

Imobiliário

Sustentabilidade dos imóveis como fator de decisão para a aquisição

É importante transitar todos os edifícios para classe energética A até 2050.

O

debate “Avaliação e Sustentabilidade – um novo paradigma” levou ao Museu do Oriente 250 profissionais ligados ao setor da avaliação de património, bem como duas dezenas de parceiros nacionais e internacionais que representam as instituições mais relevantes da atividade.

Na abertura da conferência, Filipa Roseta, vereadora da Habitação e Desenvolvimento Local da Câmara Municipal de Lisboa, começou por realçar o trabalho desenvolvido pela Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários (ANAI) em prol da valorização do setor de avaliação imobiliária. A vereadora recordou que contactou, pela primeira vez, com a Associação na Comissão Eventual de Inquérito Parlamentar às perdas registadas pelo Novo Banco e imputadas ao Fundo de Resolução, destacando o importante apoio e contributo que teve a ANAI.

Foi igualmente no âmbito da Comissão de Inquérito que percebeu a relevância da atividade de avaliação imobiliária para a estabilidade do sistema financeiro e os riscos que comporta para a sustentabilidade dos bancos. Em resultado, a Comissão de Inquérito concluiu a importância de se promo-

ver uma forma “mais robusta de organização da função de avaliador imobiliário, através da constituição de uma associação profissional única, capaz de regular a função e fiscalizar a objetividade e independência dos profissionais autorizados a exercer essa função”.

Filipa Roseta chamou também a atenção para a necessidade de se encontrar melhores condições para o setor da avaliação e para os profissionais, afastando-os de uma monopolização de “players”, para a criação de uma maior dinâmica de mercado e melhor gestão de conflitos de interesses. A urgência na transição da sustentabilidade dos imóveis, não só por questões ecológicas, mas pelo cumprimento das metas europeias, foi outro dos temas focados na Conferência Internacional de Peritos Avaliadores, organizada pela ANAI, no âmbito do projeto High Value.

Os imóveis construídos de forma sustentável serão os mais valorizados nos próximos anos, e este racional económico vai impulsionar a mudança. Apesar de agora a sustentabilidade ainda não ser um fator decisivo na altura da compra, sem ela, o setor não estará à altura das exigências do mercado. Neste sentido, a Estratégia de Longo Prazo para a Renovação de Edifícios em Portugal já está em curso e propõe-se a transitar todos os edifícios para classe energética A até 2050. Uma transição que terá um impacto significativo no desempenho e valorização do imóvel e ao nível da fatura energética.



Na conferência, a ANAI recebeu os parabéns pelo desenvolvimento e implementação do projeto High Value.

“O potencial de oportunidades de melhoria vai significar uma poupança de cerca de 1.000 milhões de euros por ano nas faturas energéticas, e temos hoje condições extraordinárias para transformar estruturalmente os edifícios nos próximos anos, entrando num novo paradigma de sustentabilidade, nomeadamente tendo em conta os financiamentos previstos pelo PRR,” defendeu Nelson Lage, presidente da ADENE.

Habitação tem de seguir o mesmo caminho

A preocupação com a sustentabilidade no imobiliário comercial está na agenda dos investidores, mas ainda não se verifica o mesmo com a habitação, não se traduzindo, diretamente, no valor dos ativos, enquanto fator de valorização,

assim como a implementação de uma economia circular.

“Temos de começar a discriminar em termos de regulação, nomeadamente preparando materiais e metodologias para que as coisas avancem, como acontece já com a certificação energética. Em termos de economia circular considero que a cadeia de valor ainda está muito precoce no que diz respeito à utilização de materiais sustentáveis. Neste campo, o Estado deveria ser o exemplo, através da contratação pública. Se este grande poder aquisitivo passar a comprar mais verde, as cadeias de valor mudam do dia para a noite”, afirmou Nuno Lacasta, da Agência Portuguesa do Ambiente.

Bruno Sauer, CEO do Green Building Council em Espanha, e Felipe Romero, diretor do Instituto de la Construcción de Castilla y León, chamaram a atenção para a necessidade de se pensar hoje nas exigências dos próximos anos, trabalhando numa lógica de economia circular, para que o proprietário possa ter mais certezas sobre o que vai acontecer ao seu imóvel nos anos seguintes.

“A Lei Europeia do Clima estabelece que a emissão de gases de efeito de estufa (GEE) da UE deve diminuir em 55% até 2030 e ser zero até 2050. Abrange toda a economia: indústria, serviços, transportes, agricultura e, o mais importante de todos, edifícios, pois só eles representam 36% das emissões de GEE da UE”, informou Krzysztof Grzesik, presidente da

TEGOVA, prosseguindo: “Nenhum setor isolado escapa ou reduz a sua carga, pois todos são levados ao limite. Por exemplo, a fabricação de automóveis precisa de ser neutra em carbono até 2035. Isso é uma revolução industrial.”

A integridade dos peritos avaliadores

Numa lógica de avaliação criteriosa e confiável, Carla Rodrigues da Mãe, diretora do Departamento de Supervisão Prudencial e Autorizações na CMVM, referiu que a integridade dos comportamentos dos peritos avaliadores é uma “condição absoluta do exercício e da credibilização da profissão, sendo essencial que possuam uma qualificação académica ou profissional adequada à avaliação de imóveis, competência profissional que permita conhecimento do tipo de ativo, do mercado onde se insere e do quadro regulatório aplicável”.

A Conferência foi encerrada por Nuno Mangas, gestor do COMPETE, que salientou a importância e o impacto da classe no setor, dando os parabéns à ANAI pelo desenvolvimento e implementação do projeto High Value (SIAC – COMPETE2020), que visa o incremento das competências dos peritos avaliadores que atuam no setor da avaliação imobiliária, promovendo a sua qualificação profissional e a diversificação da oferta de serviços através da inovação, capacitação e progressão na cadeia de valor.