

Preços das casas deverão cair 2,5% este ano

Segundo a Standard & Poor's, em Portugal os preços da habitação deverão cair cerca de 2,5% este ano.



A agência prevê que os preços desçam em quase todos os principais mercados europeus este ano, consequência da pandemia da Covid-19, e Portugal não é exceção. Mas as boas notícias são que a recuperação deverá ser rápida, e o crescimento será forte até 2022.

Na sua análise "Government Job Support Will Stem European Housing Market Price Falls", a S&P estima que os preços desçam entre 3% e 3,5% na Irlanda, Itália, Espanha e Reino Unido, 2,5% em Portugal e entre 1,2% e 1,4% na Bélgica, França e Alemanha. Num comunicado ao qual o Idealista teve acesso, o economista sénior da S&P, Boris Glass, nota que "somente na Suíça esperamos que os preços continuem a aumentar pelo menos 0,5% este ano".

Os preços podem voltar a subir até 2022, como consequência dos apoios governamentais ao emprego. Por outro lado, as famílias acumulam agora mais poupanças, segundo Glass, o que "deve ajudar a sustentar a recuperação da economia e do mercado imobiliário, uma vez que medidas

Os preços podem voltar a subir até 2022, como consequência dos apoios governamentais ao emprego

de contenção do vírus estão a ser levantadas e as economias irão começar gradualmente a retomar a normalidade".

A S&P destaca também a rápida ação do Banco Central Europeu ao limitar a deterioração das condições de crédito e considera que a política monetária deve "continuar a ser extremamente flexível e favorável mesmo quando as economias recuperarem".

O que é vital para o relançamento da economia?



Hugo Santos Ferreira

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

São as medidas que não de favorecer a retoma da atividade. Concretamente no que diz respeito ao investimento imobiliário e em especial ao investimento estrangeiro, sectores considerados hoje muito importantes para o relançamento da economia e que estão preparados para voltar a ajudar o nosso País, as medidas vitais são as que constam do Manifesto dos Investidores Imobiliários, que estes fizeram chegar ao Governo através da sua associação, a APPII.

De um conjunto de nove medidas apresentadas, algumas já foram aprovadas, facto com o qual nos congratulamos, aproveitando-se para aplaudir a difícil mas boa gestão que o Governo tem feito em tempos de crise. Há, porém, as tais medidas que consideramos vitais para que os promotores e investidores imobiliários, incluindo estrangeiros, possam reganhar a confiança para continuar a investir no nosso País e com isso retomar imediatamente a atividade, permitindo-os voltar a captar e a investir anualmente em Portugal um valor correspondente a 15% do PIB, tudo devendo fazer-se para manter ativo este "motor" da nossa economia e assim relançar Portugal. Estas medidas vitais são:

Primeiro, o relançamento claro e desassombrado dos programas de captação de investimento estrangeiro e em especial do Golden Visa. Os investidores entendem que é vital não implementar a projetada limitação a este programa, já que o vêm como um dos "fundamentais" do nosso mercado, sem o qual dificilmente continuarão a encarar Portugal como um destino de investimento interessante, sendo decisivo na hora de investir e diferenciador no momento de escolher Portugal como destino de investimento e residência. É referido por todos os investidores estrangeiros que o facto de sermos um dos países mais seguros do mundo, de falarmos várias línguas, ou de sermos hospitaleiros não ser suficiente, devendo Portugal ser capaz de continuar a ter programas de captação de investimento estrangeiro atrativos e já agora eficientes.

Segundo, há que efetivar o encurtamento dos prazos do licenciamento, acompanhado da sua digitalização, se possível com redução das taxas urbanísticas, tudo o que é fundamental para convencer os investidores a investir em períodos de retoma. Os atrasos no licenciamento são um dos maiores imponderáveis de um projeto imobiliário. Vem

sendo apontado pelos investidores como um dos principais fatores de não atratividade de Portugal. É de aplaudir o esforço que as principais câmaras municipais do País, como Lisboa e Porto, têm feito na melhoria deste ponto, esperando-se que a sua efetiva aplicação se venha a transformar num exemplo a seguir por muitas das restantes câmaras do nosso território.

Terceiro, é um pedido que os investidores têm feito para poder ajudar na resposta às nossas necessidades, como a habitação para a classe média, ou o arrendamento: reduzir o IVA na construção nova para 6% nesses segmentos. O IVA é um dos principais custos num projeto imobiliário, cuja redução permitirá o arranque de muitos projetos que sem isso não terão hipótese de avançar. Bastava seguir o exemplo de sucesso da Reabilitação Urbana. Esta medida visaria compensar o forte aumento dos custos de produção, nomeadamente por falta de capacidade instalada e mão-de-obra e os demais custos de contexto. É premente viabilizar, com políticas públicas certas, projetos de construção económica e financeiramente viáveis, isto é mitigados de todos estes custos, incluindo do enorme "fardo" do IVA. Tal legitima-se se o Estado quiser criar um modelo de incentivo real ao investimento em construção nova, para habitação, para os jovens, para a classe média e para o arrendamento, de tal forma que envolva, tanto os promotores e proprietários de habitações a reabilitar nos centros, mas também quem tanto quer investir na construção nova, mas não está a conseguir devido ao impraticável peso dos custos de contexto.

Quarto, acabar com uma das maiores contradições da nossa política fiscal: o AIMI na habitação. É uma das maiores necessidades do País e os ativos e terrenos para fins habitacionais estão sujeitos a uma dupla tributação? Que mensagem se pretende passar a quem nela quer investir? Não se entende porque o uso terciário está isento de AIMI e os ativos para habitação não, o que naturalmente provoca uma subida do valor dos imóveis e das rendas. Por outro lado, há que dinamizar um programa de incentivo ao investimento em arrendamento, desaplicando o AIMI dos arrendamentos habitacionais. Também aqui não se entende porque os arrendamentos para habitação são castigados com uma dupla tributação e sobretaxados em AIMI.