

# O Custo e o Valor da Construção



**Manuel  
Reis Campos**

Presidente  
da AICOPN  
– Associação  
dos Industriais da  
Construção Civil  
e Obras Públicas

Em determinados momentos, geram-se dúvidas, misturam-se assuntos e confundem-se conceitos que, parecendo similares, estão pouco ou nada relacionados. É, manifestamente, o caso do custo da construção e do valor da construção. O custo da construção, não é mais do que a soma dos valores necessários para a concretização de um determinado projeto, seja ele de reabilitação ou de construção nova. É um número objetivo que depende, sobretudo, de questões técnicas e dos preços dos recursos utilizados, sejam eles materiais de construção, terrenos, mão-de obra, entre outros.

Já o valor da construção é um conceito subjetivo e que se reporta ao preço de mercado, ou seja, o resultado da oferta e da procura em dado momento. São valores que, seguramente, são interdependentes, eventualmente até podem ser coincidentes, mas não são, de todo, a mesma coisa. E é por essa razão que, quando falamos numa prioridade estratégica consensualmente aceite, que é tornar a habitação mais acessível à generalidade da população, é preciso ter presente que, o custo da habitação e o preço da habitação são coisas diferentes. No preço da habitação estarão presentes diversos fatores como a oferta disponível, o nível das taxas de juro, a pesada carga fiscal incidente sobre o imobiliário e, como é evidente, a situação económica e as preferências dos potenciais compradores. É possível encontrar mecanismos e definir políticas públicas que possam facilitar o acesso à habitação, e temos defendido várias medidas nesse sentido. Eliminar o AIMI e a tributação dos stocks de habitação detidos para venda por parte das empresas do setor, disponibilizar instrumentos de financiamento para a reabilitação, são exemplos claros.

Porém, reduzir o custo da Construção, é outra questão. Queremos construir habitação com materiais de menor qualidade? Pretendemos reduzir os custos da mão-de-obra reduzindo os

salários dos trabalhadores do setor? Vamos ignorar os desafios da sustentabilidade, da eficiência energética e construir casas que não cumprem padrões adequados? É evidente que não, antes pelo contrário. É certo que existe uma larga margem para ganhos de produtividade, para a incorporação de novas tecnologias e soluções, para a adoção de metodologias como o BIM – Building Information Model, e que isso poderá ter um reflexo significativo na redução de custos. Mas, para isso, também é necessário um tecido empresarial inovador, moderno e sustentável que, por sua vez, só é possível num mercado regulado, capaz de afastar empresas que operam na ilegalidade, que recorrem à contratação de mão-de-obra clandestina, e que exercem informalmente a sua atividade no setor.

A nova Comissão Europeia propõe o “European Green Deal”, o qual dedica, à temática da reabilitação e da eficiência energética dos edifícios, uma grande atenção. Estabelece objetivos ambiciosos, já para 2020, que não são mais do que uma resposta a um grande repto de toda a sociedade que quer ver medidas concretas para lidar com as alterações climáticas. E, Portugal não pode ficar à margem deste desafio.

A habitação deve ser mais acessível. Precisamos criar um verdadeiro mercado do arrendamento, a exemplo do que acontece na generalidade dos países europeus. E, naturalmente, os custos de construção devem ser equilibrados, da mesma forma que os impostos. Mas, se é de redução do valor da construção que estamos a falar, então o que é preciso, é cortar nos impostos, na burocracia e custos do licenciamento, e na instabilidade do mercado.

Só assim será possível incrementar a iniciativa privada e o aumento da oferta de casas para a classe média e para os jovens. Corte-se o que está mal, não o futuro sustentável que precisamos desenvolver.