

Crise da habitação exige medidas excepcionais



Manuel Reis Campos

Presidente da CPCI
e da AICCOPN
www.aiccopn.pt

A atual escassez de oferta de habitação, combinada com o aumento dos custos e a morosidade na execução de projetos financiados com fundos europeus, está a comprometer a resposta às necessidades de milhares de famílias. Neste contexto, a AICCOPN alerta para a necessidade urgente de implementar medidas excepcionais que impulsionem a produção de habitação e revitalizem o investimento público.

O PRR, principal instrumento de financiamento para o aumento da oferta de habitação pública, apresenta uma taxa de execução de apenas 34% na componente habitação — um nível claramente insuficiente quando falta pouco mais de um ano para o fim do prazo de execução. Apesar de a meta de 26 mil habitações até 2026 ainda ser tecnicamente viável, é evidente que o atual modelo de atuação não está a garantir os resultados esperados.

A morosidade administrativa, os atrasos nos concursos públicos, a descoordenação entre entidades e os preços base desajustados são fatores que continuam a comprometer a execução dos fundos do PRR e a travar a concretização dos investimentos necessários à resposta habitacional. Corrigir estes constrangimentos exige uma atuação urgente e articulada, que inclua a revisão dos preços base, a simplificação e aceleração dos procedimentos, o reforço da cooperação institucional e a criação de mecanismos excepcionais de apoio às empresas, para que estas possam intervir de forma eficaz e dentro dos prazos exigidos.

Ao nível do investimento privado, a fiscalidade constitui uma das barreiras mais significativas e deve ser

reformulada. É fundamental a aplicação da taxa reduzida de IVA (6%) a todas as obras de reabilitação urbana, independentemente da sua localização, e o alargamento dessa taxa à construção de habitação nova acessível e de arrendamento apoiado. Devem, igualmente, ser eliminadas distorções como a tributação, em AIMI, de imóveis detidos por empresas do setor, bem como a incidência de IMI sobre o *stock* de habitação destinado à venda.

A simplificação administrativa tem de ser uma realidade e não apenas uma promessa. O Simplex Urbanístico precisa de correções que assegurem celeridade e segurança jurídica, e a nova Lei dos Solos, publicada no final do ano passado, tem que ser aplicada, promovendo uma maior disponibilização de terrenos urbanizáveis, de modo a contrariar a evolução dos custos de construção.

É essencial construir uma estratégia estável para o arrendamento habitacional, assente em regras claras e segurança jurídica, que promova o investimento privado e proteja arrendatários e senhorios. Para tal, devem ser criados mecanismos que assegurem o cumprimento dos contratos, incentivem a colocação de imóveis no mercado e evitem alterações legislativas com efeitos retroativos.

As empresas de construção e do imobiliário estão disponíveis, capacitadas e comprometidas com a resposta que o país exige. Contudo, é indispensável a criação de um quadro legal, fiscal e contratual que crie as condições necessárias para mobilizar o investimento privado, acelerar a execução de projetos e concretizar soluções no terreno. Sem essas garantias, não será possível transformar os objetivos em habitação construída.