

#Opinião: Avaliação e Sustentabilidade e “os agentes do conhecimento”

14 de Setembro, 2022

O caminho da implementação de normas ESG no sector do Real Estate e com ele relacionados, nomeadamente o da avaliação imobiliária, está a ser traçado.

As normas ESG fazem parte do nosso dia a dia desde o ano de 2015, e tanto a nível internacional quer nacional, vários compromissos têm sido levados a cabo, através da celebração de acordos, pela criação de Leis, pela definição de estratégias e planos de ação com carácter executivo, com o objetivo de no seu conjunto, contribuir para uma consciência global.

Numa vontade coletiva de fazer mais e melhor, questionamo-nos o que é que podemos fazer para incorporar o tema da sustentabilidade no sector da construção, mas de uma forma acessível, e que seja fácil de executar. Em boa verdade, somos vários os que temos o poder de criar e/ou validar esta transformação.

As formas de promover uma melhor sustentabilidade dos edifícios e das cidades, é uma matéria que não é de hoje, é, foi e sempre será uma constante no dia a dia dos técnicos que estão na linha da frente, tais como os arquitetos e engenheiros. Antes de existirem leis e normas, as boas práticas de projecto e construção sustentável estavam traçadas uma vez que faz parte do conteúdo e percurso académico destes profissionais. A juntar-se à tradição de bem construir, temos ainda pela frente um mundo novo de matérias primas que nos possibilita novas abordagens e o incorporar do conhecimento passado.

O fator de sucesso na incorporação da sustentabilidade passa pela articulação eficaz de todos os projectistas, desde os fabricantes de materiais de construção que disponibilizam a matéria prima, das entidades reguladoras e certificadoras que dão formação e orientações; até aos Gestores de ativos imobiliários e de Property management que lidam com custos de manutenção, às empresas do setor energético que oferecem soluções articuladas, às políticas governamentais e fiscais e autarquias colaborantes.

Nos edifícios novos, já aplicamos as novas normas ESG e estamos preparados para lidar com o futuro, contudo temos todo um parque edificado com 40-50 anos e mais, que está a precisar de intervenção.

O sector da avaliação imobiliária está em condições de sistematizar um conjunto de ferramentas, e transpor os conceitos ESG em parâmetros harmonizados com orientações e informações técnicas de suporte à atividade de avaliação, e que possibilita a quantificação de valores de investimentos adequados ao retorno esperado.

Medidas de investimento ESG = Impacto na Valorização do ativo imobiliário

Assim que tivermos um número suficiente de amostra de valores pedidos de venda e arrendamento de edifícios nos mais diversos estados em termos de sustentabilidade, teremos matéria de suporte para criar uma “Matriz de investimento ESG”, que permitirá quantificar o valor de investimento versus retorno. A certificação LEED ou BREEAM nos edifícios representa atualmente uma das referências ao nível da certificação de edifícios, e que integra todos os dados necessários.

Num recente inquérito junho de 2022) efetuado pela Worx em colaboração com a PWC e Átomo, apurou-se que cerca dos 73% dos proprietários estariam dispostos a investir cerca de 10% da renda anual na certificação dos seus ativos, enquanto apenas 13% pondera investir 10 a 20%.

Em termos práticos, na maioria dos casos analisados, a conversão de 10% da renda anual obtenção de certificação com ratings interessantes, não é suficiente para iniciar a reconversão de um imóvel.

A Avaliação imobiliária tem um papel fulcral pela forma como pode incentivar e premiar as mais valias financeiras dos investidores que respondem às normas ESG, pela na quantificação dos custos e benefícios da implementação ESG na construção sustentável e do seu impacto na valorização do imóvel.

A Ambiente Magazine, conta, num formato bimestral, com o testemunho de um representante da Worx Real Estate Consultants ou da Átomo Capital Partners, que falará sobre os mais diversos temas ligados à sustentabilidade e ao ambiente.