Foi uma lei corajosa e teve muitos resultados, mas foi pena não ter sido aplicada na íntegra, faltou o subsídio de renda, e infelizmente existem muitas pessoas que precisam desse apoio. Mas, relativamente aos aspetos positivos, destaca o facto dos valores das rendas permitirem a recuperação do alocado. Como aspetos negativos, destaco o facto das pessoas com 64 anos de idade não terem sido contempladas nas medidas implementadas. E também o facto de o Estado não impor o seguro de rendas em relação a novos contratos, e não subsidiar as rendas, embora perceba que não exista dinheiro para isso.

LA: A Nova Geração de Políticas de Habitação representa um novo paradigma de encarar o problema habitacional, nas suas diferentes dimensões sociais. Os mecanismos financeiros para a realização de obras e os incentivos fiscais para dinamizar o mercado de arrendamento, concebidos no âmbito dessas políticas, são suficientemente aliciantes para os proprietários? Justifique.

AM: Infelizmente, considero que esses mecanismos financeiros dificilmente chegam aos proprietários, na medida em esses são muitas vezes concebidos para grandes instituições públicas, como por exemplo a Santa Casa da Misericórdia. Na minha

perspetiva, para o comum dos proprietários é exigido a hipoteca dos prédios. Mas, caso o imóvel já possua uma hipoteca, os proprietários não querem ter outra hipoteca, sob pena dessa situação comprometer todos os seus investimentos. E neste sentido, os proprietários privados acabam por não aproveitar estas medidas. De facto, do meu ponto de vista, estas medidas não são implementadas para os proprietários privados.

LA: A implementação de instrumentos estatais como o programa Vistos Gold e o regime de Residentes Não Habituais vem dar alguma visibilidade ao sector imobiliário nacional na captação do investimento estrangeiro. Estas “novas situações” para além de estimularem o sector e a atividade imobiliária nacional em período pós crise, contribuem para aumentar a procura de imóveis, e consequentemente inflacionar o seu valor. Qual é a opinião da Associação sobre esta situação?

AM: Relativamente a essa questão, a única coisa que me apraz dizer é que esses programas estatais não influenciaram a vida dos portugueses.

LA: A elevação dos preços da habitação também pode ser encarada como um entrave para os residentes nacionais que pretendem adquirir habitação para uso próprio? Concorda com esta opinião? Justifique.

AM: Na minha perspetiva, há que destacar a facilidade de crédito concedida pela banca. Quando se diz que o mercado imobiliário está em alta a questão que se coloca é saber se são esses que voltaram à carga, se voltaram a abrir as torneiras do crédito. Apenas o que sei, e que ouço, é que uma grande parte dos estrangeiros que compram em Portugal recorrem ao crédito bancário.

LA: Por outro lado, o aumento do turismo nos principais centros urbanos tem potenciado o alojamento local e incentivado o investimento imobiliário, de origem nacional e estrangeira para esta função, reduzindo a oferta de habitação para venda e para arrendamento. Como encaram esta realidade? Justifique.

AM: O alojamento local é um chapéu onde cabe um edifício inteiro, que não tem ninguém lá dentro. De facto, trata-se de uma situação completamente desregulada, o seu licenciamento é tácito, ninguém aprecia o processo, e inclusive, nem se sabe se as condições são boas. Considero que a atividade deve ser regulada, e nos lugares onde há uma maior concentração, o Estado deve atuar.

LA: Por último, na vossa perspetiva, como é possível conjugar os diferentes interesses que pairam sobre o sector habitacional, existindo, por um lado, um pacote de políticas públicas de incentivo ao mercado de arrendamento e à promoção da habitação social, e por outro, o incremento de alojamento local e a dinâmica do mercado imobiliário que atua em função da procura e da oferta. Justifique.

AM: Não considero que exista concorrência no mercado de alojamento local, na medida em que este não representa um arrendamento de longa duração. Sem dúvida que prefiro que existam medidas para impor o arrendamento de longa duração, este não traz tantos transtornos para as cidades, não traz incómodos para os vizinhos.

Tenho plena consciência que existem casas a mais, o que se deve pensar é se algumas delas não deveriam ser demolidas, atendendo ao seu estado de elevada degradação. Relativamente à promoção de habitação social, a intenção é boa, e possibilita que as pessoas com maiores dificuldades possam ter acesso. No entanto, considero que essa deveria estar espalhada e misturada na cidade, para evitar de situações de conflitos sociais.

E. ENTREVISTA À CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO- Diretor – Dr. Ricardo Guimarães

Entrevistador: Luísa Araújo (LA)
Entrevistado: Dr. Ricardo Guimarães (RG)
Data da realização – 20 de março de 2018

LA: Como caracterizaria o mercado imobiliário, do país e da Área Metropolitana de Lisboa (AML), nos anos antes da crise de 2008/09.

RG: Era um mercado já em algum ajustamento. No início da primeira década de 2000, talvez a partir de 2002, o mercado começa a caracterizar-se por um arrefecimento, um arrefecimento ao nível da promoção, da redução do número de edifícios, de licenças e também mesmo ao nível de preços. Nós produzimos um índice de preços de transação que nos diz que, desde 2002, precisamente, a evolução nominal dos preços ficou aquém, começou a não acompanhar a evolução da inflação. Isso significa que apesar de haver uma subida de preços, essa subida acabou por se traduzir numa descida real quando comparada com a evolução da inflação. O quer dizer que ao contrário do que era a realidade de outros países, em Espanha, por exemplo, que vivia um ciclo de forte crescimento, de expansão, o mercado português já vivia um ciclo de retração. Apesar de ter depois um mercado orientado para a construção nova, para a compra com base em crédito, o que houve foi um certo sentimento de dinâmica de mercado que é resultado do banco Totta na banca no arrefecimento do acesso ao crédito, e portanto há um crescimento do crédito, ao mesmo tempo que há um arrefecimento do mercado e uma crescente dependência da banca. E quando vem a crise, o efeito contágio é direto, mas esse panorama é comum àquilo que é a realidade nacional e metropolitana. Mas, o mercado era mais homogéneo, era um mercado mais orientado para fatores macroeconómicos como as taxas de juro.

LA: E nos anos subsequentes à crise quais foram as principais alterações registadas no mercado imobiliário? Justifique.

RG: Na leitura que tenho feito do mercado em Portugal, na minha opinião, não houve bolha imobiliária, e estou a pensar a nível nacional. Podemos discutir sobre bolha de crédito mas não se trata de uma bolha imobiliária. Basta comparar o comportamento do mercados de países como Espanha e Irlanda, para ver a diferença de comportamento

de preços entre esses mercados e o nosso, até porque o nosso nunca descurou daquilo que é uma orientação para a procura doméstica e, portanto, não teve um impulso tão significativo como em Espanha em que já existiam os efeitos da procura internacional e do imobiliário turístico. Em Portugal, essa abordagem ao mercado é uma novidade, enquanto em Espanha já existe desde o início da década de 2000.

E portanto, não havendo uma bolha, partindo desse princípio, o mercado imobiliário foi afetado pela grande exposição da dívida à banca e pela forma como o mercado era financiado, seja na promoção, seja na aquisição, por parte das famílias. A ausência do mercado de arrendamento, e a orientação quase única para a compra e venda com financiamento bancário.

O grande problema do mercado imobiliário português é, ou era, a grande dependência do crédito à banca. O nosso índice de preços mostra que, com a crise financeira nos EUA, há logo um efeito de retração de liquidez nos mercados e isso deu origem a uma descida de preços em Portugal. O nosso país teve duas descidas de preços: primeiro em 2007/2008, e depois há uma estabilização em 2009/2010 e, posteriormente, temos outra descida com a crise grega e também com a crise portuguesa. A partir daí, surge o problema do contágio no mercado imobiliário porque, precisamente, a fonte de financiamento congelou.

Há um problema grave de financiamento no mercado e há mesmo projetos que a meio do seu processo ficam suspensos porque não havia capacidade para financiar. Enquanto noutros países, por exemplo no caso irlandês em que há um problema na banca e contagia o estado que vem em socorro da banca, e absorve as perdas. Em Portugal, realmente, a banca é ela própria contagiada pela exposição que tem à dívida pública portuguesa. O problema da dívida é de todas as partes: do estado, da banca, da promoção e das famílias, ou seja, é o recurso à dívida que esteve na base do crescimento do mercado com todas as restrições que conhecemos e que, em casos extremos, origina o colapso do mercado.

Eu acho que esses anos são resultado de uma atividade muito dependente do financiamento de longo prazo e muito exposta a esse ciclo. Tanto que hoje, esta recuperação, ignorando o caso de Lisboa, está próxima do ponto de partida em termos nominais, mas como ignora o efeito de inflação, está abaixo do patamar onde estaria se não tivesse havido a crise, corrigindo a inflação.

Acho que é abusivo declarar que sem a crise da dívida soberana, o mercado procederia de maneira diferente, mas ao mesmo tempo, se já havia alguma desaceleração do ritmo de promoção, e se já havia uma contenção a nível de preços, também se poderia esperar uma trajetória de normalidade do mercado.

Apesar de haver muitos imóveis em oferta, haver promoção, houve muitos erros que foram cometidos em casos concreto de promoções que foram viabilizadas, sem salvaguardar a capacidade de venda, mas esse facto aconteceu num mercado em ajustamento pelo lado da oferta, mas em claro contraciclo com Espanha, por exemplo. Estes anos são de um mercado muito exposto à dívida e que foi apanhado pelo total congelamento de acesso a capitais.

LA: Essas alterações ocorridas foram mais acentuadas após a crise de 2008/09 ou após o programa de ajustamento? Justifique.

RG: Eu penso que foi afetado nos dois ciclos. Há um ciclo em que há logo um contágio direto na altura em que há uma alteração das taxas de juro, subida das taxas de juro, e uma grande noção de risco e, nesse momento, há logo uma contração nos mercados interbancários, por exemplo, e a capacidade dos bancos financiarem outros. Começa a haver desconfiança da exposição dos bancos aos ativos tóxicos. E portanto, começa também a existir dificuldades naquele que era o ciclo normal de financiamento. Mas, isso depois acabou por ter algum alívio com os programas que foram implementados de estímulo à economia que acabaram, apesar de tudo, por não evitar o processo que a seguir aconteceu.

Em relação aos motivos que estiveram na base deste problema, na minha opinião, numa primeira fase são mais internacionais, e numa segunda fase são mais nacionais, existindo um foco grande naquilo que é a realidade concreta do mercado português. Enfim, em termos de timing, todo o ambiente de recessão, de resgate, é um ambiente oposto àquilo que é uma perspetiva de investimento em ativos, como é o imobiliário.

LA: A crise de 2008/09 e o impacto das medidas de austeridade não só vem expor debilidades económicas e financeiras do país e das famílias como também vem evidenciar a existência de um grande número de fogos vagos e devolutos no território nacional. Quais os municípios da AML onde esta realidade é mais acentuada?

RG: Eu fiz uma conta em que comparo o parque habitacional em 2001 com o parque líquido do efeito dos fogos de uso sazonal e do efeito dos fogos degradados, não habitados, e concluo que em 2001 havia menos fogos líquidos, habitáveis, do que havia em 1991. Em 1991, o parque era menor mas havia efeitos menos visíveis em relação a 2001. Um aspeto foi a migração do interior para o litoral, e tirando o Algarve, o território que mais cresceu, em termos de fogos sazonais foi o interior Norte e Centro. Portanto

é a casa dos avós, a casa de origem das famílias que migram para o litoral, essas casas permanecem no mesmo lugar, o imobiliário tem a rigidez geográfica e continuam a contar para o parque, passando de regime de habitação permanente para uso sazonal, daí o efeito de sobre utilização do parque.

O segundo efeito decorre da persistência da degradação do parque. Por cada fogo novo que se construiu, deixou-se degradar e abandonou-se mais do que proporcionalmente naquela década. O saldo no final da década de construção é, realmente, negativo.

Não fiz esta análise para a década seguinte pois é uma década de estagnação, década que não tem muita história em termos de parque, mas imagino que tivesse contribuído ainda mais para agravar a situação, atendendo à persistência da migração e da construção, num quadro em que até se construiu menos do que no ciclo de ouro.

No contexto da AML, esta realidade é mais acentuada seguramente em Lisboa porque existem municípios que são ganhadores de população, e de parque, pela força de atração de outras regiões, e pela força de Lisboa, havendo fenómenos de transferência inter-regionais.

LA: Na sua perspetiva quais são os principais fatores que contribuíram para esta situação?

RG: Na minha perspetiva é um sintoma que provoca a degradação do parque. Em relação à desertificação, isso tem a ver com uma transformação sociodemográfica difícil de reverter. Quanto ao crescimento das cidades é um fenómeno que julgo que não vai ser revertido, por questões do mercado de trabalho. Eu julgo que a internet favorece mas, a internet e a inovação só pedem é mais concentração. É um fenómeno da modernidade. Isso por um lado, sem dúvida que a continuidade do abandono dos centros históricos tem muito que ver com o tema do mercado de arrendamento e do congelamento das rendas. E também, de uma certa cultura de construção nova que se instalou favorecida pela situação concreta dos centros históricos. Já havia prédios devolutos, já não tinham inquilinos, já era um problema de lei de rendas e, não obstante, não eram reabitados. Mas também ninguém investe num imóvel que é uma ilha no meio de um território abandonado, que tem um efeito de externalidade fazendo com que seja mais fácil a construção nova do que a reabilitação. Eu acho que a lei das rendas contribuiu de forma decisiva para a degradação dos centros históricos.

LA: A implementação de instrumentos estatais como o programa Vistos Gold e o regime de Residentes Não Habituais vem dar alguma visibilidade ao sector imobiliário nacional na captação do investimento estrangeiro. Estas “novas

situações” para além de estimularem o sector e a atividade imobiliária nacional em período pós crise, contribuem para aumentar a procura de imóveis, e consequentemente inflacionar o seu valor. Qual é sua opinião sobre esta situação?

RG: Na minha perspectiva sucederam em simultâneo várias coisas- o Programa Vistos Gold, numa ótica de indústria, e numa perspectiva do sector imobiliário, veio permitir resolver uma situação de falência do mercado, em concreto, projetos e promotores que não faliram porque encontraram uma janela que veio viabilizar o mercado. Efetivamente, houve um período em que esses programas, em especial o Visto Gold, que é talvez o mais disruptivo, pois nós convivemos bem culturalmente com uma certa invasão de franceses, não perturba, e convivemos menos bem, com uma diferença cultural, mas foi bastante importante para desbloquear um quadro de total ausência de investimento.

Julgo que 2018 começa a ser o ano do ressurgimento do mercado imobiliário doméstico. Sem a procura internacional, e aqui juntamos tudo porque o turismo é também procura internacional, pode ser investimento nacional mas é influenciado pelos turistas que vêm, eu diria que, sem esse efeito ainda hoje estávamos numa posição de marasmo. Ou seja, qualquer coisa que não fosse isso, eu acho que é bom, apesar das tensões que isso tivesse gerado.

Ao mesmo tempo, houve um período para o mercado de grande dependência do programa Vistos Gold, apesar de hoje não haver essa dependência. O programa Vistos Gold teve um efeito, não sei se internacional, mas projetou o mercado para um tipo de procura e para um tipo de valor que realmente fazem sentido, numa perspectiva de mercados globais e cosmopolitas, e que descolam do racional unicamente doméstico. E portanto, isso não é bom nem mau. É uma coisa que se for organizada, planeada, e se houver mecanismos de compensação, pode ser muito benéfica porque atrai investimento, e esse tem sido importante para a reabilitação.

Ao mesmo tempo, muitas famílias, no limite, têm um apelo teórico pelo centro mas na prática torna-se mais difícil por questões de mobilidade e de estacionamento. Claro, que agora começa a haver transformações em termos de mobilidade, mas ainda há uma cultura muito de automóvel, e portanto, as famílias não tinham uma preferência óbvia pelo centro histórico, o que também não era um fator que facilitasse. Mas, o centro histórico é sempre um território caro para investir e para intervir. É natural que seja um sítio mais propenso para um mercado mais internacional e cosmopolita, e com um apelo turístico. Claro, que preferia que fossemos nós a ter poder de compra para habitar o centro histórico. Mas, não tendo esse poder de compra, a alternativa era o centro continuar degradado. Somos uma nação que não tem poder de compra para reabilitar

e viabilizar os centros históricos. E assim, encontramos uma forma de o fazer, rápida, e estamos a recuperar o centro histórico sem nos endividarmos, que é uma novidade que desconhecíamos.

Se tivéssemos feito construção para habitação, com crédito à habitação, na década de 90 e no início da década de 2000, nos centros históricos, nós tínhamos delapidado muito mais os centros históricos do que aquilo que estamos a delapidar, quando esse património é orientado para a gama alta e turística. Se existe uma degradação daquilo que são os sinais de identidade da cidade, porque ela se torna cosmopolita, ao mesmo tempo quem faz uma oferta turística pretende que o seu produto se mantenha o mais possível com traço de identidade, sem o qual o seu produto é menos competitivo. E depois é navegar nesse equilíbrio difícil entre tornar um imóvel habitável e compatível com os tempos modernos, e ao mesmo tempo minimamente alinhado com aquilo que é a sua base em termos de identidade, situação que considero difícil.

Numa fase inicial, o alojamento local foi uma opção que com pouco investimento era possível recuperar os imóveis para uma oferta de habitação que as famílias não queriam ter para si, numa lógica de longo prazo. Em todo o caso, ninguém se importa de ficar num sítio interessante uns dias, e depois voltar para a sua própria casa onde existem condições de conforto que considera adequadas.

O alojamento local foi compatível, num dado sítio, com um nível de investimento particularmente contido, encontrando uma oportunidade de rentabilização dos seus imóveis. A valorização veio viabilizar integrações mais profundas, existindo um aumento da intensidade de intervenções à medida que o mercado valoriza. O mercado valoriza porque existem imóveis mais qualificados, e isso também viabiliza que a próxima intervenção alavanque nessa valorização e viabilize uma intervenção mais profunda, e isto tem vindo a verificar-se.

LA: No contexto da AML, quais são as áreas preferenciais das pessoas que aderiram a estes programas estatais? Quais são os aspetos que dão mais importância no processo de aquisição imobiliária?

RG: Houve um ciclo em que o grande beneficiário foi o Parque das Nações, conseguindo escoar a oferta que tinha de prédios inteiros devolutos resultante do processo da crise, mas o grande vencedor, do ponto de vista de atração de investimento, é o centro histórico.

LA: E o Chiado?

RG: Sim, mas não é só o Chiado, o Chiado é uma geografia referenciada há muito tempo, mas, o que é interessante é ver a evolução de valores na Avenida da Liberdade, por exemplo. A Avenida da Liberdade é uma avenida com potencial de marketing, de identidade, de comércio e de projeção. Era um sítio de abandono e degradação e, ainda tem muitos imóveis não reabilitados. E ainda é possível passear pela baixa pombalina e encontrar imóveis em lugares centrais e prime, que ainda não foram reabilitados. Portanto, ainda há muita coisa para fazer. Mas, há muito pouco tempo, o cenário era de abandono. O ciclo do Parque das Nações está muito concentrado numa única proveniência que são os chineses. Nós identificamos atualmente mais de oitenta nacionalidades investindo em Lisboa, o que mostra que os Vistos Gold foram importantes na perspetiva de projetar Lisboa numa ótica internacional. Isso pode não ser desejável em muitas perspetivas, mas também nenhuma cidade deseja ficar fechada ao mundo, isolada, acabando isso por gerar um efeito de degradação, e de pouca abertura à comunidade internacional.

A reabilitação do centro histórico alargado, São Vicente, Misericórdia é um momento extraordinário e é uma herança que fica deste ciclo porque são casas, que hoje podem ser dos locais e podem ter usos que não eram os previstos, mas no final são casas, e essa reabilitação, a longo prazo, com o envelhecimento da população, essas tipologias pequenas que criamos até podem ser compatíveis com uma alteração de ciclo de vida, porque os idosos gostam de estar no centro, no meio da confusão.

Arrisco a dizer que nenhum outro centro histórico do mundo tinha tão grande degradação como Lisboa, e Porto, embora este com uma escala mais pequena.

LA: No período pós- crise constata-se que existem municípios da AML que sofreram uma grande e rápida valorização imobiliária, e, pelo contrário, outros que foram que sujeitos a uma progressiva e continua desvalorização. Na sua perspetiva, a que se devem estes fatores? Será que refletem um fraco marketing urbano, por parte de alguns municípios? Justifique.

RG: O eixo que mais se valorizou foi o eixo Lisboa- Cascais-Oeiras tendo valorizado tudo o que fosse um mercado com potencial relacionado com uma gama alta de atração de investimento internacional, uma localização privilegiada, uma linha de mar, e algum apelo turístico.

Com a recuperação do crédito à habitação que volta a ser o pilar deste ciclo que se abre, há uma perspetiva de valorização das segundas coroas, mas basicamente a grande valorização que se deu até agora incide especialmente em mercados e segmentos que não estão relacionados com a procura doméstica e portanto, isso

significa, que todos os outros mercados ainda têm uma trajetória a fazer numa segunda etapa. Há cidades que têm grande potencial. Por exemplo, para um francês, Santa Maria da Feira é tão interessante para viver como o Porto porque temos de pensar à escala das pessoas que vêm de sítios em que os mercados têm outra dimensão. Existem mercados periféricos que podem oferecer para certas nacionalidades uma oportunidade de habitação interessante porque estão perto do aeroporto, e portanto, nessa medida, podem lutar pela sua oportunidade. O que não significa que o mercado seja todo estrangeiro em termos de investimento. Desmistificando, o investimento é feito só em 20 por cento por internacionais, são os nacionais quem fazem a maioria do investimento, e fazem-no num contexto motivado e orientado por um valor viabilizado por uma procura internacional.

É importante encontrar mecanismos de transferências de rendimento dos sítios que geram rendimento para os territórios, que precisam de ser reabilitados para as famílias, para serem atrativos ao nível da mobilidade, ao nível dos espaços públicos, e equipamentos.

É necessária uma segunda geração de reabilitação orientada para as periferias e até mesmo orientada para demolições. Há muitas zonas onde pode haver processos de reconversão urbanística e de requalificação, beneficiando da riqueza gerada nos sítios mais atrativos, para haver mecanismos de compensação.

LA: Os programas estatais também têm inerente um grande potencial de atração de outro tipo de investimento e de investidores. Existe muito investimento imobiliário canalizado para a área do turismo? Justifique. Qual a proveniência desse investimento?

RG: Há transformações que sucederam em simultâneo, porque há uma revolução tecnológica na indústria dos transportes, com as *low cost* que converge em simultâneo com outro fator que não foi planeado como foi a reforma da lei das rendas, orientada para viabilizar a reabilitação dos imóveis, e impulsionar o mercado de arrendamento. A verdade, é que viabilizou a libertação de muitos imóveis que foram atraídos para novas fontes de procura que não estavam nos planos de ninguém.

A evolução do *Airbnb* é muito rápida, atrativa, e tem um impacto grande, e veio ocupar o espaço daquilo que seria uma consequência natural da ocupação que esses imóveis podiam ter.

O investidor tem um papel determinante neste processo. Para fazer a reabilitação de um imóvel, o investidor pensa em taxas de rentabilidade. Não é muito fácil montar uma equação de investimento, de reabilitação que também respeite todos os critérios de

edificação, regulamentos, eficiência para qualificar a oferta e que, no final, mediante uma determinada taxa de rentabilidade que tenha em perspetiva, o investidor gere uma renda compatível com o rendimento das famílias. Há aqui uma quadratura que não fechava, e se o investidor entende que no final não vai gerar uma renda porque é muito alta, pouco exequível, logo vai ter de baixar. Praticamente O processo faz-se do fim para o início: qual a renda que vou conseguir cobrar, qual o rendimento que vou impor para o investimento, e quanto me sobra para investir. A parte que sobra é curta para a intervenção. Sobre isto existe uma tese interessante que dá nota como o não reabilitar é ao fim ao cabo um equilíbrio de partida. Ou seja, os atores não reabilitam, não por estigma em relação ao processo, mas porque são racionais.

LA: Seguindo essa lógica ninguém reabilitava...

RG: Não, mas foi necessário fazer reabilitação para quebrar esse estado, e a dada altura como já existe uma qualificação do espaço público, que é determinante para gerar externalidades que depois viabilizam a reabilitação, por parte dos particulares, que se se vão financiar com base nessas externalidades também para financiar essas operações. Neste sentido, mais do que o Chiado, São Paulo, Cais do Sodré, Bairro do Salgueiro, zona de Entrecampos, são zonas que estão no radar do investimento quando antes não estavam.

LA: Na sua perspetiva, a dignificação do espaço público é um handicap muito forte para o investimento e para a valorização desse investimento?

RG: É difícil esperar investimento privado onde o ambiente do espaço público não é favorável. O investimento de espaço público feito pela Câmara Municipal de Lisboa veio criar mais oportunidades de investimento que foi fundamental para o mercado estabilizar. Quanto mais se espalhar e concretizar a reabilitação, mais se contribui para algo que já se começa a sentir que é uma certa estabilização da evolução dos preços.

LA: A elevação dos preços da habitação também decorrente em grande parte do aumento da procura, por parte de investidores, nacionais e estrangeiros, pode ser encarada como um entrave para os residentes nacionais que pretendem adquirir habitação para uso próprio. Concorda com esta opinião? Justifique.

RG: Concordo mais ou menos. Não me refiro a Lisboa. Em abstrato, isso é verdade. Ou seja, quando tenho uma cidade que funciona e depois é invadida por não residentes

que vêm ocupar o mercado, há um conflito entre os que estavam e os que chegam. O caso de Lisboa é diferente. O investimento vem para sítios tipicamente desocupados e há um efeito na média do preço de transação mas porque havia um mercado que não existia, e quando aparece é o centro e puxa a média para cima. E claro, existe um efeito de alteração de percepção de valor e há um efeito de contágio desses centros para segundas e terceiras coroas.

O primeiro motivo para não concordar totalmente é este, é a falta de espaço no território, nós podemos ter ambicionado que esse território fosse ocupado por portugueses com poder de compra, mas como não os encontramos vamos buscar outros que podem adquirir, sem provocar endividamento.

Esta dinâmica acontece num território predominantemente não dinâmico em termos de procura de habitação, por um lado. Por outro lado, o acesso à habitação é limitado num mercado em desvalorização. Muitas vezes, as pessoas ambicionam pela descida de preços mas essa descida de preços acaba por ser paga por essas pessoas à custa daquilo que é a retração do investimento. A banca só consegue aproximar-se do mercado quando este começa a valorizar. É a valorização do mercado que abre a porta a uma perspetiva de investimento e de financiamento que vem oferecer uma solução de habitação.

Muito da resposta às necessidades de habitação deve ser dada de mão dada com uma perspetiva de investimento, por parte dos operadores e fundos de investimento e veículos internacionais, que existem muito capitalizados, desejosos de pequenas taxas de rentabilidade não especulativas para os seus capitais. No entanto, ninguém entraria num mercado que está a desvalorizar. Paradoxalmente, valorização e galope são coisas diferentes. Há um galope de preços no centro histórico, e em Lisboa, de forma geral também um pouco, mas menos. Prefiro olhar para a Lisboa metropolitana do que limitar-me a Lisboa municipal porque a escala do mercado mudou. Temos de encontrar formas de qualificar a restante Lisboa para ser atrativa, em termos de mobilidade e de qualidade de vida, e descomprimir a tensão sobre o centro. É desejável que a recuperação de preços não seja desenquadrada com a evolução do poder de compra, e do rendimento. Mas, sem recuperação de preços, não há solução para a habitação porque não há investidores, não há oferta.

LA: O crescente aumento do valor do imobiliário residencial, particularmente nalgumas áreas da AML, é uma situação que já é encarada com alguma apreensão, será que estamos perante uma bolha especulativa? Justifique.

RG: Eu acho que não estamos perante uma bolha, no sentido de não haver fundamento racional para a subida de preços, e esse existe porque há rendimento que é gerado pela atividade que não existia antes, turística, e há um novo segmento, sensível às melhores localizações que tem um *benchmarking* de preços que é internacional para os quais aquilo que é caro para um doméstico, é aceitável noutras perspetivas. E Lisboa tem capacidade para oferecer esse tipo de produto. Ou seja, a bolha, do meu ponto de vista, resultaria de uma subida de preços que não tivesse fundamentação, em consequência em algum momento se o mercado não tiver fundamento, tem de haver correção.

Nesta perspetiva, acho que não há uma bolha, reconhecendo que o mercado descolou. Ou seja, se pensarmos num mercado orientado para a procura domestica, não há uma lógica de rentabilidade, mas reconhecendo que a *driver* de mercado não é essa, pois existem outros fatores e eles fundamentam, não existe uma bolha. Até acho que os preços vão começar a estabilizar mas não vejo motivo para os preços descenderem, a não ver que houvesse uma situação extraordinária.

LA: Achas que nas coroas suburbanas de Lisboa vai haver uma situação de contágio?

RG: Repare quando falamos em aumento temos de pensar sobre que base.

Os preços caíram 22 por cento com a crise, em termos de médias nacionais, mas com influência de Lisboa está aquém do ponto de partida de 2007. Os preços vão estabilizar algures à volta dos valores que estariam, atualizando 2007 à taxa da inflação. Acho que vão ainda subir mas, para um patamar que viabilize a própria promoção. Já há muita promoção em curso, ou seja, depois de haver um ciclo de valorização, está a haver um ciclo de aumento de oferta, e esse ciclo tem consequências ao nível do equilíbrio da oferta e procura. O problema do mercado é que tem ciclos longos, e as situações de tensão social têm ciclos de emergência imediata, e não se pode dizer a alguém que está em emergência que aguarde que o mercado estabilize. Mas, numa perspetiva mais fria, identificamos em 2017, 27.000 projetos para construção, construção nova e grande reabilitação, a nível nacional, concentrado em determinadas geografias, centro e coroas periféricas. Portanto, deve haver um processo de ajustamento decorrente da oportunidade da oferta e do financiamento à promoção, por parte dos bancos.

LA: A contenção dos perímetros urbanos, e um maior protagonismo concedido ao processo de reabilitação urbana do edificado e de revitalização urbana são algumas das medidas das políticas públicas urbanas para os próximos anos.

Como encaram estas medidas? E de que forma estas podem alterar a dinâmica do mercado imobiliário residencial?

RG: Em termos de contenção tem a ver com a Lei de Solos, e é uma perspectiva municipal. Existe um grave problema que é um obstáculo à reabilitação, como é o regime de propriedade. Quando temos um condomínio falido e este está dividido num único proprietário, facilmente é objeto de reabilitação e de reconversão. Quando está entregue a cinquenta proprietários e as pessoas estão falidas, a consequência é o impasse e a não intervenção nesse edifício. Quando está num único proprietário é uma lógica de imobiliário, indústria, que é a de assegurar boas condições aos inquilinos, senão eles saem. Quando estamos no regime de propriedade própria há uma condescendência em relação ao mau serviço prestado por nós próprios e isso resulta numa degradação.

A grande questão na intervenção das periferias, porque se esses edifícios fossem detidos por fundos de investimento numa lógica de arrendamento com um ou poucos proprietários, imperava o racional económico que seria muito propenso à reabilitação e à reconversão desses espaços.

Eu só acredito numa lógica de reabilitação quando o poder do licenciamento é metropolitano. Enquanto não for, os municípios funcionam em ilhas, e fazem-no bem, no sentido de que estão em conformidade com o enquadramento jurídico e político que têm. Mas mau, se pensarmos numa perspectiva integrada. Aqui, o lado da banca pode ser fundamental para evitar que haja uma rutura em mercados que não têm validade, e que são esses que podem causar uma expansão urbana.

LA: Por último, a Nova Geração de Políticas de Habitação defendida pela recente Secretaria de Habitação representa um novo paradigma de encarar o problema habitacional, nas suas diferentes dimensões sociais. Na sua perspectiva, é possível conjugar os diferentes interesses que pairam sobre o sector habitacional, existindo por um lado, a dinâmica do mercado imobiliário que atua em função da procura e da oferta, e por outro, um pacote de políticas públicas de incentivo ao mercado de arrendamento e à promoção da habitação social. Justifique.

RG: Acho que os dois fatores andam de mãos dadas. Não se deve pôr política pública contra mercado e, aliás, não é a perspectiva desta política de habitação que tenta inclusivamente, lançar incentivos fiscais diferenciadores, por exemplo, ao nível do arrendamento. Uma coisa é se funciona em concreto, e outra é se o conceito está ou

não bem aplicado. O papel das camaras é fundamental, mas se houver uma política de reabilitação e as camaras tiverem incentivo para viabilizar construção nova acaba por haver uma desconformidade. Mas eu acho que a capacidade que existe, por parte dos investidores, de oferecer habitação vai ser sempre superior à capacidade do Orçamento de Estado de promover habitação diretamente.

O investigador Prof. Tony Key da universidade de Cass dizia que a habitação é um ativo imobiliário que oferece uma melhor rentabilidade por unidade de risco. Ou seja, não é a que oferece maior rentabilidade (p.e. os centros comerciais oferecem maior rentabilidade), mas é a que oferece maior volatilidade, em termos de evolução de valor, o que significa que para certos investidores, por exemplo fundos de pensões, que têm uma necessidade intensiva de fazer investimentos globais e alocar os seus capitais, criando rentabilidades sem grande exposição ao risco, o investimento em habitação para arrendamento é seguramente uma das melhores alternativas melhores que têm, segura, porque a habitação é uma necessidade primária. E daí, quem quiser pode submeter uma parte de investimentos especulativos com mais risco, mas com uma possibilidade de atingir maiores rentabilidades, faz habitações para chineses, tal como, também deve ser assegurado o outro lado, para contrabalançar a carta de investimento, e deve existir uma efetiva disposição de longo prazo para o mercado da habitação. Tenho a convicção de que muita da solução para o mercado passa precisamente pela capacidade de lançar programas de atração para investimentos, não como os Vistos Gold, que é muito específico e não vai resolver os problemas da habitação, mas existem regimes desenhados internacionalmente, como o regime de REITS ², que abrem a porta a uma indústria com uma dimensão de produção de habitação que desconhecemos, capazes de construir milhares de fogos anualmente.

LA: Será que é isso que queremos para o nosso país?

RG: Se pensarmos em grandes programas de expansão urbana é capaz de não ser o que pretendemos, mas se pensarmos em grandes programas de reabilitação pode ser o que desejamos. É evidente que é preciso pensar na reabilitação, em termos de densificação do espaço consolidado. O perímetro urbano existe, ele é descontínuo, e tem oportunidades de edificação nova, mas dentro de um ambiente parecido com o da reabilitação. No fundo, a grande questão passa por consolidar, e intervir em áreas que necessitam de reconversão. Há muita capacidade de aumentar a oferta, gerando rentabilidades baixas mas estáveis, compatíveis com o poder de compra das famílias e

² O REITS (Real Estate Investment Trust) é um veículo de investimento que assenta num regime de transparência fiscal.

que resultam de uma atividade privada. Aliás, o exemplo de renda acessível da Câmara Municipal de Lisboa é um pouco o exercício nesta linha em que existe uma base de terrenos públicos, e um programa de atração para investimento privado para algumas centenas de fogos, que são importantes para a nossa escala, e tendo por um lado, projetos de estruturação e por outro, de densificação. Lisboa, tal como a área metropolitana devem crescer dentro do perímetro. Até por que existe uma questão importante que é a mobilidade, sendo difícil assegurá-la para todo o lado.

F. ENTREVISTA À ASSOCIAÇÃO DE ALOJAMENTO LOCAL EM PORTUGAL (ALEP)- Advogado e Consultor da ALEP - Dr. Miguel Torres

Entrevistador: Luísa Araújo (LA)
Entrevistado: Dr. Miguel Torres (MT)
Data da realização – 22 de março de 2018

LA: Tradicionalmente, as principais regiões do país com maior atração e potencial turístico são o Algarve e a Madeira. Porém, recentemente constata-se existir uma maior diversificação dos interesses turísticos. O que mudou? Que fatores contribuíram para essa mudança?

MT: Em primeiro lugar, a grande mudança centra-se na democratização do próprio turismo porque o número de turistas aumentou substancialmente. E para além disso, a natureza do próprio turista também mudou bastante. Hoje em dia as pessoas não fazem férias só no verão, fazem-no ao longo de todo o ano. As motivações para deslocação ao estrangeiro também mudaram porque com o aparecimento das *low-cost*, o preço das viagens diminuiu bastante e, por força disso, houve um maior número de pessoas a viajar. Para além disso, por força de uma política de promoção muito bem-feita, por parte do governo português, nos últimos anos, o número de pessoas que nos visitam aumentou substancialmente, sobretudo com o aparecimento de novos postos de atração turística, nomeadamente em Lisboa, no Porto e, mais recentemente, nos Açores, que também tem vindo a crescer, particularmente nos últimos dois anos. Em paralelo, também há o aparecimento de novas formas de oferta turística, nomeadamente o alojamento local, que hoje representa cerca de 1/3 da oferta turística do alojamento em Portugal. Portanto, aumentando a oferta turística, aumenta também a hotelaria especialmente nas cidades de Lisboa e do Porto, onde ocorreu o maior crescimento da oferta de alojamento turístico.

Ao mesmo tempo, houve outras áreas de turismo que também se desenvolveram, e estou a falar da animação turística. A oferta passou a ser mais diversificada com novas realidades, como os *tuc-tucs*, em Lisboa, uma série de empresas marítimo- turísticas, que oferecem um conjunto de serviços, que antes não existiam, fazendo com que as pessoas fiquem mais tempo, aumentando o período médio de estadia, e levando as pessoas a gastar mais dinheiro.

De facto, nos últimos anos a receita turística tem vindo a aumentar, resultando especificamente do turismo. Também houve outros segmentos de mercado que se

desenvolveram, por exemplo, os cruzeiros que eram uma atividade marginal em Portugal, até há relativamente pouco tempo, e hoje em dia, Lisboa é um dos principais portos turísticos de navios de cruzeiros. Os navios de cruzeiro trazem pessoas que normalmente têm poder de compra, que têm um período de estadia pequeno, mas que têm trazido muita gente particularmente para a cidade de Lisboa.

LA: A crise de 2008/09 e o impacto das medidas de austeridade não só vem expor a existência de debilidades económicas e financeiras do país, como também vem evidenciar problemas estruturais que se manifestam pela fraca competitividade económica do território nacional. O sector do turismo pode ser encarado como uma forma de impulsionar a competitividade pretendida e desejada para o país? Justifique.

MT: O turismo é dos setores que neste momento mais peso tem na economia portuguesa. Em Portugal, representa cerca de dez por cento do PIB. Estamos a falar de uma atividade económica com grande potencial de criação de postos de emprego, e com grande importância nos últimos anos, o que na altura da crise foi extremamente essencial. Se houve sector que ajudou a economia, particularmente nos últimos anos, a atenuar os efeitos da crise que vivemos, em que o investimento público diminuiu brutalmente, foi o investimento privado realizado por empresários nacionais e estrangeiros, que apostaram em força neste sector contribuindo para uma alteração de circunstância, pois o próprio turismo reagiu à própria crise. Ou seja, apareceram novas formas de turismo que se calhar não teriam existido se a crise não tivesse surgido. Por exemplo, hoje em dia há várias pessoas que partilham a sua própria casa com turistas, recebendo em casa turistas, criando formas alternativas de rendimento, pois o rendimento que tinham não era suficiente para fazer face à falta de recursos financeiros. Paralelamente, houve muitas pessoas que ficaram desempregadas e viram no sector do alojamento local um autoemprego, uma alternativa para criar o seu próprio posto de trabalho. Houve muitas pessoas que tinham apartamentos de família ou, inclusivamente, pessoas que arrendaram imóveis e que depois puseram os imóveis para serem explorados turisticamente. Passaram a ter uma atividade porque são eles que fazem praticamente tudo, e estamos a falar de *check in*, de *check out*, de limpeza e de gestão das reservas. Também apareceram novas formas de chegar aos turistas, atualmente, na área do alojamento, em geral, existem plataformas internacionais de intermediação de reservas, *AIRNB'S*, *Trip Advisor*, *Booking's*, que permitem uma comunicação mais direta entre os turistas e os proprietários que têm uma oferta de alojamentos turísticos para oferecer. E, portanto, o turismo foi importante não apenas

pela atividade criada pelo próprio setor, mas também pelos efeitos induzidos que teve noutros setores de atividade. Por exemplo, a reabilitação urbana que foi feita no alojamento local, e não só, salvou as empresas de construção civil que em determinada altura não tinham mercado em Portugal, e muitas delas tiveram de ir para outros países, à procura de novos mercados.

Mas, as cidades, e os centros históricos, em particular, estavam abandonados, tristes, e as empresas, os restaurantes, as lojas, estavam a atravessar períodos muito difíceis. Com o aparecimento de novos turistas, negócios como a restauração e o comércio tradicional ressurgiram e atualmente, Lisboa é das cidades mais cosmopolitas do mundo, o Porto também, e os Açores, que recentemente foi considerado um destino turístico importante. Portugal, como um todo está na moda turisticamente, e o turismo foi um dos sectores que contribuiu para sairmos da crise que atravessamos nestes anos.

LA:O crescimento do turismo em Portugal registado nos últimos anos tem sido favorecido pela crise do Médio Oriente, representando um destino seguro e pacífico. Neste âmbito, podemos encarar a atividade do sector como sendo sustentável? Justifique.

MT: Sobre isso, se calhar, tenho uma visão um bocado diferente de algumas outras pessoas. Há muita gente que gosta de justificar o sucesso do turismo em Portugal pelo insucesso dos outros países. Nesse aspeto, se isso, de facto, é uma realidade, e houve alguns fluxos turísticos, em particular da Alemanha e do Norte da Europa que tradicionalmente iam para a Tunísia, a Turquia, e Egipto, que devido à insegurança que se vive nesses países, optaram por outros destinos, Portugal certamente beneficiou dessa situação. Mas também parte do sucesso que temos tido é fruto do nosso próprio trabalho, é mérito próprio. Se houve setor que foi bem servido, em termos de responsáveis políticos, foi o turismo, houve estabilidade e não houve alterações drásticas de políticas nos sucessivos governos, o que ajudou a que o sector crescesse de forma sustentada.

Outro aspeto que aconteceu nos últimos anos foi ter havido uma diversificação de mercados. Portugal que tradicionalmente dependia de meia dúzia de mercados, atualmente tem pessoas que vêm de muito mais países. Na minha opinião, ao nível da promoção turística, Portugal tem feito um trabalho notável relativamente à captação de novos fluxos turísticos. E não é por acaso que este ano fomos considerados a melhor indústria turística do mundo, e o próprio turismo de Portugal foi considerada a instituição nacional de turismo que melhor trabalho tem vindo a realizar. De facto, hoje em dia já se começa a assistir a que alguns dos fluxos que saíram desses países começam a

regressar a esses países, mas o crescimento não continuará a se fazer ao mesmo ritmo acelerado que vinha a acontecer nos últimos anos. Mas, Portugal marcou pontos porque muita gente que não conhecia Portugal passou a conhecer, gostaram, e muitas vezes voltam.

LA: Nessa perspectiva, acaba por ser um setor sustentável?

MT: Sim, claramente. Embora não tenhamos um país muito grande territorialmente, temos uma oferta muito diversificada e portanto, os turistas que tentem deslocar-se em longas distâncias, conseguem encontrar em Portugal produtos turísticos bastante diferentes e diversificados.

.A questão da sustentabilidade é uma preocupação geral, aliás, a própria Organização Mundial do Turismo em 2017, considerou esse ano como sendo ano do turismo sustentável, e foi um aspeto particularmente importante porque desenvolveu-se um conjunto de produtos novos. Por exemplo, no caso dos Açores, o crescimento que houve por via de acordos que o governo regional estabeleceu com algumas companhias aéreas *low cost* tornaram o destino mais acessível, desenvolvendo um novo tipo de produto turístico que partiramente antes não existia. Os Açores tinham uma oferta turística incipiente, e hoje em dia já são um mercado interessante, a nível de captação de turismo. E é um tipo de turismo, se nós podemos falar de turismo sustentável, é o melhor exemplo do que se pode a fazer a esse nível.

LA: A implementação de instrumentos estatais como o programa Vistos Gold e o regime de Residentes Não Habituais vem dar alguma visibilidade ao sector imobiliário nacional na captação do investimento estrangeiro. Estas “novas situações” para além de estimularem o sector e a atividade imobiliária nacional em período pós crise, contribuem para aumentar a procura de imóveis, e consequentemente inflacionar o seu valor. Qual é a opinião da Associação sobre esta situação?

MT: Esses programas são muito diferentes. O Programa Vistos Gold atrai sobretudo pessoas de fora da União Europeia que procuram ter livre acesso e circulação no nosso país. O target deste programa abrange essencialmente países como a China, o Brasil e alguns países da África Lusófona. Foi um produto que teve algum sucesso, sobretudo na área do imobiliário porque a grande maioria dos investimentos que foram feitos para a obtenção dos vistos foram nesta área.

Já o programa dos Residentes Não Habituais tem duas vertentes. Por um lado, a captação de pessoas da União Europeia que se tinham reformado, e que vêm viver para Portugal porque em termos fiscais os benefícios são bastante grandes. Basicamente, desde que vivam cá durante uma parte do ano têm isenção de pagamento de impostos durante um determinado período de tempo. E portanto, houve muita gente que veio para cá, e isso também implica investimento em Portugal, e na área do imobiliário. Como é o do mercado francês que tem tributações muitas altas, relativamente aos rendimentos, o que contribuiu para que muitas pessoas viessem para Portugal pelas vantagens fiscais, e comprasse casa.

Paralelamente, há uma segunda vertente do programa que atrai pessoas de alto valor acrescentado, ou seja, estamos a nos referir a pessoas que exercem atividades com um grande *know-how*, que também vieram viver para Portugal, o que fez com que a procura de imobiliário sobretudo, citadino e de luxo, aumentasse consideravelmente. Embora com características diferentes, o aumento da procura provocou o aumento do preço do metro quadrado nalgumas cidades., e portanto, fez com que o valor dos imóveis subisse. É preciso também ter em consideração que no sector imobiliário houve uma crise profunda entre 2009 e 2013/14, conseguindo recuperar de alguma forma dessa crise através desta via. É evidente que isto criou pressões sobre a oferta de fogos habitacionais que não é elástica.

Também os problemas que resultam da lei das rendas ainda não estão totalmente resolvidos, e há muita gente a fugir do mercado de arrendamento. O alojamento local é uma área que é muito acusada de ter contribuído para o aumento do valor das casas, e de ter pressionado as pessoas a sair das suas casas para transformar as habitações em empreendimentos turísticos, alojamento local e hotelaria. Só que as pessoas esquecem-se que os bairros históricos estavam abandonados, e degradados, e muito do investimento realizado foi em imóveis que não eram usados para fins habitacionais, e esse facto permitiu recuperar a vida das cidades. É evidente que esse investimento tem de ser feito de forma sustentada, sob pena de descaracterizarmos as cidades. Portanto, é essencial encontrar um equilíbrio entre estas duas realidades.

LA: Estes programas estatais também têm inerente um grande potencial de atração de outro tipo de investimento e de investidores. Existe muito investimento imobiliário canalizado para a área do turismo? Justifique.

MT: As pessoas quando compram casas vêm atraídas, através desses programas, por incentivos fiscais e pelo facto de poderem circular dentro da União Europeia como cidadãos europeus, sem qualquer tipo de restrições, mas também querem ganhar

dinheiro com os investimentos que fazem. Quando compram um imóvel, independentemente do potencial de valorização do imóvel, querem rentabilizar os investimentos. Uma das formas de rentabilizar esses investimentos, é explorá-los diretamente, ou então, entregar a empresas que fazem a gestão dos mesmos, em termos turísticos, e que os colocam no mercado. Na área do alojamento local isso é mais do que evidente.

O mercado estrangeiro é um mercado muito interessante porque houve muita gente que comprou casas em Portugal, muitos vivem cá durante uma parte do ano, muitos, inclusivamente, não compraram apenas para viver, mas também com uma perspetiva de investimento. E portanto, em vez das casas estarem vazias utilizam-nas para fins turísticos. De facto, um dos aspetos que potenciou o crescimento do alojamento local, em cidades como Lisboa e Porto foi o investimento estrangeiro.

LA: Qual a proveniência desse investimento, quais as pretensões do investidor, e quais as áreas geográficas preferenciais?

MT: Por um lado, temos o Algarve onde há muitos residentes que tradicionalmente são provenientes do Reino Unido, que compraram casa na região, e onde muitos deles vivem todo o ano, mas é uma realidade que não é nova, já existia. Por outro, as pessoas estão também a direcionar-se para Lisboa e Porto pela oferta cultural, e pela vida cosmopolita interessante que cada uma destas cidades oferece. Portugal tem características que os outros países não têm, conseguindo ter uma vida bastante melhor do que nos seus países de origem. Gostam muito da nossa comida e aqui conseguem ter outro poder de compra. A procura turística nestas cidades tem muito a ver com todos estes fatores. Vêm atraídas pelos benefícios fiscais mas depois de alguma maneira são cativadas pelo próprio país, gostam muito do povo, da maneira como os portugueses recebem as pessoas, e da sua facilidade em falar várias línguas. E portanto, não se sentem tão deslocados quando vêm para Portugal.

LA: O aumento do turismo nos principais centros urbanos, para além de suscitar o aumento de instalações hoteleiras, tem potenciado o alojamento local e os *hostels*, reduzindo a oferta de habitação para venda e para arrendamento. Como encaram esta realidade? Justifique.

MT: Quando falamos de *hostels* temos de ter em atenção duas coisas, no universo do alojamento local, os *hostels* representam cerca de cinco por cento da oferta, portanto, estamos a falar de uma oferta relativamente pequena, em termos percentuais. Os

hostels portugueses são dos mais premiados a nível internacional. Entre os dez, a nível mundial, já chegámos a ter 5 portugueses. Este ano, dos dez melhores, a nível europeu, sete são portugueses. Portanto, temos uma oferta a este nível bastante interessante. E a ideia que muita gente quer transmitir de que os *hostels*, e de alguma maneira o alojamento local, é uma forma de alojamento *low cost* que não tem qualidade é um erro completamente absurdo, porque no alojamento local há oferta de todo o tipo, casas em Lisboa, na Quinta do Lago, em Vilamoura, palacetes em Lisboa, que foram transformados em estabelecimentos de alojamento local devido aos constrangimentos da legislação turística para os transformar em estabelecimentos hoteleiros. Temos uma oferta hoje a um nível muito elevado e que supera em muitos aspetos a oferta hoteleira. Paralelamente, também temos uma oferta a preços médios mais baixos que a hotelaria, e portanto, há uma oferta muito diversificada no alojamento local. Mas, de facto, os turistas procuram hoje coisas diferentes. Em vez de ficarem em hotéis, ficam em casas com cozinha, podem viajar com a família a preços mais reduzidos, e ainda por cima ficam em áreas muito bem localizadas, e portanto, as pessoas sentem que estão a viver como os Portugueses, consomem localmente, e tudo isto traz um elevado valor acrescentado para as zonas onde estão instalados os próximos imóveis. Para além disso, ao nível da hotelaria, temos assistido a um expressivo crescimento da oferta nos últimos anos, também nas zonas de maior procura, e é evidente que isso causa alguma pressão sobre quem lá vive. É preciso encontrar um equilíbrio e de alguma maneira salvaguardar eventuais excessos que possam existir.

Hoje, está a ser discutido na Assembleia da República alterações ao regime jurídico do alojamento local que, entre outros aspetos, contempla medidas que permitem controlar a abertura de novos estabelecimentos, em determinadas freguesias da cidade que estão a ficar sobrecarregadas. Quando os problemas existem é preciso encontrar soluções, em vez de simplesmente acabar com a oferta, ou começar a fazer campanhas anti- turismo por considerarem que o turismo está a descaracterizar as cidades, como acontece em cidades pelo mundo fora, apesar de não terem semelhanças com o caso de Lisboa, como é exemplo Veneza, Barcelona, Londres, Berlim e Paris.

Hoje em dia, as pessoas esquecem-se que viver nos centros históricos não é fácil, porque não há sítios para estacionar os automóveis. Quando vão com as compras têm de deixar o carro na rua, as casas não têm elevador, as tipologias são pequenas e não têm infraestruturas, e o próprio tecido urbano possui características muito próprias. Não é por acaso que os lisboetas, em particular, e os habitantes do Porto saíram dos centros históricos e foram viver para as periferias, porque tinham garagens, elevadores e um preço mais simpático. A procura desse novo alojamento ocorreu também, porque ao contrário de outros países, onde o mercado de arrendamento é pujante, em Portugal,

as pessoas foram incentivadas, pelo governo e pelo sistema financeiro, a investir na compra de habitação própria.

As pessoas não podem querer viver no centro histórico e pagar o mesmo que pagavam na periferia por metro quadrado. É uma característica que não é especificamente portuguesa, acontece em todas as cidades do mundo. E portanto, é normal que em áreas onde a procura é maior, os preços por força da oferta e da procura, tenham subido.

LA: As questões relacionadas com o alojamento local têm dominado a agenda política. Se por um lado, em período pós crise, esta atividade representou uma fonte de rendimento para muitas famílias, por outro, a sua proliferação principalmente nos centros históricos de algumas principais cidades do país tem suscitado muitos problemas, por parte dos residentes locais, nomeadamente em relação ao barulho, à constante movimentação de pessoas, à crescente ocupação dos edifícios habitacionais com esta atividade e ainda, à progressiva perda da identidade de algumas áreas. Como resolver estes problemas para que possa existir uma harmonia entre diferentes interesses e perspetivas?

MT: Tivemos uma situação interessante nos últimos anos, por causa das recentes eleições autárquicas, o alojamento local passou a ser objeto de crítica e transformou-se num tema político. Por se ter politizado o assunto, muitas vezes se discutiu mais com a emoção do que com a razão, e muitas das coisas que o alojamento local é acusado não resultam de nenhum estudo aprofundado que tivesse sido feito. Portanto, existem muitos mitos associados ao alojamento local que são absolutamente falsos. Não estou com isto a dizer que não há problemas, mas esses problemas têm de ser resolvidos através de políticas inteligentes. Neste âmbito, um movimento de cidadãos ligados ao alojamento local apresentou uma petição pública na Assembleia da República que se chama “ Não deixem matar o alojamento local”, isto porque, o facto de o assunto ter sido politizado levou os principais partidos, particularmente da esquerda, a apresentar propostas na Assembleia da República de alteração legislativa, que a serem implementadas naqueles termos, basicamente acabavam com o alojamento local.

São atribuídas responsabilidades ao alojamento local que não têm nada a ver com o alojamento local. Muitas das pessoas que, por exemplo, deixaram de investir no mercado do arrendamento, não tem a ver com o facto de terem deixado de arrendar as suas casas, e passarem a explorá-las através do alojamento local, tem a ver com problemas específicos do mercado do arrendamento.

Para entendermos esta questão temos de ter presente que a tributação que incide sobre o arrendamento urbano é muito alta. E estamos a falar de um imposto liberatório de 28 por cento, que é uma coisa que afasta muita gente do arrendamento. Para além disso, os problemas que resultam da própria lei do arrendamento, o congelamento das rendas é algo que se tem perpetuado no tempo, é sempre adiado. Ou seja, quando deviam terminar são prorrogados esses prazos mais tempo, o que leva a que as pessoas fujam desse mercado, porque o retorno financeiro é baixo.

Depois os problemas associados às ações de despejo que decorrem do facto das pessoas deixarem de pagar as rendas, e se em muitos casos, as rendas não são elevadas, pois ainda existem muitos contratos antigos, os senhorios não auferem uma receita que lhes permita investir nos próprios imóveis, para melhorar as condições da habitação. Portanto, muitos dos problemas da habitação resultam não da pressão do turismo, mas de problemas decorrentes do mau funcionamento do mercado de arrendamento, e do facto de não terem sido adotadas medidas para resolver essas situações.

Recentemente, foram anunciadas medidas de incentivos fiscais criando condições para que as Câmaras Municipais, que são os principais senhorios nas grandes cidades, invistam elas próprias, criando ofertas de alojamento a preços controlados. Se o fizerem, de alguma forma, vão permitir baixar, em termos médios, os preços, e criar oferta de alojamentos a preços que as pessoas possam pagar. E sobretudo, existindo a possibilidade de poderem ser celebrados contratos de arrendamento de maior duração, 10 a 15 anos, e conseguindo determinados benefícios fiscais. Este tipo de medidas pode fazer com que as pessoas regressem ao mercado de arrendamento.

A ideia de que o alojamento local está a roubar fogos habitacionais é uma falsa questão, porque na maior parte dos casos, grande parte das casas estavam desocupadas, ou não tinham uma utilização habitacional. Existem setores que têm feito muita pressão na sociedade, muitos por questões ideológicas e até políticas, que não convivem bem com o livre funcionamento do mercado, e que acham que é pecado as pessoas ganharem muito dinheiro, e têm, de certa forma, proposto medidas que a serem implementadas, acabam com uma atividade responsável por um elevado número de postos de trabalho, que ajudou a economia a recuperar nos últimos anos.

Os efeitos multiplicadores que o turismo representa também funcionariam ao contrário, há uma série de atividades que dependem do turismo e se este desaparecer, definham. Não é por acaso que no dia cinco de janeiro quando foram discutidas as alterações propostas do plenário na Assembleia da República, os partidos perceberam que esta situação é uma faca de dois gumes, e que não se deve falar só dos problemas, mas também dos méritos, e que é necessário encontrar um equilíbrio. Por exemplo, a questão

dos condomínios colocou-se, as pessoas acham que conviver no prédio onde habitam com turistas traz alguns problemas e que não são assim tao grandes como isso.

Hoje em dia, os turistas que utilizam imóveis em propriedade horizontal entram de manhã e voltam ao fim do dia. Algumas pessoas até levantam questões de segurança mas, que na prática, não acontece. Os poucos problemas que existem são mitigáveis. Para todos os problemas há sempre uma solução.

LA: A elevação dos preços da habitação, decorrente em grande parte do aumento da procura, por parte de investidores, nacionais e estrangeiros, pode ser encarada como um entrave para os residentes nacionais que pretendem adquirir habitação para uso próprio. Concorda com esta opinião? Justifique.

MT: Não. A responsabilidade que pretendem atribuir não é justa, e não é verdadeira. Houve um conjunto de aspetos que influenciaram o preço por metro quadrado, mas numa economia de mercado quando aumenta a procura e a oferta não é elástica, ou seja, não há nova oferta de alojamento, os preços tendem a subir.

E portanto, como se resolve isto? Resolve-se, dinamizando o mercado de arrendamento, tornando-o mais atrativo, adotando um conjunto de medidas que levem as pessoas a optar pelo arrendamento em vez de aquisição de habitação nova, mas têm de perceber que sendo o mercado de arrendamento, um mercado essencialmente constituído por privados, e os privados para se dedicarem a uma determinada atividade, esta tem de ser lucrativa, pois caso não seja, preferem canalizar as suas poupanças para outras áreas de investimento.

LA: Caso surjam medidas aliantes para o mercado de arrendamento, isso não será uma concorrência para o alojamento local?

MT: O alojamento local não é a galinha de ovos de ouro que as pessoas pensam. As pessoas pensam que não requer trabalho e que só gera dinheiro, este estereótipo é um mito. Há muitos mitos associados ao alojamento local que não correspondem à realidade. A ideia de que o alojamento local está a ser tomado por grandes interesses económicos, e por grandes investidores, é um mito que não tem adesão à realidade. A grande maioria dos titulares de alojamento local têm apenas uma casa, exploram uma casa, e portanto, o alojamento local promoveu, sobretudo o autoemprego, foi uma forma alternativa das pessoas que estavam desempregadas terem rendimento.

As pessoas não têm ideia do trabalho associado ao alojamento local, pois existe um conjunto de movimentos gerados pela atividade que dá muito trabalho, e não dá tanto rendimento como se pensa, e se diz.

Em todos os mercados há alturas em que o crescimento é grande mas não é eterno, a partir do momento em que deixa de ser sustentável, o próprio mercado corrige e adapta-se. Aqueles que souberem gerir melhor os seus estabelecimentos e continuarem a ter um produto que oferece qualidade a preços competitivos, são os melhores sucedidos. Se a qualidade da oferta dos produtos não for ao encontro das necessidades, e das expectativas dos turistas, as críticas são favoráveis, ou desfavoráveis, o que acaba por condicionar a procura. Ter uma pontuação elevada nos seus estabelecimentos é muito importante, e nem toda a gente consegue fazer isso. Esse crescimento tem de ser sustentável e quando deixa de ser sustentável, das duas uma, ou adotam-se medidas para limitar o crescimento numa freguesias, e noutras estabelecessem quotas de limite, ou inclusive suspendem-se temporariamente novos registos de alojamento local. A partir do momento em que o alojamento local começa a tomar conta do mercado habitacional acontecem desequilíbrios, e esses têm de ser corrigidos. São três freguesias em Lisboa e duas freguesias no Porto, em milhares de freguesias, onde o alojamento local está implementado. E estamos a falar de problemas circunscritos a uma determinada área, e uma das coisas que não podemos fazer é por causa de problemas que ocorrem em determinados locais adotarmos medidas que tenham impacto no território nacional. Ou seja, problemas que são específicos de Lisboa e do Porto não devem afetar as pessoas que estão noutras áreas do país. Se temos problemas locais temos de arranjar soluções locais em que as próprias autarquias estejam envolvidas.

Quando falamos da criação de cotas de crescimento ou de limite, estamos a nos referir a cotas que são implementadas pelas autarquias locais, permitindo às Câmaras Municipais ter mecanismos que controlem os fluxos de abertura de novos estabelecimentos. Falamos muito da aplicação de quotas ao alojamento local, mas, lembro que o acordo celebrado entre o BE e o PS para a Câmara de Lisboa fala de criação de quotas para a hotelaria, e não apenas para o alojamento local. Esta é uma questão transversal ao turismo, embora quando falamos de hotelaria a realidade seja diferente.

Quando falamos da construção de hotéis, estes não podem ser construídos onde as pessoas querem, pois só podem ser construídos onde os instrumentos de gestão territorial os permitem. Nós estamos a assistir à construção de novos hotéis por todo o país, particularmente em Lisboa e no Porto, por uma razão muito simples, mas que a

maioria da população desconhece, é que enquanto não foram feitos um conjunto de planos, não era possível construir esses hotéis nestas duas cidades.

Nas últimas duas décadas foram elaborados instrumentos de gestão territorial a uma escala mais reduzida, planos de urbanização e planos de pormenor, para determinadas zonas de Lisboa, nomeadamente para as principais avenidas de Lisboa e para as zonas históricas, que só terminaram há relativamente pouco tempo, e só agora estão criadas as condições para a construção desses novos hotéis.

Um outro aspeto que temos de considerar é que há determinados eventos e o facto da oferta hoteleira ter aumentado significativamente não corresponde por si só às necessidades. Lembro, por exemplo, quando se realiza em Lisboa a *Web Summit* uma grande parte das pessoas ficam em alojamento local porque a oferta hoteleira não é suficiente.

LA: Na sua perspetiva, ainda há margem para existir crescimento?

MT: Há, mas se for um crescimento moderado. Como em tudo na vida, quando se ultrapassam determinados limites, o ciclo do produto inverte-se e entra em decadência. Temos de ser inteligentes nesta matéria, antecipar os problemas e impedir que essas situações aconteçam.

Por exemplo, estou a lembrar-me de um programa recentemente criado Câmara de Lisboa, ainda que a uma escala diminuta, que prevê lançar no mercado de arrendamento fogos para habitação em áreas que estão dentro dos centros históricos, permitindo que famílias possam viver nessas áreas a preços acessíveis. É evidente que, a Câmara ao criar novas formas de alojamento vai fazer com que a pressão sobre o mercado não seja tão elevada, e como entra no mercado a preços competitivos, vai fazer com que os preços desçam. Se olharmos para os indicadores, ao nível da procura do imobiliário e dos preços, verificamos que a oferta está esgotada, o que faz com que os preços não cresçam ao ritmo que estava a acontecer. Estamos a assistir a uma reação do próprio setor a uma nova realidade, e o mercado adapta-se.

Relativamente ao sector turístico, acho que ainda há espaço para crescer de forma moderada, e sobretudo, temos de perceber que tipos de turistas queremos. O mercado do surf, por exemplo, que é um mercado interessante. Temos *hostels* e *guest houses* para os praticantes desta modalidade. Há uma série de unidades interessantes que permitem que se tenham preços acessíveis, mas com qualidade. Este mercado gera receitas interessantes.

Um aspeto que não pode ser negligenciado é a importância do turismo interno. Quando existem crises nos mercados emissores de estrangeiros, é o turismo nacional que preenche os vazios e ajuda os estabelecimentos hoteleiros a continuar a ter procura.

LA: Por último, a Nova Geração de Políticas de Habitação defendida pela recente Secretaria de Habitação representa um novo paradigma de encarar o problema habitacional, nas suas diferentes dimensões sociais. Na sua perspetiva, é possível conjugar os diferentes interesses que pairam sobre o sector habitacional, existindo por um lado, a dinâmica do mercado imobiliário que atua em função da procura e da oferta, e por outro, um pacote de políticas públicas de incentivo ao mercado de arrendamento e à promoção da habitação social. Justifique.

MT: Eu acho que é por aí o caminho. Mas, isso deve ser feito através de medidas de incentivo ao arrendamento, e não adotando medidas restritivas a outros sectores, nomeadamente o alojamento local. Se as pessoas estão convencidas que no dia em que não houver alojamento local, as pessoas voltam ao arrendamento, desenganam-se, pois isso não vai acontecer. As pessoas aplicam o dinheiro onde podem ganhar dinheiro, e o que vai acontecer é que se acabarem com o alojamento local legal, as pessoas voltam novamente à ilegalidade.

Não sei se sabe, mas antes de 2014 uma boa parte da realidade que hoje se designa por alojamento local, particularmente no Algarve, operava ilegalmente. Em 2014, o alojamento local passou a ter um diploma próprio e autonomizou-se e criou-se uma forma simples de registar o alojamento local. O facto de ser fácil levou a que muitas pessoas aderissem a essa realidade. O crescimento deve-se a isso. As pessoas que estavam na ilegalidade começaram a perceber que era fácil estar dentro da lei, e que estar dentro da lei era mais ou menos inevitável, porque se tornou difícil operar ilegalmente.

.