

REABILITAÇÃO URBANA: UM MERCADO EM POTÊNCIA

Expo
2010 - 10-20



JOÃO CARLOS SANTOS



JORGE SIMÃO



LUIZ CARVALHO



JOÃO CARLOS SANTOS

BASTA OLHAR PARA AS ZONAS HISTÓRICAS DE MUITAS CIDADES NACIONAIS PARA CONSTATAR AS POTENCIALIDADES QUE SE ABREM AO MERCADO NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO.

A **REABILITAÇÃO URBANA** é um dos temas em destaque na presente edição do SIL – Salão Imobiliário de Portugal. Seja ao nível de projetos ou mesmo nas conferências, esta é uma temática presente no evento e que está cada vez mais em evidência no imobiliário. As associações e empresas que atuam no sector não têm dúvidas de que a reabilitação urbana é uma área com grande potencial de crescimento e onde se deve investir.

De acordo com Vítor Cóias e Silva, presidente do Gecorpa – Grémio das Empresas de Conservação e Restauro do Património Edificado, «estudos recentes estimam em mais de 100 mil milhões o mercado potencial da reabilitação do edifício urbano. A este montante há que juntar a reabilitação de infraestrutura e dos equipamentos urbanos». A título de exemplo

e numa cidade como Lisboa, o presidente do Gecorpa identifica algumas necessidades. Começa logo por apontar a revitalização da baixa pombalina e a necessidade de dar mais atenção aos bairros históricos. «É preciso que a reabilitação não consista apenas em 'lavar a cara' aos edifícios, mas tenha em conta os aspetos relacionados com a segurança, em particular em relação ao risco sísmico e de incêndio», salienta Vítor Cóias e Silva. Este responsável lembra ainda que neste momento, na eventualidade de suceder um sismo igual ao de 1755 este apanharia grande parte do edificado da capital que se encontra em condições de grande vulnerabilidade.

«A reabilitação, não só a urbana, mas também a das infraestruturas, é o futuro da construção em Portugal», salienta o presidente do Gecorpa. Para que esta área não seja um embuste e não sirva apenas de «tábua de salvação» para as velhas empresas de construção, é preciso, na opinião de Vítor Cóias e Silva, que o enquadramento legislativo e regulamentar seja completamente revisto. Essa revisão deve ter em conta uma nova realidade, a de que o setor

deve passar a cuidar da manutenção e reabilitação do edificado e da infraestrutura, em vez de insistir em «mais prédios, mais betão e mais asfalto». Como a reabilitação é mais complexa que a construção nova, é imprescindível uma maior qualificação das empresas vocacionadas para esta área. O presidente do Gecorpa, refere que para estimular este segmento de atividade se deve também apostar na dinamização do mercado do arrendamento.

No início deste ano a AECOPS – Associação de Empresas de Construção, Obras Públicas e Serviços elaborou um recenseamento das carências do país em matéria de reabilitação. A nível europeu «Portugal faz parte do grupo de países nos quais os trabalhos de reabilitação de edifícios residenciais têm menor peso na produção total da construção, com um rácio de 6,2%. Pior do que Portugal, neste ranking, só a Roménia», refere o estudo da AECOPS. Para a associação é evidente que o mercado da reabilitação é de facto emergente e tenderá a tornar-se num futuro muito próximo, no segmento mais dinâmico do setor da construção. No entanto, salienta o estudo, «é necessária vontade política e a mobiliza-

ção da iniciativa privada para que tal desígnio se concretize».

Segundo estimativas da AECOPS as necessidades globais de reabilitação e requalificação deverão ultrapassar os 200 mil milhões de euros. Os edifícios residenciais e não residenciais públicos e privados representam metade do valor do investimento estimado, sendo o restante distribuído por património monumental, rede viária, pontes, etc.

Em face da análise efetuada, a AECOPS defende medidas a tomar para uma efetiva dinamização do mercado da reabilitação. O lançamento de obras, a criação e reforço de incentivos fiscais, o estímulo do mercado de arrendamento, a concessão de apoios e incentivos à reabilitação, o alargamento do âmbito das operações de reabilitação urbana e a simplificação legislativa e agilização de procedimentos, são algumas delas. Para a associação «o lançamento de um vasto programa de reabilitação do património construído é uma inevitabilidade, cujo adiamento apenas prejudica o crescimento da economia e o desenvolvimento de Portugal».

TEXTO MARIBELA FREITAS