

2023: o ano mais desafiante da última década



Hugo Santos Ferreira

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

O ano que agora chegou a meio, é já considerado por muitos como o ano mais desafiante da última década para o setor imobiliário. Desde a recuperação dos efeitos da pandemia, passando por uma guerra com efeitos à escala planetária e sem fim à vista, por toda a conjuntura social, política e geopolítica mundial. Mas também por uma Europa que parece não conseguir assumir-se no debate internacional, parecendo cada vez mais um espectador num qualquer torneio de ténis... E, fruto disto, também por todas as alterações que estas novas realidades têm trazido à nossa atividade, nomeadamente na captação de investimento. Acresce a esta já extensa equação a crise energética, o aumento dos custos das matérias-primas e mão da obra, a inflação e aumento das taxas de juro. O resultado? Menor capacidade de poupança das famílias e decréscimo acentuado do poder de compra dos portugueses.

Porque considero mesmo este o ano mais desafiante para o setor? A resposta não é novidade e tornou-se na raiz do debate em todo um setor: Pacote “Mais Habitação”. Entre receio e desconfiança, este pacote de medidas conseguiu paralisar o setor, aumentou a preocupação da população, afastou investidores, que tanto são precisos em Portugal. Esta trajetória, levou a que este pacote fosse apelidado de pacote “Menos Habitação”. Muita tinta correu desde o dia em foi apresentado, muitas reuniões, encontros, audiências, muito contacto manteve o setor e os seus profissionais com os governantes, com vista a sermos parte da solução, mas ainda não estamos perto como todos queríamos de conseguir uma solução para esta crise no nosso país. Ainda assim, congratulome, pois, nos últimos seis meses, os nossos profissionais e as suas Associações desdobraram-se em ações, diligências, entrevistas nos principais órgãos de comunicação social, tudo para serem ouvidos, para serem tidos em consideração, não fossem eles aliás os principais “fazedores de cidades”, quem realmente faz habitação. São estes os *players* que querem e

estão decididos a ajudar o país e os portugueses a construir mais habitação, a ter mais casas a preços acessíveis. O setor unido e empenhado, conseguiu, assim, colocar em discussão na opinião pública um debate sério, equilibrado sobre habitação, sobre licenciamento, mas que, até agora, nunca tinham saído de círculos mais fechados do setor. Hoje este é um tema geral e de interesse público. Foi só assim que um tema, que era sempre visto como um tema corporativo, dos promotores, dos arquitetos, saiu finalmente da nossa fileira e passou a abrir telejornais e a fazer parte das propostas de lei do Governo e a ser debatido no parlamento.

Mas não foi por isso que o Pacote Mais Habitação se transformou num pacote que traz verdadeiramente “Mais Habitação”. Não nos iludamos, há ainda muito trabalho a desenvolver em prol do mercado e do interesse dos portugueses. As medidas agora conhecidas representam uma evolução face ao que era o pacote inicialmente apresentado, mas, não serão suficientes ou eficazes, se não resolvermos todas as questões de fundo que nos levaram a esta crise de habitação que vivemos. O que foi conseguido até hoje pode vir a ser uma mão cheia de nada, se não conseguirmos dar estabilidade e previsibilidade à lei do arrendamento, baixar a carga fiscal na criação de habitação aos portugueses, aos jovens e às famílias, se não conseguirmos alargar a taxa reduzida do IVA ou a sua dedutibilidade a toda a construção de habitação própria e permanente, trazer mais mão de obra, aumentando a capacidade instalada baixando os custos, entre muitos outros fatores.

Os promotores e investidores imobiliários estão aqui para ajudar, para construir em conjunto com os nossos governantes uma solução viável para o país. O caminho só pode ser este, pois, se não conseguirmos chegar a boas medidas em curto espaço de tempo não perde só o imobiliário, perde Portugal e os portugueses, que assim continuarão sem ter uma casa que possam pagar.