

OBSERVATÓRIO DO EMPREGO E FORMAÇÃO PROFISSIONAL
Unidade Central de Coordenação, 2011-03-25

Reabilitação urbana

Vítor Córias
GECORPA



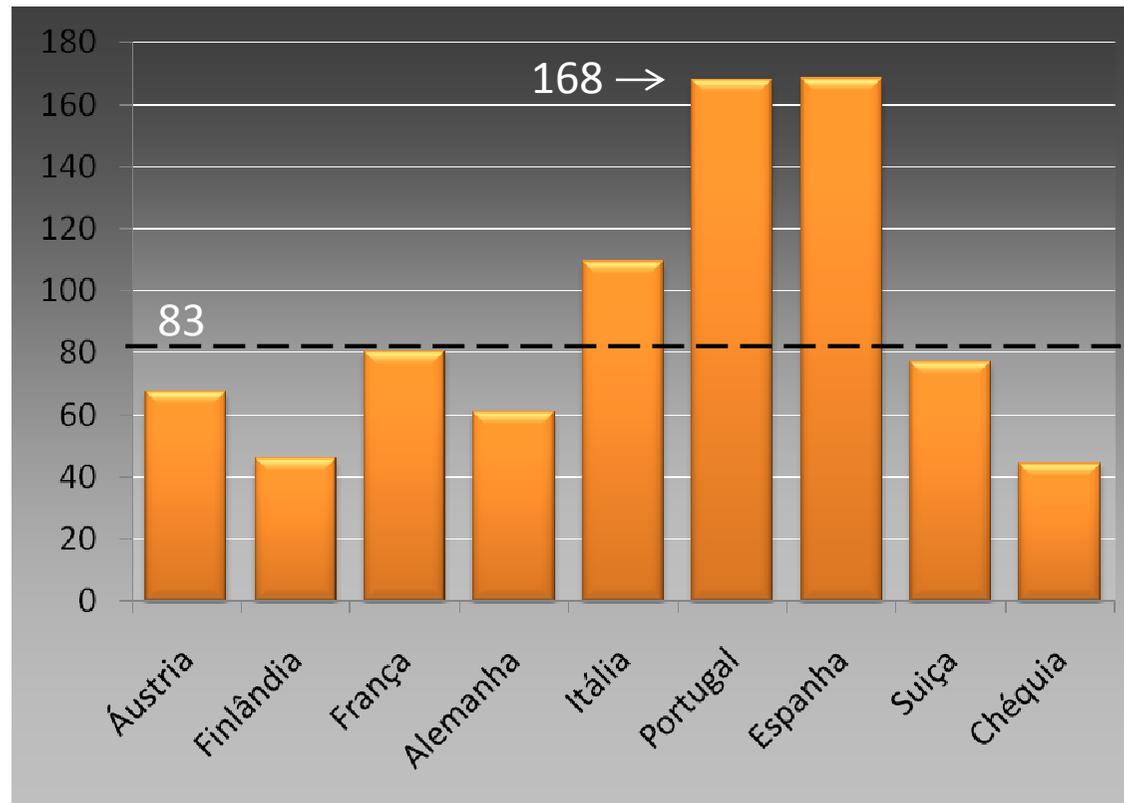
www.gecorpa.pt

Os excessos da construção



Os excessos da construção

2.ªs residências + casas vazias por 1000 hab.



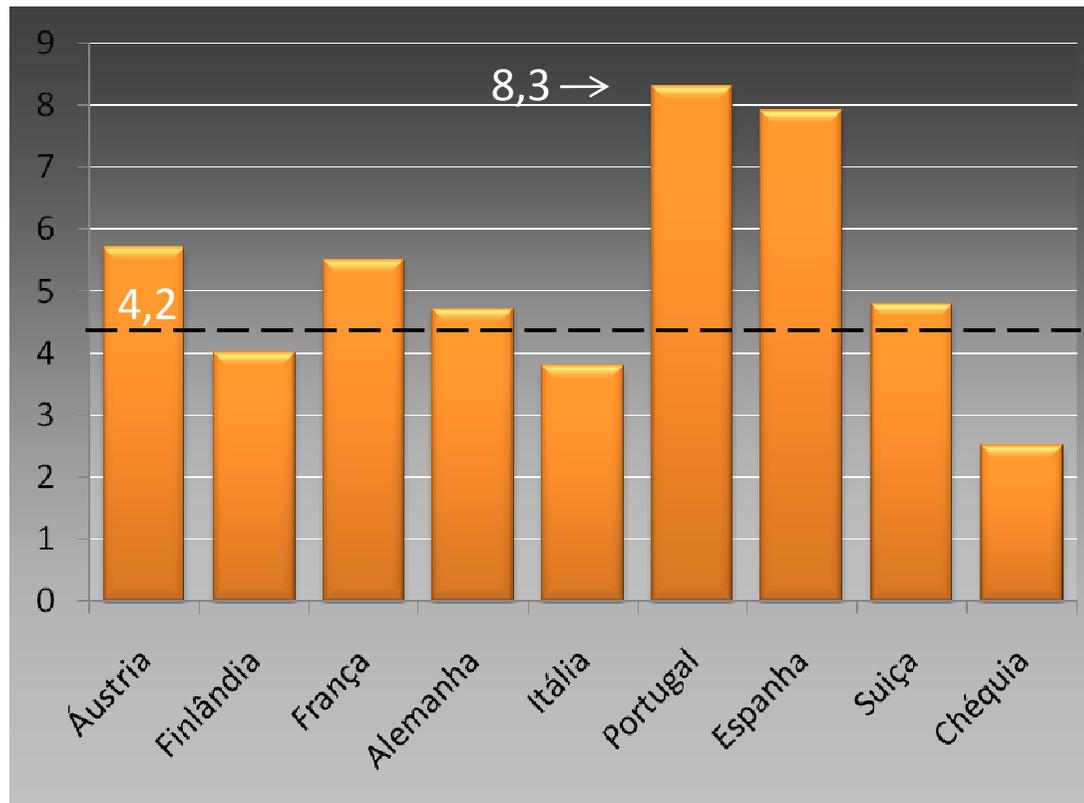
Fonte: 68th
Euroconstruct
Conference
2009

— — — Média Euroconstruct

De 1991 a 2010 média 80 000 fogos/ano (Coimbra 77 000 fogos):
Construção de uma Coimbra por ano durante 20 anos!

Os excessos da construção

km de auto-estrada por 1000 M\$ de PIB

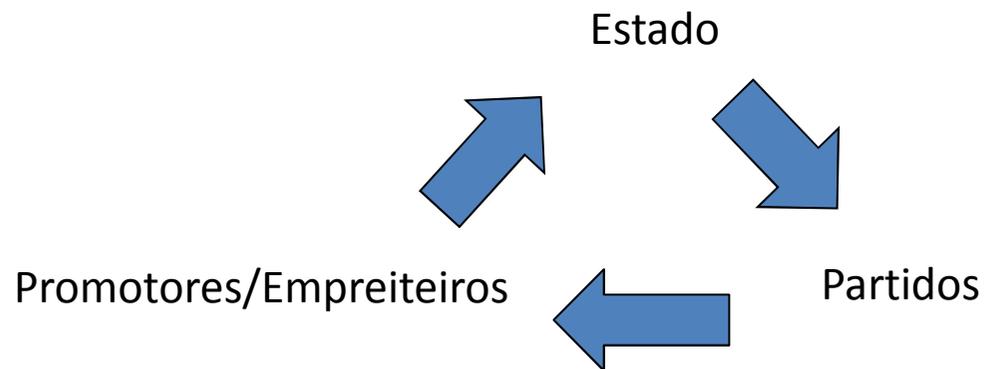


— — — Média Euroconstruct

Fonte:

Avelino de Jesus, Jornal de Negócios,
2008-07-29, com base em dados
OCDE e Eurostat.

in Portugal, **the construction sector plays a disproportionate role in economic activity**. ... This gives the sector **disproportionate political power**, allowing it to influence legislation on land planning and to lead the government to invest heavily in infrastructure. This adds up to fast urban and infrastructure growth...



Fonte: Andrade et al. 2002, citados no relatório "Millenium Ecosystem Assessment - State of the Assessment Report" December, 2004. Publicação da Faculdade de Ciências da Universidade de Lisboa. Pág. 24

OBSERVATÓRIO DO EMPREGO E FORMAÇÃO PROFISSIONAL
Unidade Central de Coordenação
“Reabilitação e Renovação Urbana”, 2011-03-25

1. Caracterização do sector
2. Principais constrangimentos
3. Potencialidades futuras

- Elevado volume de recursos humanos;
- Recursos humanos com qualificações muito baixas;
- Baixa produtividade.

À volta de 600 000 activos, o segundo maior empregador a seguir ao Estado; 2/3 não têm mais do que a antiga 4.ª classe e 90% possuem habilitações escolares iguais ou inferiores ao 3º ciclo do ensino básico; A produtividade é de cerca de 1/3 da dos seus congéneres europeus. Segundo a ANEOP, cerca de 49% da produtividade média do País.

Produção (2008)

- Total: 26 413 M€
- Edifícios: 19 112 M€
- Habitação: 12 569 M€

Fonte:

8th Euroconstruct Conference 2009, Zurich, Nov. 2009

Oferta

- 6 100 empresas;
- 820 empresas com alvará da 10.^a subcategoria da 1.^a categoria.

Fonte: www.inci.pt

Procura

- Potencial: 118 500 milhões de euros, em resultado da degradação do parque edificado;
- Fluxo anual: 720 milhões de euros (valor dos trabalhos de conservação que vão sendo necessários mesmo nos edifícios em bom estado)¹.

Fonte:

Afonso, F.P. (Coordenador) - O Mercado da Reabilitação - Enquadramento, Relevância e Perspectivas. Associação de Empresas de Construção, Obras Públicas e Serviços (AECOPS), 2009.

⁽¹⁾ Valor provavelmente por defeito: 854 milhões de m² (stock habitacional em 2008) @ 600€/m² = 512 mil M€: Manutenção ~0,5% ao ano: 0,5% x 512 mil M€ ~2,5 mil M€

Reabilitação x Construção nova

- Euroconstruct: 53%;
- Portugal: 34%.

(Reabilitação/total, em construção habitacional, em 2008)

Fonte:

8th Euroconstruct Conference 2009, Zurich, Nov. 2009

OBSERVATÓRIO DO EMPREGO E FORMAÇÃO PROFISSIONAL
Unidade Central de Coordenação
“Reabilitação e Renovação Urbana”, 2011-03-25

1. Caracterização do sector
- 2. Principais constrangimentos**
3. Potencialidades futuras

Congelamento das rendas

- Iniciado pela República
- Instituído por Salazar
- Estendido por Vasco Gonçalves a todo o País
- Mantido pelos sucessores (Lei 6/2006, NRAU, insuficiente).

Famílias em casa arrendadas: 18% (2005/2006);

Valores das rendas: 50% < 60€, incluindo 16% < 15€.

Recursos financeiros esgotados

- Famílias
- Empresas
- Autarquias e regiões
- Administração central

Em Portugal 77% das famílias vivem em casa própria;

Na Suíça apenas 35%;

Portugal tinha em 2008 quinze vezes mais casas devolutas por mil habitantes que a Suíça;

Segundo a ANEOP, do total dos empréstimos concedidos pelo sector bancário em 2008, 78% foram direccionados para o *cluster* da construção.

Enquadramento jurídico desadequado

1. D.-L. 61/99, D.-L. 12/04 (Alvarás);
2. D.-L. 18/08 (CCP);
3. L. 31/09 (“novo 73/73”);
4. P. 1379/09 (qualificações específicas);
5. 307/09 (RJRU);
6. D.-L. 140/09 (relatórios sobre bens culturais);
7. D.-L. 555/99 (RJUE);
8. CAE;
9. C.N. Profissões.

Regulamentação desadequada

1. Ruído: D.-L. 9/07, D.-L- 129/07, D.-L. 96/08 (RRAE);
2. Incêndio: D.-L. 220/08 (RJSCIE); P. 1532/08, (RTSCIE);
3. Energia: D.-L. 80/06, (RCCTE); D.-L. 79/06, (RSECE);
4. Barreiras arquitectónicas: D.-L. 123/97;
5. Estrutura: Eurocódigos estruturais.

Qualificação insuficiente

1. Recursos humanos (CAPs)
2. Empresas (projecto, I&E, empreiteiros)

As intervenções de reabilitação exigem graus de qualificação muito variáveis. As estruturais e as em edifícios históricos exigem empresas com um elevado grau de qualificação.

Ao ritmo actual de atribuição de CAPs, levará mais de 10 anos a qualificar metade dos activos da construção!

Cultura dominante imprópria

1. Corporativismo (“lóbi do betão”)
2. Facilitismo
3. Imediatismo
4. Aventureirismo (“cowboy builders”)

OBSERVATÓRIO DO EMPREGO E FORMAÇÃO PROFISSIONAL
Unidade Central de Coordenação
“Reabilitação e Renovação Urbana”, 2011-03-25

1. Caracterização do sector
2. Principais constrangimentos
3. **Potencialidades futuras**

Produção

- 2008: 7,6% do PIB, 34% do total = 4,4 G€
- Futuro: 5% do PIB, 55% do total = 4,7 G€

(Reabilitação habitacional)

Fonte:

8th Euroconstruct Conference 2009, Zurich, Nov. 2009

Emprego

- ❖ Maior criação de emprego directo:
 - +17% que a construção nova;
 - +27% que a construção de estradas.
- ❖ Maior criação de emprego indirecto:
 - 27/2 em relação à construção nova;
 - 27/6 em relação à indústria automóvel.

(Reabilitação de edifícios e centros históricos)

Fonte: Terje Nypan et al.



GECORPA

Emprego

- Const. Nova: 60% materiais, 40% M.O.;
- Reabilitação: 40% materiais, 60% M.O.;
- Os empregos criados pela reabilitação histórica são duráveis (duram para além da obra) e não deslocalizáveis.

Sustentabilidade ambiental

- ❖ Redução da artificialização de solo;
- ❖ Redução das matérias-primas extraídas da Natureza;
- ❖ Redução da produção de entulhos;
- ❖ Redução das emissões de gases de efeito de estufa.

Fonte: Lester Brown – Plan B 2.0 – *Rescuing a Planet under Stress and a Civilization in Trouble* - Earth Policy Institute, Washington, 2006.



Sustentabilidade ambiental

1. Três milhões de hectares de solos virgens ocupados por ano com novos edifícios e infra-estruturas; 700 km² entre 1985 e 2000 artificializados em Portugal (9 vezes a área do concelho de Lisboa);
2. Cerca de 50% das matérias-primas extraídas da Natureza são destinadas à construção;
3. Os entulhos resultantes das actividades da construção e demolição constituem o maior fluxo de resíduos (6 a 10 milhões de toneladas por ano, em Portugal);
4. O ambiente construído produz aproximadamente um terço das emissões de gases de efeito de estufa.

Sustentabilidade social

- ❖ Emprego;
- ❖ Acréscimo do bem-estar, coesão social, sentido de pertença;
- ❖ Diluição de focos de pobreza.

Fonte: Rypkema, Donovan *The Economics of Historic Preservation* – National Trust for Historic Preservation, Washington, 2005.



Sustentabilidade económica

- ❖ Criação de novas empresas;
- ❖ Estímulo do turismo;
- ❖ Acréscimo do valor da propriedade;
- ❖ Acréscimo da receita fiscal;
- ❖ Acréscimo da competitividade.

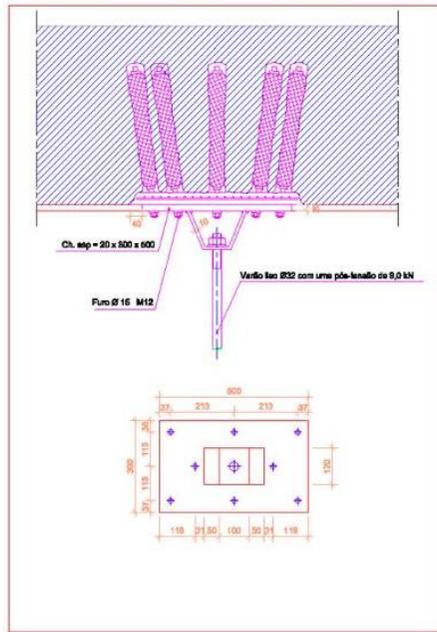
Fonte: Rypkema, Donovan *The Economics of Historic Preservation* – National Trust for Historic Preservation, Washington, 2005.



Que reabilitação queremos?



Reabilitação Amiga do Património



Edifício pombalino na R. Comércio, Lisboa (DGCI)

Qualificação

Muitas das intervenções de reabilitação são exigentes em termos de qualificação de quem projecta e executa:

Exemplos: as intervenções de natureza estrutural (a simples reparação do betão armado) e as realizadas sobre construções classificadas como Património.



***“Ok. Toda a gente se engana:
Apertar é para a direita e
desapertar é para a esquerda.”***

30



GECORPA



Obrigado

www.gecorpa.pt