

O NOVO PARADIGMA DA PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA:

REABILITAÇÃO URBANA, QREN E ARRENDAMENTO.

I) Equação do Actual Paradoxo vivido pelo Sector Imobiliário

Como todos sabemos, os últimos anos foram caracterizados pela profunda crise que afecta o sector imobiliário

Nos últimos dez anos, a produção do sector de Construção Civil e Obras Públicas teve uma quebra superior a 41%, mas nos últimos dois anos este cenário agravou-se consideravelmente. Em 2011 perderam-se mais de 83.900 empregos e prevê-se a perda de cerca de 140 mil postos de trabalho no decorrer deste ano 2012.

Ora neste cenário de crise do imobiliário, vivemos confrontados com uma **unanimidade de opiniões** de que a REABILITAÇÃO URBANA das nossas cidades é a única janela de oportunidade para a construção / promoção mas, **paradoxalmente**, também constatamos que são ainda escassos os projectos de reabilitação em execução.

Com efeito, a reabilitação urbana apenas representa 6% da construção realizada em Portugal, enquanto em outros países da Europa são de 32% na Alemanha 46% em Itália, sendo que a média europeia é agora de 23%), o que, necessariamente, provoca a nossa reflexão: Se estamos todos (Promotores, Investidores, Políticos, Governo, Autarquias Locais) de acordo de que o único caminho é a reabilitação, porquê este fraco desempenho português em matéria de reabilitação urbana?

A resposta é evidente: **Porque falta dinheiro!**

Se não vejamos resumidamente: Os particulares estão descapitalizados, as empresas (de construção e de promoção) estão descapitalizadas, os Bancos estão descapitalizados, as Autarquias Locais estão descapitalizadas e o Estado está descapitalizado!!!

Então o que fazer? Para combater este paradoxo e procurando contorna-lo, temos defendido em diversos fóruns (e pensamos que a APPII foi a primeira entidade a fazê-lo) **a reprogramação do campo de aplicação dos fundos comunitários do QREN (Quadro de Referência Estratégico Nacional para os anos de 2007-2013)** de forma a que parte desses fundos possam ser utilizados pelos promotores e investidores imobiliários, através de protocolos jurídicos contratualizados e fiscalizados, em projectos concretos de reabilitação urbana, de que as nossas cidades tão carecem, **e sobre os quais existe um consenso generalizado quanto ao seu interesse público.**

Com efeito, de acordo com os últimos números disponíveis de **Execução do QREN referentes ao final do primeiro trimestre de 2012**, a actual taxa de execução do QREN é de 42,1% o que corresponde a 9,05 mil milhões de euros. Desta forma, dos 21,5 mil milhões disponibilizados para Portugal, encontram-se por executar 57,9 % o que equivale a 12,45 mil milhões de euros e isto até ao final de 2013. E o Programa “Valorização do Território”, que é uma das componentes do QREN, especialmente relevante para o sector imobiliário, pois sendo específico para valorizar o território forçosamente inclui as Cidades, apresenta uma taxa de execução de apenas 36%, o que significa que estão ainda disponíveis 2,6 mil milhões de euros de um total de

4,6 mil milhões de euros até finais de 2013, correndo o risco, caso não sejam executados no tempo aprazado, de serem devolvidos a Bruxelas.

A este propósito, a APPII não pode deixar de denunciar a sua perplexidade quando assiste a que uma parte muito significativa das verbas do QREN está a ser devolvida a Bruxelas por pura incapacidade financeira e burocrática da componente nacional realizar projectos atempadamente.

Perante um paradoxo e um absurdo, a APPII sente-se obrigada a apresentar uma proposta concreta: **que parte dos fundos do QREN, possam ser reprogramados e afectos a projectos de reabilitação urbana.**

Devo confessar que não imaginei que na minha vida de empresário pudesse vir a partilhar consensos com o Partido Comunista Português mas a verdade é que me congratulo com o facto do P.C.P ter apresentado há poucos dias na Assembleia da Republica um projecto de resolução (concretamente com o nº 349/XII) em que , e transcrevo: *“Impõe-se ainda que se concretize uma rápida intervenção que liberte os fundos estruturais do QREN. Tal opção, cuja justificação se sublinha ainda mais num quadro em que o país está mergulhado numa recessão económica profunda, representaria em muitos casos uma alavanca à actividade económica no sector da Construção Civil”.*

REALMENTE A CRISE TEM VIRTUALIDADES QUE NOS SURPREENDEM: UNIMO-NOS NAS DIFICULDADES, MAS TAMBÉM NAS SOLUÇÕES !!!

II) Resolução do Paradoxo: reabilitar para arrendar

Considerando que seriam utilizados fundos comunitários para a reabilitação urbana, esta nossa proposta concreta deve ser complementada com a possibilidade de uma parte importante dos fogos resultantes das operações de reabilitação **serem necessariamente afectos ao arrendamento**, aceitando os Promotores Imobiliários uma articulação com o Governo para definir os termos, prazos e condições que se revelarem adequados.

III) Para que não seja tarde demais!

Estamos fortemente empenhados em encontrar e propor soluções para evitar o colapso do sector e é nesse esforço que se insere esta abordagem sobre o que consideramos ser o novo paradigma da promoção imobiliária, apresentando neste 1ª Encontro da Construção e do Imobiliário a presente proposta concreta que enuncia os princípios - base de uma solução estruturada que simultaneamente pretende incentivar a reabilitação urbana, financia-la, provocar a desejada dinamização do mercado de arrendamento e contribuir para superar a profunda crise económica que atravessamos.

Esperamos sinceramente que os nossos responsáveis políticos saibam (enquanto é tempo) compreender a urgência da concretização desta proposta, **nesta semana em que a previsão da taxa de desemprego é de uns preocupantes 15%** e sabendo-se que este sector ainda emprega (por enquanto!) cerca de 720.000 pessoas, de modo a que não venham, num acto de contrição próximo, a arrepende-se de ter sido tarde demais!

Não quero terminar sem referir uma palavra final para elogiar a competência, determinação e eficácia do Eng. Reis Campos, que

impecavelmente organizou este Encontro e que nos orgulhamos de ter como Presidente da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário.

MUITO OBRIGADO!