Prioridades no novo ciclo económico e político para o mercado imobiliário

Hugo Santos Ferreira
Presidente da APPII

A grande crise sanitária que vivemos (apesar da resiliência do sector), aliado ao início de uma guerra na Europa e a um conflito mundial potencialmente muito grave, a um enfraquecimento da globalização, a novas políticas e eixos internacionais que entretanto se modificam e criam, somado à recessão, à inflação, ao aumento das taxas de juro e ao dramático aumento dos custos das matérias-primas, escassez de mão-de-obra e aumento galopante dos custos de construção, tudo somado trouxe repercussões económicas que vieram agravar ainda mais problemas já muito reais para o sector imobiliário, mas acima de tudo e em consequência para os Portugueses e as famílias e já agora, não convém esquecer, também para a captação de investimento estrangeiro, tão importante à recuperação e crescimento económico do nosso País.

Mas outro lado, também é verdade que estamos a começar uma nova etapa política em Portugal, com um Governo de maioria absoluta, com capacidade e dever reformadores, a quem são agora exigidas políticas e medidas de fundo, que resolvam finalmente problemas antigos, agora sem a desculpa de uma esquerda castradora e demagógica. Também não é de desconsiderar que entrámos agora também perante um quadro de financiamento comunitário único nas últimas décadas, tanto em volumes de investimento como em áreas abrangidas (ainda que o imobiliário não seja diretamente beneficiado, mais uma vez...).

Ora, é assim pedido a este Governo a motivação e as políticas públicas certas para captar a mão-de-obra que o nosso País tão desesperadamente necessita – estima-se que atualmente faltem 80 mil trabalhadores na fileira – uma escassez que aumenta exponencialmente os custos de construção e impede novos projetos de avançarem. A construção representa ainda um trabalho pesado e não atrativo, sendo necessário uma dignificação desta profissão.

Mais, temos assistido, no último ano e com especial preocupação nos meses mais recentes, a picos dos preços dos materiais e das matérias-primas, o que tem gerado aumentos brutais e muito inquietantes dos custos de construção. Tudo isto é preocupante, 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, o impacto do aumento galopante dos custos de construção está diretamente ligado ao preço que os portugueses pagarão pela sua casa em Portugal. Será naturalmente o cliente final, o cidadão português que compra a sua casa, que cobrirá este incremente.

Por outro lado, a nossa carga fiscal em Portugal é absurda, comparando com o nosso país vizinho, Espanha. Necessitamos de medidas eficazes e corajosas, que revolucionem o atual fardo fiscal incidente na construção da casa das pessoas, no preço que elas pagam, bem como na transmissão e na sua mobilidade habitacional. Diria aqui imperativo acabar com os "transitórios" AIMI e IMT (assim corroborou muito recentemente a própria OCDE na sua análise última a Portugal).

Outro desígnio nacional deve ser a credibilização do arrendamento, tendo em conta que nos últimos 10 anos a sua legislação foi alterada mais de 10 vezes, sendo urgente uma estabilização deste regime, bem como a melhoria do seu sistema fiscal, nomeadamente na lógica a longo prazo. Atualmente, o mercado de arrendamento é composto por micro, pequenos e médios proprietários, pois os grandes promotores imobiliários, tanto nacionais como estrangeiros, não vêm ainda grandes vantagens em apostar nesta área, que é de altíssimo risco e de uma grande imprevisibilidade – é necessário criar condições para este mercado voltar a ser atrativo, reformulando o seu quadro legislativo e fiscal para que este se torne finalmente credível e essencialmente, interessante e produtivo. Infelizmente, Portugal ainda não faz parte de rol de países onde o arrendamento habitacional floresce. A resposta só pode passar pela criação de mais estímulos aos privados para aumentar a produção de mais oferta.

Pois bem, 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, ou mesmo o IMT na transmissão (seguindo a própria recomendação da OCDE) que são um fardo que pesa na construção e arrendamento de habitação e na mobilidade habitacional das pessoas, 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 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 investimento, mas que acima de tudo constrói as cidades do amanhã, pelos portugueses e por cada um de nós cidadãos.

IM. | Copyright licensed by Visapress | P. 1 of 1