



Reabilitação Urbana é mais necessária do que nunca



**Manuel
Reis Campos**

Presidente da CPCI
e da AICCOPN

A realização de mais uma Semana da Reabilitação Urbana do Porto, ainda que, este ano, em circunstâncias muito especiais, é uma boa oportunidade para fazer um breve balanço da relevância da Reabilitação e do seu papel no futuro do Setor da Construção e do Imobiliário e do País. E, se é certo que, ao longo dos últimos meses, muito se tem falado na importância que a Habitação assume na estratégia nacional e europeia de resposta à crise, a verdade é que, apesar desta relevância, os problemas imediatos gerados pela crise pandémica não têm deixado muito espaço, no debate público, para as especificidades deste vetor estratégico que é a Reabilitação Urbana.

Com efeito, até ao eclodir do surto pandémico, ao nível do investimento privado em imobiliário, em particular, na Reabilitação, o País registava um bom momento, revelando uma dinâmica particularmente intensa em cidades como o Porto, impulsionado por fatores como o crescimento do turismo, a solidez e a qualidade da oferta do imobiliário e um ambiente de baixas taxas de juro e pouca atratividade dos produtos oferecidos pela Banca. Em paralelo, tem sido desenvolvido um grande esforço de afirmação do imobiliário nacional, levado a cabo pelo Setor o qual, apesar desta crise, se tem mantido inalterado como, de resto, tem sido amplamente destacado.

Mas, se a Reabilitação Urbana, assente no investimento privado nacional e estrangeiro, se tem afirmado, inequivocamente, como um motor do crescimento económico, da criação de emprego e do desenvolvimento da competitividade e coesão territorial, a situação ao nível das políticas públicas de habitação não têm acompanhado este dinamismo e, apesar da criação de diversos

programas e instrumentos, Portugal continua com indicadores muito aquém da restante Europa em domínios como a Habitação Social.

Estamos, portanto, perante um momento decisivo. Por um lado, é decisivo tirar partido dos recursos europeus para, através de mecanismos como o Plano de Recuperação e Resiliência, resolver as carências mais graves ao nível do acesso à habitação e, em simultâneo, promover questões essenciais como a eficiência energética e a sustentabilidade. Mas, por outro lado, o investimento privado não pode ser esquecido e o posicionamento que foi alcançado pelo País, à escala internacional, não pode ser posto em causa. A fiscalidade incidente sobre o Imobiliário e sobre a Reabilitação Urbana, tal como os Programas de captação de investimento estrangeiro, têm de ser competitivos e não podem estar sujeitos uma permanente fonte de instabilidade.

De igual modo, a celeridade dos procedimentos administrativos, relativos às operações urbanísticas, é uma questão determinante a que se junta, agora, um conjunto muito significativo de estrangimentos gerados pelo facto de, grande parte dos serviços do Estado não estarem, em termos práticos, a dar resposta aos agentes económicos, uma vez que, na maioria dos casos, a impossibilidade do atendimento presencial e a dificuldade na obtenção de informações, gera incerteza e põe em causa o arranque de muitos projetos.

A dinâmica da reabilitação urbana na cidade do Porto, tal como noutras cidades, tem revelado o potencial deste mercado e a importância de ganhar maior escala e uma dimensão verdadeiramente nacional. A pandemia, veio acrescentar peso e urgência a este desafio.