

Título:

O Investimento Imobiliário na Baixa do Porto

Resumo Executivo:

O Investimento Imobiliário na Baixa do Porto deve ser encarado numa óptica de longo prazo. O património imobiliário, apesar de extraordinário, atingiu um nível de degradação tão elevado que a sua recuperação implica custos que na generalidade dos casos não têm viabilidade económica face ao que o mercado de arrendamento ou de venda estão dispostos a suportar. Apenas com uma eficaz adequação do projecto ao imóvel, maximizando a preservação do edificado e minimizando os custos da reabilitação, que são necessariamente elevados se se pretende reabilitar com respeito pelo património histórico, bem como a sensibilização dos proprietários para a degradação do seu património e para os valores de mercado, se conseguirá desenvolver projectos de investimento sustentáveis que acompanhem a esperada valorização da Baixa do Porto, à semelhança do que aconteceu em outras cidades europeias com zonas históricas também com características únicas como o Porto.

Hoje assiste-se a um espontâneo preenchimento de algumas zonas da cidade, designadamente por bares, restauração e hotelaria, aproveitando o acréscimo de turismo decorrente das diversas "lowcost" que hoje voam para o Porto, o que muda completamente o tipo de habitantes da zona histórica. O esvaziamento da cidade, que foi rápido e desestruturante, eliminou uma série de serviços que permitiam às famílias habitarem com comodidade e segurança. Deslocalizaram-se universidades e inúmeros serviços e com estes as condições para uma ocupação plena da Baixa. De uma população residente diversificada: jovens, famílias, seniores, serviços e até mesmo indústria, passou-se por um lado para uma população residente envelhecida e por outro lado temporária de turistas e estudantes. A repopulação da baixa da cidade irá inevitavelmente acontecer, mas será difícil e lenta.

Cabe aos promotores privados inovarem nos seus investimentos, adaptando projectos de sucesso que se desenvolveram em outras cidades com zonas históricas patrimonialmente ricas e bem recuperadas; e aos organismos públicos definitivamente assumirem o seu papel de investidores da zona pública e facilitadores dos investimentos, aceitando e tendo sempre presente que reabilitação em zonas históricas tem de ser feita em pouco tempo e que na generalidade dos casos os imóveis históricos não foram construídos para os seus usos actuais e muito menos com as regras de hoje, exigindo, no entanto, reabilitações de qualidade.



SEMINÁRIO

SUSTENTABILIDADE DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

SEMINÁRIO ORGANIZADO NO ÂMBITO

DO PROGRAMA DE ACÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DO MORRO DA SÉ, CH.1

6 DEZEMBRO DE 2010

CENTRO DE CONGRESSOS DA ALFÂNDEGA DO PORTO