

Com custos de contexto é difícil ter muitas casas e a preços acessíveis



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

Um dos principais problemas com reflexo no aumento dos preços e na escassez de oferta é dos chamados custos de contexto, isto é: o grave problema da falta de mão de obra, os custos excessivos de todo o processo e principalmente do tempo ("time is money") do licenciamento camarário e bem assim o aumento dos custos de construção, com especial preocupação para a enorme parcela que representa o IVA na construção em Portugal e em que o nosso país é caso isolado na Europa.

Quanto à mão de obra, durante a crise que nos assolou registou-se a perda de 230 mil postos de trabalho e verifica-se hoje uma carência efetiva de mais de 70 mil trabalhadores no setor da construção (dados CPI), desde o trabalhador menos ao mais especializado.

Por isso, é urgente aproveitar os bons momentos que o imobiliário vive para trazer os emigrantes portugueses que deixaram Portugal, cativando-os e dando-lhes todas as condições para os trazerem de volta. É premente também profissionalizar o setor. A formação foi esquecida, há que voltar a formar, incluindo nas vertentes tecnológicas e da inovação. Com mais formação e com a incorporação de trabalhadores nos quadros, não só profissionalizamos, como acabamos com a clandestinidade e oferecemos melhores salários. E já agora, haveria também que dignificar toda a fileira, que tem sido vítima de um crescente clima hostil político e por consequência também público.

Continuando, o setor imobiliário é sempre vítima da excessiva burocracia. Se por um lado Portugal vai sabendo posicionar-se no Ranking de Competitividade do Fórum Económico Mundial, a verdade é que entre os problemas apontados está sempre a burocracia. O licenciamento camarário voltou a registar níveis de burocracia elevados. Temos tido um feedback muito negativo por parte dos promotores e investidores imobiliários à cerca do caos que se voltou a viver, com tempos de resposta desesperantes, projetos de especialidades e pareceres a entidades terceiras "sem fim à vista". E é fácil constatar esse temor por parte dos investidores, quando o que estes mais procuram, em primeira mão, são projetos com licenças a pagamento visto já terem passado o "calvário" em que se pode transformar um processo de licenciamento.

E finalmente quanto aos custos de construção, os quais registaram já um crescimento significativo, é evidente que tal tem de se refletir no aumento dos preços finais dos imóveis. É especialmente preocupante o facto do IVA em Portugal ser um dos maiores custos na construção, sendo até estranho que Portugal seja dos poucos países na Europa onde este imposto é um verdadeiro custo, que além do mais não pode ser deduzido, nomeadamente na construção de ativos para venda ou arrendamento habitacional (no arrendamento não habitacional já é possível).

É por isso que temos pioneiramente pedido a redução do IVA para 6% na

construção nova, à semelhança da reabilitação urbana. Tal legitima-se quiser criar-se um modelo de incentivo real ao investimento na Habitação, de tal forma que envolva os proprietários de habitações a reabilitar, mas também os promotores de construção nova. Não devemos descurar a relevância da construção nova, especialmente num momento em que se procura criar mais habitação e dinamizar um mercado do arrendamento.

E tal não representaria um custo nas contas do Estado e não seria sequer um prejuízo orçamental, visto que a construção nova sendo atualmente praticamente inexistente a consequência é que não gera qualquer encaixe fiscal. Contrariamente e se com a redução do IVA para 6% os privados se sentissem incentivados a olhar para o mercado da construção nova, passariam a haver mais projetos e, portanto, mais receita fiscal.

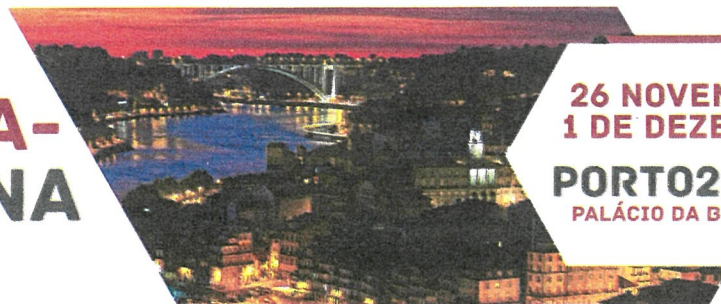
E esta solução pode até nem ser plicada de forma generalizada. Se o Governo pretende dinamizar este ou aquele segmento esta ou aquela zona, então viabilize-se a redução do IVA na construção nova para esses segmentos e essas localizações.

Portanto, se pretendem baixar os preços dos imóveis e aumentar a oferta, então é premente viabilizar, com medidas e políticas públicas acertadas e não politizadas, projetos de construção económica e financeiramente viáveis, isto é desprovidos (ou pelo menos muito mitigados) de todos estes custos de contexto.

O setor imobiliário é sempre vítima da excessiva burocracia. Se por um lado Portugal vai sabendo posicionar-se no Ranking de Competitividade do Fórum Económico Mundial, a verdade é que entre os problemas apontados está sempre a burocracia

VI SEMANA DA
REABILITAÇÃO URBANA

CONFERÊNCIAS | EXPOSIÇÕES | TERTÚLIAS
PRÉMIOS | WORKSHOPS



26 NOVEMBRO A
1 DE DEZEMBRO

PORTO2018
PALÁCIO DA BOLSA

ORGANIZA

VI VIDA MOBILIÁRIA

PROMEVI

www.semanadareabilitacao.com

SEMANA DA
REABILITAÇÃO URBANA