

Dossier Imobiliário Turístico

# DIÁRIAS NO ALOJAMENTO LOCAL INVERTEM DESCIDA

Índice de Diárias Médias Anuais apurado pela Ci mostra uma subida anual de 17,5% no Porto e 11,6% em Lisboa.

## SÓ 4,0 EUROS

separam Lisboa e Porto  
Alojamento Local

## RESORTS VALORIZAM

9,6% no semestre  
SIR – Turismo Residencial

## VISTOS GOLD

alterações ao regime  
Abreu Advogados



## CONSELHO EDITORIAL

**Almeida Guerra**  
Economista

**Ana Paula Delgado**  
PBS – Univ. Porto

**Francisco Horta e Costa**  
ULI Portugal

**Francisco Rocha Antunes**  
RICS Portugal

**Gilberto Jordan**  
Gestor

**João Carvalho das Neves**  
ISEG – Univ. Lisboa

**João Loureiro**  
FEP – Univ. Porto

**Jorge Figueiredo**  
PwC

**José Costa**  
FEP – Univ. Porto

**M. Mendes de Oliveira**  
FEP – Univ. Porto

**Manuel Duarte Pinheiro**  
IST – Univ. Lisboa

**Manuel Puerta da Costa**  
APAF

**Miguel de Castro Neto**  
NOVA Information  
Management School

**Paulo Gomes**  
Ex-presidente do INE  
Univ. Nova

**Rui Alpalhão**  
ISCTE – IUL

**Rui Peixoto Duarte**  
Abreu Advogados

**Vasco Peixoto de Freitas**  
FEUP – Univ. Porto

### COLABORAÇÃO | INVESTIGADORES PRÉMIO ANDRÉ JORDAN

António Carvalho (Politécnico de Milão)  
Fernando Ferreira (ISCTE-BS)  
Filipe Vasques (ISEL)  
Ricardo Mateus (U. Minho)  
Sandra Marques Pereira (ISCTE-IUL)

# ÍNDICE

## EDITORIAL

03 | O índice de “preços” no alojamento local dá suporte à valorização do mercado

## DINÂMICAS DE MERCADO

### HABITAÇÃO

06 | Mercado cauteloso apesar da valorização de 16,4% em Maio

## DOSSIER

### OPINIÃO

08 | A Economia da Partilha e o Alojamento Local

### IMOBILIÁRIO TURÍSTICO

09 | Diárias médias sobem 17,5% no Porto e 11,6% em Lisboa

10 | Distância entre Porto e Lisboa reduz-se para 4,0 euros

12 | Um quinto dos alojamentos locais foi criado no 1º semestre de 2018

13 | Loulé lidera e está já 31% acima de 2007

14 | Oferta no Algarve supera os 2.100 euros/m<sup>2</sup> pela primeira vez em oito anos

15 | Gama alta lidera recuperação de preços no Algarve

16 | Algarve com 4.200 fogos novos fogos em pipeline

17 | Resorts valorizam 9,6% no 1º semestre de 2018

19 | Moradias de gama alta situam oferta nos 6,7 milhões de euros

21 | Vendas de imóveis em resort sobem 28%

22 | Expansão do parque hoteleiro desde 2017 abrange mais de 60 concelhos

23 | 40 novos hotéis em pipeline no 1º semestre de 2018

24 | Dinâmicas do mercado hoteleiro em Portugal

## RESEARCH

27 | O papel do promotor na qualidade das intervenções de reabilitação urbana

## DIREITO IMOBILIÁRIO

### ANÁLISE JURÍDICA

31 | Alterações regulamentares ao regime dos Golden Visa

33 | Legislação e Jurisprudência

# O PAPEL DO PROMOTOR NA QUALIDADE DAS INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

**Joana Gonçalves, MArch**, CTAC, Universidade do Minho

**Ricardo Mateus, PhD**, CTAC, Universidade do Minho

**José Dinis Silvestre, PhD**, CERIS, Instituto Superior Técnico, Universidade de Lisboa

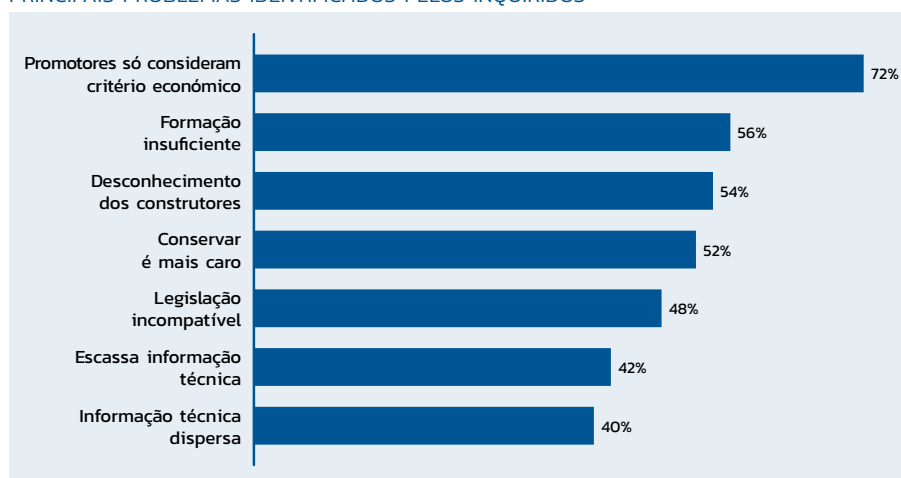
*As estatísticas recentes não deixam margem para dúvidas quanto ao crescente investimento no sector da reabilitação. O desafio que agora se coloca é o de compreender em que medida esse crescimento tem sido acompanhado por um acréscimo da qualidade das intervenções, entendida num sentido holístico – o bem-estar e qualidade de vida dos habitantes, o contributo para a cidade, o impacte no meio ambiente e o respeito pelo valor patrimonial dos conjuntos históricos urbanos.*

O Barómetro da Reabilitação Urbana, de dezembro de 2017, registou um incremento de 3,6% do nível de atividade das empresas do sector da construção no mercado da reabilitação, acompanhado de um muito expressivo aumento da Carteira de Encomendas, na ordem dos 32% (AICCOPN, 2017). Também o Sindicato da Construção Civil afirma que o número de postos de trabalho associados à reabilitação mais do que duplicou entre 2016 e 2017, passando de 6 mil para cerca de 15 mil (Lusa, 2017).

*O desafio é compreender o crescimento da reabilitação tem sido acompanhado por um acréscimo da qualidade das intervenções.*

Apesar do evidente crescimento económico, não é certo que outros indicadores de desenvolvimento tenham acompanhado estas tendências. Ao mesmo tempo que os valores de venda dos imóveis dispararam atingindo, em alguns locais, valores acima dos 5.000 €/m<sup>2</sup>

FIGURA 1  
PRINCIPAIS PROBLEMAS IDENTIFICADOS PELOS INQUIRIDOS



(Ci, 2017)b, tornando as cidades “inacessíveis não só à maioria dos portugueses, mas também a mercados emergentes” (LaSalle, 2017), discute-se a gentrificação, a exclusão social e a perda de urbanidade gerada pela aposta monofuncional no mercado turístico. Enquanto o montante de investimento mais do que triplicou desde 2015 (Ci, 2017)a, o Sindicato da Construção Civil aponta a falta de mão-de-obra qualificada em Portugal e afirma que “75% da atividade é trabalho precário” (Lusa, 2017). No período de 6 anos, desde 2011, o mercado valorizou em cerca de 95,3% no Centro Histórico do Porto (Ci, 2017) mas, ao mesmo tempo que as intervenções se centram na herança da cidade histórica, “as boas práticas de reabilitação não estão suficientemente difundidas” (Cóias, em Pedro, 2017).

*As intervenções de reabilitação urbana envolvem a participação de múltiplos interve-*

*nientes, entre os quais o promotor que é, provavelmente, o mais influente. É ele que estipula os objetivos da intervenção, o montante de investimento e os prazos de execução. É, em última análise, o responsável final pelas decisões tomadas (dentro dos limites legais). A qualidade da reabilitação urbana depende, assim, da sua capacidade de tomar decisões fundamentadas e, sobretudo, de assegurar um nível de exigência adequado à complexidade dos trabalhos de intervenção neste Património.*

Quando questionados acerca dos problemas e barreiras à aplicação de boas práticas na reabilitação, os projetistas tendem a apontar o dedo aos promotores. No inquérito realizado, entre 20 de março e 12 de abril de 2017, a arquitetos envolvidos em projetos de reabilitação de edifícios de habitação, 72% indicam como principal problema o facto

de os promotores só considerarem critérios económicos na tomada de decisão (figura 1), desconsiderando os valores patrimoniais (Gonçalves *et al.*, 2017).

A análise qualitativa das perceções dos participantes neste inquérito e num grupo de foco (Gonçalves *et al.*, 2017), demonstrou que, de entre as oito classes de problemas identificadas (tabela 1), quatro podem ser relacionadas, direta ou indiretamente, com os promotores: as questões económicas, sociais, de tempo e de utilização.

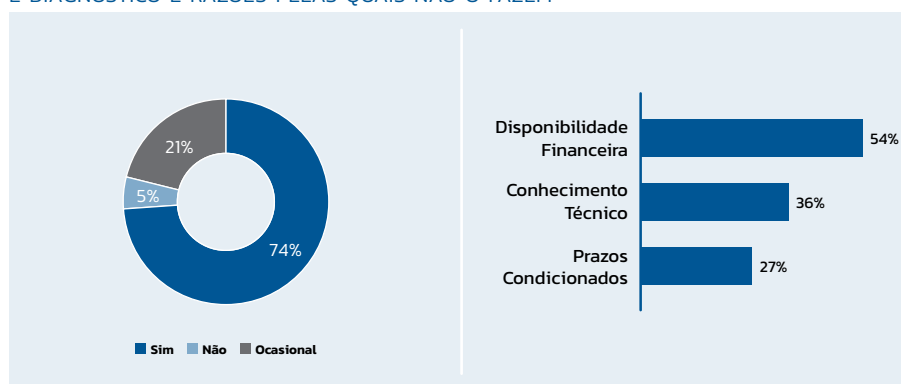
*A qualidade da reabilitação urbana depende da capacidade que o promotor tem de tomar decisões fundamentadas e assegurar um nível de exigência adequado à complexidade dos trabalhos de intervenção neste Património.*

Ao considerar apenas o valor de investimento inicial na tomada de decisão, o promotor contribui para a implementação de uma cultura de imediatismo que favorece o mais barato e a falta de responsabilização. Ao mesmo tempo, desconsideram-se fatores essenciais à análise da sustentabilidade económica do investimento ao longo do seu ciclo de vida: os custos de utilização e de manutenção. Ignorando os custos de utilização nas tomadas de decisão poderá ainda estar na base de outras consequências como, por exemplo, comprometer a possibilidade de os utilizadores manterem o ambiente interior dos edifícios dentro dos parâmetros

**TABELA 1 – CLASSES TEMÁTICAS DE PROBLEMAS IDENTIFICADOS PELOS INQUIRIDOS (ORDENADAS POR FREQUÊNCIA E INTENSIDADE)**

Tema	Descrição
Informação	Informação existente para apoiar o dia-a-dia da prática profissional
Economia	Questões económicas, como o custo e o valor de investimento
Social	Aspetos culturais da comunidade que condicionam a tomada de decisão
Qualificação	Problemas estruturantes na formação da comunidade técnica
Tempo	Preocupações acerca dos prazos e duração das tarefas
Utilização	Utilização e papel dos habitantes na fase pós-ocupação
Património	Preservação do valor patrimonial dos edifícios
Ambiente	Impacte na sustentabilidade ambiental do meio edificado

**FIGURA 2 – PERCENTAGEM DE INQUIRIDOS QUE REALIZAM PROCEDIMENTOS DE INSPEÇÃO E DIAGNÓSTICO E RAZÕES PELAS QUAIS NÃO O FAZEM**



aceitáveis de qualidade, o que, por sua vez, poderá comprometer o seu conforto e saúde.

A redução exagerada ou forçada dos valores de investimento traduz-se na redução dos valores disponíveis para honorários e leva a que os projetistas considerem que

“os projetos de reabilitação oferecem pouca rentabilidade”, ameaçando a viabilidade do sector de projeto.

Esta opção traz implicações ao nível da qualidade técnica das intervenções. Cerca de 54% dos projetistas que admitem não rea-

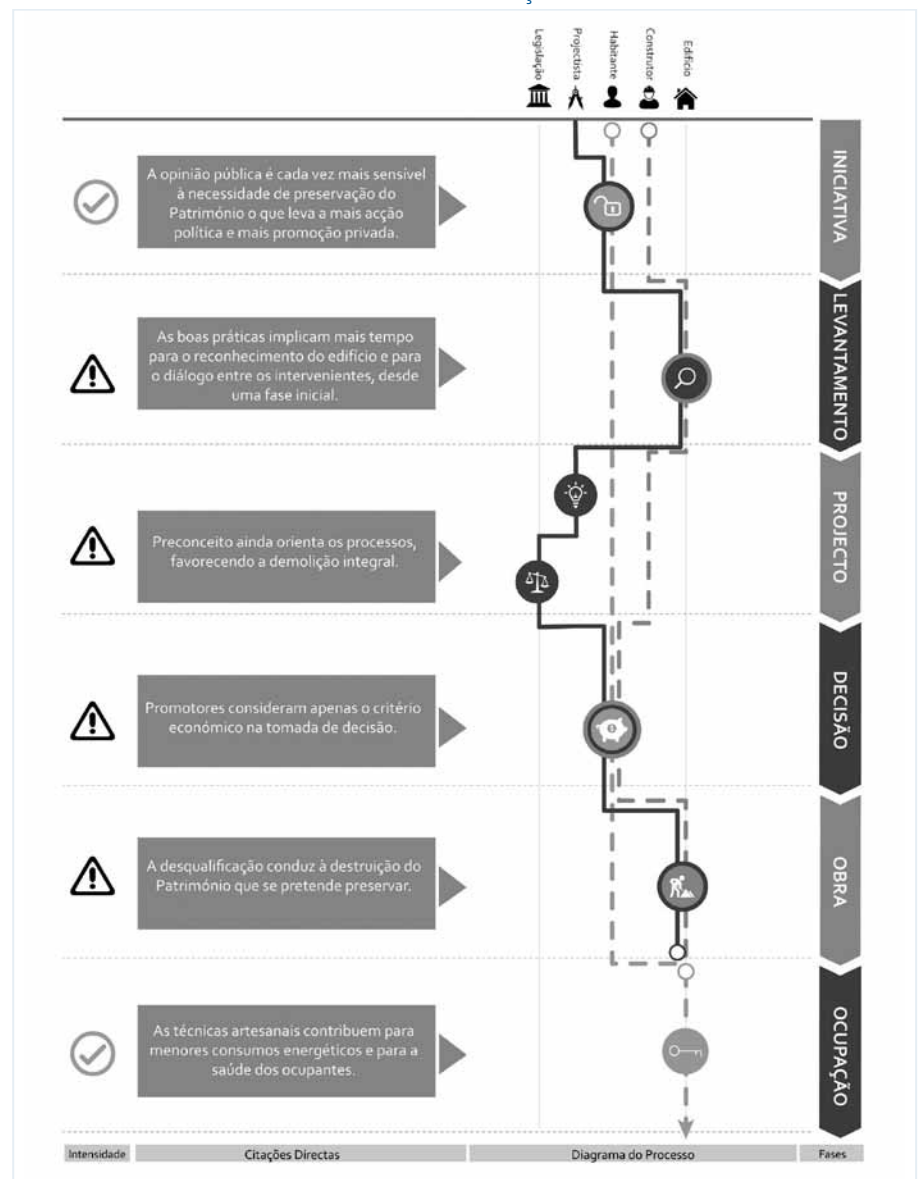
lizar os necessários estudos de inspeção e diagnóstico do edifício existente apontam como principal razão a disponibilidade financeira limitada (figura 2). Mesmo quando este procedimento é realizado, é considerado demasiado caro para 45% dos inquiridos.

Na fase de obra, a conservação das técnicas artesanais acaba frequentemente por não ser considerada, uma vez que na opinião de 50% dos inquiridos é mais cara do que a prática corrente, por exigir mão-de-obra qualificada. Assume-se então, por princípio, que a prática corrente para a intervenção em edifícios com valor patrimonial é apoiada em mão-de-obra precária.

Outra das preocupações recorrentes dos técnicos prende-se com o tempo dedicado aos projetos. Os prazos, muito condicionados, não permitem aplicar boas práticas consideradas demoradas ou pesquisar informação para fundamentar a decisão. Condicionam também o trabalho de levantamento e análise do edifício existente e a procura de soluções técnicas mais adequadas à sustentabilidade do edificado. Além disso, limitam a possibilidade de diálogo entre os diferentes intervenientes, a valorização das competências profissionais e a consideração da experiência dos artesãos envolvidos nos processos.

As restrições orçamentais e de tempo levam, frequentemente, a intervenções que favorecem a demolição integral do interior dos edifícios, no sentido de reduzir o risco de imprevistos em obra (razão apontada por 41% dos inquiridos). Para os técnicos que reconhecem que o valor patrimonial dos edifícios reside “na inte-

FIGURA 3 – INFOGRAMA COM AS PERCEÇÕES DOS PARTICIPANTES EM RELAÇÃO ÀS DIFERENTES FASES DO PROCESSO DE REABILITAÇÃO



gridade de todos os seus componentes, como um produto único da tecnologia de construção específica do seu tempo e local” (ICOMOS, 2003), esta é uma opção perigosa que ameaça “destruir o que se pretende conservar”, ao eliminar os elementos que tornaram este património atrativo em primeiro lugar.

Mas as consequências podem ser também mais concretas para o investimento do promotor. A ausência de levantamento prévio e o desconhecimento da condição real do edifício gera atrasos na obra devido ao aparecimento de situações imprevistas, incompatibilidades entre o projeto e a construção por erros de dimensionamento, aumento de custos devido à substituição de elementos construtivos e materiais que poderiam ser reaproveitados, e até alterações profundas ao plano de investimento, por não ser possível cumprir o programa proposto.

### *A longo prazo as decisões fundamentadas refletem-se em investimentos mais consistentes e objetivos.*

A falta de tempo para o planeamento conduz a frequentes falhas na compatibilização entre projetos de arquitetura e de especialidades e à falta de pormenorização das soluções construtivas, implicando que situações que poderiam (ou deveriam) ser antecipadas na fase de projeto tenham que ser decididas em obra, com soluções imediatistas ou provisórias que levam a derrapagens orçamentais e que não resolvem os problemas de modo definitivo ou podem mesmo agravá-los.

Em conclusão, este estudo demonstra que, apesar do crescente investimento no sector da reabilitação, os participantes consideram que existe uma falta de qualificação generalizada dos intervenientes (técnicos, construtores e promotores), acentuada pelo problema cultural do imediato e do mais barato (figura 3). A lacuna de informação e formação dos diversos intervenientes conduz a decisões baseadas unicamente no valor do investimento inicial, desconsiderando outros critérios relevantes: os impactos no meio ambiente e na saúde dos ocupantes, o conforto e eficiência energética, os custos de manutenção e a autenticidade do património. Como consequências imediatas destes problemas, encontram-se as incompatibilidades e imprevistos em obra, atrasos e aumento dos custos. Num prazo mais dilatado do que o imediato, estas

práticas ameaçam a qualidade do sector da construção, comprometem o conforto na fase de utilização e mesmo a rentabilidade do investimento do promotor, por não ser garantida suficiente flexibilidade para acompanhar as transformações do mercado.

*A responsabilidade é partilhada. Implica que todas as partes assumam um papel atuante. Cabe ao promotor informar-se e exigir ser informado, com respeito pelos tempos e competências de cada interveniente. A longo prazo as decisões fundamentadas refletem-se em investimentos mais consistentes e objetivos. Ganha assim a qualidade da reabilitação urbana e a competitividade do sector. Ganham os habitantes e ganhamos todos uma cidade que alia de modo equilibrado o seu passado, presente e futuro.●*

### REFERÊNCIAS

- AICCOPN. (dezembro de 2017). *Barómetro da Reabilitação Urbana*. Porto: Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas.
- Ci – Confidencial Imobiliário. (novembro de 2017)a. Investimento no Centro Histórico do Porto sobre 25%. *Confidencial Imobiliário*, 328
- Ci – Confidencial Imobiliário. (novembro de 2017)b. Mouzinho/Flores já com vendas acima dos 5000€/m². *Confidencial Imobiliário*, 328
- Gonçalves J., Mateus R., Silvestre J. D. (2017). Experiências da prática profissional na reabilitação: análise de um grupo de foco, *II Encontro Nacional Sobre Reabilitação Urbana e Construção Sustentável*, pp. 147-156
- Gonçalves, J., Mateus, R., Silvestre, J. D., & Vasconcelos, G. (2017). Survey to architects: challenges to inspection and diagnosis in historical residential buildings. *3rd International Conference on Preservation, Maintenance and Rehabilitation of Historical Buildings and Structures (REHAB 2017)*, 3-10.
- LaSalle, J. L. (novembro de 2017). “Gentrificação” dos centros urbanos: oportunidades e desafios. *Confidencial Imobiliário*, 328
- Lusa. (21 de dezembro de 2017). *Postos de trabalho criados na construção mais do que duplicam graças à reabilitação*. Diário de Notícias: <https://www.dn.pt/lusa/interior/postos-de-trabalho-criados-na-construcao-mais-do-que-duplicam-gracas-a-reabilitacao---sindicato-9002101.html>
- Pedro, F. (24 de fevereiro de 2017). Reabilitação não passa de uma operação de “cosmética”. *Jornal Económico*. Obtido de <http://www.jornaleconomico.sapo.pt/noticias/reabilitacao-nao-passa-de-uma-operacao-de-cosmetica-126389>