

# De Costas para a Habitação



**Hugo Santos Ferreira**

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

Os Promotores e Investidores Imobiliários aguardaram com expectativa as conclusões do Conselho de Ministros que se realizou na semana passada, dedicado exclusivamente ao tema da Habitação. A situação é grave, afeta os portugueses, especialmente as classes menos favorecidas e os jovens, e como tal entende a APPII, Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários, que urge criar medidas que respondam à crise na habitação.

Mas como se costuma dizer, a montanha pariu um rato... Neste caso, face às expectativas criadas, as medidas anunciadas não resolvem o problema da habitação em Portugal. Para além de insuficientes, excluem a criação de habitação nova, a medida mais importante a nosso ver para responder a esta problemática.

A crise na habitação exige um pacto de regime de longo prazo. Os sucessivos anúncios a alterações legislativas e fiscais que não oferecem confiança aos investidores, sobretudo aos investidores estrangeiros. O primeiro passo para dar início à resolução deste problema é criar condições para a estabilização do regime do arrendamento. As medidas anunciadas fazem precisamente o contrário, apenas observamos medidas compulsivas, obras coercivas, arrendamentos obrigatórios. Tudo conceitos que minam a confiança de quem ainda pensava em investir em arrendamento no nosso país.

Mais observamos também a inexistência de medidas e incentivos à construção nova. Com exceção das alterações introduzidas nos processos de licenciamento municipal, não foi anunciada nenhuma medida que incentive a colocação de mais construção nova no mercado. Recorde-se que o ano passado construímos um terço do que construímos em 2008, o ano em que se iniciou a crise financeira. Mais, das 170 mil casas transacionadas em 2022 apenas 11% foram construção nova, o que demonstra que há falta de construção nova no

mercado. Só estas medidas podem verdadeiramente resolver a médio-longo prazo o problema da habitação em Portugal.

De igual forma não foram incluídas medidas que favoreçam a aquisição de habitação pelos jovens ou mesmo medidas que visem a promoção da habitação verde/sustentável. Uma oportunidade desperdiçada...

Vemos também com muita apreensão o ataque ao turismo e aos estrangeiros nas medidas apresentadas para “libertar” fogos do Alojamento Local. A diminuição da oferta turística resultará numa diminuição da procura externa com graves impactos para a economia nacional e num ataque à economia das próprias cidades, do comércio e da reabilitação urbana do nosso País. Já a proposta de arrendamento compulsivo de imóveis devolutos constitui um verdadeiro assalto à propriedade privada, que nada contribuirá para dar confiança aos investidores.

O fim da concessão de novos Vistos Gold é incompreensível, sobretudo quando não foi apresentado nenhum estudo que sustente esta decisão. Esta decisão é precipitada e prejudica a captação de investimento estrangeiro e consequentemente a entrada de riqueza em Portugal. Entre 2012 e 2022 o investimento obtido em Portugal por esta via foi de 6,7 mil milhões de euros, gerou emprego e contribui positivamente para que o nosso país ultrapassasse a crise anterior. Mesmo em 2022, o programa captou mais de 650 milhões de euros. Não se percebe como se pode acabar com um programa de tamanha importância sem um estudo de impacto, quando precisamente os números demonstram precisamente o contrário da medida agora anunciada: em 2022, os “Vistos Gold” representaram apenas 0,6% do volume total das transações, 1000 transações para “Vistos Gold” num quadro global de 17 mil casas vendidas”.

Por fim, reitero mais uma vez que os promotores e investidores imobiliários querem ser parte da solução, e estão totalmente disponíveis para investir na construção de novos fogos, assim sejam criadas as condições mínimas para isso, sobretudo, medidas que libertem a brutal carga fiscal que incide hoje sobre a habitação.

É tempo de encarar finalmente este problema de frente, com coragem!