

A construção de um verdadeiro mercado da Habitação



Hugo Santos Ferreira
Vice-Presidente Executivo, APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários
www.appii.pt

Basta fazer uma conta de somar para se perceber que, com todas as parcelas que compõem um projecto residencial desenvolvido em Portugal, é muito difícil ou mesmo impossível construir habitação para as famílias portuguesas. Na verdade, basta somar os actuais custos de contextos que os promotores imobiliários têm de enfrentar para a viabilização de um projecto para habitação para chegarmos a essa conclusão.

E estes custos, com reflexos no aumento dos preços dos imóveis que chegam aos portugueses e bem assim na escassez de oferta em Portugal, são:

- Falta de mão de obra e capacidade instalada;
 - Tempos do licenciamento camarário;
 - Excessiva e instável regulamentação;
 - Aumento dos custos de produção,
- com especial preocupação para o IVA na construção nova à taxa máxima e ainda por cima não dedutível, sendo Portugal caso isolado na Europa.

Ora, certamente um dos primeiros passos a ser dado para se criar um verdadeiro mercado da habitação destinado aos portugueses seria resolver o aumento destes custos, em especial

reduzindo o IVA na construção nova para 6%, ou pelo menos torná-lo dedutível. O IVA para habitação à taxa máxima ou não dedutível é uma exceção na Europa, sendo também por isso um dos maiores óbices ao avanço de projetos de construção nova para habitação, para venda ou arrendamento.

Esta medida visaria compensar os outros custos de contexto, nomeadamente falta de capacidade instalada e mão-de-obra. É premente viabilizar, com políticas públicas certas, projetos de construção para as principais necessidades do País que sejam económica e financeiramente viáveis, isto é mitigados de todos estes custos.

Tal legítima-se se o Estado quiser criar um modelo de incentivo real ao investimento em mais habitação, para os jovens, para a classe média e para o arrendamento, de tal forma que envolva, tanto os proprietários de habitações a reabilitar, mas também os promotores e investidores de construção nova, cuja capacidade de aumentar exponencialmente a oferta de novos fogos disponíveis para venda e arrendamento é massiva e multiplicadora.

Na verdade, a construção nova assume

hoje uma especial importância, porque se procura criar mais habitação e bem dinamizar o mercado do arrendamento. Com efeito, a construção nova é sinónimo de mais habitações para as famílias portuguesas e para o arrendamento. Com políticas de incentivo como esta, estaríamos a estimular a colocação de mais oferta e com isso também a combater a subida dos preços.

É que reduzindo o IVA nas obras de construção nova para 6%, a par do que foi feito na reabilitação urbana, indica-se um claro caminho que os privados devem seguir. Esta foi a estratégia feita com a reabilitação urbana, que resultou muito bem, como está à vista de todos (as nossas cidades, que antes estavam em avançado estado de ruína e caminhavam para um índice de degradação inaceitável, devem a sua reabilitação a esta redução do IVA). Com a redução do IVA, os privados sentir-se-iam incentivados a olhar mais para o mercado da construção nova, passando assim a haver mais projetos viáveis – havendo ainda poucos –, gerando com isso até mais receita fiscal de IVA. Isto é, poderia até ser uma forma de até de se gerar mais receita fiscal e não o seu

contrário, isto se pensarmos que uma grande percentagem do custo de um projecto imobiliário são impostos.

E esta solução que preconizamos não é para ser aplicada de forma generalizada. Se se pretende viabilizar a construção nova para habitação, arrendamento, para as famílias ou para os jovens, então viabilize-se a redução do IVA ou a sua dedutibilidade na construção desses segmentos, fazendo com que deixe de ser um custo para quem nele deseje investir.

Os promotores e investidores imobiliários estão disponíveis e totalmente interessados em ajudar o País na construção de mais habitações para os portugueses, mas para isso precisam que os nossos governantes viabilizem este tipo de projectos.

Sem medidas corajosas, necessárias e que estas sim geram efeitos, como é o caso da redução ou da dedutibilidade do IVA na construção das maiores necessidades do País, tememos que as nossas famílias continuem a ter de habitar em imóveis degradados, superlotados, sem as condições mínimas de habitabilidade ou que representam um esforço financeiro excessivo para o agregado familiar.