

Encontro da Construção e do Imobiliário em Defesa do Setor

Por um setor da construção renovado e ao serviço do País

Vítor Cóias
(GECORPA – Grémio do Património)

É evidente para todos que o setor da construção e do imobiliário se encontra numa encruzilhada. Para decidir qual o caminho certo é preciso corrigir os erros do passado, avaliar os condicionamentos do presente e ponderar as opções que se nos colocam em relação ao futuro.

1. O PASSADO

A construção é, por tradição, um setor da economia muito forte. Segundo as estatísticas, existiam, há pouco tempo, em Portugal, 107 000 empresas na fileira da construção. Portugal tinha 2,4 vezes mais empresas de construção por unidade de PIB do que a média dos países da União Europeia (EU-27). Em comparação, só existem 18 000 empresas exportadoras, em todos os setores da economia. A construção cresceu e tornou-se o segundo maior empregador a seguir ao Estado. Portugal tinha, até há pouco, 2,4 vezes mais pessoas a trabalhar na construção por unidade de PIB do que a média dos países da União Europeia. Mas o nível de escolaridade manteve-se baixo e de qualificação foi-se, até, degradando, tornando-se inferior à media da população ativa do País. Este facto não tem permitido ao setor da construção contribuir para aumentar a produtividade do País.

O crescimento conseguido nas últimas décadas, excessivamente baseado em grandes investimentos em construção e a aplicação na construção da maior parte dos recursos financeiros do País, são fatores que contribuíram para a presente situação. Só em habitações sem ocupação permanente o País tem hoje cerca de 200 mil milhões de euros empatados. A urbanização tem sido galopante nas últimas décadas, através da expansão em mancha de óleo das duas grandes áreas metropolitanas com a artificialização do litoral e de áreas com valor natural. A paisagem tem sido degradada por uma construção dispersa e de má qualidade e por infraestruturas excessivas.

O setor tem usado demasiadamente e durante demasiado tempo a sua força para pressionar os decisores políticos (centrais, regionais e locais) beneficiando dessa pressão.

Criou-se a imagem dum setor da construção e do imobiliário demasiado poderoso, que usa esse poder em proveito próprio. Devido à ganância de alguns de entre nós, criou-se, também, a ideia de que o setor serve frequentemente de cobertura a práticas fraudulentas e a operações financeiras ilícitas.

Chegou a altura de mudar esta imagem e pôr a força do setor ao serviço da sociedade.

2. O PRESENTE

Como se diz na convocatória deste encontro, o setor da construção está presentemente à deriva. Mas o caminho não é exigir ao Estado que promova mais construções.

Existem no País cerca de 1 800 000 habitações sem ocupação permanente. Portugal não precisa de mais habitação.

Portugal teve o maior crescimento da área de solo artificializado dentre todos os países europeus. Não precisa de mais urbanizações nem de resorts.

Portugal está bem acima da média europeia em km de autoestradas por 1000 habitantes ou por 1000 km² de superfície. 9 das 25 autoestradas do País não têm tráfego que assegure uma rentabilidade mínima. Portugal também não precisa de mais autoestradas.

Os sítios mais adaptados à construção de barragens já foram aproveitados. A maioria das nove barragens do programa presentemente em curso traz ao País contributos energéticos marginais. São um contrassenso em termos ambientais e sociais. Algumas são-no mesmo, em termos económicos. Portugal não precisa de mais barragens.

As pistas do Montijo, de Sintra e de Alverca podem ser utilizadas em conjunto para aumentar a capacidade de Lisboa como *hub* aéreo. O País não precisa de um novo aeroporto. O País também não precisa de um TGV para ligar Lisboa à fronteira ou ao Porto. Os ganhos de tempo gasto em percursos tão pequenos são irrelevantes.

Portugal não pode continuar a construir tanto como até aqui, destruindo ou desvalorizando o seu património natural, a sua orla costeira, as suas paisagens, os seus rios, abandonando as suas aldeias e deixando degradar os seus centros e bairros históricos.

Este tipo de crescimento não é sustentável, e a presente situação prova-o.

3. O FUTURO

A nova realidade do nosso País obriga a uma profunda transformação do setor da construção e do imobiliário. O setor não é uma ilha, dentro do País e o seu sucesso não pode estar associado a perdas de valor para a sociedade e para o ambiente. Ao contrário: o sucesso do setor depende da sua capacidade de criar valor partilhado. Para isso:

- a) O setor deve olhar para novos mercados, onde a construção nova faz realmente falta. Para tal, o setor precisa de se especializar e redimensionar, aumentando a sua capacidade exportadora. No mercado interno, deve prestar novos tipos de serviços: a reabilitação do edificado e da infraestrutura é o exemplo mais frequentemente referido. Mas exige qualificação das empresas e dos seus recursos humanos;
- b) O setor deve melhorar a sua produtividade, e a qualidade, o custo e a fiabilidade dos serviços que presta;
- c) Para competirem e prosperarem, as empresas do setor devem formar redes de cooperação, estabelecendo parcerias entre si, com fornecedores, clientes, e outros agentes do setor, incorporando na sua estratégia a defesa do bem estar social e dos recursos naturais.

Concretizando:

3.1 INTERNACIONALIZAÇÃO E EXPORTAÇÃO

Os grandes construtores precisam de sair de Portugal e competir lá fora, onde operam as suas congéneres francesas, alemãs, suecas, americanas, chinesas, etc. As boas empresas do setor não temem a concorrência internacional. Devem formar parcerias e levar consigo os fornecedores e os seus subempreiteiros especializados, promovendo a sua internacionalização.

3.2 REABILITAÇÃO URBANA E PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO

É impossível falar no futuro do setor da construção e do imobiliário sem falar na reabilitação urbana. Em 2010, e apesar da crise, a construção nova ainda predominava: Só 24% do total da produção do setor da construção em renovação de edifícios, contra uma média de 43% dos países ocidentais da

Euroconstruct. Os números da reabilitação são conhecidos: O custo da reabilitação, só dos edifícios habitacionais do País, é estimado em 75 mil milhões de euros. É conhecido o potencial da reabilitação em termos de criação de emprego. Na construção nova, em média, metade do custo corresponde aos materiais e metade à mão-de-obra; Na reabilitação a mão-de-obra representa 60 a 70%. Para responder a este desafio, o setor deve especializar-se na reabilitação de qualidade. A reabilitação energética e a reabilitação sísmica dos edifícios são duas áreas específicas onde há muito trabalho a fazer.

Em relação ao património, o investimento nos edifícios e centros históricos contribui para:

- O turismo de qualidade, através da valorização do território e das cidades, aumentando a sua competitividade e melhorando o ambiente construído...
- A criação de atividades de grande efeito multiplicador...
- Uma sociedade mais humanizada.

Em termos de emprego, tal investimento permite:

- Maior criação de emprego direto (+17% que a construção nova; +27% que a construção de estradas).
- Maior criação de emprego indireto (27/2 em relação à construção de *resorts*; 27/6 em relação à indústria automóvel).

Mas a reabilitação não pode ser olhada como uma “tábua de salvação” de um setor da construção excessivo e obsoleto. A reabilitação urbana não pode ser mais combustível para a fornalha da “velha construção”.

3.3 AMBIENTE E PATRIMÓNIO NATURAL

Muito tem sido feito em Portugal na área do ambiente e muito há ainda a fazer. O ambiente tem um grande potencial como gerador de emprego. Portugal tem uma percentagem muito baixa do emprego total no setor ambiental. Segundo estudos da OCDE, se essa percentagem fosse a mesma da Alemanha, o País poderia criar mais 154 000 postos de trabalho, no setor público e no privado.

3.4 INFRAESTRUTURA DO *HYPERCLUSTER* DO MAR

O *Hypercluster* da economia do mar é uma das estratégias apontadas para Portugal por Ernâni Lopes. Este domínio envolve uma grande e diversificada gama de atividades (transporte marítimo, pescas, energia das ondas), que passam pela construção e beneficiação de infraestruturas construídas.

3.5 NOVOS PROJETOS IMOBILIÁRIOS

O clima é um dos principais fatores de competitividade do nosso País. Em vez de procurar a fixação de reformados, a estratégia para o setor deverá ser atrair empresas estrangeiras, a nível global, procurando que elas estabeleçam em Portugal as suas filiais europeias, ou procurando que as empresas europeias fixem aqui alguns dos seus departamentos, por exemplo os de I&D. A fixação de empresas e de população ativa em vez de reformados tem vantagens óbvias:

- Menor impacto sobre o território, dado ocuparem menos solo;
- Criação de postos de trabalho mais qualificado e de maior valor acrescentado;
- Estabelecimento de atividades de maior poder multiplicador sobre a economia e com maior contributo para o PIB;
- Fixação de uma população estrangeira mais jovem, mais ativa e com maior poder de compra.

Às empresas do setor imobiliário esta estratégia pode proporcionar novos grandes projetos imobiliários, como a recuperação de antigos *brown fields* ou *grey fields*, resultantes de instalações industriais ou urbanizações desativadas ou obsoletas.

O setor imobiliário tem uma grande energia e capacidade de dinamização. É necessário focá-las em projetos que criem valor partilhado, beneficiando a sociedade e o ambiente.

3.6 QUALIFICAÇÃO

Para seguir qualquer destas vias, o setor precisa de aumentar a sua qualificação, com múltiplas vantagens para a economia e para a sociedade:

1. Uma maior qualificação da força de trabalho e do tecido empresarial do setor da construção fará aumentar o seu valor acrescentado, logo, o seu contributo para o crescimento da economia.

2. Uma maior qualificação traduz-se em maior qualidade do serviço prestado, o que significa maior eficácia e durabilidade das intervenções, menor desperdício, melhor cumprimento de orçamentos e prazos, logo, economias para as entidades adjudicantes, públicas ou privadas.

3. As empresas de construção mais qualificadas, em termos de organização e de tecnologia, são mais estáveis, podem pagar melhores salários e estão em melhor posição para prestar serviços além-fronteiras.

3.7 FORMAÇÃO

O aumento da qualificação dos recursos humanos da construção passa por um grande esforço de formação. Os programas de formação a promover devem ter por objetivo, prioritariamente, conferir aos profissionais, dos diversos níveis, que já exercem a sua atividade no setor da construção nova, as competências adicionais que lhes permitam lidar com sucesso com os requisitos específicos do setor da reabilitação e da manutenção das construções e da conservação do património construído, visando a progressiva transferência de recursos humanos do primeiro setor para o segundo.

3.8 INOVAÇÃO

A oferta de novos produtos e serviços, a melhoria da produtividade, da qualidade, do custo e da fiabilidade desses produtos e serviços implica capacidade de inovação, dentro de cada empresa, através de parcerias entre empresas e de uma maior ligação às universidades e centros de investigação.

4. ONDE A UE PODE AJUDAR

Existem sete grandes áreas onde a UE pode apoiar o setor da construção, ajudando à recuperação da economia do País:

- Formação, reciclagem e qualificação dos recursos humanos;
- Inovação e desenvolvimento de novos processos, produtos e serviços;
- Melhoria do desempenho energético dos edifícios e prevenção dos efeitos do próximo grande terramoto;

- Conservação e valorização do património construído e dos centros históricos;
- Recuperação ambiental;
- Construção e reabilitação de infraestruturas ligadas ao mar;
- Projetos de construção nos PALOPs, a que as empresas portuguesas se possam candidatar.

5. CONCLUSÃO

O País tem construído de mais, embarcando num modelo de desenvolvimento insustentável. Salvo algumas exceções, exigir ao Estado ou à UE que promovam novas construções não faz sentido.

O setor precisa de focar as suas energias na internacionalização, na reabilitação urbana e valorização do património construído, na recuperação do ambiente e do património natural, na economia do mar, e em novos projetos imobiliários de grande valor para a sociedade e para o ambiente.

O setor precisa de fazer um grande esforço de qualificação das suas empresas e dos seus recursos humanos, de se especializar e redimensionar, aumentando o valor acrescentado dos serviços que presta.

O setor precisa de construir uma nova imagem e ganhar uma nova dignidade aos olhos dos portugueses. Isso só é possível partilhando com eles a criação de valor, contribuindo para o bem-estar social e para a defesa e valorização do património construído e do ambiente.

Lisboa, 2012-06-05