

# Habitação em Portugal, uma história que queremos reescrever!



**Hugo Santos Ferreira**

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

Portugal vive há vários anos uma crise ímpar na habitação, que se vem agudizando. Ainda que a subida de preços tenha vindo a desacelerar, fruto da subida das taxas de juro, o preço final dos imóveis não desceu. Observa-se sim uma aceleração mais tímida, mas tal não é suficiente e não vai tornar os imóveis acessíveis. Precisamos sim, já o dizemos há muito, de mais habitação nova para os portugueses, aí reside a solução do problema.

Como venho dizendo, não podemos esperar mais. Se nada fizermos, a tendência não mudará, a solução não aparecerá como por geração espontânea. À porta de eleições legislativas, aguardando novo executivo, não podemos ficar de braços cruzados, urge agir!

Nesta senda, a APPII, em uso da vasta experiência e conhecimento profundo do setor, apresentou recentemente sete medidas para mitigar esta crise. Medidas que elenco, dada a relevância. Em primeiro, destaco confiança e estabilidade legislativa. Sabemos que o historial do país recai para o lado da instabilidade, basta olhar o passado e percebemos que sempre que um orçamento de Estado é apresentado os investidores hesitam, e apenas evitamos tal recuo de confiança se apostarmos num Pacto de Regime com incentivos para quem se comprometer a construir habitação nova com a garantia que essas medidas vão vigorar durante 10 ou mais anos. Tal também se aplica ao mercado do arrendamento, onde o proprietário deve ser protegido, para ter a confiança de colocar os seus imóveis no mercado.

Outra medida respeita à carga fiscal, que no setor da habitação é excessiva, conjuntamente com as imensas taxas aplicadas pode situar-se nos 40-50%. Esta medida vem apresentar a urgência de uma reforma fiscal que permita construir mais casas para os portugueses. Concretamente: Fim da aplicação da taxa de IVA aplicável na construção no escalão máximo de 23% e fim do adicional do AIMI.

A terceira medida respeita à melhoria do processo de licenciamento urbanístico. Sugere-se a criação de uma estratégia nacional, que tenha por missão a implementação de uma cultura de procedimentos nos municípios unificada, em prol da criação de mais habitação. Não há dúvida que apenas conseguiremos construir de forma célere, se os processos

de aprovação de projetos forem também mais ágeis, pois quanto mais longo for o prazo de aprovação, mais onerosa é a construção. Claro está que, o SIMPLEX foi um bom primeiro passo, ainda que levante algumas dúvidas sobre se a sua aplicação trará efetivamente mais rapidez (ou não), mas não chega. Outro dos pontos importantes, recai sobre a aprovação rápida do Código da Construção, que irá trazer o procedimento urbanístico para sec. XXI.

*"Não podemos esperar mais. Se nada fizermos, a tendência não mudará, a solução não aparecerá"*

Quarta medida: habitação acessível para os portugueses. Pretende criar incentivos para investidores que optem pela construção; na cedência de terrenos públicos para a construção de habitação acessível e do levantamento e venda do património devoluto do estado para construção de habitação acessível.

A quinta medida foca-se na construção sustentável. Através da criação de linhas bonificadas para a construção acessível e combate às alterações climáticas; com a aplicação de IVA reduzido para todas as matérias que permitam construção verde.

Seguinte: medidas para Arrendamento Acessível, destacando a taxa IVA reduzido para projetos de arrendamento acessível; Isenção de impostos e taxas na compra de terrenos para estes projetos.

Por último, e não menos importante, surgem incentivos para jovens. Através da criação de linhas bonificadas para a compra de casa por pessoas até 30 anos; Isenção de IMT e imposto de selo aos jovens para ajudar a mobilidade habitacional como apontado pela OCDE.

Não esquecendo que Habitação é um Bem Essencial e um direito de todos os portugueses. Pergunto: Vamos continuar a olhar para estatísticas avassaladoras de pessoas em condições indignas de habitação sem nada fazer, ou vamos ser parte da solução e começar a reescrever a nossa história?