

Habitação: não pode esperar quatro anos...



Hugo Santos Ferreira

Presidente da APPIL - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários
 presidente@appil.pt

Uma nova estratégia, uma mudança de paradigma, é muito positiva. Mas precisamos das medidas urgentes, que façam, verdadeiramente, "mexer os ponteiros" de mais casas que os portugueses possam pagar! Perante a nova Estratégia para a Habitação apresentada pelo Governo - "Construir Portugal" - reconheço uma mudança de paradigma na abordagem ao problema habitacional em Portugal. Passámos de uma análise centrada na procura para dar foco à oferta. E como venho dizendo, o problema reside, essencialmente, na oferta, por isso acredito que a perspetiva que a nova estratégia apresenta é a mais adequada.

Apesar disso, devo ressaltar que vejo medidas vitais para os portugueses apenas previstas para o fim da legislatura. O que me faz alertar: quatro anos é tempo a mais, a habitação não pode esperar quatro anos, os portugueses não podem esperar mais quatro anos para almejavem ter habitação digna a preços que possam pagar. É de tempo que falamos, de falta dele neste caso.

E é mesmo nisto que nos devemos focar: na urgência e celeridade de ação. O Governo classificou a questão da habitação em Portugal como uma "Urgência Nacional", não escolheria melhores palavras. Mas então há que procurar uma resposta igualmente urgente. E aqui surge a pergunta: serão

"Passámos de uma análise centrada na procura para dar foco à oferta. E como venho dizendo, o problema reside, essencialmente, na oferta"

as medidas apresentadas suficientes para a resposta urgente que o país e os portugueses necessitam?

Olhemos para o concreto. Em primeiro lugar, a redução imediata do IVA para 6% na construção de nova habitação deve ser uma prioridade. Esta medida tem a capacidade de, rapidamente, aumentar a oferta de habitação e, ao mesmo tempo, reduzir os custos de construção, impactando positivamente o valor de mercado dos imóveis.

O Simplex Urbanístico é outra medida positiva e consensual no setor da habitação, cuja implementação é igualmente urgente. Não podemos aguardar 90 dias para a sua revisão. Urge colocar mais casas no mercado o mais rápido possível. As revisões devem ser limitadas a correções menores e não devem causar retrocessos ou atrasos adicionais nos licenciamentos, algo inaceitável dada a urgência da situação habitacional.

Outro fator que vai certamente contribuir para termos mais casas no mercado, passa por potenciar o arrendamento. Para isso, é crucial aumentar a confiança no mercado de arrendamento. Como? É necessário eliminar a limitação de 2% no aumento das rendas na transição de contratos e a imposição de renovação automática dos contratos por um período mínimo de três anos. Estas "medidas erradas" do "Pacote da Habitação", que só tiveram como efeito menos casas e mais caras no arrendamento, continuam a assustar os proprietários, devendo ser revogadas para restabelecer a confiança necessária para que mais imóveis sejam disponibilizados para arrendamento.

Em suma, embora algumas medidas apresentem potencial, é urgente adotar ações mais rápidas e decisivas. A redução do IVA na construção, a implementação imediata do Simplex Urbanístico e a criação de um ambiente favorável ao arrendamento são os três passos que considero essenciais para enfrentar a crise habitacional que se vive em Portugal e responder assim às necessidades dos portugueses, pois de uma coisa tenho a certeza: quatro anos é demasiado tempo à espera...