

Habitação para Todos



Manuel Reis Campos

Presidente da CPCI
e da AICCPN
www.aiccpn.pt

A Habitação continua a ocupar um lugar central no debate público e, nem sempre pelas melhores razões porque, não obstante ter sido assumida enquanto prioridade estratégica, continuamos a enfrentar os mesmos problemas estruturais com que o País se depara há muitos anos.

A conjuntura atual é completamente diferente, o percurso recente do mercado imobiliário tem sido destacado pela sua resiliência e, no âmbito do PRR, foram alocados recursos europeus muito relevantes que podem dar um contributo decisivo para resolver um número muito importante de carências graves que o Estado não pode continuar a deixar sem resposta. Ora, o conceito de “Habitação Acessível” não pode ficar confinado a um qualquer programa ou iniciativa pública, por muito relevantes que estes sejam. No plano do investimento público é necessário e urgente colocar as soluções no terreno, dar a conhecer os contornos efetivos em que estas serão postas em prática e, preferencialmente, maximizar os recursos europeus envolvendo os investidores privados, a exemplo do que se passa noutros países europeus. Não há tempo a perder, porque o calendário de execução é muito exigente e é necessário planear e contratualizar os investimentos até ao final de 2023.

Porém, é preciso tornar toda a habitação acessível, ou seja, implementar uma verdadeira visão global, capaz de dar um contributo efetivo para que o mercado da habitação, como um todo, possa acompanhar as dinâmicas económicas e sociais e responder às necessidades da sociedade atual. Temos de antecipar as tendências e construir, hoje, as cidades do futuro, com mais oferta de habitação e isso exige mais construção nova, mais reabilitação e mais arrendamento. E, necessariamente, mais investimento privado.

As cidades têm de evoluir de acordo com

novos padrões, que correspondem também a novas exigências por parte dos seus habitantes, enquadrando fenómenos como a conectividade, as smart cities, os hubs de inovação, mas também realidades em crescimento como os “nómadas digitais”. E, neste contexto, não faz qualquer sentido centrar o debate em torno de questões que são verdadeiramente secundárias perante o sentido estratégico e de longo prazo que é necessário. Refiro-me concretamente a debates como aqueles que estão a ocorrer relativamente aos Vistos Gold, que tiveram um papel importante num momento crítico da nossa economia, mas representam menos de 1% do número de casas transacionadas, ou ao Alojamento Local, que pesa apenas 13,8% do total de casas arrendadas em Portugal.

Apenas estamos a introduzir insegurança e a afastar os investidores, quando o que precisamos é de competitividade e estabilidade fiscal, eliminando impostos desajustados como o AIMI e alargando a taxa reduzida do IVA a toda a construção, reabilitação e manutenção de habitação. Também o licenciamento tem de ser objeto de uma intervenção efetiva, uma vez que estamos perante uma teia burocrática que envolve inúmeras entidades e representa um elevado sobrecusto.

As cidades têm de evoluir de acordo com novos padrões, que correspondem também a novas exigências por parte dos seus habitantes

Sem esta abrangência, não é possível falar em habitação acessível. O investimento público em habitação é prioritário, tem de ser concretizado, mas não poderá substituir o papel do investimento privado e a necessidade de um mercado dinâmico, com mais eficiência e menos impostos e burocracia.