

Virar a Oriente!

Ainda se faz a história da última Semana da Reabilitação Urbana da cidade do Porto, um evento muito bem liderado pela Vida Imobiliária.

Foi, de facto, a altura certa para se fazer um ponto de situação sobre o panorama da reabilitação urbana da cidade, o que aconteceu de bom, o que está a correr menos bem e qual a perspetiva de desenvolvimento futuro, aliás, o título deste artigo.

É uma evidência que o turismo tem sido a mola percussora da reabilitação urbana da cidade, onde a procura de edifícios para a atividade hoteleira é uma constante, quer para unidades turísticas de alguma dimensão, quer para o alojamento local.

O comércio de rua tem beneficiado com esta realidade, e o eixo Rua das Carmelitas, Rua dos Clérigos, Rua 31 de Janeiro, Rua de Santa Catarina e Rua Sá da Bandeira tem estado pujante. Em breve vai ser melhorado com a reabilitação do Mercado do Bolhão e também do Quarteirão da Casa Forte, dois projetos estruturantes.

No entanto, todos os dias surgem notícias de novos empreendimentos hoteleiros. No dia em que este artigo é escrito, por exemplo, é noticiado nos meios da comunicação social o aparecimento de trinta novas unidades hoteleiras!

O investidor hoteleiro tradicional procura edifícios de alguma dimensão, tem capacidade de investimento e tem Conhecimento. Sabe como comprar, nomeadamente atendendo à rentabilidade exigida e à necessária economia de escala, mesmo que em algumas circunstâncias tenham adquirido espaços com preços um pouco exagerados.

É um investidor informado!

O mesmo não se poderá escrever sobre os investidores em alojamento local, apesar de uma ou duas boas exceções, como a que ocorreu no Palácio dos Condes de Azevedo.

Qualquer que tipo de imóvel está a servir para esta função e qualquer perfil de investidor tem servido para alavancar este tipo de negócio. Tem surgido como uma “galinha dos ovos de ouro” que está a atrair todo o tipo de investidores.

O que preocupa não são os investidores institucionais, que sabem entrar e sair do mercado, mas sim os investidores menos avisados e economicamente menos fortes e mais alavancados.

Não está a ser acutelado que uma crise no turismo pode acontecer.

Neste cenário corre-se o risco do centro da cidade voltar ao antigamente, ao vazio, e muitos investidores ficam em condições precárias, com dívidas à banca ou a construtores e promotores imobiliários.

O que está a acontecer não é necessariamente mau mas está a aumentar

exponencialmente o preço dos imóveis para reabilitar, o que ameaça tornar a reabilitação menos atraente.

Desvia também imóveis de um mercado importante, que é o mercado habitacional.

Estamos a correr o risco, efetivamente, de matar a “galinha dos ovos de ouro” e a perder a oportunidade de atrair residentes para a cidade!

Urge, portanto, começar a mudar o paradigma da reabilitação urbana.

A cidade tem que começar a atrair outro tipo de utilizadores do espaço urbano.

É crucial que não sejam afastados os habitantes habituais da cidade, com sotaque tripeiro, e que sejam criadas condições para as pessoas habitarem o centro.

Tem que ser feita uma aposta firme no setor da habitação e atrair empresas para tornar o Porto numa plataforma de negócios, onde se possa afirmar como um interface entre a Europa, América do Sul e África.

Em abono da verdade, devemos dizer que este executivo da Câmara Municipal do Porto tem feito um esforço notório para atrair para a cidade novos públicos.

Está a fazê-lo de uma forma inteligente ao deslocalizar o foco para a zona oriental.

Esta zona tem um potencial enorme, quer em edifícios que podem ser recuperados para habitação, quer em antigos armazém que podem ser novamente explorados.

Claramente, é uma zona que se pode tornar novamente industrial e também de serviços, aproveitando as acessibilidades que estão previstas e o terminal intermodal de Campanhã.

Sabemos que os grandes investimentos na capital do país estão a escassear e que os grandes investidores estão de olho na cidade.

É preciso virar a Oriente!

“Vida Imobiliária” de 26 de Novembro de 2015 / Virar a Oriente
<http://www.vidaimobiliaria.com/opiniao/virar-oriente>