

O alarmante aumento dos custos de construção



Hugo Santos Ferreira

Presidente da APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários.
www.appii.pt

Temos assistido, no último ano e com especial preocupação nos meses mais recentes, a picos dos preços dos materiais, das matérias-primas e da mão-de-obra, o que tem gerado aumentos brutais e muito inquietantes dos custos de construção.

O Instituto Nacional de Estatística (INE) veio divulgar agora o seu índice de custos de construção de habitação nova, que mostra que, em Fevereiro de 2022, o custo da construção aumentou 8,6% face ao período homólogo, valor que é o mais elevado desde o início do milénio. Este incremento deve-se, em grande parte, ao aumento do preço dos materiais, o qual por sua vez aumentou 10% em Fevereiro, que é a subida mais acentuada desde 2008.

Note-se, em especial, o abrupto aumento de 20% em Fevereiro de 2022 face ao período homólogo do ano passado de materiais como o aço, a cerâmica, o vidro, ou os aglomerados de cortiça, madeiras e seus derivados.

Estes incrementos são, em grande parte provocados ainda pelos efeitos da Pandemia de COVID-19 nos abastecimentos, cadeias de produção e distribuição, tudo agravado agora pela guerra na Ucrânia e pelas suas consequências também nos preços dos combustíveis.

Ora, tudo isto é extremamente preocupante e a todos deve levar à reflexão, na medida em que o impacto de todos estes aumentos far-se-á sentir (já se começa a sentir) num aumento do preço final dos imóveis. Ou seja, há que o dizer com toda a frontalidade: o impacto do aumento galopante dos custos de construção estará diretamente ligado ao preço que os portugueses pagarão pela sua casa em Portugal. Reforço, será naturalmente o cliente final, o cidadão português que compra a sua casa, que cobrirá este incremento. E isso é, deveras, alarmante.

Temos chamado a atenção para o facto de que, com os custos de contexto que temos atualmente na produção de casas para habitação em Portugal, é impossível ou muito difícil construir habitação acessível. Desde os atrasos de licenciamento que impactam cerca de € 500,00/m² por ano a mais na casa das pessoas, à pesada e inviabilizante taxa do IVA a uma taxa máxima não dedutível

na construção de habitação de sonho dos portugueses, que faz em grande parte aumentar para 40% a carga fiscal que nós todos pagamos na compra de casa, ao invés dos espanhóis aqui ao lado que pagam apenas 10%, passando pela maior aberração do nosso sistema fiscal, que é o duplo imposto ou castigo, o AIMI, que incide sobre os terrenos e edifícios para construir habitação, terminando na instabilidade legislativa e fiscal que ataca principalmente o mercado do arrendamento habitacional e que o Parlamento deve rapidamente deixar de fazer, dando estabilidade ao regime, fazendo com isso com que os proprietários ganhem a confiança necessária para colocar mais casas para arrendar no mercado, colocando assim mais oferta e baixando os preços.

Pois bem, se tudo isto já vinha agravando o problema do acesso, ou falta dele, à Habitação, agora com o galopante aumento dos custos de construção, é que a criação de mais casas para a população fica seriamente colocada em risco. E o problema não será apenas privado. Também as entidades públicas se mostram preocupadas com a execução do PRR em matéria de Habitação e bem. E preocupação é legítima e séria, porque encaixar dramáticos aumentos, como os que temos assistido na construção, nos programas públicos de Habitação começa a ser uma tarefa árdua e quase impossível.

Medidas urgentes e musculadas devem ser tomadas. Se antes a mitigação de alguns dos custos de contexto na produção de Habitação já se mostrava necessária, agora tornou-se premente. Na verdade, é muito difícil controlar o aumento dos preços das matérias-primas, dos combustíveis, na medida em que são problemas de cariz internacional e cuja resolução infelizmente não está nas nossas mãos. Mas há outros custos de contexto que podemos procurar resolver ou mitigar: compete às câmaras encurtar os licenciamentos, permitindo ter mais casas novas no mercado e de forma mais rápida, com o consequente baixar da pressão que a procura exerce sobre as existentes e com isso baixar do preço; compete nomeadamente ao Parlamento acabar com o malfadado AIMI que é um fardo que pesa na construção de habitação, ou mesmo prever a generalização da taxa reduzida do IVA ou a sua dedutibilidade na construção de casas para os portugueses, ou ainda dar estabilidade ao arrendamento, terminando para tudo dever fazer-se para trazer os 80 mil trabalhadores em falta na construção.

E tudo isto se fará, não apenas pelo bem sector do imobiliário que é um dos pilares da nossa economia, traz riqueza e constrói as cidades do amanhã, mas acima de tudo pelos portugueses e pelas casas de cada um de nós cidadãos.