

Hugo Santos
Ferreira
Presidente da APPII
“É necessária
uma *task force*
legislativa
e fiscal para
resolver
o problema
da habitação”

Entrevista ■ P. 22-23





Entrevista Hugo Santos Ferreira ■ Presidente dos promotores imobiliários diz que as medidas impostas pelo anterior Governo ao investidor estrangeiro colocaram em causa a credibilidade de Portugal e assume que essa confiança vai demorar a ser reconquistada. “Vejo com bons olhos nos partidos à direita, uma clara intenção de dinamizar o chamado *built to rent*”, realça.

“2023 foi nefasto para o país enquanto destino de investimento credível”

Rodolfo Alexandre Reis
rreis@medianove.com

É com “bons olhos” que os promotores imobiliários analisam as medidas que o novo Governo pretende introduzir no sector da habitação. Contudo, as políticas da anterior legislatura, geraram desconfiança, nomeadamente no investidor estrangeiro e que só através da

união de todos os *players* poderá ser reconquistada. Em entrevista ao JE, Hugo Santos Ferreira, presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPPI), lança o apelo para a criação de uma *task force* legislativa e fiscal para resolver o problema da habitação.

Tendo em conta as medidas

impostas aos investidores estrangeiros nos últimos anos acha que sentem vontade de regressar?

O ano de 2023 foi muito nefasto para a credibilidade de Portugal enquanto destino de investimento credível e essa confiança vai demorar a ganhar. Vamos todos governantes, entidades públicas e privadas, associações ter nos próximos anos um tra-

balho acrescido de reganho dessa confiança dos investidores neste ciclo que levamos de dez anos e que foi bastante danificada em 2023, com todas as medidas que se fizeram.

Qual será a melhor solução?

O ideal seria haver um pacto de regime dos principais partidos do arco da governação para a criação de um regime que pode

ser excepcional e temporário, de uma *task force* legislativa e fiscal. Conhecendo a nossa realidade política e aquilo que se prefigura do nosso parlamento, diria que um pacto regime, mesmo para esta absoluta necessidade do país que é a habitação, parece-me um bocadinho complicado e não prevejo que haja um entendimento nessa matéria. Não sendo isto possí-

trolar, castrar a procura, procurando fazer com que ela diminuisse e voltasse a nivelar ao nível da oferta, caiu por terra e os preços continuaram a subir, porque realmente o problema não é esse.

Qual é?

O problema é que estamos a construir cada vez menos e ainda que haja esse abrandamento da procura, não é suficiente para fazer nivelar a oferta e a procura e os preços começassem a baixar. Ficou provado realmente que aquelas estratégias de acabar com os vistos gold, os residentes não habituais, enfim, procurar castigar até com aumento de impostos tudo o que não seja construção acessível caiu por terra. Vejo com muito bons olhos nos partidos à direita, uma clara intenção de dinamizar o chamado *built to rent*. Parece-me que há aqui uma clara intenção de olhar para aquilo que foi o pacote 'Mais Habitação', ver o que não resultou e seguirmos em frente. A resposta para o sector da habitação é realmente trazer mais oferta em dois níveis: na construção de mais casas, mas também na colocação de mais casas para arrendamento, dando a confiança para que os proprietários finalmente transfiram para o mercado de arrendamento as suas casas que estão devolutas, os tais 350 mil proprietários que preferem ter as suas casas devolutas.

vel, tem de se arranjar todas as soluções possíveis para dar essa noção de estabilidade e credibilidade.

Que balanço faz dos oitos anos de Governo PS na habitação?

Claro que nem tudo foi mau. Diria que o sector saiu bastante prejudicado nestes últimos anos, não só fruto do cenário macroeconómico e geopolítico internacional, mas em termos de políticas públicas no ano passado e muito relacionado com o pacote 'Mais Habitação'. Este programa fez com que muito investimento tivesse deixado de entrar em Portugal e houvesse mesmo projetos que, fruto do encarecimento que o próprio pacote acabou por acarretar, deixaram de ver a luz do dia. A estratégia do pacote 'Mais Habitação' prendia-se muito com limitar de alguma forma a procura com a ideia que os preços desceriam e que houvesse mais oferta para habitação acessível. Sempre dissemos que a estratégia de con-

proposta dos outros partidos, nomeadamente do Chega e da Iniciativa Liberal -, que era acabar com uma das maiores aberrações do nosso sistema fiscal na habitação que é o AIMI. Vejo um programa já com medidas concretas e avançado coisa que, aliás, por exemplo, divergia do pacote do programa do próprio PS, que era um pacote que via e lia como um programa vago, ainda muito ideológico, insuficiente. Não se via ali um incentivo à construção da habitação, também por parte do sector privado,

E sobre as políticas de habitação para os jovens?

Vejo com bons olhos que há uma clara intenção, pelo menos nos programas eleitorais, de melhorar o acesso à habitação aos jovens. Vejo também com bons olhos, em todos os programas da direita, que finalmente se percebeu que os dois principais óbices à habitação é a carga fiscal e o licenciamento. No que à carga fiscal diz respeito, finalmente,



Vejo com bons olhos que há uma clara intenção, pelo menos nos programas eleitorais, de melhorar o acesso à habitação aos jovens.

Ficou provado realmente que aquelas estratégias de acabar com os Vistos Gold, os residentes não habituais, enfim, procurar castigar até com aumento de impostos tudo o que não seja construção acessível caiu por terra.

conseguimos chegar a um acordo e estamos muito esperançosos e expectantes com a aplicação de um regime que pode ser excepcional e temporário na aplicação da taxa do IVA nas obras de construção e reduzir a 6% para obras de construção, para habitação permanente.

Quais os principais desafios do Governo na habitação?

Primeiro, visitar todo o programa 'Mais Habitação', com a revogação das medidas que se considerem erradas e que sejam nefastas. Segundo, a criação desta *task force* para a resolução do problema da habitação com o maior carácter de estabilidade e previsibilidade. E depois com efeito imediato, o problema do acesso dos jovens à habitação, com isenção imediata do imposto de selo e do IMT, quando seja para habitação própria permanente e a questão da garantia que a maioria dos partidos também referem para facilitar o acesso ao financiamento por parte dos jovens.