Um passo importante na Habitação

Hugo Santos Ferreira
Presidente da APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários
www.appii.pt

A APPII e a Secretaria de Estado da Habitação têm vindo a cooperar ativamente, no âmbito de uma colaboração regular, assídua, franca e aberta, que agora vem resultar, entre outros frutos que esperemos possam vir a criar-se num futuro próximo, no decretamento de um novo regime da Habitação de Custos Controlados (HCC), mais atualizado, flexível, que se adapta às novas realidades e que vem densificar o acesso pelos promotores imobiliários privados ao regime do IVA a 6%.

O HCC foi assim revisto bilateralmente por aquelas entidades, procurando alcançar o consenso de visões que, pese embora possam até por vezes ser divergentes do mercado imobiliário e das suas dinâmicas, pretendem em conjunto e em última instância dinamizar um mercado de habitação acessível aos portugueses. Essa foi sempre a nossa vontade e da Secretaria de Estado, há que o dizer e que norteou desde o início as reuniões mensais e até semanais, de intenso trabalho e dedicação, com vista a, caso a caso e de forma concreta e objetiva, resolver os problemas que vêm afastando os promotores imobiliários privados dos programas de Arrendamento Acessível. Ainda há muito por fazer e esta é uma pequena "gota num vasto oceano", mas haveria que começar por qualquer lado... Mantemos a total disponibilidade para continuar a trabalhar em prol, não só do sector que defendemos e representamos, mas também da criação de mais Habitação em Portugal.

Em resumo, o HCC foi alterado para acomodar as novas exigências, nomeadamente europeias, ao nível do desempenho energético dos edifícios, bem como as consequências negativas da Pandemia, incluindo o agravamento da subida dos custos da construção e da escalada dos preços dos materiais e matérias-primas, que afeta tanto o sector privado como o sector público. Quanto a este ponto, pretendeu-se no fundo flexibilizar o cálculo do custo de promoção para absorver as rápidas e notórias variações dos preços dos materiais e, consequentemente, dos valores finais de promoção imobiliária.

Um outro ponto muito importante passou pela substituição das anteriores, velhinhas e muito desatualizadas Recomendações Técnicas de Habitação Social, por Regras Técnicas da Habitação de Custos Controlados, mais simplificadas e atualizadas. Aquela regulamentação estava pensada para habitação social, quando estamos agora a tratar de habitação para a classe média (segmentos totalmente diferentes). Estava também muito virada para promoção feita, exclusiva ou totalmente, com financiamento público, quando no caso das empresas que a APPII representa – os promotores e investidores imobiliários – o financiamento é totalmente privado, seja através de equity, financiamento bancário, dívida, onde naturalmente as salvaguardas que o Estado (e bem) deve efetuar quando na presença de dinheiros públicos, não fazem sentido. Houve, por isso, a necessidade de rever esta regulamentação para acomodar, as exigências certas, justas e bastantes para os projetos privados, com financiamento privado e que não estavam efetivamente ali espelhadas.

Deixo para o final, aquela que foi a "cereja no topo do bolo" e que foi a definição e clarificação dos requisitos das habitações construídas para arrendamento acessível, por forma a que também os promotores imobiliários privados possam mais facilmente beneficiar do regime do IVA reduzido de 6% em projetos de arrendamento acessível. Quanto a este ponto, a intenção do Governo, com quem a a APPII pôde colaborar e dar o seu modesto contributo, foi viabilizar mais projetos de arrendamento acessível, juntando a iniciativa privada ao investimento e à iniciativa pública.

Pelo esforço dedicado e pelo sucesso alcançado, apenas nos podemos congratular, esperar que a iniciativa abra agora a porta a mais projetos, conscientes no final que ainda há muito mais para fazer. Cá estaremos.