

# Vamos (finalmente) ter mais casas no mercado em 2024?



**Hugo Santos Ferreira**

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

Fevereiro já vai a meio, entramos agora num momento decisivo para Portugal e para a habitação. O país vai a votos daqui a precisamente 25 dias, tornando-se cada vez mais premente manter na agenda pública aquele, que é já considerado por uma larga maioria de portugueses como um flagelo, falamos claro da habitação.

Para poder planear o futuro, muitas vezes basta um olhar atento e pragmático para os sinais da história. Olhando para o ano 2023, este foi muito evidente na resposta que deu aos nossos governantes: Por mais tentador que seja do ponto de vista político, a solução para o problema de falta de casas em Portugal não passa por alterar a procura, porque simplesmente não resolve o problema. Registou-se um abrandamento e uma redução das transações no último trimestre do ano, mas tal não significou uma redução no preço das casas. Os preços têm subido por uma razão em especial: Desequilíbrio entre a oferta e a procura. Portanto, enquanto não começarmos a construir mais casas, nomeadamente a preços acessíveis, vamos continuar a assistir à escassez de oferta, e a preços elevados. A solução não está, portanto, no estrangulamento da procura, mas sim no contrário, é necessário ter mais oferta. Como é que nós trazemos mais oferta ao mercado? De forma muito simples, construindo mais casas a preços mais baixos. É importante reforçar, como já referi anteriormente: não temos um problema de habitação em Portugal, mas sim um problema de acesso à habitação. A APPII sabe que é preciso coragem política para implementar soluções. Por um lado, resolver efetivamente o problema do atraso do licenciamento

urbanístico, que neste momento está a ser estrangulador. Já está em curso, mas é preciso que haja consequências efetivas no mercado. Enquanto não resolvemos isso, não vamos ter mais casas e mais baratas no país.

Segundo ponto, Portugal não pode ser dos países da Europa com maior carga fiscal na habitação. Um cidadão português no seu país, quando compra a sua casa paga em média entre 30% e 50% de imposto. Se compararmos o modelo português com o modelo espanhol, vemos que em Portugal o IVA não é dedutível na habitação e na sua taxa máxima que contrasta com o país vizinho, que tem uma taxa intermédia de IVA, que ainda por cima é dedutível no preço de venda final, o que faz com que os espanhóis paguem apenas 10% de imposto. Em Portugal pagamos os 23% de IVA, juntamente com os restantes impostos associados, é inoportuno e nada competitivo. E mais poderia continuar a identificar como pontos problemáticos que nos estão a impedir de ter mais casas no mercado, a preços que as pessoas possam pagar...

Então, apenas me aprez perguntar: Que futuro breve podemos esperar? Diria que 2024 se perspetiva desde já com esperança porque vamos ter eleições em março, mas teremos de dividir o ano imobiliário 2024 em dois (antes e depois da formação de Governo). Prevê-se, aliás, no seguimento do último trimestre de 2023, que se mantenha um certo efeito suspensivo, desde logo a novos investimentos, até ver que tipo de governo vamos ter no país. Se um governo amigo do investimento, e interessado em continuar a colocar Portugal como um país credível para a captação de investimento estrangeiro e Internacional e um país onde queremos ter mais casas, construir mais casas e ter mais oferta. Vamos (finalmente) ter mais casas no mercado em 2024? Não sabemos para já a resposta, mas sabemos que é imperativo começar a construir a solução. A APPII aguarda expetantes e, como sempre, disponível para colaborar na procura pela solução.

*"A solução não está, portanto, no estrangulamento da procura, mas sim no contrário, é necessário ter mais oferta"*