

ENTREVISTA HUGO SANTOS FERREIRA vice presidente APPII

Suspensão de rendas fixas nos centros comerciais afugentou mais SIGI de Portugal

Hugo Santos Ferreira diz que suspensão de rendas fixas nos centros comerciais criou instabilidade e "muitas reticências" nos investidores. Legislação prejudica habitação de classe média.

ANTÓNIO VASCONCELOS

amoreira@jornaleconomico.pt

O mercado de centros comerciais era um exemplo de estabilidade no setor imobiliário nacional, mas a suspensão do pagamento das rendas fixas até 31 de dezembro aprovada com o Orçamento retificativo alterou a perceção dos investidores e ajudou a afastar candidatos estrangeiros à constituição de mais Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI).

Foi um "ataque que se fez em sede Orçamento retificativo" aos centros comerciais, frisou Hugo Santos Ferreira, vice-presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII), ao Jornal Económico (JE). "O mercado dos centros de comerciais era um exemplo de estabilidade porque é regulado por um acordo entre as partes - lojistas e centros comerciais. Sem que nada o fizesse prever, a suspensão de rendas fixas colocou muitas reticências a investidores porque passou a mensagem de que Portugal pode não ser um país estável para se investir".

Para o vice-presidente da APPII, esta medida consistiu numa "ingerência grave do Estado" porque, quando a medida foi decretada, em julho, "mais da maioria dos contratos já tinham sido renegociados'

A medida ajudou a afugentar a constituição de mais SIGI no país, onde existem a ORES, do Bankinter e da Sonae Sierra, cotada na bolsa nacional, e duas dual listings espanholas, a Merlin Properties e a RSR, cotadas em Portugal e Espanha.

A suspensão das rendas fixas nos centros comerciais "tem a ver com as SIGI porque também tocam em ativos de rendimento. Aliás, a SIGI que temos em Portugal [a ORES], é de centros comerciais", explicou Santos Ferreira, adiantando que se trata de um tipo de investimento de longo prazo e que "tem o mérito de permitir que pequenos investidores possam investir em grandes projetos".

Preocupação com o Orçamento para 2021

Santos Ferreira teme que a suspensão das rendas fixas nos centros comerciais seja "o princípio de alguma



coisa que não estamos a ver. Será que este é o caminho que Portugal vai levar no futuro? Se eu me coloco esta questão, imagino que os investidores também", disse.

O alerta surge numa altura em que se aproxima o debate sobre o Orçamento do Estado (OE) para 2021. Traz-me muitas preocupações atendendo ao quadro económico--político", frisou o vice-presidente da APPII, que apela para um OE "inteligente" e que "não crie vítimas", nomeadamente o setor imobiliário.

"Temo um OE que afaste muitos investidores do nosso país que estão atentos à legislação (...), que trazem 30 mil milhões de euros por ano, o que representa 15% do PIB", reforcou Santos Ferreira

Olhando para um passado recente, o vice-presidente da APPII relembrou que os OE determinaram "sem-

Não há habitação em Portugal por causa dos custos de contexto"

pre o aumento generalizado de impostos para o imobiliário, Vimos que a estratégia em sede de OE dos últimos anos para sair de uma crise como esta é sobrecarregar o imobiliário. Vimos com a criação do adicional ao IMI, com a criação do imposto sobre as mais-valias, com o imposto sobre as fortunas e sobre os ativos superiores a um milhão de euros, com a eliminação de benefícios fiscais aos fundos de investimento", alertou o associativista.

Isto vem na senda de opções legislativas que têm contribuído para o aumento dos custos de contexto na produção de novo imobiliário, prejudicando não só promotores e investidores, como também o acesso da classe média à habitação.

Santos Ferreira explicou que "contrariamente ao que se pensa", a crise da Covid-19 não levou os operadores de alojamento local para o mercado de arrendamento habitacional de longa duração, "Teria muito gosto que muitas dessas entidades se estivessem a virar para o arrendamento habitacional, mas não há porque a sua legislação não é credível. Ô arrendamento de longa duração implica um plano de negócios a 15, 20 anos. Mas o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), na última década, foi alterado mais de dez vezes. Portanto, não há operador nenhum que consiga montar um plano de negócio credível assim. É impossível", vincou.

Mas mais. O arrendamento habitacional depende também do chamado build to rent — compra de terrenos para projetos de arrendamento que "é uma das maiores dinâmicas da Europa", explicou o vice-presidente da APPII. "Há operadores capazes de colocar milhares de fogos num país e há operadores internacionais que não conseguem entrar em Portugal por causa deste tipo de legislação", afirmou.

Também o IVA de 23% na construção mereceu críticas de Santos Ferreira, porque não é dedutível na venda aos clientes, ao contrário de Espanha. "Quando os espanhóis compram uma casa têm 10% de imposto em cima. Um português tem 30% de imposto: os 23% do IVA, uma taxa de IMT de até 7,5% e o imposto do selo de 0,8%", adiantou.

"Uma das formas de baixar os custos de contexto seria reduzir a taxa do IVA na construção ou torná-lo dedutível como custo. Por isso é que eu digo cuidado com o OE 2021. Vamos continuar a aumentar os impostos que existem na produção da habitação? Estes custos de contexto são responsáveis por não haver habitação em Portugal.", concluiu Santos Ferreira.