



GECORPA – Grémio do Património comenta o Compromisso para a Competitividade Sustentável do Setor da Construção e Imobiliário

Comentário do **GECORPA – Grémio do Património** ao recente anúncio dum conjunto de 52 medidas previstas num “Compromisso” assinado entre a Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI) e os dois ministérios mais diretamente envolvidos: o Ministério da Economia e do Emprego e o Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.

O diagnóstico da CPCI está errado

Os atuais problemas do setor da construção e do imobiliário são atribuídos, erradamente, a uma *“recessão profunda e prolongada”* iniciada em 2001. Na realidade, a queda acentuada do PIB nacional só se iniciou em 2008 e só a partir daí o País se pode considerar em recessão. O que aconteceu no setor da construção e do imobiliário a partir de 2001 foi o rápido esvaziamento de uma bolha alimentada pela ganância de demasiados empreiteiros e promotores. Entre 1991 e 2011 foram construídos mais de 80 000 alojamentos por ano, o que corresponde a construir uma cidade maior do que Coimbra, todos os anos, durante 20 anos. Segundo os Censos 2011, o crescimento dos alojamentos relativamente aos Censos 2001 foi de 16,3%, enquanto o número de famílias aumentou de 11,6% e a população de apenas 1,9%. Portugal tem, hoje, perto de 1 800 000 alojamentos sem ocupação permanente, que consumiram cerca de 200 mil milhões de euros.

No que concerne as infraestruturas, houve, também grandes exageros: Por exemplo, em autoestradas, Portugal está hoje bem acima da média da União Europeia, quer em km por milhar de habitantes (17 contra 13), quer em km por milhar de km² de superfície (20 contra 17). Nove das vinte e cinco autoestradas do País, no valor de 2,1 mil milhões de euros, são excedentárias, não se justificando face ao tráfego que as utiliza.

Assistiu-se, ao mesmo tempo, a uma proliferação de *resorts* turísticos. A oferta estimada destes empreendimentos em Portugal é da ordem dos 500 km², o que equivale a cerca de seis vezes a área do concelho de Lisboa. Entre 1990 e 2000 Portugal registou o desenvolvimento mais rápido do “muro mediterrânico” (o domínio da orla costeira da Europa, pelo cimento e pelo betão). Com um aumento de 34% em dez anos, Portugal colocou-se, neste domínio, à frente da Irlanda e da Espanha.

Os volumes de negócio a que a construção e o imobiliário se habituaram eram totalmente insustentáveis. Esta é que é a verdadeira causa da atual crise do setor.

No “Compromisso” afirma-se, também, que a crise iniciada em 2001 foi agravada pela “*redução do investimento*” e pela “*dificuldade de acesso ao crédito*”. Nova confusão entre causa e efeito. O que realmente aconteceu, em resultado de estímulos errados das administrações local, regional e central e do oportunismo de muitos dos agentes do sistema financeiro, foi a apropriação, pela construção e o imobiliário, de um volume exagerado de investimento. Um dirigente associativo do setor gabava-se, já em 2009, de que do total dos empréstimos concedidos pelo setor bancário em 2008, 78% tinham sido direcionados para o *cluster* da construção. A construção e a urbanização em excesso ajudaram a “secar” os recursos financeiros da economia e a capacidade de endividamento do estado, das empresas e das famílias.

Os grandes ajustamentos entretanto verificados eram previsíveis – e, até, desejáveis – face aos excessos da urbanização e da construção em Portugal nas duas últimas décadas. O que se está a verificar agora é o resultado desses excessos e da sua correção tardia, que obrigaram a uma “aterragem dura”, envolvendo cortes orçamentais profundos e muito penosos para o setor da construção e para a generalidade da economia.

A propósito de alguns dos “Domínios prioritários” do “Compromisso”:

“1. Promover o emprego e as qualificações”

É positiva a reconversão dos recursos humanos para os setores da reabilitação urbana, da construção sustentável e da eficiência energética. O setor da construção é, tradicionalmente, reconhecido como possuindo um nível de qualificação muito baixo, o que está na origem de uma produtividade e de um valor acrescentado igualmente muito baixos. No entanto, é necessário que o investimento em formação não resulte numa repetição do desperdício de recursos verificado com as ações financiadas pelo Fundo Social Europeu nos anos 90.

“2. Melhorar o acesso ao financiamento e promover o investimento empresarial”

É justo que o Estado, e, em particular, as câmaras municipais, paguem as suas dívidas aos empreiteiros e com isso contribuam para o saneamento da situação financeira destes. Contudo, pelo que atrás ficou dito, a menos que se trate da reabilitação do edificado e da infraestrutura, é necessária prudência na canalização de mais recursos financeiros para o setor da construção e do imobiliário: este setor não produz os bens transacionáveis de que o País necessita para dinamizar a economia, envolve impactos negativos substanciais sobre o património natural do País e o contributo que traz ao PIB ou às exportações é relativamente pequeno: 12,9% e não 18,2% como indica o “compromisso”. Aliás, mal irá a economia do País, se for verdade que um setor com este contributo para o PIB capta 37,2% do crédito concedido às empresas, como se lê no documento.

A “*revitalização*” de empresas merece, igualmente, sérias reservas. Segundo as estatísticas, existiam, há pouco tempo, em Portugal, 107 000 empresas na fileira da

construção. Portugal tinha, há pouco tempo, 2,4 vezes mais empresas de construção por unidade de PIB do que a média dos países da União Europeia (EU-27). Em comparação, só existem 18 000 empresas exportadoras, em todos os setores da economia. O setor da construção e do imobiliário cresceu demasiado, no passado recente, em número de empresas, a maior parte delas com níveis de organização e qualificação muito baixos, incapazes, portanto de prestar serviços de elevado valor acrescentado. Não interessa ao País gastar dinheiro em "balões de oxigénio" para salvar empresas arcaicas e inviáveis, habituadas a viver à custa do amiguismo e da troca de favores.

“3. Promover uma política de investimentos públicos estruturais”

Sim, mas apenas:

- a) Se tais investimentos forem predominantemente na reabilitação do edificado e da infraestrutura existentes e não em mais construção nova;
- b) Se as obras forem concebidas e executadas por empresas e profissionais com a necessária qualificação, de modo a assegurar a qualidade das intervenções, em termos de eficácia e durabilidade. Doutra forma, será apenas mais dinheiro mal gasto.

O documento prevê o *“envolvimento dos representantes económicos e sociais do setor da construção e imobiliário na definição da estratégia para o domínio da valorização do território”*. Tal envolvimento é algo que deve ser visto com muita prudência. Nas últimas décadas, o setor tem estado na origem da degradação do património natural, em particular na orla costeira e em zonas protegidas, com a destruição de ecossistemas que prestam à sociedade e à economia serviços de inestimável valor.

Envolver as associações dos empreiteiros e promotores imobiliários no ordenamento do território seria o mesmo que deixar entrar a raposa no galinheiro.

“4. Incentivar a internacionalização e a inovação empresarial”

Se se entende por *“Diplomacia Económica”* pôr o ministro da economia a vender *resorts* portugueses no estrangeiro, estamos no mau caminho. Os *resorts* são um negócio que se baseia na apropriação pelos promotores imobiliários da mais-valia correspondente à alteração do uso do solo que, ao passar de rústico a urbano, beneficia de valorizações da ordem de 1000%. Essa mais-valia devia entrar nos cofres do Estado, cabendo ao promotor apenas uma parte. Por outro lado, o tipo de urbanização utilizada envolve um enorme impacto ambiental e cria postos de trabalho precário, pouco qualificado, logo de reduzido valor acrescentado.

Em vez de moradias opulentas para reformados ricos, o País precisa de centros empresariais para onde possa atrair departamentos – como, por exemplo, unidades de investigação e desenvolvimento – de grandes empresas da Europa ou, mesmo, de outros continentes, como, por exemplo, unidades de investigação e desenvolvimento. Mais do que reformados, precisamos que venham viver e trabalhar entre nós quadros

técnicos e dirigentes de empresas em idade ativa, capazes de contribuírem para dinamizar a economia.

Convém notar, por outro lado, que grande parte dos promotores de *resorts* que operam no nosso País são estrangeiros, o que significa que os lucros são exportados, contribuindo negativamente para a nossa balança de pagamentos.

“5. Dinamizar a reabilitação urbana e o mercado de arrendamento”

Esta é uma medida muito positiva. No entanto, merece reservas a desejada *“simplificação de processos”* nas intervenções de reabilitação. Já existem áreas em que a simplificação foi excessiva, como seja não necessitarem de licenciamento as intervenções realizadas no interior dos edifícios. Este regime leva a que as câmaras desconheçam o estado do interior desses edifícios, onde, frequentemente, são removidos elementos estruturais, pondo em risco a segurança de pessoas e bens.

No resto, é fundamental ter em conta que as intervenções de reabilitação são mais complexas e exigentes do que a construção nova, pressupondo agentes adequadamente qualificados ao longo das três principais fases:

1. Recolha de informação sobre a construção a intervir (uma atividade que praticamente não existe na construção nova);
2. Definição duma estratégia de intervenção e elaboração do projeto;
3. Execução da obra.

A CPCI fala em *“inverter o rumo do setor”* e em *“pôr o setor a crescer”*. Isso não pode significar um regresso aos excessos do passado recente. A reabilitação do edificado e da infraestrutura deve ser dominante. Ela requer, da parte das empresas, mais organização e mais capacidade técnica. A exigência de uma maior qualificação do tecido empresarial do setor da construção constitui um estímulo muito eficaz para o aumento do seu valor acrescentado, logo, do seu contributo para o crescimento da economia do País. São as empresas mais qualificadas, em termos de organização e de especialização, que estão em melhor posição para prestar serviços além-fronteiras, contribuindo para que o setor da construção seja um setor exportador.

Portugal não pode voltar a urbanizar ao ritmo das duas últimas décadas, destruindo ou desvalorizando o seu património natural, a sua orla costeira, as suas paisagens, os seus rios, abandonando as suas aldeias e deixando degradar os seus centros e bairros históricos. Este tipo de crescimento não é sustentável, e a situação a que ele conduziu o País, prova-o.

Vítor Córias, Presidente da Direção do GECORPA – Grémio do Património

11 de março de 2013