

**Luís Boavida-Portugal**

Arquitecto e urbanista, professor do ensino superior

A “insustentabilidade” de Lisboa, o processo urbano e a habitação

O turismo e a oferta hoteleira fizeram o seu trabalho. Agora, claro, muitos invejam um centro reabilitado e vibrante e proclamam aí desejar viver, com a condição de ser aos preços do tempo das trevas.

17 set 2022, 00:08



Um artigo recente [numa revista americana politicamente empenhada](#) trouxe de volta as questões da habitação, do turismo e da especulação imobiliária nas áreas centrais de Lisboa, muito presentes nos últimos anos na opinião publicada e no debate académico.

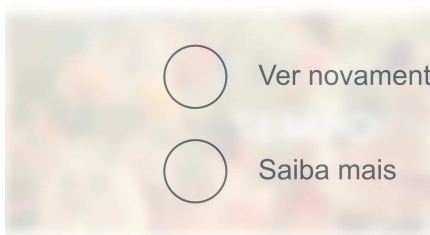
É certo que a “insustentabilidade” é ali abordada essencialmente no aspeto do acesso à habitação e ao arrendamento, mas, talvez por essa ser uma dimensão especialmente sensível, a publicação suscitou o habitual coro de lamentações, com críticas ao turismo e à especulação imobiliária, como se tivéssemos vivido no melhor dos mundos até este “flagelo” nos alcançar.

Mas não podemos pretender que o mundo começou agora. É preciso recuar no tempo para encontrar as causas ocultas dos fenómenos que nos afligem e que radicam em disfuncionalidades profundas do sistema territorial e do processo urbano.



dispõem. Estamos perante questões da oferta de habitação, a preços compatíveis com o poder de compra local, e do funcionamento do mercado de arrendamento. Argumenta-se que, por motivos ligados ao crescimento da oferta turística e à especulação imobiliária numa lógica global, os preços nas áreas centrais de Lisboa terão descolado da realidade nacional, correspondendo antes a padrões internacionais.

PUBLICIDADE



De facto, poderíamos dizer que o nosso paradoxo é que um dos países mais pobres da Europa tem como capital uma das cidades mais bonitas, interessantes e apetecíveis para viver neste continente, como o tem demonstrado o reconhecimento em inúmeras plataformas de opinião.

Independentemente da discussão do chamado “direito à cidade”, a impossibilidade de fixar uma população residente socialmente diversificada é um problema real, já que priva Lisboa de uma das condições essenciais da sustentabilidade urbana, a permanência de famílias que, usando o espaço público, dão vida à cidade e alimentam funções centrais de variada hierarquia, adquirindo bens e serviços de um espectro alargado. Então, como garantir este desiderato?

Sobre a perda de residentes no concelho de Lisboa, muito se tem dito e escrito, havendo interpretações mais ou menos obscuras de microvariações para todos os gostos. Mas, não nos iludamos, olhando para os dados censitários um facto é inegável, a grande quebra populacional em Lisboa deu-se nas décadas de 80 e 90 do século passado, muito antes do *boom* turístico, da expulsão de residentes pela especulação, da gentrificação e de tudo isso...

construção, merecem reflexão adicional.

Primeiro, dizer que não será apenas na dimensão habitacional que Lisboa se tornou insustentável, já que vários outros indicadores nos demonstram o colapso de elementos essenciais do sistema urbano. O conceito de sustentabilidade nas cidades consolidadas é complexo, envolvendo diversas condições, como procurei discutir [aqui](#), sejam populacionais, habitacionais, funcionais, ambientais, económicas, culturais, de governação, ou até simbólicas. Na verdade, as áreas centrais de Lisboa são, desde há muito, insustentáveis em quase todos estes aspetos e as razões desta insustentabilidade estão nas escolhas que fizemos como sociedade e nas políticas públicas que nos conduziram até aqui.

Com exceção das expansões periféricas mais recentes – Olivais, Chelas, Telheiras, onde a promoção pública e privada se concentrou – Lisboa era, na transição para os anos 80, uma cidade envelhecida, com um parque habitacional degradado e desajustado dos padrões de vida moderna. O regime do arrendamento urbano levava a uma escassez da oferta habitacional, com as consequentes dificuldades para os jovens que pretendiam autonomizar-se, ou para os que procuravam viver em Lisboa, deixando-os sem alternativas na cidade consolidada.

Toda uma geração foi assim empurrada para a aquisição de habitação onde esta oferta existia – nas periferias mais ou menos afastadas – criando-se um novo estilo de habitar a cidade alargada, com novos padrões e novas centralidades, fluxo que potenciou o processo de loteamento-urbanização-construção nova.

A banca correspondeu a este paradigma, orientando-se para o financiamento da compra de casas novas, segurando o risco pelo valor das avaliações – na avaliação, a data de construção era critério dominante – e dando continuidade a uma cadeia de crédito que começava nos promotores. Lembre-se como rapidamente nos tornámos dos países da Europa com mais elevada percentagem de proprietários de casa própria.

A alternativa de compra de casas antigas nas áreas centrais era impensável, seja pela escassez da oferta, seja, também, pelo valor baixíssimo das avaliações dos fogos antigos, que não cobria o risco de crédito. Também não correspondia aos p

público. E claro, havia ainda o problema das obras...

A ideia de fazer obras numa casa antiga para a habitar não era nada popular à época e assustava qualquer um. As histórias de horror, por experiências negativas, financeira e tecnicamente, eram comuns e desmotivavam os mais afoitos.

Podemos apontar aqui todo um mundo de problemas ligados ao setor da construção. Desde logo, a vocação para a obra nova, muito pela impreparação para reabilitar, com a orientação das formações técnicas – dos arquitetos e engenheiros, aos operários – para a produção de edifícios novos, usando os sistemas construtivos atuais. Aliás, a reabilitação foi vista por muito tempo, na minha área profissional, como um género menor, preconceito só recentemente ultrapassado, muito, refira-se, pelas intervenções de qualidade em empreendimentos turísticos. Será de lembrar que a reabilitação representava, à época, no setor da construção em Portugal menos de 20% da atividade, por oposição a uma média europeia superior a 60%, muito se falando nos últimos anos na necessidade de alterar este padrão.

Apenas uma referência aos custos da reabilitação e ao mito de ser sempre mais cara que a construção nova, que tem servido de alibi para continuar a promover esta. Nos edifícios antigos, a reabilitação deve ser entendida como a intervenção mínima que requalifica, que permite o uso em condições satisfatórias para os standards atuais. A reabilitação, que não é construção nova e requer uma abordagem metodológica e técnica muito diversa, só será mais cara – e até inoportuna – se for praticada com objetivos irrealistas, sem conhecimento e sem adequação dos meios de intervenção.

Ora, no contexto da cidade consolidada, a reabilitação é a questão essencial e deveria ser um desígnio das políticas públicas e do investimento. E nem falo da valorização do património urbano, só por si um argumento decisivo a favor da reabilitação. Mas seria necessária uma mudança profunda, cultural, económica e social, que reinventasse o papel da cidade antiga no imaginário coletivo, alterando a perceção de valor negativa que era a dominante até há pouco.

Curiosamente, a par deste movimento populacional centrífugo, desde os anos 60-70 que alguns artistas, intelectuais e profissionais liberais excêntricos se instalavam em casas que recuperavam nos bairros históricos, sobretudo Alfama, Mouraria

muitas dificuldades processuais, optaram por este estilo de vida, comprando e recuperando, por vezes, prédios inteiros, numa altura em que os preços eram muito acessíveis.

Nesta linha, será de reconhecer que, apesar das dificuldades, a vida nas áreas históricas centrais sempre atraiu alguns jovens, como se pode ver [aqui](#). Este fenómeno, embora não tão expressivo entre nós como em outros países europeus, verificou-se não só em Lisboa, mas em vários centros históricos de cidades importantes, como o Porto, Guimarães ou Évora.

O esvaziamento da *inner city* e o empobrecimento da sua base social e económica, bem como da sua estrutura funcional, tiveram, por esta via do êxodo populacional, uma aceleração importante, comprometendo o papel da cidade antiga no contexto da cidade alargada e tornando-a vulnerável a fatores exógenos.

Sobretudo no que concerne à habitação – e, já agora, ao arrendamento comercial – a insustentabilidade de Lisboa reflete muito da nossa desconfiança no funcionamento do mercado, nas muitas e desastradas intervenções do Estado para o corrigir, seguidas por outras tantas para mitigar as consequências das primeiras, e assim sucessivamente. Tudo motivado, é certo, por uma ideia bondosa de proteger os mais frágeis, mas que acaba por criar perversidades, cristalizar injustiças e distorcer as relações entre os agentes. O arrendamento urbano será, por certo, um dos casos mais paradigmáticos deste problema.

Nas sociedades abertas, o mercado é uma força essencial no processo urbano, sendo que as políticas públicas devem atuar apenas de forma supletiva, para assegurar determinados objetivos de desenvolvimento vistos como socialmente desejáveis e assumidos pela governação do sistema. Dito isto, como se poderia – ou poderá, ainda – mitigar o problema da falta de oferta de habitação nas áreas centrais de Lisboa, compatível com o rendimento das famílias portuguesas?

Não é grande originalidade apontar que o extenso património imobiliário público, incluindo o da CML e de outras entidades facilmente mobilizáveis para esta estratégia, poderia ser usado para lançar no mercado uma quantidade substancial de fogos a preços controlados, atraindo uma população diversa. Mas isso implicaria

Acresce a importância de conseguir tornar disponíveis as largas dezenas de milhar de fogos vazios contabilizados em Lisboa. As razões para esta situação são complexas e muito diversas, mas a dimensão deste universo e o impacto que teria a sua disponibilização justificam uma mobilização estratégica de meios para este objetivo.

Ainda por via do mercado, uma abertura da autarquia que fomentasse um aumento substancial da oferta – cuja escassez é a base do problema – quer em reabilitação, quer em construção nova nos espaços intersticiais por preencher, conduziria a um equilíbrio dos preços. Esta orientação deveria favorecer expressamente o surgimento de promotores orientados para uma oferta a preços moderados.

Importa, no entanto, ter presente que fatores como a centralidade, as qualidades urbanísticas e a limitada dimensão territorial da cidade antiga, se refletirão sempre no nível de preços, e isso é natural num sistema urbano saudável. Dito de outra forma, viver no centro de uma cidade como Lisboa será sempre um privilégio, e atrair uma população social e economicamente diversificada deve ser um desígnio das políticas públicas, o que não significa necessariamente um aumento de gastos públicos, mas de boas decisões que contribuam para eliminar as distorções do mercado.

O turismo e a oferta hoteleira fizeram o seu trabalho de investimento e criação de valor, preenchendo um vazio – não apenas populacional – que corroía as áreas centrais de Lisboa. Foram o catalisador que promoveu a reabilitação do edificado e do espaço público e nos fez olhar de modo diferente para a cidade antiga. Agora, claro, muitos invejam um centro reabilitado e vibrante e proclamam aí desejar viver, mas com a condição de ser aos preços do tempo das trevas...

HABITAÇÃO E URBANISMO PAÍS LISBOA



RECOMENDAMOS

PAÍS

CM de Lisboa adita votação de venda de terrenos

POLÍTICA

Habitação. Chumbados projetos do BE e da IL

PAÍS

Gaia quer combater ocupação ilegal de casos

OBSERVADOR

19h. Apoios podem demorar

PAÍS

Professores: rendas altas e pouca oferta

OBSERVADOR

Encontrar casa: Há ajudas para os universitários?

OBSERVADOR

Eleito melhor jornal generalista 2018 e 2019

© 2022

Seguir

[Facebook](#)
[Twitter](#)
[LinkedIn](#)
[Instagram](#)
[Youtube](#)
[Google+](#)
[RSS](#)

Descobrir

[Autores](#)
[Tópicos](#)
[Newsletters](#)
[Eventos](#)
[Conversas](#)
[The Collection](#)

Sobre

[Política de Privacidade](#)
[Termos e Condições](#)
[Como anunciar](#)
[Ficha Técnica](#)
[Estatuto Editorial](#)
[Política de correções](#)
[Regras da Comunidade](#)
[Contactos](#)
[Carreiras](#)
[Ajuda](#)

Instale a nossa App

Disponível gratuitamente para iPhone, iPad, Apple Watch e Android

