

REABILITAÇÃO URBANA

DIÁRIO
IMOBILIÁRIO
www.diariomobiliario.pt

Em parceria com www.diariomobiliario.pt



Mário Proença/Bloomberg (Arquivo)

Reabilitação vai continuar a ser alavanca do mercado

A reabilitação urbana tem sido a principal alavanca da dinamização do mercado imobiliário, mas ainda falta abordar e explorar, as consequências desse crescendo no setor, na sociedade e na economia.

As positivas são, decerto, a regeneração urbana e o impulso que veio dar à promoção, mediação, construção, arquitetura, engenharia e todas as empresas que trabalham neste setor.

Contudo, a reabilitação que se está a praticar, sobretudo nos centros históricos de Lisboa e Porto, tem sido dirigida maioritariamente

ao segmento de luxo e para investidores estrangeiros. Os preços dispararam e a especulação tem sido mencionada nos últimos tempos.

Também a gentrificação dos bairros históricos tem merecido alguma contestação na opinião pública, assim como a 'explosão' do Alojamento Local.

Trata-se, também, de um mercado em crescimento que não está a ser acompanhado pela agilização dos licenciamentos, a lenta e complicada burocracia nas câmaras municipais estão de volta ao mercado imobiliário.

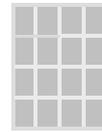
O crescimento de projetos de reabilitação estão a criar o caos nas câmaras municipais. Licenciamento voltou a registar níveis de burocracia de outros tempos

A regeneração urbana como motor do mercado e da própria economia já mereceu um canal de financiamento por parte do Estado em conjunto com a União Europeia, com a entrada do IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas e a respetiva abertura das linhas de crédito para trazer para a Reabilitação Urbana cerca de 1.400 milhões de euros, dos quais 703 milhões de fundos públicos.

Apesar destes incentivos, a legislação ainda não agrada à maioria dos investidores e dos proprie-

tários. A lei ainda está vocacionada para a construção nova e abre espaço para os infratores. Também a clandestinidade nas obras de reabilitação ainda é um problema, propiciando a concorrência desleal.

No entanto, a certeza que a reabilitação urbana não irá parar é quase absoluta e todos têm consciência de que é um processo para décadas. O mais importante, no encontro de todos os interesses nesta atividade, é que com a Reabilitação Urbana quem fica a ganhar são os centros históricos, as cidades portuguesas e o país. ●



INVESTIMENTO

Investidores fazem fila para comprar prédios em Lisboa

A corrida à compra de um edifício antigo em Lisboa é renhida, o que leva ao aumento dos preços. A par disso, está de regresso a morosa burocracia e o congestionamento dos processos de licenciamento.

FERNANDA PEDRO
fpedro@diarioimobiliario.pt

O que falta ainda dizer sobre este boom do mercado da reabilitação urbana? É que este mercado está tão apetecível que os promotores fazem fila para conseguirem comprar prédios antigos, sobretudo na cidade de Lisboa. A 'corrida' à compra de prédios tem aumentado e os preços disparam to-

dos os dias. Outra das consequências deste aumento da reabilitação tem sido as questões burocráticas. As câmaras municipais não conseguem dar respostas em tempo útil aos processos de licenciamento. A lenta burocracia voltou a 'emperrar' os projetos urbanísticos e os promotores, sobretudo estrangeiros, desesperam com esta situação.

Hugo Santos Ferreira, vice-presidente da APPII – Associação

Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários, revela que o setor imobiliário volta a ser vítima da excessiva burocracia. "O licenciamento camarário, voltou a registar níveis de burocracia de outros tempos. Temos tido um feedback muito negativo por parte dos promotores e investidores imobiliários à cerca da morosidade e do caos que se voltou a viver no licenciamento camarário. Tempos de resposta desesperantes, proje-

tos de especialidades e pareceres a entidades terceiras 'sem fim à vista'. Tudo isto nos tem sido relatado por quem tem que passar por este caos todos os dias", explica o responsável. Adiantando ainda que esta situação dá uma péssima imagem àqueles que "acreditaram em nós e que por aqui têm investido o seu dinheiro e o seu tempo, especialmente num momento em que Portugal está nas 'bocas do mundo' e em que temos todos os holo-

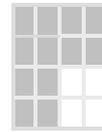
fotes, especialmente os de muitos investidores estrangeiros".

De referir que neste momento, o investimento estrangeiro representa mais de 20% do investimento total feito no nosso mercado e em que 25% das transações imobiliárias são feitas por cidadãos não residentes.

Hugo Santos Ferreira, revela mesmo que os investidores "fogem" deste tema e receiam os tempos excessivos das nossas câmaras municipais e dos nossos tribunais acima de qualquer outra coisa. "É fácil constatar esse temor, quando o que estes investidores mais procuram em Portugal, em primeira mão, são os projectos com licenças a pagamento (visto já terem passado o 'calvário' em que se pode transformar um processo de licenciamento) e depois activos devolutos, sem inquilinos com eventuais litígios judiciais para resolver e que podem demorar anos", refere. Relativamente a este tema, foi pedido à Câmara Municipal de Lisboa, um esclarecimento mas até à data do fecho da edição não foi dada qualquer resposta.

Liberalização das rendas está a dar passos atrás

Outra das preocupações apontadas pelo vice-presidente dos promotores e investidores diz respei-



Cristina Bernardo

sociado à excessiva morosidade dos nossos tribunais, não se sentem confiantes para arriscar e investir neste segmento". O responsável pede para se dar estabilidade à lei do arrendamento, procurar resolver ou pelo menos melhorar a demora das respetivas ações judiciais e por outro beneficiar, com descriminações positivas, aos proprietários que afetarem os seus imóveis ao arrendamento de longa duração.

Quanto a preços, o vice-presidente da APPIL, esclarece que se trata da lei da oferta e da procura, referindo que existe muita nos dois lados. "Para que a oferta motivada pela enorme procura comece a aparecer no mercado temos sempre de dar os necessários dois a três anos da promoção imobiliária, para que um ativo seja construído e colocado no mercado. Estou convencido que este ano vai ser o ano em que sairá para o mercado muita desta promoção, que se começou a realizar motivada pela enorme procura e que portanto será um bom contributo para ajudar a 'arrefecer' algumas zonas e eixos das principais cidades de Portugal", admite.

Imobiliário nacional visto como um destino seguro

Quanto à contínua entrada de investidores estrangeiros para adquirir imóveis em Portugal, o responsável assegura que irá continuar, até porque o imobiliário nacional é hoje visto como um destino seguro de investimento a uma escala mundial. Na sua opinião, muitos investidores assustados e temendo novos casos de colapsos financeiro e da banca, como aquele se verificou muito recentemente, vêem agora no imobiliário o seu destino preferencial de investimento. "Também as rentabilidades hoje conseguidas neste setor são muito mais interessantes quando comparadas com as da banca, para semelhantes tipologias de risco", refere.

Quanto ao investimento estrangeiro, Hugo Santos Ferreira revela que é absolutamente necessário para Portugal. "Segundo dados da CPCCI – Confederação Portuguesa da Construção e Imobiliário a internacionalização do setor representa já mais de 15 mil milhões de euros, dividido entre mais de 10 mil milhões que as nossas empresas da fileira da construção e do imobiliário faturam lá fora e os cerca de 4,7 mil milhões de euros realizados em Portugal por investidores estrangeiros. Pois, este valor representa já mais do que o setor dos têxteis e três vezes mais que o setor do calçado. Há que continuar a acarinhar a internacionalização e a captação do investimento estrangeiro no setor imobiliário a bem da economia nacional", conclui. ●

**HUGO SANTOS FERREIRA**
Vice-presidente da APPIL

"O licenciamento camarário, voltou a registar níveis de burocracia de outros tempos. Temos tido um feedback muito negativo por parte dos promotores e investidores imobiliários à cerca da morosidade e do caos que se voltou a viver no licenciamento camarário".

IFRRU 2020

Financiamento à reabilitação já começou a ser distribuído

Os projetos são maioritariamente de empresas e na área do turismo. Os de habitação são para arrendamento e comercialização.

Estão abertas as linhas de crédito ao IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, com fontes de financiamento, (fundos europeus do Portugal 2020, fundos provenientes do Banco Europeu de Investimento, Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa e fundos da banca comercial) em cerca de 1.400 milhões de euros, dos quais 703 milhões de fundos públicos.

Santander Totta, BPI, Millennium BCP são as instituições responsáveis pela distribuição da linha de crédito. O primeiro projeto de reabilitação, realizado no âmbito do programa vai ser financiado pelo Santander Totta. Trata-se da reabilitação integral de um edifício localizado na freguesia de Santa Maria Maior, no Funchal, e vai custar 645 mil euros.

O Santander tem 713 milhões de

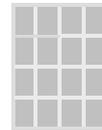
euros para comercializar, 53% do valor disponível no mercado. Segundo informação fornecida pela instituição bancária, neste momento tem mais de 100 operações em análise e a adesão tem sido crescente. Contudo, revela que ainda há algum trabalho a fazer na promoção deste instrumento e das suas vantagens. "Temos algumas operações que são colocadas no Banco como projetos de investimento, as quais depois, uma vez conhecidas as vantagens do financiamento do IFRRU, transitam para este programa. No entanto, acreditamos que quer pela via das câmaras municipais quer pelo maior conhecimento dos nossos clientes e dos nossos comerciais o produto será um sucesso. Para o cliente, a taxa de juro fica cerca de metade da taxa de um financiamento equivalente e com maior prazo (até 20 anos)", refere.

O Santander Totta adianta ainda

que os projetos são maioritariamente de empresas e na área do turismo, ou habitação para rendimento (arrendamento) e para venda. Em quase todos os concelhos existem projetos em análise mas a maior concentração está em Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Funchal, Aveiro e Coimbra.

Também o BPI revela que os projetos que chegam ao banco são sobretudo para a Hotelaria e Atividades de Turismo. "Os promotores são essencialmente empresas", revela fonte do banco. Também a maior concentração dos pedidos reside nos principais agregados urbanos (Grande Lisboa e Porto, Braga, Coimbra).

O BPI que tem 372 milhões de euros para comercializar revela que espera atingir um montante próximo de 100 milhões de financiamento até ao final deste ano. ●



MERCADO

Existe um milhão de casas por reabilitar

Mais de 200 mil estão em mau ou em muito mau estado. Os edifícios que carecem de intervenção significativa são 560 mil, com um mercado potencial que está avaliado em 24 mil milhões de euros.

FERNANDA PEDRO
fpedro@diariomobiliario.pt

O nível de atividade de reabilitação urbana em Portugal fechou 2017 com um crescimento de 11,3% em dezembro, em termos homólogos, segundo o barómetro da Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas - AICCOPN.

Além do crescimento do nível de atividade, verificou-se "um aumento ainda mais expressivo" do índice respeitante à carteira de encomendas de reabilitação urbana, que terminou o ano de 2017 com um aumento de 47%, em termos homólogos.

Números que demonstram que a reabilitação está de pedra e cal. Para Reis Campos, presidente da Confederação Portuguesa da Construção e Imobiliário - CPCI, a Reabilitação Urbana é, indiscutivelmente, um grande motor do imobiliário e "pode mesmo dizer-se que é o domínio que tem maior visibilidade neste momento, já que os seus efeitos são evidentes nos centros das nossas principais cidades, mas não se pode afirmar que é o único fator de dinamismo deste mercado". O responsável admite que o bom momento que o país atravessa ao nível do turismo, a atração de investimento estrangeiro e o ambiente económico mais favorável, aliado às baixas taxas de juro e à pouca atratividade dos produtos oferecidos pela Banca, têm dado também um importante contributo.

Apesar deste crescimento na regeneração urbana, Reis Campos assegura que existem muitos edifícios para reabilitar. "Para colmarmos o diferencial que nos separa da restante Europa, a Reabilitação Urbana é um processo que vai demorar décadas. Estamos a falar de um universo total de cerca de um milhão de casas que necessita de intervenção, sendo que, mais de 200 mil estão mesmo em mau ou muito mau estado", alerta.

O presidente da CPCI revela que no ano passado, o número total de licenças de reabilitação não deverá ter chegado aos 6.000 o que, "mes-

mo sabendo que muitas obras escapam a esta contabilização, demonstra bem a dimensão do que ainda temos pela frente". Reis Campos refere ainda que se nos centramos apenas nos edifícios que carecem de intervenções mais significativas, cerca de 560 mil, "estamos a falar de um mercado potencial que está avaliado em 24 mil milhões de euros".

Sobre o facto de se estar a realizar uma reabilitação equilibrada, o responsável assegura que está a ser feita com qualidade e isso é visível no sucesso e na capacidade de atração de investimento e de turistas que as nossas cidades estão a evidenciar. "Aliás, neste momento e fazendo parte de uma das medidas que está prevista na "Nova Geração de Políticas da Habitação", o programa Reabilitar como Regra, o qual, visa a revisão do enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios", explica.

Clandestinidadade ainda afeta o setor

Contudo, o responsável admite que não se pode ignorar que um dos principais problemas que continua a afetar este mercado é a clandestinidade. "Basta ver, como que os números oficiais relativos à Reabilitação Urbana estão longe de corresponder à realidade. Há obras de reabilitação que não estão sujeitas a licenciamento e outras haverá que, pura e simplesmente, escapam à atividade fiscalizadora das entidades competentes, reportando-se a situações de trabalho clandestino que decorrem à margem do mercado", alerta. Reis Campos, salienta que são situações de concorrência desleal, às quais há que pôr cobro, sendo que, para além da fiscalização, já existem soluções como é o caso da marca "RU-IS - Reabilitação Urbana Inteligente e Sustentável", criada pela AICCOPN, com a qual se pretende distinguir as empresas que operam no mercado com padrões de legalidade, qualidade e de sustentabilidade adequados.

**MANUEL REIS CAMPOS**
Presidente da CPCI

A Reabilitação Urbana é, indiscutivelmente, um grande motor do imobiliário e pode mesmo dizer-se que é o domínio que tem maior visibilidade neste momento mas não se pode afirmar que é o único fator de dinamismo.

**CÉSAR NETO**
Presidente da AICE

O país interior ainda aguarda pela agilização dos poucos incentivos públicos existentes, especialmente montados e adequados às zonas urbanas e a quem domina os processos administrativos e procedimentos necessários.

O presidente da confederação adianta mesmo que é necessário "uma visão global e integrada para a Habitação, capaz de atuar em vetores essenciais como o alargamento da Reabilitação Urbana a todo o território, a criação de um verdadeiro mercado de arrendamento e a captação de investimento para este mercado".

Reabilitação muito centrada em Lisboa e no Porto

César Neto, presidente da Associação dos Industriais da Construção de Edifícios - AICE, acrescenta também que a reabilitação urbana está muito concentrada em Lisboa e no Porto, onde a comunicação social mais atua e mais divulga. "Mas o volume das muitas intervenções existentes, ainda é pequeno e muito circunscrito às grandes urbes. O país interior ainda aguarda pela agilização dos poucos incentivos públicos existentes, especialmente montados e adequados às zonas urbanas e a quem domina os processos administrativos e procedimentos necessários", alerta.

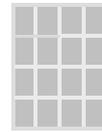
Sobre a questão de os portugueses estarem a ser expulsos dos centros das cidades, César Neto admite que esses movimentos pendulares são recorrentes. "O importante é que o mercado tenha regras a cumprir por todos. Tanto é prevaricar quando se transforma um imóvel para arrendamento turístico sem regras condominiais, de sociabilidade e de sã convivência, como é injusto ter nas zonas históricas nobres, casas enormes com apenas um residente, diminuindo dessa forma o urbanismo saudável e o dinamismo que as cidades têm de criar, porque concorrem umas com as outras a nível global", admite.

Também o responsável da AICE aconselha à procura de consensos entre os *players* do mercado, e as entidades com legitimidade para promover o urbanismo e o ordenamento do território. "E procurar noutras paragens fora do país, os casos de sucesso. Porque a roda está inventada. Depois criar regras e punir os infratores. É essencialmente fazer...", conclui. ●



11,3%

O nível de atividade de reabilitação urbana em Portugal fechou 2017 com um crescimento de 11,3% em Dezembro, em termos homólogos, segundo o barómetro da AICCOPN.



Cristina Bernardino

LEGISLAÇÃO

As leis estão pensadas para a construção nova

Em matéria legal, ainda existe muito por fazer no segmento da reabilitação urbana, implicando uma intervenção integrada em vários domínios.

Muito se tem falado e escrito sobre a legislação para a reabilitação urbana. De facto, as vozes são críticas e César Neto, presidente da AICE – Associação dos Industriais da Construção de edifícios admite que a legislação está feita para as edificações novas. “Isso permite caminhos e fugas aos infractores. Incumprimentos técnicos, jurídicos, e tributários. E todos nós perdemos, porque pagamos pelos prevaricadores”, esclarece.

De facto, ainda está muito por fazer no quadro legal nesta matéria. Filipa Arantes Pedrosa, sócia/partner do escritório de advogados Morais Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva & Associados, explica que os principais obstáculos à reabilitação urbana são a legislação muito restritiva em termos de denúncia dos arrendamentos habitacionais e de estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos pelo município, nos termos do respetivo regime jurídico.

Já na área fiscal, a especialista denuncia o facto do adicional de IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis ter vindo a onerar o investimento imobiliário/reabilitação. “No que se refere aos benefícios fiscais, a obrigação de pagamento de IMT - Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis na aquisição e de IMI durante as obras de reabilitação, com o reembolso destes impostos apenas após a conclusão das obras de reabilitação as quais devem ser certificadas pela respetiva câmara municipal”, salienta a especialista.

Filipa Arantes Pedrosa, refere ainda que a reabilitação urbana implica uma intervenção integrada em vários domínios, o que reclama uma revisão da regulamentação da construção, a qual está orientada para a construção nova. “Foi com o intuito de providenciar um quadro legal e regulamentar adequado às especificidades da reabilitação urbana que o Governo aprovou, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro, a realização do ‘Projeto Reabilitar como Regra’, o qual visa propor a adequação das normas técnicas de construção à

reabilitação de edifícios. Finalmente o financiamento bancário é ainda avesso ao risco da construção que é parte fundamental na reabilitação urbana”, revela.

Em relação ao diploma sobre a segurança sísmica na reabilitação urbana proposto pelo Governo em 2017, a especialista em direito assegura que os projetos de reabilitação urbana vão passar a ter obrigatoriamente em conta a segurança sísmica dos edifícios, nomeadamente nos centros históricos. Por isso, espera que “esta legislação seja implementada durante este ano. Por outro lado, o Decreto-lei 130/2017 implementou já um regime excecional de controlo prévio para a reconstrução de edifícios em consequência da ocorrência de catástrofes”.

Sobre a questão do que é ainda necessário alterar na legislação para melhorar a atividade da reabilitação urbana, Filipa Arantes Pedrosa admite que cabe ao Estado e não aos privados, suportar os custos sociais com os arrendamentos habitacionais, pelo que deveria ser implementada legislação neste sentido. “O seguro de rendas é também um instrumento fundamental no investimento de privados na reabilitação para arrendamento. Finalmente a simplificação do despejo que continua demasiado longa e portanto incompatível com o investimento privado, deve ser revista”, conclui. ●



FILIPA ARANTES PEDROSA
sócia/partner Morais Leitão,
Galvão Teles, Soares
da Silva & Associados

Adicional de IMI tem vindo a onerar o investimento imobiliário/reabilitação.

47%

O índice respeitante à carteira de encomendas de reabilitação urbana, terminou o ano de 2017 com um crescimento de 47% em termos homólogos.

6.000

É o número total de licenças de reabilitação pedidas durante o ano de 2017.

560 mil

É o número de edifícios que carecem de intervenções mais significativas em Portugal.

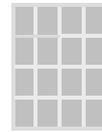


Foto: cedfda

PORTO

Preços ainda estão longe de serem especulativos

A reabilitação urbana na cidade do Porto está a crescer de forma constante e sustentada, apesar do stock disponível estar a diminuir no centro histórico.

FERNANDA PEDRO
fpedro@diarioimobiliario.pt

Depois de Lisboa, as atenções voltam-se para o Porto e também aqui a reabilitação está a conquistar a cidade. Apesar dos preços ainda estarem mais acessíveis em relação à capital portuguesa já se verifica uma subida considerável em algumas artérias da cidade.

Joana Lima, responsável Predibisa pelo segmento Reabilitação da consultora nortenha Predibisa explica que a reabilitação no Porto está a crescer de forma constante e sustentada. "Os retornos continuam muito interessantes, apesar do aumento dos preços. A procura no centro histórico e na sua envolvente tem sido muito forte, traduzindo-se em menor stock disponível, colocando maior pressão nos preços, mas gerando inúmeras oportunidades a preços mais competitivos noutras zonas da cidade, designadamente o Bonfim, Campanhã e a frente de rio até ao Freixo. Há mais investidores a entrar no mercado, portugueses e estrangeiros, particulares e sobretudo institucionais", revela.

A responsável adianta que ape-

sar dos preços estarem mais altos do que há um ano atrás, estão ainda assim longe de poderem ser considerados especulativos. Admite que o Porto e em particular a Baixa partiram de uma base de preços muito baixa e, nesse sentido, ainda têm uma margem de crescimento muito alta.

Joana Lima avança mesmo que os fundos de investimento estão a entrar em força no mercado. "A cidade do Porto, principalmente o centro, é cada vez mais procurada por investidores estrangeiros, mas também por nacionais, que procuram investimentos rentáveis. A incerteza bancária impulsionou este fenómeno. Consta-se, que os investidores estão totalmente empenhados na qualidade da oferta, como forma de diferenciação face à concorrência", salienta.

A responsável assegura que o comprador tipo, quer seja nacional ou estrangeiro, ainda é o que procura rentabilidade e, nesse aspeto, a hotelaria e o alojamento local continuam a ser muito fortes. No entanto, revela que começa a haver um aumento da procura para habitação permanente, em particular por parte de estrangeiros, seja através de aquisições por parte

do cliente final ou como investimento para arrendamento tradicional por parte de investidores que procuram rendimentos mais estáveis, ainda que sacrificando a rentabilidade. "Para este facto tem contribuído o acréscimo de oferta de serviços e de espaços complementares indutores de melhor qualidade de vida na Baixa, designadamente uma maior diversidade do comércio, maior oferta de escritórios e restauração", refere.

Quanto ao futuro, reconhece que iremos continuar a assistir a muito investimento na área do turismo, mas outras áreas já estão a surgir com muita força, designadamente os escritórios e as residências para estudantes. "Continuaremos a assistir a uma maior procura de imóveis para habitação permanente, em particular em zonas mais recatadas, face às zonas tradicionalmente mais turísticas, como por exemplo a parca mais alta da Rua de Sá da Bandeira, na envolvente do Mercado do Bolhão, que através da sua reabilitação reforçará o efeito dinamizador que já tem, as zonas de São Lázaro e de Cedofeita, concretamente no distrito das artes", conclui Joana Lima. ●

OPINIÃO

"Reabilitação e construção: 1998, 2008 e 2018"



MARIANA PEDROSA
Arquitecta, Directora Geral do
Architect Your Home Portugal

Artigos recentes falam no fenómeno da reabilitação urbana em Portugal e do investimento imobiliário que tem sido feito neste sector. A reabilitação de edifícios antigos é uma tendência que se espera que tenha vindo para ficar, com todas as consequências que daí advêm, sendo que devemos olhar para este movimento como algo positivo e que há muito era necessário no país.

Há vinte anos, estávamos em 1998 e construía-se de raiz - quem não se lembra de construção em torno da Expo 98? Ligava-se pouco aos prédios antigos, no fundo eram um incómodo e mais valia nem lhes tocar. Há 10 anos, em 2008, começou a crise imobiliária e passado um tempo o sector da construção quase parou e a maioria dos arquitectos e empresas de construção tiveram que repensar o seu funcionamento para sobreviver a uma crise que perduraria e obrigaria a drásticas mudanças de paradigma na forma como olhamos o património edificado...por esta altura já tínhamos centros históricos desqualificados, autênticos desertos urbanos e quarteirões inteiros em ruínas em plena Baixa Pombalina, sem contar com fileiras de prédios suburbanos de má qualidade a gravitar em torno do principais cidades portuguesas.

Aos poucos foi-se "regrando" de novo a construção, embora demasiado tarde em alguns casos (algumas zonas do Algarve são um bom exemplo) ensinando e legislando para que não se pode construir tudo o que se quer e sobretudo que não se pode abandonar o velho e fazer novo ao lado, sem pensar nas consequências.

Em 2018 vivemos de novo um "boom" construtivo no nosso país, mas desta vez focado no nosso património, reconhecendo o valor dos edifícios antigos e localizações únicas...e com isso transformámo-nos no destino da moda da Europa.

Lisboa é a cidade mais cool, o Porto está 'taco-a-taco', a Comporta é em grande parte um resort de luxo, há quem comece a explorar as maravilhas do interior, e aos poucos o país transforma-se e renova-se, atrai investimento, gera trabalho e fica mais atractivo.

Sim, grandes negócios estão a ser feitos em torno da reabilitação em Portugal nestes últimos anos, tal como há 20 anos grandes negócios se faziam em torno de gigantes centros comerciais, empreendimentos e infraestruturas por todo o país, por isso este espanto generalizado em torno do assunto investimento imobiliário. Neste momento, o que falta é a sensibilização dos promotores, dos investidores e dos proprietários para que entendam o valor da manutenção de uma moldura de uma janela em pedra antiga em detrimento de a substituir por uma nova. Esse ainda é o desafio, sem ser necessário cair em fundamentalismos.

O investimento focado para uma gama de luxo que tem acontecido em Portugal, originando obras de reabilitação que têm de acomodar características construtivas e tecnológicas pouco compatíveis com as construções antigas, e que muitas vezes acabam por utilizar o "fachadismo" como atalho.

No entanto, se pensarmos na dinâmica das cidades, terá mais qualidade estética um ambiente urbano com edifícios recuperados e habitados, do que, em contrapartida, estarmos confrontados com edifícios intactos, na sua traça original, mas degradados e/ou abandonados.

A preocupação dos departamentos de urbanismo dos municípios, em particular com os centros históricos, tem permitido que as intervenções sejam balizadas no seu grau de intervenção, factor que contribui para tornar o balanço positivo.

O processo de reabilitação urbana está bem encaminhado, era urgente a requalificação dos nossos centros históricos e o próximo passo será com certeza o compromisso entre a manutenção das principais características dos edifícios e a sua modernização de modo a que se consiga um balanço entre modernidade e património. ●

O autor escreve de acordo com a antiga ortografia.