

PROGRAMA RELANÇAR

Atrair investimento

Voltar a crescer

O que ainda falta fazer no sector?

O que faltou fazer para dinamizar o mercado imobiliário, com especial enfoque nos segmentos da habitação, arrendamento, construção nova e reabilitação urbana.

Desde logo, ficou por **resolver aumento exponencial dos custos de contexto** da fileira, com reflexos muito significativos no aumento dos preços e na escassez de oferta.

1. Desde o grave problema da falta de mão de obra, passando pelos crescentes custos de todo o processo e principalmente tempos do licenciamento camarário e ainda pelo próprio aumento dos custos de construção, com especial preocupação para a enorme parcela que representa o IVA a 23% não dedutível, terminando depois na excessiva e sempre instável regulamentação do nosso país.

É premente viabilizar, com políticas públicas certas, projetos de construção económica e financeiramente viáveis, isto é desprovidos ou pelo menos muito mitigados de todos estes custos de contexto.

2. Depois e em matéria de **reabilitação urbana**, existem algumas medidas que deveriam ter ido aprovadas para continuar a reabilitar as nossas cidades e com isso contribuir para colocar mais oferta no mercado:

- Seria preciso **credibilizar o mercado habitacional, com especial destaque para o mercado do arrendamento** e bem assim promover um clima de incentivo a esse mercado;
 - Mas não é só, quando pensamos, por exemplo, que o Governo quer **penalizar com o agravamento de IMI os proprietários de edifícios devolutos há mais de 2 anos** a situação é ainda mais grave quando sabemos que a aprovação camarária de um processo de licenciamento nas principais câmaras do País e que são aliás coincidentes com as principais zonas de “pressão urbanística”, pode chegar perfeitamente – e mesmo ultrapassa - esses 2 anos...
 - E, portanto, a solução não deve jamais passar por penalizar de forma cega e irracional os proprietários, mas sim **RESOLVER TODOS OS PROBLEMAS** ainda existentes no processo de reabilitação urbana, nomeadamente a excessiva burocracia e o crescente e cada vez mais insuportável tempo dos licenciamentos urbanísticos.
 - Com medidas meramente populistas como a agravação cega do IMI (e cega porque não se questiona porque há ainda muitos prédios devolutos por reabilitar), **não haverá nenhum investidor imobiliário que irá continuar a adquirir imóveis nos centros das cidades, com vista à sua reabilitação e posterior arrendamento, se correr o risco de vir a ser penalizado.** A carga fiscal no sector já é elevadíssima, aumentá-la ainda mais apenas desincentivará os investidores que já cá estão, mas também afastará os novos investidores que agora estariam a olhar para o mercado nacional.
3. Destacaríamos agora que ficou, mais uma vez, por estabelecer um **acordo de regime para a estabilização do sistema fiscal aplicável ao sector a médio-longo prazo**, com efeito na confiança do investimento a longo termo. E note-se que este pedido não é só feito pelo sector imobiliário, mas por toda a indústria e empresas do nosso País.

No fundo, medidas que gerem **confiança no investimento**, concretamente neste caso para os mercados da habitação e do arrendamento e não o seu contrário. Há que envolver os proprietários de habitações a reabilitar e os promotores imobiliários de construção nova nas políticas públicas, **dando-lhes a confiança e acima de tudo as condições necessárias para que possam desenvolver os seus projectos e assim colocar mais oferta no mercado.**

4. E deixamos para último umas das **maiores incongruências da nossa política pública em matéria de habitação: a aplicação do AIMI – o “Imposto Mortágua” - aos activos e terrenos habitacionais.**

Não se entende porque o uso terciário está isento de AIMI e aqueles activos que são para habitação – **uma das maiores necessidades da actualidade no nosso País** – não estão, o que naturalmente provoca uma subida do valor dos activos habitacionais e bem assim das rendas também habitacionais.

E a verdade é que com este tipo de medidas que informação estamos a passar a quem investe? A quem tencionava fazer mais edifícios para arrendamento? Para habitação? E para a classe média?