

# Este é o momento da construção nova e o Estado deve apoiar



**Miguel Cabrita Matias**  
Board Member  
& Head of Technical  
Department  
da Mexto

A pandemia da COVID-19 trouxe ao imobiliário um conjunto de desafios, notórios e transversais a vários setores da economia. A transposição para o digital, por exemplo, levou a que houvesse uma necessária adaptação do negócio, capaz de contornar a expectante diminuição da procura internacional pelo mercado imobiliário português.

Felizmente, e também pela agilidade a que a tecnologia nos habituou, conseguimos que o segmento de luxo, que outrora vigorou e demonstrou ser a alavanca para a revitalização do sector, permanecesse em fase de amadurecimento e consolidação, ainda que ajustado às novas circunstâncias.

Contudo, é necessário, para não dizer urgente, que se continue a pensar em novas formas de impulsionar o sector imobiliário no geral. A Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII) tem feito um trabalho exemplar em reforçar quais os principais pontos que carecem de uma reposta mais iminente. O "Programa Relançar",

que tem como objetivo atrair investimento para o setor imobiliário e colocar Portugal no caminho da retoma económica, define medidas muito concretas para sensibilizar governantes, empresários e a opinião pública no sentido de implementar alterações imediatas que devolvam ao setor do investimento imobiliário a necessária confiança, atratividade e segurança. O Manifesto dos Investidores Imobiliários revela algumas medidas como por exemplo a redução da taxa de IVA na construção nova, para viabilizar novos projetos orientados para a Habitação, Arrendamento e oferta para a classe média, uma das maiores necessidades atuais do nosso país.

Na nossa opinião, a descida do IVA para a construção nova seria o passo certo no sentido de manter o setor imobiliário como fórmula para a saída desta crise, à semelhança do que se fez na anterior crise financeira, onde a reabilitação teve um peso considerável na recuperação económica do país. A descida do IVA iria, seguramente, lançar o necessário dinamismo que

o sector precisa na construção nova e permitir que os promotores possam fazer as suas operações a custos controlados e chegar ao mercado - entenda-se colocar produto novo-, com preços em linha com a capacidade de compra da procura nacional.

Estamos em crer que esta medida se repercutiria a nível nacional e não apenas em Lisboa ou no Porto, já que a construção nova para a classe média pode ser a resposta para o reavivar de muitas cidades em todo o país, onde os preços à saída estão per-si maximizados e só com uma descida dos custos é que estas operações se poderão tornar atrativas para os promotores. Com a redução deste custo - sim, em Portugal o IVA na construção é um custo que em Espanha, por exemplo, pode ser recuperado -, estamos seguros de que muitos promotores veriam com interesse a expansão das suas operações para outras geografias do país.

Neste sentido, há promotores a apostar nesta gama de produto de dentro para fora dos centros históricos ou das zonas mais caras das grandes

cidades, e há exemplos concretos no mercado que se preocupam em dar respostas à classe média portuguesa, como seja o próximo lançamento da Mexto - o OLIVING -, que se destina a esse mesmo target.

Composto por tipologias de T1 a T3 duplex, com áreas entre os 70m<sup>2</sup> e os 180m<sup>2</sup> e garagem individual, o novo projecto da Mexto pretende dar uma clara resposta à falta de oferta destinada ao mercado residencial nacional. Assinado pelo arquitecto Miguel Saraiva, o projecto contempla também cinco unidades de retalho com áreas entre os 97m<sup>2</sup> e os 198m<sup>2</sup>. Quase todos os apartamentos têm varandas e os T3 duplex apresentam terraços privativos. Entre as várias comodidades deste projecto, destacam-se também o estacionamento, o bicicletário na garagem e os pontos de carregamento para carros eléctricos.

Um projeto Mexto, que manifesta a intenção de construir e a crença de que a construção nova será a chave para a recuperação.