

Promotores imobiliários “querem fazer parte das políticas públicas”

Ana Tavares

Vida Imobiliária
09.09.2020

Os promotores e investidores imobiliários «querem fazer parte das políticas públicas e continuar a atrair investimento para o país». Esta é uma das principais notas que ficam da I Conferência da Promoção Imobiliária em Portugal.

O evento, iniciativa da APPII e da VI, realizou-se esta terça-feira em formato 100% online, na plataforma Acelevents, reunindo os mais importantes players portugueses e internacionais com atividade no nosso país em torno das grandes questões do setor.

Henrique Polignac de Barros, Presidente da APPII, referiu durante a conferência que «esta data vai ficar inscrita a letras de ouro no livro branco da promoção imobiliária. Esta primeira COPIP foi o fruto de um trabalho apurado durante os últimos anos». Acredita que «a resistência é uma característica dos promotores imobiliários. Estão habituados a situações de crise, sabem que os projetos levam tempo, e sabemos também que todas as pandemias ao longo dos séculos têm princípio meio e fim. Temos de ter confiança no futuro, continuar a investir no setor, com profissionalismo. A palavra é de esperança, realismo, e agradecimento a todos os que participam».

Com o setor a representar cerca de 15% do PIB, estes profissionais querem continuar a dinamizar a economia e o investimento. Para tal, a associação lançou o Programa Relançar, que «quer dar uma nova visão do imobiliário enquanto setor estratégico» e que «tem de estar no coração das políticas públicas», referiu Hugo Santos Ferreira, Vice-Presidente Executivo da APPII.

Resolver a equação da habitação acessível

A criação de mais habitação a custos acessíveis é um dos objetivos, sendo este um dos mercados com maior procura. A falta de oferta é um problema de todos e uma oportunidade para a promoção imobiliária, que acompanha as Novas Políticas de Habitação.

«A habitação acessível é um interesse comum, é um ponto em que os interesses do setor imobiliário e os interesses do Estado, como garante da qualidade de vida dos portugueses, se encontram perfeitamente. É responder a uma necessidade de todos!», afirmou José Luís Cunha, Técnico Especialista do Gabinete da Secretaria de Estado da Habitação. Na sua opinião é fundamental a «complementaridade» entre público e privado. «O Estado deve ser capaz de dar resposta em áreas em que o privado não terá tanto interesse».

Mas o setor pede um conjunto de medidas para que tal aconteça em tempo de crise. «Importa reduzir os custos de contexto para criar mais habitação para os portugueses», afirma Hugo Santos Ferreira. Entre os principais pedidos estão a redução do IVA para 6% neste tipo de produtoem construção nova, ou o fim do AIMI na habitação.

Autarquias querem manter o investimento imobiliário

A agilização dos tempos de licenciamento das autarquias é outro dos grandes pedidos dos promotores imobiliários, e «o principal obstáculo ao aumento da oferta». As autarquias de Lisboa e Porto estão apostadas na melhoria da sua articulação com os privados em prol do desenvolvimento das cidades, e na digitalização dos processos.

Para Pedro Baganha, vereador do Urbanismo da Câmara Municipal do Porto, «a manutenção do investimento imobiliário é crítica para nós». Para manter o trabalho de gestão da cidade, «os processos têm de ser transparentes e claros, com um bom tempo de decisão e boa qualidade». E é por isso que a autarquia tem trabalhado nas ferramentas de digitalização dos procedimentos, «chave para a eficácia da tramitação urbanística».

Já Ricardo Veludo, vereador do Urbanismo da Câmara Municipal de Lisboa, defende «a manutenção do diálogo com as associações profissionais, para compreender o que precisa de ser melhorado, um trabalho que deve ser contínuo». E garante que da parte da autarquia «temos estado a implementar medidas substanciais que geram os seus frutos» e que aceleram os processos. O autarca salientou também neste debate que «é muito importante que os promotores coloquem a sua capacidade financeira e de fazer cidade ao serviço da criação de valor».

Manutenção dos programas de investimento é crítica

Outro dos focos da discussão desta conferência foi a manutenção e relançamento do programa “golden visa”, considerado essencial para manter a atração de investimento estrangeiro.

O anúncio, no início deste ano, da aprovação de uma autorização legislativa que prevê a alteração do regime, favorecendo o interior em detrimento de Lisboa e Porto, preocupa o setor imobiliário, que espera que esta alteração não seja efetivada, para bem do país. José Cardoso Botelho, CEO Vanguard Properties, relembra que «Portugal não está sozinho no mundo. Há muito países que têm programas parecidos, com outros nomes, mas que no fundo são a mesma coisa e que estão muito ativos e a olhar para Portugal». Hugo Santos Ferreira completa que «este é o momento de agir, e não podemos perder este comboio».

Novas oportunidades prenunciam uma retoma forte

O setor imobiliário mostra-se resiliente em tempo de crise, mantendo a sua atividade e atratividade. Novas oportunidades surgirão para os mais atentos, e os sinais são «encorajadores».

Dando uma perspetiva sobre a evolução da economia portuguesa em tempo de pandemia, Miguel Maya, CEO do Millennium bcp, deixou uma nota de otimismo para o setor neste evento. «Esta crise traz enormes oportunidades, e deverá ter duração limitada no tempo. Estímulos financeiros e fiscais permitirão forte recuperação», Apesar de não se mostrar tão otimista com os escritórios e o retalho, aponta que «os projetos de reabilitação urbana têm oportunidades acrescidas, nomeadamente com o IFRUR 2020, ou novos apoios à eficiência energética». E alerta que «é importante perceber a “nova normalidade” e a nova dinâmica. O imobiliário tem seguramente novas oportunidades nos próximos anos».