

“Habitação para todos”, precisa de consensos



Manuel Reis Campos

Presidente da CPCI – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário

Entre 2001 e 2014, o licenciamento de habitação nova caiu 94%. Não se construiu, nem se reabilitou. E factos incompreensíveis, como sermos o segundo País europeu com menos arrendamento, ou possuímos apenas uma habitação social por cada 16 portugueses em risco de pobreza, não foram objeto de atenção por parte do poder público. Hoje, o País já não olha com indiferença para a ausência de uma Política da Habitação e quer soluções para problemas ignorados durante muito tempo.

Vivemos um momento diferente e o Imobiliário está no centro da atenção. Portugal é competitivo, enquanto destino

de investimento imobiliário. O mercado tem sido influenciado por baixas taxas de juro, pelo bom momento do Turismo e pelo interesse dos investidores estrangeiros, seja por via do Regime de Residentes Não Habituais ou do

Programa dos Vistos Gold.

O diagnóstico é consensual: é necessário aumentar a oferta no mercado da habitação e, em especial, no mercado do arrendamento e, desta forma, equilibrar os preços. Porém, recorde que, só em relação ao arrendamento, estão, neste momento, em discussão no Parlamento mais de duas dezenas de propostas e o que se verifica é que, de forma paradoxal, quanto mais se discute o problema, mais longe se perspetivam as soluções que, há muito, estão identificadas como necessárias.

Um bom exemplo é a atual discussão em torno do OE’2019. É unânime a necessidade de diferenciar positivamente o arrendamento de longa duração e, dessa forma, tornar este mercado mais atrativo e contribuir para que as cerca de 425 mil habitações que se encontram devolutas no País, em especial aquelas que estão localizadas nas zonas com maior procura, possam ser recuperadas, para usufruto das populações. Porém, com a discussão a ser acompanhada por questões laterais, desajustadas da realidade e, em grande parte, assentes em argumentos político-partidários, começa a tornar-se evidente que, apesar de todos os consensos, o espaço para se adotarem soluções eficazes e equilibradas é cada vez menor.

As boas soluções são aquelas que se perspetivam para o médio e longo prazo - fiscalidade competitiva, segurança no arrendamento, estabilidade regulatória e incentivos certos. É preciso um Estado a dar o exemplo, reabilitando o seu património e colocando-o ao serviço das populações. O Estado não pode persistir na ameaça permanente ao mercado imobiliário, vendo nele uma fonte inesgotável de impostos. O desajustado AIMI ou a tributação dos stocks que as empresas têm para venda, são apenas duas situações que evidenciam esta realidade. Por isso, não se pode perder mais tempo. A discussão tem de dar lugar ao consenso, ao equilíbrio essencial para implementar as soluções que nos assegurem o que todos queremos: mais Habitação e mais Arrendamento, facilitando o acesso da população a um “bem” que lhes é essencial.

Vivemos um momento diferente e o Imobiliário está no centro da atenção