

ESPECIAL | IMOBILIÁRIO, CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS



PARCEIRO
TECNOLÓGICO:
sage

ALTO
PATROCÍNIO:
**REPÚBLICA
PORTUGUESA**
MINISTÉRIO DE ESTADO DA ECONOMIA
E FINANÇAS PÚBLICAS

Oferta escassa do ramo imobiliário impede baixa nos preços das casas

Inflação de imóveis nos centros das cidades do Porto e de Lisboa constituem, no entanto, uma realidade que diverge bastante do resto do território nacional

Duarte Pernes

INICIATIVA Os preços dos imóveis não têm conhecido, este ano, uma grande oscilação por comparação com a época pré-covid, ao contrário do que vem ocorrendo em vários outros negócios que acabaram por sentir mais os efeitos da crise. Um dos motivos que ajudam a explicar esta realidade prende-se com a escassez de oferta de habitações. Isto mesmo foi salientado pelos oradores que participaram na conferência sobre Imobiliário, Construção e Obras Públicas do programa Retomar Portugal, organizado por BPI, "Jornal de Notícias" e TSF, com o apoio da Sage.

"A habitação é cara porque não há oferta. O Orçamento do Estado foca-se muito na oferta pública e nós somos apologistas de mais colocação deste tipo de oferta, mas não chega. Não vemos, por exemplo, qualquer medida de incentivo à colocação de oferta privada de habitação, pelo contrário, fala-se sempre de impostos", comentou Hugo Santos Ferreira, vice-

presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII). No entender deste responsável, "a classe média portuguesa não tem resposta na habitação".

Nuno Pargana, diretor-coordenador do BPI, subcreveu também esta ideia de falta de imóveis para a população em geral como um dos fatores responsáveis pelos valores altos das habitações: "A lei da oferta e da procura é que determina o preço e se há falta de oferta, os preços têm de subir". Na sua opinião, estando os centros das grandes cidades ocupados e sendo os preços aí tão elevados, investir nos espaços limítrofes poderia ser uma solução: "Isto resolve-se mais nas franjas das cidades, mas não temos visto o aparecimento de grandes projetos e, além disso, o processo de licenciamento demora muito tempo".

BUROCRACIA PREJUDICA
A propósito desta questão dos licenciamentos, o presidente da comissão diretiva do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revi-

talização Urbanas (IFFRU 2020), Abel Mascarenhas, considerou que as autarquias devem permitir que os prazos sejam agilizados: "O desafio que lanço é apontar-se o prazo máximo de licenciamentos para três meses e sei que há municípios que até o conseguem fazer em menos tempo. Este é o caminho que temos de seguir".

Já Manuel Reis Campos, líder da Associação dos Industriais de Construção Civil e Obras Públicas (AIC-COPN) e presidente da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI), chamou a atenção para o que considera ser a existência de duas realidades muito diferentes dentro de Portugal. "Há dois países em termos de imobiliário: um que engloba todo o território e cujos preços, no ano passado, estavam em valores de antes da crise de 2008; depois há o Grande Porto e a Grande Lisboa e, de facto, aí existem alguns valores excessivamente altos, mas são zonas pequenas e que não refletem a realidade nacional". ●



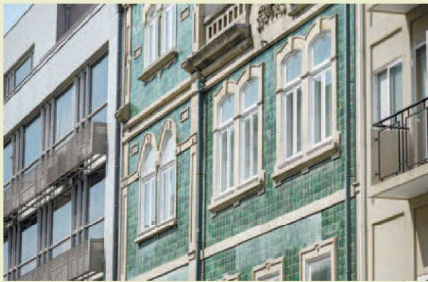
"Há uma mudança de paradigma que está a acontecer e, se ainda não estamos alinhados, teremos de nos alinhar"

Abel Mascarenhas
Presidente do Instrumento Financeiro, Reabilitação e Revitalização Urbanas



"Há dois países em termos de imobiliário: um que engloba todo o território; depois há o Porto e Lisboa"

Manuel Reis Campos
Presidente da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário e da AICCOPN



REABILITAÇÃO

Mesmo com o turismo em queda, a reabilitação urbana continua ativa e a justificar a continuidade na aposta que nela foi feita. Segundo dados do INE, existe ainda 1 milhão de edifícios com necessidades de reparação.

3%

dos portugueses prefere a propriedade ao arrendamento, segundo o Eurostat. Na Europa, esta percentagem baixa um pouco, cifrando-se nos 68%.



“A lei da oferta e da procura é que determina o preço e se há falta de oferta, os preços têm de subir”

Nuno Pargana
Diretor-coordenador do BPI

Fim dos vistos gold pode afetar a economia nacional

Programa tem sido fonte de atração de investimento estrangeiro avultado



Setor imobiliário vai sofrer com fim dos vistos gold

IMPACTO A possibilidade dos vistos gold virem a terminar, tanto no Porto como em Lisboa, é vista com bastante ceticismo pelos responsáveis ligados aos ramos do imobiliário e da construção. Manuel Reis Campos manifestou exatamente este pensamento: “Não faz nenhum sentido que um programa que existe em imensos sítios da Europa acabe. O país não se pode dar a esse luxo, e acabar com os vistos gold em Lisboa, no Porto ou no Algarve é a mesma coisa que acabar com os vistos gold”.

Na mesma linha, Nuno Pargana sublinhou os efeitos, para si, prejudiciais que pode acarretar o cancelamento dos vistos gold. “Tudo o que forem limitações ao investimento estrangeiro em Portugal, vai desacelerar o setor da construção e, portanto, diminuir também a procura de crédito”.

Hugo Santos Ferreira foi também perentório sobre isto e adiantou inclusive números que, na sua ótica, sus-

tentam a importância destes vistos: “Nós precisamos de captar investimento estrangeiro e a verdade é que este programa tem sido daqueles que mais investimento tem conseguido atrair para Portugal. A volta de 5 mil milhões de euros tem sido o investimento externo que a iniciativa dos vistos gold tem ajudado a trazer.

Só no ano de 2019, o programa conseguiu atrair 700 milhões de euros à economia nacional e mesmo em 2020 ainda conseguiu trazer 500 milhões. Isto tudo só em investimentos diretos, imagine-se os indiretos”. O vice-presidente da APPII foi mais longe e garantiu que “seria completamente ilógico e desprovido de qualquer fundamento racional terminar com este programa”, afirmando até que “só por razões meramente ideológicas se pode-

ria acabar com ele”.

Perspetiva algo diferente sobre esta matéria deixou Abel Mascarenhas. O presidente da Comissão Diretiva do EFRU 2020 preferiu não assumir uma posição crítica ou favorável em relação à continuidade da iniciativa dos vistos gold, mas vincou a necessidade de uma readaptação da esfera imobiliária às novas exigências ambientais: “Há uma mudança de paradigma que está acontecer e, se ainda não estamos alinhados, teremos de nos alinhar rapidamente. Os financiamentos que não sejam verdes vão tornar-se obsoletos. Em 2050, a Europa será o primeiro continente a atingir a neutralidade carbónica e tudo o que sejam investimentos têm de contribuir para essa neutralidade”.

● DUARTE PERNES



“A habitação é cara porque não há oferta, não vemos incentivo à colocação de oferta privada de habitação”

Hugo Santos Ferreira
Vice-presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários