

O Orçamento que necessitamos



Hugo Santos Ferreira

Vice-Presidente
Executivo,
APPII- Associação
Portuguesa
de Promotores
e Investidores
Imobiliários
www.appii.pt

É aquele que resolve os problemas da falta de oferta habitacional e do inexistente mercado de arrendamento de longa duração em Portugal. Não podemos ter um Orçamento do Estado com motivações ideológicas, que não responda de forma efetiva ao atual problema da necessidade de colocação de mais oferta habitacional. As políticas públicas têm de fomentar a promoção privada de mais habitações, especialmente para a classe média, para os jovens e para o arrendamento, facto que ainda não ocorreu.

Especialmente quanto ao arrendamento, diga-se, desde logo, que ele é constituído por micro, pequenos e médios proprietários, que não conseguem sozinhos criar um verdadeiro, pujante e dinâmico mercado de arrendamento de longa duração, que consiga responder à enorme procura que este mercado tem. Por outro lado, temos conhecimento de vários players, nacionais e internacionais, de grande monta que pretendem realizar em Portugal projetos de arrendamento de longa duração, com muita escala e a criação de milhares de fogo por projeto. Chamamos aliás a atenção que o designado mercado de “buy to let” ou “build to rent” é uma das maiores dinâmicas de investimento da Europa e que floresce lá fora, merecendo a atenção de investidores, fundos e fundos de pensões um pouco por todo o Mundo. E estes investidores “olham” para Portugal, já que temos a procura. Mas, infelizmente, não temos um quadro legislativo estável, credível e interessante, que lhes permita avançar em Portugal.

Ora, há que ser perentório: os investidores não viram, até ao momento, em qualquer uma das medidas apresentadas em matéria de Habitação e Arrendamento, uma medida que lhes permita ter a necessária confiança ou que os motive a avançar com novos projetos para arrendamento de longa duração. Vêm, antes pelo contrário, um ataque constante aos investidores

e em grande medida aos proprietários. Entendem mesmo que todas as medidas apresentadas do chamado Pacote da Habitação apenas tenderão a “encolher” o já “encolhido” mercado do arrendamento, sendo para eles evidente que, com o atual status quo legislativo, não conseguem investir nesta atividade, que continua a ser de altíssimo risco legislativo. Aliás, o que os investidores têm visto, ao invés, é à criação de uma “enraivecida” panóplia de legislação em matéria de arrendamento, com posses coercivas de imóveis e ataques constantes aos proprietários e senhorios, obrigando-os a realizar às suas custas a “Função Social do Estado”.

Lançamos, pois, um apelo urgente para a credibilização e dinamização do mercado de arrendamento de longa duração, promovendo um quadro de incentivos sob 3 prismas:

1. Estabilizar o seu regime jurídico (o “NRAU”), que na última década foi alterado mais de 10 vezes, equivalente a mais de uma vez por ano (relembre-se que projetos de construção nova ou reabilitação urbana destinados a arrendamento de longa duração implicam business plans a largo prazo, isto é a 15 ou 20 anos; então perguntamos como pretendem que se montem planos neste segmento se a lei que os tutela é alterada numa base anual?);
2. Estabelecer um acordo de regime para a estabilização do sistema fiscal, tudo numa lógica de longo prazo, criando medidas que gerem confiança no investimento a largo prazo e dando as condições necessárias para que os investidores possam desenvolver os seus projetos a 15 ou 20 anos;
3. Arrepiar caminho de um modelo de confisco crescente sobre o património imobiliário português, mas também de um modelo de exagerada e crescente carga fiscal sobre os proprietários e ainda de um modelo de desculpabilização e desresponsabilização do inquilino incumpridor.