

Habitação acessível: uma solução em três passos



Hugo Santos Ferreira
 Presidente da APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários
 presidente@appiip.pt

A crise habitacional em Portugal afeta, já sabemos, diretamente a vida de milhões de portugueses. Por isso, este é um tema que tenho revisitado nos últimos anos. Contudo, e apesar da sua relevância as medidas postas em prática até hoje foram insuficientes para o resolver. Quando falamos de habitação, o verdadeiro desafio que enfrentamos é o do acesso à habitação, como venho alertando, e este é, essencialmente, um problema de oferta. Estamos a construir cada vez menos casas, e menos casas que os portugueses possam pagar, o que se vem agravando ano após ano.

Os promotores e investidores estão prontos para construir mais habitações, no entanto, enfrentam um problema estrutural: a soma dos custos de construção, taxas e encargos tornam a equação inviável. O resultado final é um valor que ultrapassa a capacidade financeira dos portugueses. Se queremos, de facto, mais casas acessíveis, o caminho começa por reduzir os custos que encarecem a construção.

Na minha perspetiva, o primeiro passo reside na redução da carga fiscal, que é hoje uma das mais elevadas da Europa. A carga fiscal que incide sobre a construção é esmagadora e afeta diretamente o preço das habitações. O Governo deu um primeiro passo ao isentar os jovens do pagamento de IMT e Imposto de Selo, medidas que já produziram resultados positivos, mas que não chegam. Precisamos de um alívio fiscal direto em toda a construção nova, começando pela redução do IVA, que atualmente é cobrado à taxa máxima. Tomemos como exemplo, países vizinhos como Espanha, França e Itália, onde IVA aplicado à construção é consideravelmente mais baixo. Em Portugal, essa carga fiscal faz-se sentir diretamente no valor

do imóvel, encarecendo ainda mais o preço final das habitações para os portugueses.

Como segundo passo, defendo que devemos resolver o problema crónico dos licenciamentos. Em Portugal, os processos de licenciamento são longos, burocráticos e ineficientes. Note-se que, cada ano que uma habitação está retida num processo de licenciamento é menos uma casa disponível no mercado. E quando há poucas casas e muita procura, naturalmente os preços aumentam, transformando a habitação num bem escasso e caro, quase como um diamante. Precisamos de processos de licenciamento mais céleres e desburocratizados. Só assim conseguiremos libertar o mercado e permitir que mais habitações sejam construídas num tempo e custo que possa responder à procura.

Por fim, é fundamental aumentar a disponibilidade de solo público para construção. O terreno é a matéria-prima da construção, vital para promotores e investidores imobiliários, e, atualmente, estamos a viver a sua escassez. O Estado, com o seu vasto património, tem um papel essencial a desempenhar. É crucial que disponibilize terrenos públicos para a construção de habitação acessível e, ao mesmo tempo, que se efetive a reconversão de solos inutilizados, como, por exemplo, os destinados a escritórios, reconvertendo-os para uso habitacional. O Governo já está a trabalhar nesta linha, mas é necessário acelerar este processo para que se torne uma realidade prática e exequível.

Resumo desta forma simples, o que apelidei de resolução para o problema da habitação acessível em Portugal em três passos, porque, de facto, é simples, devemos focar nestes três pilares: redução da carga fiscal na construção, aceleração dos licenciamentos e aumento da oferta de terrenos para construção.

Desta forma conseguiremos criar as condições necessárias para construir mais casas que os portugueses possam pagar. Se falharmos nestas áreas, continuaremos a assistir à degradação da capacidade de acesso à habitação, e isso será, sem dúvida, um grande retrocesso para o futuro do nosso país.

"Se queremos, de facto, mais casas acessíveis, o caminho começa por reduzir os custos que encarecem a construção. O primeiro passo reside na redução da carga fiscal!"