

Mais habitação mais verde



Hugo Santos Ferreira

Presidente da APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários. www.appii.pt

Decorreu na semana passada a III COPIP - Conferência da Promoção Imobiliária em Portugal e esta foi a grande conclusão que saiu desse dia de intensa reflexão sobre os desafios dos promotores imobiliários nacionais: tem que ser viabilizada a construção de mais Habitação aos portugueses e que ela seja mais verde. É essencial tornar possível a colocação de mais oferta, nas vertentes da venda e arrendamento e que ela aconteça de forma mais rápida, baixando custos, bem como ainda, solidários com o combate às alterações climáticas, que ela seja verde.

As exigências em matéria de construção são muitas e crescem todos os anos, a par infelizmente do aumento das incertezas e dos custos associados. Desde logo, mantém-se a incerteza gerada pela Pandemia e quanto à resposta e evolução da economia em cenários pós-pandémicos. Porém, um dos grandes desafios com que nos deparamos é mesmo a dificuldade de fornecimentos e o aumento do custo das matérias-primas e com isso o aumento do custo de construção. Dramática também é a escassez de mão-de-obra na construção, que não só agrava o seu valor, mas que acima de tudo impede os projetos de manterem um ritmo célere e os novos de avançar. Faltam-nos trabalhadores de todos os escalões e a capacidade instalada no nosso País é insuficiente. Estão em falta mais de 80 mil trabalhadores no sector da construção. A fileira perde trabalhadores e os que há muito emigraram (desde a crise financeira de 2008) não veem neste País um aliciente para voltar, mesmo que isso signifique voltar à terra natal ou à família. Os baixos salários e as fracas condições que Portugal oferece, quando comparados com outros destinos, ou a perspetiva de um trabalho pesado e cujas profissões não estão ainda dignificadas, não são atrativos para voltar.

Pior é que todos estes constrangimentos tenderão a agravar-se com a execução dos PRR nacional e estrangeiros. Há décadas que não havia investimento público na construção e mesmo assim já há uns anos que vínhamos sentindo estes problemas. Ora, se agora juntarmos à construção privada a construção pública, o resultado está à vista. Tudo se agravará com a execução dos PRR estrangeiros. Com melhores condições de trabalho e melhores salários, é fácil perceber para onde irão todos aqueles trabalhadores que ainda ficaram em Portugal, bem como as consequências que esta concorrência vai levar no preço da construção e das matérias-primas a nível europeu.

Mas também a sustentabilidade é um importante desafio *per se*. Desde logo, a legislação verde é avulsa, complexa e não harmonizada. Torna-se difícil entrosar todas as suas vertentes. Preocupa-nos se tudo isso não poderá acabar por se tornar num monstro, fazendo com que todas as métricas europeias se venham a revelar uma mão cheia de nada. Importa, por isso, que os governantes, o Parlamento e as

autarquias realizem a importante tarefa de adequar as diretivas europeias à realidade nacional, além de desburocratizar processos, facilitar a implementação destas normativas, viabilizar a criação de mais oferta habitacional verde, em especial na criação de mais linhas de financiamento bonificado verde e reduzir custos e impostos.

Em Portugal, o mau desempenho energético dos edifícios ocorre porque temos um parque habitacional envelhecido e com mau isolamento térmico. A habitação nova colocada no mercado tem caminhado para uma sustentabilidade cada vez maior. Mas para que, em 2030, tenhamos mais edifícios NZEB, o desafio é conseguir financiar as medidas para alcançar esse objetivo, quer através de financiamento público, quer através de financiamento privado. À semelhança do que acontece noutros países, devem ser criadas nomeadamente, com recurso ao Banco de Fomento e ao PRR, linhas de financiamento bonificadas para a implementação de medidas de eficiência energética nos edifícios, como as *Greens Bonds*.

Temos que construir mais habitações verdes, mas ajustadas ao que os portugueses podem pagar. Sem a viabilidade de mais projetos verdes adequados à procura, não teremos mais habitação, os preços continuam a subir, não combateremos a pobreza energética do edificado e tão pouco haverá mais edifícios verdes.

Hoje o desafio da sustentabilidade é ainda maior por causa do agravamento do preço da construção, da falta de mão-de obra, da inflação, taxas de juro, da recessão. Se antes era premente baixar custos de produção, agora ainda com mais custos e incertezas, ao mesmo tempo que temos novas metas e com isso novos custos, torna-se urgente a criação de mais condições para viabilizar mais projetos habitacionais verdes. Há uma grande parte dos custos de contexto que podemos resolver, para contrabalançar os pratos da balança: Encurtar licenciamentos, permitindo ter mais casas novas, com melhor desempenho energético e de forma mais rápida, com o consequente aumento da oferta, do baixar dos preços e do aumento da eficiência do novo edificado. Acabar com o AIMI, ou mesmo o IMT (segundo a recomendação da OCDE), que são um fardo que pesa na construção e arrendamento de habitação e na mobilidade habitacional das pessoas para casas mais verdes. A nossa carga fiscal é absurda, comparando com o nosso país vizinho. Prever a generalização da taxa reduzida do IVA ou a sua dedutibilidade na construção de casas verdes para os portugueses. Trazer os 80 mil trabalhadores em falta na construção, porque sem isso não há construção, nem edifícios verdes.

Os promotores imobiliários estão disponíveis em ajudar o País na construção de mais habitações verdes aos portugueses, mas para isso precisam ver viabilizados este tipo de projetos.