

Data: 2014/02/19

JORNAL DE NEGÓCIOS - PRINCIPAL

Título: "Vai haver falta de casas daqui a cinco anos em Lisboa e Porto" - Entrevista a Manuel Reis Campos

“Vai haver falta de casas daqui a cinco anos em Lisboa e Porto”

Manuel Reis Campos, presidente da Confederação Portuguesa da Construção e Imobiliário (CPCI), diz que “as obras em Portugal são entregues 27,2% abaixo do preço base”.

Empresas 12



Empresas

Volkswagen compra 35 milhões por ano às fundições nacionais Empresas 16

MANUEL REIS CAMPOS, PRESIDENTE DA CONFEDERAÇÃO PORTUGUESA DA CONSTRUÇÃO E DO IMOBILIÁRIO (CPCI)

“Vai haver falta de casas daqui a quatro ou cinco anos em Lisboa e Porto”

As necessidades de reabilitação para habitação chegam, diz a CPCI, a 26 mil milhões de euros. Reis Campos reclama linha de financiamento a particulares e incentivos ao arrendamento

ENTREVISTA

MARIA JOÃO BABO
mbabo@negocios.pt

Quase um ano depois de a CPCI ter assinado com o Governo o Compromisso para a Competitividade Sustentável do Sector da Construção e do Imobiliário, está desiludido com o ritmo de implementação das 52 medidas?

Foi muito importante termos assinado o compromisso, mas acho que devia ter andado mais depressa. O Ministério da Economia tem sido mais célere do que o do Ambiente.

Quantas medidas já foram implementadas?

Até agora avançaram nove ou 10. Estamos à espera que avancem mais umas 12. Já disse ao secretário de Estado das Infra-estruturas e ao ministro da Economia que algumas medidas são muito mais importantes do que outras, são essas que vão dinamizar o sector. Estamos a falar de alocar ao sector dinheiros do QREN que terminou em 2013, que são 2,8 mil milhões de euros, e da criação de um novo programa de financiamento de particulares para reabilitação integral de edifícios para habitação destinados ao arrendamento.

Vê esse programa como essencial para dinamizar a reabilitação?

Depois da lei do arrendamento, do regime jurídico da reabilitação e da taxa liberatória, o que ainda não está implementado é a criação desse programa. Em 2014, em relação ao ano passado, já há quase mais 30% de pedidos de habitação. Sabemos que no ano passado foram construídos cerca de 6.700 fogos e, das 93 mil transacções, 29 mil são de habitações novas. Ou seja, foi-se ao 'stock' buscar 23 mil habitações. Calcula-se que o número de habitações novas para

venda seja cerca de 120 mil, quando ainda há pouco tempo se falava em 180 ou 200 mil.

Está relacionado com os "vistos gold"?

Também. Há um conjunto de situações que tem permitido um escoamento dos 'stocks' da habitação que tínhamos a mais: a banca já tem nos objectivos para este ano voltar a financiar; estamos a verificar que há uma correria à compra de habitações para reabilitar; e o investimento por via dos "vistos gold" já vai em 430 milhões de euros e pode chegar este ano aos 600 milhões. A reabilitação precisa hoje da criação deste programa de financiamento a particulares, que nos tinham prometido até ao fim do ano.

O Governo diz pretender elevar o peso da reabilitação na construção em Portugal para os níveis médios europeus. O que significa isso para o sector?

A reabilitação urbana lá fora é de 36% do volume e em Portugal é de 6,7%. Se estamos a falar de 9 mil milhões de desempenho da construção, 6,7% não é nada. Quando falamos em 36% é falar em 2 mil milhões de euros. Em Portugal, o que calculamos que é necessário em termos de reabilitação para habitação são 26 mil milhões de euros. Estamos a falar de 1,5 milhões de fogos que precisam de obras de reabilitação, que são 29% dos que existem. Temos reabilitação para 12 anos, a níveis interessantes para o sector, que colmatavam o investimento público que não temos.

O que é preciso para chegar aos 36%?

Precisávamos da linha de financiamento a particulares e que houvesse alguns incentivos ao arrendamento. É preciso que o arrendamento seja mais barato. É preciso que este

A reabilitação é consensual. Não há ninguém no país que seja contra.

É importante o reconhecimento público do Governo de que no país existe um défice de infra-estruturas.

Até agora avançaram nove ou 10 medidas do Compromisso. Estamos à espera que avancem mais umas 12.



mercado aumente e os preços desçam. Quase posso afirmar, atendendo à situação que temos hoje no imobiliário, que daqui a quatro ou cinco anos vai haver falta de casas em determinadas zonas do país.

Porquê?

Estamos a construir muito menos: no ano passado construímos 6.700, em 2012 foram 7.900, quando em 2000 estávamos a construir 118 mil fogos por ano. O mercado de arrendamento precisa de 60 mil fogos e neste momento os 120 mil fogos que existem são essencialmente nas periferias de Porto e Lisboa. Pergunto: as pessoas querem ir para lá? Estamos condenados a que haja falta de habitação no Centro de Lisboa e do Porto. Por isso é importante que a reabilitação avance. Até porque é consensual. Não há ninguém no país que seja contra.

Que efeito teria no emprego?

Calculamos que se houver medidas na área da reabilitação e o arranque de projectos de infra-estruturas, o sector possa retomar cerca de 70 mil trabalhadores. Um estudo que fizemos mostra que o dinheiro que o Estado está a pagar em subsídios a esses trabalhadores dava para fazer reabilitação.

O envolvimento da CPCI no grupo de trabalho para as infra-estruturas de elevado valor acrescentado (IEVA) era outra das reivindicações...

Essa era outra das medidas que entendemos essenciais, como também o é a internacionalização.

Ficou satisfeito com a mudança de discurso do Governo?

Tínhamos defendido o adequado planeamento e calendarização das infra-estruturas e entendíamos que o país devia ultrapassar de uma vez por todas estas indefinições. Há um ano não se falava sequer em construção, hoje o trabalho das IEVA é um passo importante para que o Governo possa rapidamente tomar decisões e preparar adequadamente o novo quadro comunitário de apoio. O investimento em Portugal – que no ano passado não foi além de 1,3 mil milhões – pode ter neste momento um novo fôlego. O grupo de trabalho apontou 30 obras prioritárias, no valor de 5,1 mil milhões, mas o relatório tem 89 obras, de 13 mil milhões de euros. É importante o reconhecimento público do Governo de que no país existe um défice de infra-estruturas e se assumia a necessidade de o colmatar.



Miguel Baltazar

PERFIL

A VOZ DAS FILEIRAS DA CONSTRUÇÃO E DO IMOBILIÁRIO

Manuel Reis Campos é presidente da Confederação Portuguesa da Construção e Imobiliário desde 2010, altura em que a entidade que representa as associações da fileira da construção civil e do imobiliário foi constituída. Natural de Lousado, Vila Nova de Famalicão, tem 65 anos e licenciou-se em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto. Entre outras empresas a que está ligado, é presidente da SORI - Sociedade de Reabilitação de Imóveis. Com um longo percurso no associativismo empresarial, lidera a AICCOPN e desempenha cargos como o de presidente da Assembleia Geral do Europarque, presidente do Conselho Fiscal da Ordem dos Engenheiros - Região Norte e vice-presidente do Conselho Superior Associativo da AEP, entre outros. É ainda membro do Conselho Económico e Social, do Conselho Consultivo do IHRU e do Conselho Consultivo do Instituto de Emprego e Formação Profissional.

Sector tem 6 mil milhões de crédito malparado à banca

O presidente da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI) considera que a banca "fez mal ao sector", que é actualmente o responsável pelo maior volume de crédito malparado. "Durante muitos anos a banca apostou no sector da construção e imobiliário, mas num determinado momento entendeu fechar a torneira", explicou ao **Negócios** Manuel Reis Campos, que considera, no entanto, que "essa situação está para ser ultrapassada", já que, "como outros agentes, quando vê que o sector começa a dar uns passos começa também a interessar-se".

A construção e imobiliário deve actualmente às instituições financeiras um total de 31 mil milhões de euros, sendo que seis mil milhões é crédito mal-

A banca tanto fez mal ao sector da construção e imobiliário que ele é hoje o que tem mais malparado.

MANUEL REIS CAMPOS
Presidente da CPCI

"As obras em Portugal são entregues 27,2% abaixo do preço base"

Porque é que é preciso alterar no Código dos Contratos Públicos (CCP)?

Fez seis anos de vigência o CCP, ainda por cima seis anos em período de crise. É manifesto que o código abriu portas à discricionariedade, potenciou desequilíbrios e gerou litigiosidade entre donos de obra e construtores. Houve aspectos que funcionaram mal.

Como os preços anormalmente baixos?

Sim. Os concursos públicos não denotam uma sã concorrência entre os construtores. O dono de obra hoje calcula os preços base do concurso e o preço anormalmente baixo é aquele que está abaixo 40%. A nossa opinião é que não devia ser fixado de forma taxativa porque o que está a acontecer na maior parte dos concursos é que o preço não é determinante e, nesse caso, dá origem a que não haja transparência, uma vez que os critérios são mais subjectivos.

A que preços estão, em média, a ser fe-

tas adjudicações?

De acordo com a análise que realizámos em 2013, em média as obras em Portugal são entregues 27,2% abaixo do preço base a que foram promovidas. E 80% das empreitadas são adjudicadas pelo menos 15% abaixo da base. Pior, em um e cada sete concursos é entregue a um preço igual ou inferior a 40% ao estabelecido. Este sistema só pode existir porque as empresas estão sem trabalho.

Que alteração defende?

O que preconizamos é que o valor não seja taxativo de 40%. E que não seja dado a conhecer aos concorrentes. Propusemos ao secretário de Estado que os preços deveriam ser considerados anormalmente baixos tendo em conta a média dos concorrentes. Assim ninguém sabe. Alguém com um preço muito baixo pode ser excluído. Cada um deve ir com o preço que tem. Esta alteração traz transparência ao mercado e sã concorrência.

Código dos Contratos Públicos abriu portas à discricionariedade, potenciou desequilíbrios e gerou litigiosidade.

O Estado não sai penalizado?

Acho que o Estado não tem de querer fazer obras com o tecido empresarial a perder dinheiro. Deve querer é um preço justo, um preço em que o construtor não prejudique o erário público, mas que tenha a sua actividade. A lei era má numa situação normal, mas ficou péssima numa situação de crise. Houve algumas obras que acabaram por parar e por

haver litigiosidade.

O sector já fez a reestruturação?

No fim do ano passado, curiosamente, os números são menos negativos. Conseguimos diminuir ao número volumoso de desempregados 15 mil nos últimos meses. Em termos de falências, contra os 13 mil encerramentos de 2012, em 2013 calculamos que tenham encerrado 7 mil.

Já houve inversão da tendência?

Sim, o que não significa que os números sejam animadores. Vivemos uma conjuntura contraditória, os indicadores positivos anunciados ainda não se traduziram em realidades visíveis para o sector. Além do conjunto de obras que o Governo assumiu que é altura de fazer, temos números do imobiliário mais animadores. Tínhamos um 'stock' brutal, não tínhamos financiamento. Neste momento temos a banca a voltar a financiar, os 'stocks' vão baixando e há uma procura acentuada.

parado. "Não há paralelo com nenhuma actividade. É o sector que deve mais e o que está em maior risco".

O presidente da CPCI entende que "a banca deve ter cuidado com o sector", uma vez que está em causa um elevado endividamento, mas também porque "pode ser arrastada pelos problemas". Para Manuel Reis Campos, "a banca foi muito restritiva, não foi muito ponderada a determinada altura". No entanto, diz ainda, "está neste momento a ter um comportamento de mais bom senso", ou seja, "normalidade".

Em sua opinião, as instituições financeiras poderão e deverão ser envolvidas no financiamento para a reabilitação. "Se os construtores estiverem bem é bom para todos", conclui.