## Todos pelo desempenho energético dos edifícios



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

No âmbito do Pacto Ecológico Europeu e do European Green Deal, está em consulta pública a nova Diretiva Europeia para o Desempenho Energético dos Edifícios, que obriga à neutralidade carbónica na Europa até 2050, por via da redução em 55% dos gases com efeito de estufa até 2030. A fileira da construção e imobiliário é uma das mais visadas, já que os edifícios são responsáveis por 40% do consumo de energia na UE e por 36% dos gases com efeito de estufa, 75% do parque edificado europeu é ineficiente energeticamente e apenas 1% dos edifícios é objeto de obras de melhoria energética por ano.

Algumas das grandes novidades de maior consequência no curto prazo são, por exemplo, a obrigação de, até 2030, os novos edifícios terem de ser "zero carbon ready", desde edifícios NZEB a edifícios com "emissões líquidas nulas" ou mesmo a obrigação de renovar energeticamente os edifícios com pior desempenho aquando de um novo ou da renovação de um arrendamento. ou ainda o reforço dos requisitos mínimos para a incorporação de carregadores elétricos e sistemas fotovoltaicos nos edifícios novos ou a reabilitar.

Para fazer a análise a tudo isto, não posso deixar de começar por referir que aplaudimos e saudamos o esforço que a todos é pedido para atingir a meta da neutralidade carbónica na Europa e por conseguinte a melhoria do desempenho energético do nosso edificado, podendo ainda testemunhar que os promotores imobiliários nacionais estão fortemente empenhados no combate à pobreza energética dos edifícios e na descarbonização da fileira.

Porém, julgo que, com metas muito ambiciosas, apertadas e para um curto espaço de tempo (2030 implica um escasso período de nove anos para a readequação de processos, o que num sector cuja atividade se equaciona a 5, 10, 15, 20 anos, pode ser difícil), é essencial manter a prudência no sentido de que estas metas sejam realistas, exequíveis e que acima de tudo não inviabilizem o esforço que temos vindo a desenvolver para a criação de habitação acessível aos portugueses e para a dinamização do inexistente mercado de arrendamento.

E se para o imobiliário residencial de classes altas o problema não se coloca, já que a totalidade dos edifícios novos ou reabilitados têm um alto desempenho energético, com níveis de eficiência excelentes,

a questão passa a ser problemática com a viabilização de projetos residenciais para classes mais baixas, com especial preocupação para a oferta de classe média. É precisamente aqui que se exige toda a ponderação com a criação de novas exigências e a adoção de requisitos mínimos, especialmente num sector já muito sobrecarregado com o aumento do custos das matérias-primas e dos custos de construção, com um sector que é vítima de uma carga fiscal excessiva, onde os custos de contexto, nomeadamente burocracia, atrasos nos licenciamentos, instabilidade legislativa e fiscal, ou a escassez de terrenos e edifícios disponíveis para construir ou reabilitar e por conseguinte associado ao aumento do preço a que os existentes são colocados no mercado, fazem aumentar ainda mais os custos de produção e inviabilizam o arranque de muitos projetos para a classe média.

Assim, é essencial que seja dada flexibilidade na transposição da Diretiva por parte de cada Estado-Membro e que se atenda à realidade de cada País (não pode exigir-se a Portugal o que se pode exigir à Alemanha ou a França por exemplo, sob pena de ficarmos ainda mais para trás). Internamente, devemos readequar as leis nacionais às novas exigências. Não podemos ter uma imposição comunitária que nos obrigue a adotar mais soluções fotovoltaicas quando a regulamentação nacional de muitos centros históricos a proíbe e tão pouco podemos ter a obrigação europeia de instalação de carregadores elétricos em todos os estacionamentos guando leis internas praticamente a inviabilizam.

Caso contrário, vários projetos, nomeadamente habitacionais acessíveis aos portugueses, poderão não sair do papel e, portanto, menos projetos novos será igual a menor desempenho energético do edificado.

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