



# Investir nas cidades



**Manuel Reis Campos**  
Presidente da AICCOPN

**A** reabilitação urbana constitui uma das poucas oportunidades ao dispor de Portugal enquanto instrumento indutor do crescimento económico e da criação de emprego.

Nos dias de hoje, já não pode existir estratégia para atividades como o turismo, o comércio, a indústria, a logística, entre muitas outras, sem um adequado planeamento urbano e uma visão correta e inclusiva do território, das cidades e do próprio imobiliário. Aliás, este é o grande desafio que o nosso país enfrenta. Hoje, reafirmo-o, tendo por ponto de partida uma realidade que nos é bem próxima.

Todos recordamos que, não há muito tempo, se dizia que já estava tudo feito. Que havia casas a mais, que a habitação social não era um problema, que o mercado do arrendamento correspondia às necessidades das populações, que a lei das rendas era intocável e que a coesão territorial era uma realidade plenamente alcançada. Mas, o que eram, então, as nossas cidades?

Possuíam uma localização geográfica privilegiada e um património arquitetónico riquíssimo mas estavam, incompreensivelmente, votadas ao abandono

e à degradação. As zonas centrais deixaram de ser lugares atrativos e seguros em torno das quais girava toda a economia urbana e a vida social. Gradualmente, as atividades tradicionais, próximas da população, deram lugar a novas atividades, muitas vezes desconectadas da sua envolvente. Deste modo, o comércio local foi substituído por serviços e as habitações por escritórios que, por sua vez, progressivamente foram ficando vazios. Em consequência, os centros das cidades deterioraram-se, tornaram-se densos e intransitáveis durante o dia e, na maior parte dos casos, em espaços desertos a partir do final da tarde. Hoje a situação mudou.

A V Edição da Semana da Reabilitação Urbana que se iniciou nesta segunda-fei-

ra, ocorre num contexto muito diverso. O turismo arrastou novas atividades. Os hotéis e as unidades de alojamento local ocuparam prédios vazios. O comércio voltou. Os investidores ganharam confiança e apostam nos centros das cidades. As populações perderam o receio e regressaram a quarteirões antes vazios, que se encheram de vida. Ou seja, as cidades ganharam novas dinâmicas. Tornaram-se, uma vez mais, centros mobilizadores do conhecimento, da ciência, da cultura, do lazer e do turismo.

Mas, mais ainda, reconhece-se que a competitividade dos países depende, em grande medida, do aumento da competitividade das regiões e, em particular, dos espaços urbanos. Basta ver que 1960 registava, a nível mundial, 10 cida-

des com mais de 10 milhões de habitantes, que em 2016 este número cresceu para 31 cidades e que, em 2030, as projeções apontam para que cerca de 730 milhões de pessoas vivam em megacidades, representando 8,7% da população mundial.

As cidades estão, portanto, no centro das estratégias de crescimento e Portugal não pode fugir a esta realidade. Mais do que os países, são as cidades que competem entre si à escala global, pelo que as políticas públicas têm de refletir a consolidação de um ambiente de confiança, favorável à retoma efetiva do investimento privado, nacional e estrangeiro. Esta é uma preocupação que não pode ser prejudicada pela tendência há muito instalada que leva os nossos governantes a ver no imobiliário uma fonte inesgotável de receitas. A fiscalidade incidente sobre o património, a tributação dos stocks de imóveis em sede de IMI, o AIMI, designadamente quando incide sobre os terrenos para construção, as questões que se colocam ao nível do alojamento local, o bloqueio do programa dos vistos gold e a incerteza gerada em torno do regime dos residentes não habituais, são matérias que não podem continuar a representar um fardo pesado no momento em que se decide onde e como investir.



**As cidades estão no centro das estratégias de crescimento e Portugal não pode fugir a esta realidade. Mais do que os países, são as cidades que competem entre si à escala global**