

A relevância da internacionalização e da reabilitação



Carlos Matias Ramos

O setor da construção e do imobiliário, que tem vindo a decair de forma contínua, tem ainda um peso significativo na economia nacional, sendo responsável por cerca de 5% do PIB e por um elevado número de postos de trabalho, da ordem de 500 000. É, contudo, um setor estrangulado pela falta de obras, de investimento e de financiamento. A crise afetou-o de forma acentuada, verificando-se que, nos últimos meses, em cada dois desempregados, um corresponder a este setor.

Um dos mecanismos frequentemente apontados para reduzir os riscos de inviabilização de empresas do setor é a necessária aposta na internacionalização e na reabilitação.

A aposta na internacionalização tem permitido a sobrevivência das empresas de construção mais qualificadas em termos de organização e de tecnologia, e que, sendo mais estáveis, estão em melhor posição para prestar serviços além-fronteiras, contribuindo para que a construção seja atualmente uma atividade exportadora. Infelizmente as grandes empresas representam apenas cerca de 10% do setor.

A aposta na reabilitação urbana, por seu turno, pode mobilizar empresas mais pequenas, mais vulneráveis, mas também particularmente disponíveis para, com a adequada reconversão, poderem sobreviver.

A anterior aposta na construção nova em detrimento da reabilitação urbana conduziu a que, no nosso País, o peso da reabilitação represente apenas 24% contra uma média de 53% no conjunto dos países do Euroconstruct. Assume particular atenção o estabelecimento de medidas que funcionem como apoio à reorientação do setor para a reabilitação, que passam pela maior liquidez dos agentes.

São diversas as causas para os bai-

xos níveis da reabilitação residencial em Portugal, nomeadamente o fraco mercado de arrendamento; a falta de confiança dos senhorios no sistema judicial perante situações de não pagamento das rendas; a tributação do património imobiliário com uma política fiscal penalizadora; a crescente valorização dos terrenos urbanos; a estrutura fundiária; os PDM que estimulam a construção nova em bairros novos, em detrimento da reabilitação do património existente; os processos de licenciamento que introduzem maiores condicionamentos dos edifícios e das zonas históricas às exigências das famílias; os complexos "circuitos" de licenciamento; os custos com a reabilitação serem, muitas vezes, superiores aos da construção nova e difíceis de estimar; as maiores dificuldades de aplicar regulamentos do século XXI a prédios do século XIX; as áreas de estaleiro e de ocupação de via pública mais difíceis e onerosas.

Refiro as iniciativas do Governo com vista à redução dos constrangimentos enunciados e para a dinamização do setor. É o caso da nova "Lei das Rendas", que pretende constituir-se como um instrumento dinamizador do mercado de arrendamento, mas que terá de ser acompanhada de ações concretas que criem confiança dos senhorios no sistema judicial, perante situações de não pagamento das rendas. O Programa JESSICA é igualmente um instrumento de apoio.

Em relação à tributação do património imobiliário, salienta-se, pela positiva, a criação, no OE de 2013, da taxa liberatória de 28% sobre os rendimentos prediais, o que potencia a viabilização do mercado de arrendamento e a reabilitação das cidades, bem como a manutenção das cláusulas de salvaguarda relativas aos aumentos em sede do IMI.

Bastonário da Ordem dos Engenheiros