



HUGO SANTOS FERREIRA
Secretário-geral da APPII –
Associação Portuguesa
de Promotores e Investidores
Imobiliários;
Director da CPIC – Confederação
Portuguesa da Construção
e do Imobiliário

Reabilitação Urbana e Eficiência Energética De onde vimos e para onde vamos?

A conexão entre reabilitação urbana e eficiência energética é relativamente recente no sector imobiliário, estando, neste momento, a trilhar-se um caminho que é moroso, é certo, mas efectivo, para fazer da incorporação de novas tecnologias e de conceitos de *smart and efficient buildings* cada vez mais uma realidade nos projectos de promoção imobiliária em Portugal.

Para saber como está a fileira da construção e do imobiliário a responder ao desafio da eficiência energética, é necessário responder à pergunta: de onde vimos e para onde vamos? Pergunta esta que tem a ver com questões de financiamento e de procura.

Ora, todos nos recordamos do estudo que a Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (da qual a APPII é fundadora e vice-presidente) encomendou, do qual resultaram os impressionantes números relativos ao estado do nosso edificado em finais de 2014: estimavam-se ser necessários 38 mil milhões de euros para reabilitar o nosso parque habitacional, com Lisboa a necessitar de 9,3 mil milhões de euros e o Porto 4,4 mil milhões de euros, bem como os mais de três milhões de fogos que precisavam de melhoramento ao nível do conforto térmico e acústico e de eficiência energética. Ora, foi precisamente este estudo que deu o mote ao espoletar da reabilitação urbana no nosso país (a par, é verdade, da reforma do arrendamento urbano e do consequente descongelamento das rendas).

Desde então, muita coisa tem sido feita em prol da reabilitação urbana, mas, em 2016, estimava-se ainda que a degradação do nosso edificado era maior do que a sua reabilitação. Portanto, desde 2014, esta situação criou uma necessidade que era precisamente a urgência que existia em reabilitar, em melhorar a qualidade térmica e acústica e em dotar de uma maior eficiência energética o nosso património edificado.

Porém, essa necessidade vinha acompanhada de um problema. É que, naquela altura (principalmente nos anos 2013 e 2014 e também 2015 e 2016, mas, ainda assim, em menor evidên-

cia), tínhamos um país com uma total ausência de financiamento bancário à construção, com um Estado endividado e sem possibilidade de financiar ou servir de indutor à fileira da construção, tudo isto aliado ao facto de estarmos a sair de uma crise sistémica que havia abalado profundamente todo o sector imobiliário.

Logo, colocava-se a questão de saber como se financiaria a reabilitação urbana, sem financiamento bancário, com um Estado endividado e com uma procura interna em níveis mínimos históricos. A resposta adoptada foi: com a captação de mais investimento (estrangeiro) e mais financiamento público (comunitário, claro). Sucede que este financiamento comunitário (fruto de directrizes europeias) obrigava (e, geralmente, ainda obriga) a uma estreita conexão entre reabilitação urbana e eficiência energética, ou seja, aqueles promotores imobiliários que quisessem aceder a fundos comunitários para financiar os seus projectos de reabilitação urbana tinham obrigatoriamente de incluir um melhoramento ao nível da eficiência energética (o que fica, aliás, claro, quando, por exemplo, se obriga à subida de dois níveis no estado de conservação do imóvel).

E assim já aqui se vê como a questão do financiamento tem transformado a reabilitação urbana numa construção mais *smart*, ou, pelo menos, mais eficiente do ponto de vista energético.

Mas, como referi acima, também a procura obriga cada vez mais a esta conexão. Com efeito, o tipo de investidores, compradores ou ocupantes que hoje procuram Portugal é muito mais sofisticado e muito mais exigente ao nível da eficiência energia e das novas tecnologias. E, portanto, se um promotor imobiliário quiser fazer do seu projecto um sucesso, em termos de vendas ou de ocupação, terá certamente de o dotar, o maior possível, destas novas tecnologias, defendendo e promovendo o meio ambiente e, mais importante do que isso, o “ambiente das pessoas”. O promotor imobiliário, hoje, tem de ter uma grande preocupação com a elaboração de projectos de construção sustentáveis. O promotor imobiliário não é, nem pode ser, um “homem do betão”.



Em conclusão, fica assim explicado como, além do financiamento, também a procura tem obrigado os promotores e investidores imobiliários a implementar, cada vez mais, a conexão reabilitação urbana e eficiência energética.

Mas, não é só uma obrigação...

A verdade é que o promotor imobiliário dos dias de hoje é cada vez mais um investidor que, além de fazer desenvolvimento imobiliário, ou seja, de promover a construção (os promotores imobiliários são cada vez mais os “fazedores das cidades”, porque são eles quem, com o lançamento dos seus projectos, decide o futuro dos centros das nossas cidades), vai também, não raras vezes, gerir depois os seus próprios activos, em busca do retorno ou do rendimento do seu projecto. Por outras palavras, o promotor (investidor que tem a seu cargo a chefia do projecto, como dono da obra) vai comprar o terreno ou o edifício, vai gerir toda uma equipa de projectistas, engenheiros, empreiteiros, mediadores, advogados, etc., na construção ou reabilitação do seu projecto, vai fiscalizar e, depois pode comercializar o seu resultado, ou, então, vai deixá-lo na sua propriedade e passar a geri-lo.

Por isso, dizemos que a preocupação do promotor imobiliário com o “pós” é hoje cada vez mais uma realidade, já que este quer vir a ter projectos imobiliários bons e eficientes, que sejam fáceis de gerir ou que assegurem um

“Em finais de 2014, estimavam-se ser necessários 38 mil milhões de euros para reabilitar o nosso parque habitacional, com Lisboa a necessitar de 9,3 mil milhões de euros e o Porto 4,4 mil milhões de euros, bem como os mais de três milhões de fogos que precisavam de melhoramento ao nível do conforto térmico e acústico e de eficiência energética”.

bom *facility management*, dando também boas condições aos seus ocupantes e permitindo assim ao promotor imobiliário ter inquilinos satisfeitos e a pagar boas rendas.

Em jeito de conclusão, penso que ficou explicado como a construção de *smart and efficient buildings* é cada vez mais uma preocupação no sector imobiliário, a tal sendo obrigados os seus *stakeholders*, se quiserem ter acesso a mais financiamento, se quiserem ter uma boa procura dos projectos que desenvolvem e se quiserem, no final, assegurar uma boa gestão dos activos que deles resultem. Porém, também é certo que há ainda muito trabalho a fazer neste caminho que apenas agora se iniciou e nisso está a APPII – Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários fortemente empenhada. ■