



A voz do Setor Imobiliário em Portugal

A Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários elegeu recentemente novos órgãos sociais para o triénio 2021-2024. Hugo Santos Ferreira, até agora Vice-Presidente Executivo da associação, foi eleito Presidente da APPII por expressiva maioria absoluta. Assim, o que podemos esperar desta eleição daqui para a frente? Que objetivos se irão concretizar nesta jornada? Será este o ponto de viragem para um setor com eficiência energética? São alguns dos temas que o nosso entrevistado abordou. Conheça a sua visão.

No mesmo ano em que a APPII celebra 30 anos de existência, a representar esta – cada vez mais importante e estratégica – setor do investimento imobiliário, nas suas várias vertentes onde se incluem, entre outras, as empresas de promoção imobiliária e as recém-criadas SIGIS – Sociedades de Gestão e Investimento Imobiliário, Hugo Santos Ferreira é eleito Presidente da mesma por maioria absoluta. Com uma direção “jovem, com garra e muito representativa”, segundo o nosso entrevistado, vários são os objetivos que servirão como linha orientadora para os próximos anos. Primeiramente – e após um ciclo de seis anos de crescimento e consolidação no mercado – a APPII pretende ser a voz do setor em Portugal. “Penso que já temos vindo a trabalhar para concretizar essa missão. Queremos consolidar-nos como uma associação de charneira do setor imobiliário perante os órgãos de decisão nacional, os nossos Governantes, mas também a opinião pública”, afirma Hugo Santos Ferreira.

Mas não é só, vários são os propósitos que o Presidente da APPII quer ver cumpridos, para fazer jus àquele que é um setor resiliente. “Algo que vamos resolver a curto prazo, é a recuperação económica pós-pandemia. Queremos voltar a afirmar o setor imobiliário como um dos primeiros a reerguer-se das cinzas. Além disso, eu diria que os dois grandes desafios que temos pela frente por solucionar são o problema da Habitação e o da burocracia. E por isso é importante consolidarmos esta visão de que estamos a falar de empresários responsáveis e preocupados. Hoje em dia, o promotor imobiliário é um empresário muito mais profissionalizado e com grandes preocupações ambientais e sociais e por isso hoje discutimos muito não só estas questões da sustentabilidade ambiental mas também da sustentabilidade humana”, explica.

NOVA DIRETIVA EUROPEIA PARA O DESEMPENHO ENERGÉTICO DOS EDIFÍCIOS – OPORTUNIDADES E DESAFIOS

A questão da sustentabilidade ambiental tem sido, nos últimos meses, transversal não só na economia portuguesa, mas também mundial e no setor imobiliário não é diferente. É no próximo dia 1 de julho que entram em vigor as novas regras de eficiência energética dos edifícios e a APPII está na linha da frente no que diz respeito aos desafios, soluções e oportunidades que as mesmas vêm levantar. “As métricas que estas diretivas nos vêm trazer são, em conceito, muito eficientes e repletas de boas intenções e isso ninguém dúvida. Mas afirmar que até 2030, dentro de nove anos, todos



HUGO SANTOS FERREIRA

os edifícios novos terão de Near Zero, parece-me algo irrealista e perigoso”, começa por esclarecer Hugo Santos Ferreira.

Uma das alterações esperadas é a uniformização dos critérios e padrões de certificação energética entre os vários países da União Europeia. O objetivo passa por colocar novos desafios e oportunidades à construção, como requisitos mínimos de desempenho energético, no âmbito do Pacto Ecológico Europeu ou o European Green Deal. Contudo, para o Presidente da APPII, o ideal era solucionar, em primeiro lugar, algumas lacunas no mercado português e só depois ou em paralelo aplicar as novas exigências. “Um dos grandes problemas que temos é que é quase impossível fazer habitação para a classe média. Desde o aumento dos custos de produção, de matéria-prima, o próprio aumento dos custos dos terrenos e edifícios, também a burocracia que atrasa os licenciamentos, o IVA na construção... com todos estes constrangimentos é difícil que haja habitação acessível para os portugueses”, acrescentando ainda que “o meu receio é, se em cima de todos estes problemas que ainda temos por resolver, vimos trazer novas exigências muito apertadas, pode acontecer exatamente o contrário daquilo que queremos. Corremos o risco de quanto mais exigências incorporamos, menos projetos podemos vir a ter e consequentemente menos desempenho energético”.

Outro problema – que também preocupa o nosso entrevistado nesta nova diretiva – é a questão do arrendamento. “Até 2030 todos os arrendamentos vão ter a obrigação de serem considerados Near Zero. Em Portugal já não há arrendamento por si só, e se vamos obrigar que os novos arrendamentos sejam em edifícios Near Zero, estamos-nos a precipitar. São temas muito importantes e que merecem todo o cuidado”.

Mas então como se poderia solucionar estas adversidades no mercado nacional? “É obrigatório haver flexibilidade na adoção das novas medidas. Temos o compromisso europeu, mas nesta transposição tem de existir flexibilidade tendo em conta a realidade de cada país, neste caso de Portugal. Deviam-se também criar linhas de financiamento verdes que sejam alternativas ao financiamento tradicional para edifícios residenciais acessíveis aos portugueses e que sejam eles também energeticamente eficientes e de acordo com as normas que nos são exigidas”.

Certo é, muitas empresas estão já a trilhar o seu caminho no sentido da sustentabilidade. A APPII, enquanto agente defensor dos legítimos interesses e direitos dos seus associados – e com uma postura crítica construtiva – assume uma posição relevante em fazer chegar, e tentar solucionar, aos Governantes, as preocupações da comunidade dos “fazedores de cidades” – os Promotores e Investidores Imobiliários. ■