

IMIGRAÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIO EM BRAGA: IMPACTOS E TENSÕES

IMMIGRATION AND REAL ESTATE MARKET IN BRAGA: IMPACTS AND TENSIONS

Rafaela Sofia Gonçalves Ribeiro ¹[0000-0002-3264-3292]

Fernando Bessa Ribeiro ^{1,2}[0000-0001-7431-8562]

Rita Maria Gonçalves Ribeiro ¹

¹ Instituto de Ciências Sociais, Universidade do Minho

² CICS.NOVA

rafaelasgr@ics.uminho.pt, fbessa@ics.uminho.pt,
rmgr@ics.uminho.pt

Resumo. O mercado imobiliário é moldado por forças distintas e, por vezes, até antagónicas, encontrando-se influenciado pelo dinamismo económico e demográfico que se vem manifestando nos nossos espaços urbanos. Nesta comunicação analisaremos esta última dimensão, com uma especial atenção para o fenómeno imigratório. Produzindo efeitos quer na origem, quer no destino, incluindo a médio e longo prazo, procurou-se indagar de que forma a diáspora brasileira, cujo fluxo migratório em direção à cidade de Braga (noroeste de Portugal) se tem vindo a intensificar nos últimos anos, impacta no mercado imobiliário bracarense. Trata-se de um mercado muito dinâmico, registando transformações consideráveis, transformações essas que conduziram Braga à sua situação urbana atual, marcada pela rarefação da oferta habitacional, nomeadamente para arrendamento, e concomitante aumento dos custos deste bem essencial constitucionalmente consagrado como um direito. Com recurso aos resultados obtidos por via de uma metodologia de tipo qualitativo-quantitativo e o método do estudo de caso alargado, foram realizadas 24 entrevistas a entidades diversas, etnografia virtual na rede social Facebook e análise de dados estatísticos secundários. Os dados recolhidos mostraram que o mercado bracarense tem sofrido transformações importantes que são influenciadas pela falta da oferta imobiliária, aliada a uma crescente procura, para a qual contribuem os fluxos imigratórios.

Palavras-chave: Brasil; Portugal; Braga; Imigração; Imobiliário.

Abstract. The real estate market is shaped by distinct and sometimes even antagonistic forces, and is influenced by the economic and demographic dynamism that has been manifesting itself in our urban spaces. In this paper, we will analyze this last dimension, with special attention to the immigration phenomenon. Producing effects in both origin and destination, including medium and long term, we intend to investigate how the Brazilian diaspora, whose migratory flow towards the city of Braga (northwestern of Portugal) has been intensifying in recent years, impacts on the real estate market in Braga. This is a very dynamic market, registering considerable transformations, transformations that have led Braga to its current urban situation, marked by the scarcity of housing supply, specially for rental, and the concomitant increase in the costs of this

essential asset, constitutionally consecrated as a right. Using the results obtained through a qualitative-quantitative methodology and the extended case study method, 24 interviews with several entities, virtual ethnography in the Facebook social network and secondary statistical data analysis were carried out. The collected data showed that the Braga market has undergone important transformations that are influenced by the lack of real estate supply, combined with a growing demand, to which the immigration flows contribute.

Keywords: Brazil; Portugal; Braga; Immigration; Real Estate.

Introdução

Apesar de, historicamente, a habitação nunca ter ocupado uma posição primordial no rol de preocupações do Estado português, a questão habitacional é hoje uma temática renovada e complexificada, encontrando-se cada vez mais presente na agenda política. Esta (re)emergiu e (re)conquistou um lugar de destaque no debate público, alcançando alguma repercussão e reconhecimento enquanto um problema que se vem agudizando, inclusive com a colaboração do próprio Estado (Silva, 2020), aquele que seria um dos atores fulcrais para a sua resolução. Isto ocorre não só em Portugal, mas um pouco por todo o mundo, sendo possível identificar a persistência de uma crise da habitação de escopo global (cf., entre outros, Madden e Marcuse, 2016: 7; Wetzstein, 2017: 3; Pinto, 2020: 57), marcada por tendências de liberalização, privatização e financeirização que seguem os ditames neoliberais (cf., entre outros, Santos, 2019), respondendo a um único imperativo categórico: a procura incessante por lucro.

Também a problemática das migrações se encontra envolta em controvérsia. Apesar destas movimentações populacionais não serem um fenómeno recente, na atualidade crescentemente globalizada – implicando a compressão das dimensões tempo-espaco (Harvey, 1989) –, estes fluxos ganharam crescente expressão e diversidade. Esta expressividade oferece múltiplas oportunidades, mas confronta-nos também com novos e diversificados desafios. Esses desafios manifestam-se nas esferas mais variadas, nomeadamente na esfera política, social e cultural. No que concerne à integração e inclusão da população migrante, é ainda possível aditar-se a estas a esfera territorial ou espacial. Inclusive, a fixação dos recém-chegados verifica-se essencialmente em áreas urbanas pois, geralmente, é na cidade onde se concentram mais oportunidades. Deste modo, é expectável que a migração traga consigo modificações nos padrões de comportamento e nas relações sociais, mas não só: reflete-se também em alterações na ordem estrutural e territorial, propiciando o aumento populacional e produzindo uma nova forma de cidade (Durham, 1984): a cidade que conhecemos hoje é resultado de um processo histórico de construção e “é apenas a ‘cidade do momento’, permeável à mudança que fará dela uma outra cidade” (Baptista, 2001: 72).

Verifica-se, então, um crescente dinamismo demográfico e económico que marca a realidade das nossas cidades, produzindo impactos sociais assinaláveis e refletindo-se nos preços praticados no mercado imobiliário – quer no segmento de compra, quer de arrendamento –, mercado esse que tem vindo a provar a sua resiliência, perdurando as tendências de subida. Estas dinâmicas podem ser observadas também no caso da cidade de Braga. Situada no noroeste de Portugal continental (mais precisamente na região do vale do Cávado), o seu concelho tem 37 freguesias. Com uma área de 183,4 km² (INE, 2020) e uma densidade populacional de 1 054,2/km² (INE, 2021), alberga 193.349 residentes (INE, 2021), dos quais 10.315 são indivíduos de origem estrangeira, sendo a

nacionalidade brasileira a mais representativa, contando com uma comunidade de 7.125 a residir no município de forma regular (INE, 2020), números que, no mais, refletem as tendências verificáveis a nível nacional¹ e justificam o enfoque nesta comunidade. De acordo com os resultados preliminares dos Censos 2021, a cidade continua a crescer.

Concomitantemente, também os preços habitacionais vêm registando um crescimento significativo. A título de exemplo, no último trimestre de 2019, Braga registou o maior crescimento a nível nacional dos preços habitacionais, com um aumento de 22,6% face ao período homólogo (INE, 2020). Ademais, de acordo com dados do INE (2020), o valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares situava-se, em 2020, nos 1024 euros, por comparação aos 642 euros cobrados no ano de 2016, o que representa um aumento de 159,50 por cento num período de 4 anos. No mesmo sentido, no que respeita aos valores medianos das rendas de alojamentos familiares por m², no segundo semestre de 2020, o valor mediano das rendas rondava os 5,26 euros por m², por comparação aos 3,79 euros por m² documentados no segundo semestre de 2017 que, por sua vez, corresponde a um aumento de 138,78 por cento.

Ora, como acontece com todos os fenómenos sociais, as causas explicativas e forças motrizes que ocasionam essa tendência de crescimento dos preços habitacionais são múltiplas e impactam de diferentes formas (cf., entre outros, Geng, 2018; Doorn, Arnold, Rapoport, 2019). Não sendo possível aprofundar a discussão nesta comunicação, restringir-nos-emos doravante ao impacto dos movimentos migratórios de entrada neste mercado específico.

Material e Métodos

Os resultados aqui expostos são resgatados da dissertação de mestrado intitulada “*À procura de um lugar na cidade: Imigração brasileira e dinâmicas imobiliárias em Braga*”, um estudo de carácter exploratório-explicativo, que adotou uma metodologia de tipo qualitativo-quantitativo (cf., entre outros, Morgan, 2007), estruturando-se de acordo com o método do estudo de caso alargado (Santos, 1983; Burawoy, 1998, 2009). Foram realizadas 24 entrevistas semiestruturadas a imigrantes (17), representantes do poder público (4, aos quais não foi garantido o anonimato), consultores imobiliários (2) e senhorios (1). Ademais, foram ainda recolhidos dados com recurso à técnica da etnografia virtual (Hine, 2004) em dois grupos de imigrantes radicados em Braga na rede social *Facebook* e analisados dados estatísticos secundários conseguidos junto de 14 Juntas de Freguesia do conselho, que aceitaram colaborar com o estudo. Os dados foram posteriormente analisados com recurso às técnicas de análise de conteúdo (Bardin, 1977) e análise estatística descritiva.

Resultados

As justificações encontradas para a subida dos preços praticados no mercado imobiliário, tal como ocorre com outros fenómenos sociais, são múltiplas e de índole variada, sendo este moldado por diversas forças sociais. Cecília (senhoria, 75 anos) dá o

¹ A comunidade brasileira é, hoje, o maior grupo estrangeiro a residir em território nacional, representando 27,8% do total de estrangeiros a residir em Portugal (RIFA, 2020), e um fluxo já estrutural, marcado por várias vagas (cf., entre outros, Malheiros, 2007; Padilla, Marques, Góis e Peixoto, 2015).

mote para a discussão em torno de um dos fatores que foi apontado como primordial para o crescimento acentuado verificado ao nível dos preços praticados, passível de ser identificado não só em Braga, mas também noutras cidades portuguesas e um pouco por todo o mundo:

Para lhe ser sincera, eu estava mesmo completamente desfasada dos preços que vêm sendo praticados em Braga e tinha os apartamentos muito baratos. Eu chego à conclusão de que os preços subiram, subi a procura e acho que há muita mais procura do que oferta, o que também contribui para essa subida. [...] Mas temos também que dizer que ainda está longe do Porto... Não podemos comparar os preços praticados em Braga com os preços que se praticam no Porto e em Lisboa (Cecília, Senhora, 75 anos).

Assim, a falta de oferta no mercado, aliada a uma crescente procura, que, segundo os entrevistados/as, espontaneamente, faz aumentar os preços, foi um dos fatores mais recorrentemente mobilizados nos discursos recolhidos, o que demonstra a forma como os preços são moldados pela capacidade de resposta por parte da oferta (Birrel e Healy, 2003). Esta falta de oferta pode, por sua vez, ser ela própria explicada por diversos fatores. Entre esse fatores encontram-se, em primeiro lugar, a procura crescente alimentada quer pelos fluxos turísticos, mas essencialmente pelos fluxos de imigração, fluxos esses que, por sua vez, são essencialmente influenciados e aliciados pelo posicionamento do próprio Governo (quer central, quer local, que procuram dinamizar os seus territórios e mercados), contribuindo para o aumento dos preços:

Em primeiro, já falamos das pessoas de nacionalidade brasileira que, de facto, foram muitas as que chegaram, e quem fala de nacionalidade brasileira fala também de outras nacionalidades. Por exemplo, a freguesia de S. Vítor julgo que tem pessoas de 180 nacionalidades distintas, o que é muito se considerarmos que há cerca de 200 nações no mundo. Essas pessoas precisam de um local para morar, o que automaticamente aumenta a procura e diminui a oferta. A partir daí, os preços aumentam naturalmente (João Rodrigues, Vereador, 20/10/2021).

O próprio Governo português e local buscam também, não é? Trazer imigrantes e turistas para fomentar a economia de uma forma geral. Então, é aquela questão da oferta e da procura... oferta muito baixa devido à muita procura porque acolhe muitos imigrantes e turistas (Gustavo, Consultor Imobiliário, 4 anos de atividade)

Logicamente que, em função da chegada de muitas pessoas a Braga – e sendo que Braga, no que concerne às principais cidades, foi uma das que mais cresceu –, isso faz com que o *stock* que havia de imóveis disponíveis se tenha esgotado. [...] há muita procura, que é inclusive superior à oferta [...]. Não há oferta em lado nenhum da cidade, no sentido de ser massivo. (Jorge, Consultor Imobiliário, 21 anos de atividade).

De facto, estes relatos permitem-nos corroborar que, como Birrel e Healy (2003) e Doorn *et al* (2019) já enunciaram, alguns dos principais motores por detrás dos preços praticados no âmbito do mercado imobiliário são, precisamente, o crescimento populacional bem como as flutuações registadas entre a oferta e a procura que, sem embargo, se encontram relacionadas com a questão do próprio crescimento populacional, seja ele natural ou por via das migrações, crescimento esse que, não obstante, é também ele influenciado por fatores, como a especulação imobiliária, que não cabem aqui discutir. A título de exemplo, no que à oferta se refere, de acordo com os dados provisórios dos Censos 2021 (INE, 2021), os alojamentos familiares clássicos vagos são cerca de 7.700, uma diminuição de quase 3000 face ao registado nos Censos 2011, verificando-se, naturalmente, uma crescente pressão imobiliária. Deste modo, entra em ação a lei da oferta e da procura, fazendo crescer os preços, promovendo a especulação e novamente o capital se expressando nesta relação. Para adensar ainda mais

a problemática, os rendimentos dos indivíduos não acompanham os aumentos no custo de vida proporcionados pela cidade, fenómeno reconhecido pela maioria dos/as entrevistados/as, embora alguns relativizem a exequibilidade dos preços praticados:

Não. São comportáveis porque não há outros, nem se perspetivam quaisquer alterações a esse nível [risos]... Agora, para o cidadão comum... quando temos um salário mínimo que, de momento, só por si, não chega para cobrir o valor de uma renda, as coisas, naturalmente, não estão bem, é muito complicado... (Jorge, Consultor Imobiliário, 21 anos de atividade)

São muito elevados. Há, de facto, efetivamente um desajuste entre os preços praticados pelo mercado e a capacidade financeira das famílias, num sentido lato (Miguel Bandeira, Ex-Vereador, 19/10/2021).

Em alguns casos será, noutros não. Não temos como definir o “cidadão comum”. É o mercado a funcionar (Olga Pereira, Vereadora, 29/10/2021).

Isto germina uma tensão evidente entre a população autóctone e a população que chega, uma vez que os autóctones tendem a culpabilizar estas populações por todos os males, utilizando-as como “bodes expiatórios”, sendo esta tendência particularmente observável nas redes sociais, onde brotam constantemente publicações e comentários desagradáveis e odiosos, inclusive nas caixas de comentários de determinadas notícias relacionadas com o crescimento do setor imobiliário.

Conclusões

São diversas as forças e suas dinâmicas verificáveis hoje na cidade de Braga, agindo sobre este território específico e definindo as suas singularidades no quesito habitacional. É passível de se observar que, ao longo da última década, Braga deixou de ser uma cidade marcada pela abundância de fogos para venda e arrendamento a preços comumente abaixo dos praticados por outras cidades de grande e média dimensão, atravessando hoje uma situação urbana marcada pela rarefação da oferta habitacional perante um ritmo de procura cada vez mais intenso e enfrentando um aumento significativo dos custos relacionados com este bem essencial, agora “escasso”, mas que não deixa de ser um direito previsto em sede constitucional e que, portanto, urge garantir. Nesse sentido, torna-se relevante considerar os limites (económicos e demográficos) de cada território particular, colocando a lente nesse mesmo território, considerando as especificidades que o caracterizam. Ademais, é necessário considerar e conservar os interesses das populações e atores sociais envolvidos e repensar as políticas que exercem influência neste campo. Por último, desenvolver e materializar políticas integrativas, que, não obstante já existirem, precisam de efetivação prática.

Referências

- BAPTISTA, Luís Vicente. Cidade e Políticas Sociais de Habitação: Armadilhas Conceptuais e Metodológicas. Cidades, Comunidades e Territórios, nº 3, 71-81, 2001
BARDIN, Laurence. Análise de Conteúdo. Coimbra, Portugal: Edições 70, 1977.
BIRREL, Bob e HEALY, E. Migration and the housing affordability crisis. People and Place, vol. 11, n.º 3, pp. 43-56, 2003.
BURAWOY, Michael. The Extended Case Method. Sociological Theory, vol. 16, n.º 1, 4-33, 1998.
BURAWOY, Michael The Extended Case Method: Four Countries, Four Decades,

Four Great Transformations, and One Theoretical Tradition. Berkeley, Los Angeles and London: University of California Press, 2009.

DOORN, Lisette van, ARNOLD, Amanprit, RAPOPORT, Elizabeth. In the Age of Cities: The Impact of Urbanisation on House Prices and Affordability. In Nijskens, R., Lohuis, M., Hilbers, P., Heeringa, W. (Ed.), *Hot Property: The Housing Market in Major Cities*, Amesterdão, Países Baixos: Springer, pp. 3-13, 2019.

DURHAM, Eunice Ribeiro. *A caminho da cidade: a vida rural e a migração para São Paulo*. São Paulo, Brasil: Perspetiva, 1984.

GENG, Nan. Fundamental Drivers of House Prices in Advanced Economies. International Monetary Fund (IMF) Working Paper - European Department, 2018.

HARVEY, David. *The Condition of Postmodernity: An Enquiry into the Origins of Cultural Change*. Oxford, Inglaterra: Basil Blackwell Ltd., 1989.

HINE, Christine. *Etnografia Virtual*. Catalunha, Espanha: UOC, 2004.

INE. Portal do Instituto Nacional de Estatística, 2020. Retirado de https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_main&xpid=INE

INE. Resultados Provisórios, 2021. Retirado de https://www.ine.pt/scripts/db_censos_2021.html

MADDEN, David e MARCUSE, Peter. *In defense of housing*. Londres, Inglaterra: Verso Books, 2016.

MORGAN, David. Paradigms Lost and Pragmatism Regained: Methodological Implications of Combining Qualitative and Quantitative Methods. *Journal of Mixed Methods Research*, vol. 1., n.º 1, 2007. Retirado de <https://doi.org/10.1177%2F2345678906292462>

PINTO, Teresa Costa. Da crise da habitação à crise da habitação: Trajetória de um direito comprometido. In Silva, M. C., Baptista, L. V., Ribeiro, F. B., Feliz, J. e Vasconcelos, A. M. (orgs.), *Espaço Urbano e Habitação Básica como Primeiro Direito*, V. N. Famalicão, Portugal: Edições Húmus, pp. 55-83, 2020.

SANTOS, Ana Cordeiro (orgs.). *A nova questão da habitação em Portugal – uma abordagem da economia política*. Coimbra, Portugal: Conjuntura Actual Editora, 2019.

SANTOS, Boaventura de Sousa e. Os conflitos urbanos no Recife: o caso do Skylab. *Revista Crítica de Ciências Sociais*, n.º 11, 9-60, 1983.

SILVA, Manuel Carlos. Espaço, cidade e habitação como primeiro direito. In Silva, M. C., Baptista, L. V., Ribeiro, F. B., Feliz, J. e Vasconcelos, A. M. (orgs.), *Espaço Urbano e Habitação Básica como Primeiro Direito*, V. N. Famalicão, Portugal: Edições Húmus, pp. 207-224, 2020.

WETZSTEIN, Steffen. The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, vol. 54, n.º 14, pp. 3159-3177, 2017. Retirado de <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>