

# Vamos resolver o problema da habitação em Portugal? Sim ou não?



**Hugo Santos  
Ferreira**

Presidente da  
APPII - Associação  
Portuguesa  
de Promotores  
e Investidores  
Imobiliários

presidente@appii.pt

À porta de novo ato eleitoral surgem sempre questões relacionadas com problemas estruturais do país, mas, infelizmente um dos bens essenciais descrito e previsto na Constituição Portuguesa tem ficado à quem das expectativas e necessidades dos portugueses: a habitação.

É certo que nunca se falou tanto em habitação como em 2023, assistimos ao lançamento de medidas importantes como o Simplex do licenciamento urbanístico, mas estas foram insuficientes e não resolveram o problema da habitação, pois o único caminho possível é colocar – de forma rápida – mais habitação nova no mercado.

A habitação tem estado na agenda mediática e como tal tornou-se naturalmente um dos temas-chave da maioria dos programas eleitorais. Importa perceber entre os programas apresentados quais as propostas para a resolução deste flagelo. Olhando de forma pragmática, vejo como positivos os programas que incluem os privados como parte da solução, temos desde sempre mostrado disponibilidade para contribuir com os nossos meios e conhecimento para a resolução deste problema. Aqui importa destacar os que sugerem nesta matéria parcerias público-privadas para promover o aumento da capacidade de construção e reabilitação em larga escala; que apresenta uma solução baseada na utilização de solos e imóveis públicos para habitação; que defende o reverter das medidas do pacote “Mais Habitação” que se revelaram erradas como, por exemplo, o arrendamento forçado, congelamento de rendas, contribuição extraordinária sobre o alojamento local e a caducidade das licenças de alojamento local anteriores ao programa.

A carga fiscal na construção, está também na ordem do dia, aqui acredito ser essencial a alteração do IVA de 23% para 6% na construção nova para venda ou para arrendamento acessível. O Simplex urbanístico apesar de entrar em vigor em março, ainda não está resolvido na íntegra, e por isso continua, e bem, presente em alguns programas (ainda muito a fazer), concretamente defendendo uma redução de tempos e de obstáculos ao licenciamento de

imóveis para habitação. Não nos esqueçamos que quanto mais tempo um imóvel espera a licença, mais caro se torna. Outra medida essencial sugere a eliminação do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI).

A criação de regime *Built-to-rent* está refletida em pelo menos dois programas eleitorais, uma medida deveras construtiva para a habitação em Portugal. A tónica comum nesta abordagem destaca a necessidade de aumento do parque habitacional, para termos mais casas a preços mais baixos. Lógica simples: lei da oferta e da procura, é aqui que reside a chave para início da resolução do problema. Construir mais casas, com o ambiente legislativo e fiscal certo, conseguiremos colocá-las a preços mais baixos no mercado.

Concordo igualmente com propostas que preveem apoio para jovens, dos segmentos da população com maior dificuldade no acesso à habitação, para muitos a primeira casa é apenas um sonho. Por isso, acredito em medidas concretas: garantia pública que viabilize financiamento bancário da totalidade do preço da aquisição da primeira casa para jovens, bem como isenção de IMT e Imposto de Selo também para jovens.

A pergunta que temos de colocar é se queremos perpetuar um caminho que já se percorre há anos sem solução? Um olhar mais atento, por exemplo para a narrativa de soluções que os executivos propuseram na última década, permite-me dizer que é, na generalidade, muito ideológico e vago, na verdade é insuficiente em muitas medidas. Insiste em perpetuar a resolução do lado da procura, não estimulando a colocação de mais casas no mercado de forma significativa. Enfim, procura punir em vez de querer trazer confiança ao mercado, para menos custos e mais casas.

Todas as medidas apresentadas podem ser teoricamente viáveis, mas se não tivermos um regime transitório a dez anos e um Pacto de Regime, que garanta estabilidade e traga confiança ao mercado de nada valerão medidas isoladas. Deixo um mote de reflexão: Queremos propostas que respondam de forma efetiva e real ao problema do acesso à habitação em Portugal? Sim ou não?