Uma casa verde, com certeza!

Hugo Santos Ferreira
Presidente da APPII

Atualmente o setor da construção e do imobiliário vive uma dicotomia, é necessário construir casas mais verdes, amigas do ambiente, mas ajustadas ao que os portugueses podem pagar. Há que conjugar estas duas necessidades para que o nosso setor acompanhe a evolução da nossa sociedade assim como da procura.

Sem a viabilidade de mais projetos verdes adequados à procura, não teremos mais habitação, os preços continuarão a subir, não combateremos a pobreza energética do edificado e tão pouco haverá mais edifícios verdes.

É importante assegurar que o edificado venha obter um menor impacto ambiental através da renovação dos edifícios existentes ou da construção de novos, ambientalmente sustentáveis. É preciso criar incentivos para a construção destes novos edifícios e também de mais operações de reabilitação urbana, que vão contribuir para a redução das emissões globais de gases de efeitos de estufa da UE.

A UE e Portugal devem alcançar as ambições ambientais tornando as novas habitações mais acessíveis, permitindo que os cidadãos portugueses tenham acesso a casas decentes e também respeitadoras das métricas ambientais. A construção de novos edifícios para Habitação, tanto de venda como de arrendamento e em especial para a classe média, poderia assegurar 1) menor impacto ambiental, 2) um ambiente mais conforme com as necessidades atuais dos cidadãos em termos de habitabilidade, espaço e conforto e 3) um melhor desempenho energético.

Contudo, há que ter presente que todo o Pacto Ecológico Europeu veio trazer, naturalmente, novas exigências à fileira da construção e imobiliário, no âmbito do objetivo de neutralidade carbónica na Europa até 2050 e na redução em 55% dos gases com efeito de estufa até 2030. Merece especial atenção a meta de que os novos edifícios passem a ser "near zero" até 2030, ou de os renovar energeticamente aquando de um novo arrendamento ou de uma renovação.

Exige-se prudência no sentido de que estas metas sejam exequíveis e que acima de tudo não inviabilizem o esforço que o Governo tem vindo a desenvolver para a criação de habitação acessível e dinamização do inexistente mercado de arrendamento.

É que se para o imobiliário residencial de classes altas o problema não se coloca, já que a totalidade dos edifícios novos ou reabilitados têm alto desempenho energético, a questão passa a ser problemática com a viabilização de projetos residenciais para a classe média. É precisamente aqui que se exige a criação de ajudas, mecanismos de compensação, financiamento e formas de viabilizar estas novas exigências, especialmente porque falamos de um sector já muito sobrecarregado com o aumento do custo das matérias-primas e dos custos de construção.

Há que criar as condições, incentivando, mais projetos imobiliários verdes. Uma boa solução seria criar linhas de financiamento bonificado alternativo verde, tão em voga na Europa, tanto pela via privada do mercado de capitais, como pela via pública através da canalização dos fundos do Pacto Ecológico Europeu, PRR, ELPRE e do Banco de Fomento.

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 e da recessão. Se antes era premente baixar custos de produção e de contexto, agora com as novas metas ambientais a somar ao aumento dos custos e incertezas 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 equilibrar os pratos da balança: Encurtar licenciamentos, permitindo ter mais casas novas em menos tempo e com melhor desempenho energético. Resultado? O consequente aumento da oferta, preços mais baixos e o aumento da eficiência do novo edificado. Rever a tributação dos imóveis, é urgente acabar com o AIMI, ou mesmo o IMT (seguindo a recomendação da OCDE), que são um fardo (pesado) para a construção e para o arrendamento e, que consequentemente, afeta a mobilidade habitacional das pessoas para casas mais verdes. A nossa carga fiscal é absurda, comparando com o nosso país vizinho. É cada vez mais gritante rever a generalização da taxa reduzida do IVA ou a sua dedutibilidade na construção de casas verdes para os portugueses. Incentivar a mão de obra, é essencial trazer os 80 mil trabalhadores em falta na construção, porque sem isso não há construção, nem edifícios verdes. Faltam-nos trabalhadores de todos os escalões e a capacidade instalada no nosso País é insuficiente. A fileira perde trabalhadores e os que há muito emigraram (desde a crise financeira de 2008) não veem neste País um aliciante para voltar, mesmo que isso signifique voltar à terra natal ou à família.

É essencial tornar possível a colocação de mais oferta, "verde", nas vertentes da venda e arrendamento e que esta aconteça de forma rápida, baixando custos, sendo simultaneamente solidários com o combate às alterações climáticas.