

PROGRAMA RELANÇAR

Atrair investimento

Voltar a crescer

Custos de contexto = menos casas e preços altos

Analizamos em seguida os **principais problemas com reflexo no aumento dos preços e na escassez de oferta**: os designados custos de contexto do sector imobiliário.

Muito se tem falado na escassez de oferta, especialmente de habitação para a classe média e no correspondente aumento dos preços, mas poucos têm sido os que têm falado daqueles factores que em grande medida têm nefastamente contribuído para que isso aconteça e que são:

- (i) o grave problema da **falta de mão de obra**;
- (ii) os **custos de todo o processo e tempo do licenciamento** camarário (“*time is money*”);
- (iii) 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;
- (iv) e por fim, a **excessiva e sempre instável regulamentação do nosso país**.

Começando no **(i)** primeiro ponto e quanto à mão de obra, durante a crise que nos assolou registou-se a perda de 230 mil postos de trabalho, verificando-se hoje uma carência efectiva de mais de 70 mil trabalhadores no sector da construção (segundo dados da CPCI), 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 trazeremos de volta**.

É premente **profissionalizar o sector**. 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 **(ii)** e tocando agora no segundo ponto, sabemos que o sector 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** tem registado **níveis de burocracia elevados**. Vínhamos tendo um *feedback* muito negativo por parte dos promotores e investidores imobiliários à cerca do caos que se vivia, com **tempos de resposta desesperantes, projectos 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 procuravam, em primeira mão, eram **projectos com licenças a pagamento** visto já terem passado o “calvário” em que se pode transformar um processo de licenciamento.

Ora, vamos agora ao **(iii)** terceiro custo de contexto que deveremos combater se queremos ter mais oferta e a preços mais baixos, sendo este os custos de construção.

Com efeito, os **custos de construção** têm vindo a registar um **crescimento significativo** nos tempos mais recentes, sendo evidente que tal terá sempre um efeito directo no aumento dos preços finais dos imóveis que chegam às famílias portuguesas.

Mas, destes é especialmente preocupante o facto do IVA ser um dos **maiores custos na construção** em Portugal, sendo até estranho que o nosso País seja dos poucos países na Europa onde este imposto é um verdadeiro custo ou que não possa ser deduzido, nomeadamente na construção de activos para venda ou arrendamento habitacional (exceção feita para o arrendamento não habitacional, onde tal já é possível).

É por isso que temos pioneiramente chamado a atenção para a necessidade da **redução do IVA para 6% na construção nova**, à semelhança da reabilitação urbana.

Tal **legitima-se se o Estado quiser criar 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 actualmente 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 projectos 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**.

E como **(iv)** quarto e último custo de contexto está a infelizmente famosa **excessiva e sempre instável regulamentação do nosso país.**

É urgente promover um **clima de confiança** que permita aos proprietários, promotores e investidores **aumentar a oferta** de habitação para arrendamento, **tanto pela via da reabilitação como da construção nova** e com isso **aumentar a oferta e responder às necessidades da procura.** Mais, urge a cada dia que passa estabelecer um **acordo de regime para estabilização do sistema fiscal e agora até legal,** com efeito na confiança do investimento imobiliário de longo prazo.

E, 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, **projectos de construção económica e financeiramente viáveis, isto é desprovidos (ou pelo menos muito mitigados)** de todos estes custos de contexto.