

COMUNICADO DE IMPRENSA

Reabilitar Portugal custa €38 mil milhões

Esta é uma das conclusões de mais um estudo sobre a reabilitação do edificado, encomendado por uma associação empresarial da construção, desta vez à Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP).

As necessidades de reabilitação do edificado estão, entre nós, bem quantificadas, sobretudo a partir de 2001, em resultado da recolha de informação pormenorizada sobre o parque edificado habitacional nos censos realizados nesse ano. Em 2011 foram realizados novos censos que permitiram verificar a evolução dos grandes números e dos principais indicadores. Calcular o custo global da reabilitação do parque habitacional é um exercício falível, sobretudo devido à multiplicidade dos fatores em causa. Aliás, um estudo de 2009, realizado por uma outra associação empresarial da construção estimava as necessidades de reabilitação numa verba bastante superior à agora adiantada pela FEUP.

De qualquer maneira, traduzidas em termos financeiros, essas necessidades cifram-se, sem dúvida, em muitas dezenas de milhar de milhões de euros, uma verba à escala do PIB do País. Para o valor astronómico das verbas em causa contribui, é certo, o estado de degradação duma boa parte dos edifícios, mas contribui também o próprio gigantismo do parque habitacional. Segundo os censos de 2011, Portugal tinha, naquele ano, mais de 3,5 milhões de edifícios de habitação. Nesse mesmo ano, Portugal tinha mais de 700 mil alojamentos vagos: mais do dobro dos alojamentos de Lisboa!

Mas o sobredimensionamento do parque habitacional não se esgota nos alojamentos ou edifícios devolutos. Em 2011 tínhamos cerca de 4 milhões de alojamentos ocupados como residência habitual e, para além dos vagos, mais 1,1 milhões de alojamentos como segundas ou terceiras residências!

Seja qual for a estimativa, os recursos financeiros que vão ser necessários, no futuro próximo, para reabilitar e manter o parque habitacional do País, eles são, de facto, muito elevados e difíceis de mobilizar, quer pela via do investimento público, que do privado. É, portanto, essencial, que esse dinheiro seja bem gasto. A reabilitação dos edifícios tem de ter qualidade, isto é, tem de ser eficaz e durável.

Em Portugal, o setor da construção tem tido um papel desproporcionado na atividade económica, o que lhe tem conferido uma influência política igualmente desproporcionada. Estudos como o agora elaborado pela FEUP são utilizados pelas corporações da construção para influenciar a decisão política, como, aliás, se reconhece nas declarações dos responsáveis que vieram a lume na imprensa, a propósito deste estudo.

A influência política do setor tem-se traduzido recentemente em alterações legislativas no sentido dum crescente facilitismo, quer ao nível da regulamentação, com as simplificações introduzidas nos regimes jurídicos da Reabilitação Urbana e da Urbanização e da Edificação, quer na própria regulação do setor, com as alterações em curso no regime dos alvarás. Segundo site oficial do Governo, estas últimas têm por objetivo a *“simplificação dos procedimentos administrativos, garantindo-se um acesso mais fácil ao exercício da atividade”*.

Este facilitismo vai no mau sentido. A reabilitação das construções é, em geral, mais complexa do que a construção nova, quer na metodologia, quer na tecnologia. A qualidade das intervenções de reabilitação só é possível com empresas e profissionais qualificados e com Donos de Obra exigentes. Isto é particularmente crítico quando estão em causa os monumentos ou os centros históricos, e, em particular, a segurança dos edifícios, nomeadamente a segurança estrutural -- um outro aspeto focado pelo estudo da FEUP.

Durante as últimas décadas, construiu-se de mais em Portugal. A reabilitação não pode ser, agora, tratada como uma “tábua de salvação” para um setor da construção obeso e antiquado.

Antes de se partir para a reabilitação dos edifícios e das cidades, é necessário um grande esforço de redimensionamento e de reconversão do setor da construção. Em 2013, e apesar da crise ter afetado duramente o setor, Portugal ainda tinha, em relação ao PIB, mais 50% empresas de construção do que a média dos países da Europa ocidental. No mesmo ano, a produtividade do setor da construção português era de apenas 40% dos seus congéneres europeus. Internamente, a produtividade das empresas do setor da construção é 20% inferior à média, com a agravante da construção ainda ser o terceiro maior setor em termos de emprego. O País precisa, à evidência, de menos empresas de construção e, sobretudo, de melhores empresas de construção.

Lisboa, 2014-07-03

Vítor Cóias

GECORPA – Grémio do Património

www.gecorpa.pt