

● ENTREVISTA

“O TURISMO ESTÁ PARA FICAR”

“NÃO FAZ SENTIDO, PORTA SIM, PORTA NÃO, HAVER UM HOTEL OU ALOJAMENTO LOCAL.

ÉLVIO PASSOS
epassos@dnoticias.pt

Engenheiro civil de formação, em 2012, fundou com um sócio, a Feels Like Home. Actualmente, é responsável por 630 unidades de turismo em todo o País, incluindo na Madeira. Hoje, vai estar na Conferência Anual de Turismo, organizada pela Ordem dos Economistas na Madeira sobre ‘Habitação e Inclusão Social: O Impacto do Turismo na Vida dos Residentes’.

A pressão turística sobre o mercado da habitação tem sido muito referida. Aqui, no caso concreto da Madeira, do que conhece, diria que é de facto o turismo que está a pressionar o mercado da habitação ou haverá outros factores? Não é só na Madeira. Em todo o Portugal, entendendo que houve uma alteração, depois da Covid, nomeadamente no paradigma do mercado de trabalho. Desde a Covid até agora, o mercado de trabalho tornou-se muito mais flexível. O que é que se fez? No caso dos portugueses, havia muitos a residir no estrangeiro, que regressaram a Portugal, continente ou à Madeira, e trabalham para fora. Isto trouxe imensas pessoas para Portugal, portugueses. Também durante a Covid, eu assisti - digo Covid porque acho que é um ponto que marca bastante a viragem - mesmo durante os lockdowns (confinamentos), nós aqui, na Feels Like Home, tínhamos inúmeras casas alugadas a es-

Miguel Rodrigues, da FLH - Feels Like Home

trangeiros, acabaram por passar cá a Covid e já estão cá a viver também, em parte do ano. Este fenómeno de estrangeiros a viverem para Portugal e de portugueses a regressar - Porto, Lisboa, Madeira - está a pôr uma pressão grande no imobiliário.

Se não fosse esse fenómeno, não se sentiria a pressão, que se sente sobre a habitação? Acho que também se sentiria, mas não seria tão forte. Muitas das pessoas atribuem a pressão turística ao alojamento local e aos programas de Golden Visa. Eu acho que a maior parte das pessoas não tem noção de que o número de Golden Visas, que foram dados em Portugal, é diminuto face ao imobiliário que existe. Foram 12 mil, desde Passos Coelho até acabar.

Mas se estiverem concentrados em regiões como Lisboa e Porto, podem ajudar a pressionar os preços para cima? É muito pouco. Na grande Lisboa, na altura, havia à volta 323 mil unidades. Agora veja o que são 11 mil, quanto é que isso representa.

São seguramente mais os tais outros dois factores, que referiu há pouco? Claro, claro. É um tema de que ninguém fala. Nós não conseguimos travar que um francês venha viver para Portugal, nem um espanhol, porque são da Comunidade Europeia. E esses sim estão a pressionar o mercado imobiliário.

Inclusive, criaram-se incentivos a que viessem. Claro. Agora, se me disser assim: ‘o turismo também pressiona a habitação’. Claro que pressiona. Não quer dizer que não pressione. Agora, referindo-me a Lisboa, não acho que seja o turismo que está pressionando isto de forma desequilibrada. Antigamente, a zona da baixa toda, ruas do Ouro, da Madalena estavam ao abandono.

Portanto, os preços elevados nessa zona, não influenciam a procura de habitação dos lisboetas. Vou voltar a falar só de Lisboa. Quem é que é o português da classe média



Miguel Rodrigues, com um sócio, fundou a Feels Like Home em 2012. Hoje é responsável por 630 unidades turísticas por todo o País. FOTOS DR

que quer morar na baixa? Nenhum.

Não quer, porque não tem meios financeiros? Não há estacionamento. Grande parte dos prédios não tem elevador. Grande parte dos prédios são pombalinos, questões sonoras não existem. Prédios antigos sem boa habitabilidade, de acordo com o que é hoje em dia a nossa vivência. Divisões pequenas, muita divisão, não se pode andar a tirar divisões que estão em

prédios pombalinos. Quer sair da baixa, para um sítio qualquer do outro do lado da cidade, está um inferno.

Se pegar num habitante da classe média e perguntar-lhe assim: ‘O senhor prefere viver na baixa num prédio antigo pombalino ou, com o mesmo dinheiro que tem, preferir viver num prédio mais recente, mais moderno em Telheiras?’ Ele vai-lhe responder que é Telheiras.

Então, que explicação pode haver

para evitar o aumento do preço da habitação. Veja o que é que está a acontecer. A notícia do Expresso desta semana.

Parou a reabilitação. Pára a reabilitação e os preços continuam a subir, seja a nível de renda ou de compra.

O que está a dizer significa que discorda de um regulamento municipal, para um melhor ordenamento e até para a segurança de quem investe no Alojamento Local? Eu não sou favorável a proibições. Eu acho que sim, tem de haver um trabalho bem feito entre todos os agentes à volta do turismo e da habitação. Porque eu também concordo, vou voltar a falar de Lisboa, que não faz sentido, porta sim, porta não haver um hotel ou alojamento local. Eu aí também estou de acordo.

Até pode ser contraproducente para o próprio negócio. Exactamente, pode ser contraproducente. Eu estou de acordo com isso. Agora, para haver este equilíbrio, tem de ser um trabalho bastante mais profundo e tem de envolver o Estado e os privados. Porque se calhar, às tantas, faz sentido - a minha cabeça vai para a baixa de Lisboa, mas é um bocado de transversal a todos - haver uma parceria público-privada para uma residência de estudantes no meio da baixa. Ou fomentar mais alguns escritórios no meio da baixa, porque estão todos a sair para as periferias de Lisboa. Quando nós começamos a fazer as contas do investimento, é difícil o privado casar o uso de um prédio atendendo a estas circunstâncias. Por isso é que a reabilitação está a parar toda. O dono do prédio acha que aquilo vale ‘Y’, o valor de construção, ao qual eu estou muito habituado, está em números astronómicos. Quando começa a fazer as contas do investimento, o básico, percebe que os valores de venda já não são compatíveis com os rendimentos nacionais. Este é que é o tema. Fica tudo parado.

Portanto, regras sim, mas conversando sempre com o sector. Eu acho que sim. Regras sim, equilíbrio entre o turismo, o alojamento local e a habitação completamente, estou 100% a favor disso. Mas acho que há aqui uma peça fundamental que é o envolvimento do privado com o Governo.

Neste aspecto, se calhar Portugal também está a desbravar caminho, não? Podíamos ser pioneiros, porque no caso do alojamento local nós fomos pioneiros. Nas regras que criámos.

Acabámos também com muita ilegalidade que havia, muita economia paralela. Muito. Eu trabalhava no outro lado, quando montei a Feels Like Home, e tinha quatro apartamentos que eram nossos. E eu não queria estar na ilegalidade. Portanto, criei a empresa. Na altura, o mercado era muito informal e eu sempre me bati com o tema que é: ‘eu não vou no caminho da ilegali-

dade, eu vou na legalidade - pagar o IVA, IRS, Segurança Social dos trabalhadores, IRC, por aí fora’. E este factor é que me levou a crescer de repente muito, porque havia muitas pessoas também que queriam estar no caminho da legalidade. E o que eu acho que acontece agora é que, com tanta restrição que existe, começa outra vez a aparecer a ilegalidade.

Essa tanta restrição dá-me a sensação de que é o sector público a querer resolver coisas só por si, com a melhor das intenções, eventualmente, mas a tomar más decisões. É isso? Eu acho que é. Onde a procura existe, a oferta vai aparecer, legal ou ilegal. O turismo, depois da Covid, continua a crescer, os números evidenciam que continua a crescer. Esta semana, o ministro, Castro Almeida, disse: queremos posicionar Portugal dentro do top 10 dos destinos turísticos. Há uma estratégia que quer caminhar para o turismo e depois, em termos de alojamento, de organização, é só restrições. Continuo a dizer: acho que tem que haver um

“É IMPORTANTE FAZER UM TRABALHO DE FUNDO ENTRE OS VÁRIOS AGENTES PARA DISPERSAR ESTE TURISMO”



equilíbrio entre habitação, turismo, serviços. É fundamental à boa vivência dos habitantes. E eu acho que isso não se faz com restrições.

Na Madeira, começamos a sentir algum cansaço, alguma fadiga com os turistas. Talvez haja aqui algum trabalho a ser feito. Não lhe parece? Acho que há um tema, que na Madeira será igual ao Porto e a Lisboa, que é a importância de haver factores dissuasores da pressão turística. Por exemplo: o turismo em Lisboa, onde é que ele se desenvolve? Ali na Zona da Graça, Castelo, Sé, depois vem aqui à Zona da Baixa, depois só ao Chiado, Príncipe Real e depois vai para Belém. Torre Belém, Mosteiro dos Jerónimos. No resto da cidade já não há muito turismo. Essa fadiga e essa pressão turística existe em zonas muito concentradas da cidade e no Porto é exactamente igual e a Madeira anda ali também na zona da Baixa.

É importante fazer um trabalho de fundo entre os vários agentes para dispersar este turismo. Quando o turismo tem um peso gigante na nossa economia e o governo também quer que haja turismo, porque é um pilar importante da economia, eu também compreendo que haja fadiga dos residentes relativamente ao turismo, devemos tentar dispersar os pontos atractivos.

Sempre com a tal parceria ente os agentes e o sector público. Entre os privados e o público.

Se eu lhe pedisse alguma sugestão para deixar aqui aos decisores políticos, seria esse o incentivo ao trabalho em conjunto? O maior incentivo, que eu acho que tem de haver, é esse. É criar não sei se é comissões, grupos de trabalho. Na Madeira, o turismo já representa mais de 30% do PIB. O turismo é fundamental para o país. Acho que não vai reduzir, a não ser que haja algo excepcional, porque Portugal é um país superagradável para vir aqui numa lógica de short-break destination (‘escapadinhas’). As estadias são curtas, apesar de na Madeira ser maior por se tratar de uma ilha. Em Lisboa são 3,83, no Porto era 2,63, era assim um número desses, a estadia média. Portanto, o turismo está para ficar e nós também queremos que esteja para ficar.

Há dias, ouvi na Câmara do Funchal algo com que concordo: Nós estamos numa fase em que temos de aumentar a qualidade do turismo. Mas tem de haver turismo para todos. Para as pessoas que têm mais capacidade financeira e para aquelas que têm menos capacidade financeira. Tem de ser transversal.

Mas, podemos definir o nosso mercado prioritário. Não temos de ir a todos. Evidentemente que não temos de ir a todos, mas o mercado funciona livremente. Podemos é trabalhar mais num determinado sector emissor.