

**Data:** 01.03.2024

**Titulo:** Habitação Construir casas e reabilitar é urgente

**Pub:**



**Tipo:** Jornal Nacional Semanal

**Secção:** Destaque

**Pág:** 1;2;3;4;5;6



Área: 3002cm² / 55%

FOTO Titagem: 25.000

Cores: 4 Cores

ID: 7833287

Data: 01.03.2024

Titulo: Habitação Construir casas e reabilitar é urgente

Pub: **SOL** Portugal  
Amanhã

QuickCom  
comunicação integrada

Tipo: Jornal Nacional Semanal

Secção: Destaque

Pág: 1;2;3;4;5;6

# Habitação Construir casas e reabilitar é urgente

## 2 SIM OU NÃO

“Cada ano a mais que uma casa está presa no licenciamento, são mais 500€ por m2 por ano”, denuncia Hugo Santos Ferreira. O presidente da APPII alerta: “estamos a construir cada vez menos e parece que o Estado quer que se construa cada vez menos”. “Um espanhol paga 10% de impostos e nós quase 50%”, critica o líder da associa-

ção dos promotores e investidores imobiliários, setor que quer maior oferta de novas casas, também no arrendamento. No debate “Sim ou Não”, o professor e geógrafo Luís Mendes tem posição oposta: “Temos casas suficientes, não estão é no mercado”. E adianta: “Portugal tem um milhão e meio de casas a mais”, se contabilizarmos imóveis de férias, de emigrantes e

devolutos. “A reabilitação urbana vai permitir aumentar a oferta e baixar os preços”, preconiza Luís Mendes que critica os fundos de investimento. Hugo Ferreira responde: “os poucos fundos que existem são de investidores zero-especulativos”. Conheça as “sete medidas para resolver a falta de oferta de habitação”, no debate que também pode ver em Amanha.pt



Área: 3002cm² / 55%

FOTO Titagem: 25.000

Cores: 4 Cores

ID: 7833287



**HUGO S. FERREIRA**  
Presidente da APPII

Área: 3002cm² / 55%

## “Há 7 medidas para resolver falta de oferta de habitação”

**N**ão há um problema de habitação em Portugal, uma vez que 73% das famílias portuguesas são proprietárias de casas, com ou sem acesso a financiamento, e apenas um terço está ainda sujeito a financiamento bancário. Há, sim, um problema de acesso à habitação, de quem está fora do mercado, que sempre esteve fora, no caso dos jovens, ou daquelas pessoas que tiveram de sair das suas casas e têm de voltar a entrar no mercado da habitação.

Depois há um grande desequilíbrio entre a oferta e a procura. Temos muita procura para cada vez menos oferta. Cada vez estamos a construir menos e, por outro lado, também não conseguimos ter oferta em quantidade considerável no mercado do arrendamento para fazer face a este desequilíbrio. Outro problema, eventualmente de maior difícil resolução, é o dos baixos salários. Tivemos o imobiliário que atualizou e que valorizou e, contrariamente, os salários continuam baixos. Portanto, não fizeram face ao aumento do valor dos ativos imobiliários. E, finalmente, um problema de mobilidade habitacional. Há um grave problema de mobilidade de umas casas para as outras.

Vou elencar sete pilares da resolução deste problema de acesso à habitação. Pri-

meiro, temos de ter mais oferta. Segundo, ter mais confiança e mais estabilidade e previsibilidade fiscal. Um pacto de regime era essencial e temos de exigir isso dos nossos governantes e um choque fiscal. Temos rapidamente de baixar custos, porque nós, promotores imobiliários, que fazemos os prédios para a habitação, não conseguimos construir casas que os portugueses podem pagar com o nível de custos que temos hoje no nosso país.

Quanto ao licenciamento, o processo urbanístico em Portugal está ainda a funcionar a conta-gotas. Com menos casas no mercado, menos casas a poder ser licenciadas e construídas, estamos a fazer com que a casa se torne um bem escasso. Um bem escasso é como um diamante, é caro. E é isso que nós temos de reverter.

Finalmente, tratar da questão do arrendamento porque, a par da construção de mais casas, é a forma mais rápida de conseguirmos ter mais casas no mercado. Há milhares de fogos devolutos no país. Temos de nos perguntar porque é que há milhares de proprietários que preferem ter a sua casa sem gerar rendimento em vez de lá ter pessoas a viver.

Por último, disponibilização imediata de solo público e vasto património público, devoluto, que não está a ser usado para habitação acessível. A solução está encontrada e é esta. Toda a fileira da construção e do imobiliário tem elencadas sete medidas. Feitos estes sete pilares, vamos ter casas que os portugueses podem pagar. ●

FOTO Titagem: 25.000

Cores: 4 Cores

ID: 7833287



# APOIO PÚBLICO À CONSTRUÇÃO DE CASAS É SOLUÇÃO?



**LUÍS MENDES**  
Professor no Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa

## SIM OU NÃO

O apoio público à construção de novas casas é uma solução eficaz para combater a crise da habitação? Em debate, Hugo Santos Ferreira, presidente da Associação dos Promotores e Investidores Imobiliários (APPII), e Luís Mendes, professor no Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa. Para ver em Amanha.pt e na Euronews.

TEXTOS Luís Ferreira Lopes FOTOGRAFIAS Carlos Costa

### “Temos casas suficientes, não estão é no mercado”

**T**emos casas suficientes; elas não estão é no mercado. Estou aqui como defensor do não, mas é um não relativo. Acho que há uma crise de acessibilidade global à habitação, que já não afeta só os grupos mais vulneráveis de que estamos acostumados a falar - os imigrantes, os estudantes deslocados, os idosos, os mais pobres - mas afeta, de uma forma transversal, intergeracional e quase interclassista, a base da sociedade em Portugal.

O problema é multidimensional, o que implica um complexo de soluções de multinível, multiescalar, multifatorial porque o problema é dessa ordem. É muito difícil haver entendimento, mesmo na Assembleia da República, relativamente à matéria da habitação. Não é só por questões político-ideológicas, é porque o processo envolve tantas dimensões, tantas escalas, que, por vezes, é difícil encontrar uma solução à medida.

O apoio público à construção é uma medida que não se pode esgotar. A solução não se esgota nessa medida. É uma medida importante, mas não me parece que essa seja a prioridade neste momento.

Inicialmente, a prioridade deve ser a mobilização do património devoluto público. Posteriormente, se essa mobilização não se fizer de uma forma maximizada, aí o Estado tem de ser um pouco mais robus-

to, intervencionista, e terá de ir ao setor privado procurar mobilizar, obrigar ou forçar os devolutos privados a entrarem no mercado.

O Estado não está a conseguir arrumar a casa. Nós temos, desde o ministro João Leão, uma lei muito clara de cadastro e inventariação de património público devoluto. Essa lei não produziu o cadastro e inventariação que tinha prometido.

Não podemos ter, à escala nacional, 10 mil devolutos públicos. É impossível! É necessário que o Estado acelere as baterias de inventariar, cadastrar, caracterizar...

O Estado tem de ter um diagnóstico muito profundo e muito pormenorizado daquilo que é o seu património público devoluto (aquele que tem vocação residencial), operar a reabilitação urbana relativamente célere e colocá-lo ao serviço da habitação pública.

É um processo demorado e faseado, mas, através desse processo, pode conseguir-se, indiretamente, regular também o mercado. ●

Área: 3002cm² / 55%

Tiragem: 25.000 FOTO

Cores: 4 Cores

ID: 7833287





# Hugo Santos Ferreira

## “Cada ano a mais que uma casa está presa no licenciamento, são mais 500€ por m2 por ano”

**D**everia haver uma intervenção mais musculada do Estado? É uma questão, neste momento, político-ideológica? Hugo Santos Ferreira Julgo que 2023, o ano passado, foi evidente quanto a isto: é mais fácil, do ponto de vista político, mexer do lado da procura, castrar a procura, acabar com programas de residentes não habituais, de vistos Gold - que até trazem riqueza, pessoas altamente qualificadas ao nosso país, dinamizam as cidades e reabilitam as cidades...

Mas isso aconteceu por preconceito ideológico? HSF Por preconceito ideológico e numa tentativa errada de resolver o problema da habitação! São eixos que não têm nada que ver uns com os outros. Aliás, os números têm dito isso: a percentagem de transações imobiliárias afetas a estrangeiros é diminuta, anda na casa de 1%. Essa não é a forma de tratar o problema. E o ano passado foi muito evidente nisso. Veja-se este exemplo. O Governo quis limitar as rendas a 2% de atualização. O mercado foi muito rápido a reagir. Só no anúncio dessa medida da limitação de 2% na atualização das rendas, o que é que o mercado respondeu? Menos 30% de casas no ar-

rendamento, 30% mais caras. O Governo percebeu, e bem, e para 2024 disse que, de facto, essa não é a medida. Ou seja, mexer do lado da procura não resolve o problema. Acabou-se com os vistos Gold e com os residentes não habituais. E eu pergunto: houve mais casas e casas mais baratas? Não, continua a não haver casas mais baratas e continua a não haver mais casas. Há aqui também um problema de coragem política para tratar e resolver o problema com estas medidas. Uma das prioridades, que uma já começámos a fazer, é resolver o problema do licenciamento urbanístico. A aprovação do simplex urbanístico é uma boa medida, não é suficiente, mas estamos no bom caminho. Falta aqui uma segunda prioridade: um choque fiscal muito grande. As pessoas têm de perceber que a construção de uma casa é um conjunto de soma de custos de parcelas. O primeiro custo é o custo do terreno. O preço a que os terrenos hoje são colocados no mercado é brutal. Só aí já estamos em quase metade do preço por metro quadrado que um português pode pagar. A seguir, vamos desmontar o custo da construção. Só nestas duas parcelas, e podemos falar em números redondos, 1000€ por

metro quadrado num terreno numa área metropolitana ou 1500€/2000€ para a classe média. O português cidadão de classe média não consegue pagar mais de 2500€. Não há casas que os portugueses possam pagar. Portanto, o que temos de fazer? Resolver os problemas que fazem aumentar os custos e esses problemas estão identificados. Temos de ter o Estado a disponibilizar solo público, a custo zero, seja em direito de superfície, seja em venda; o que for. Temos de baixar os custos de licenciamento. Cada ano a mais que uma casa está presa no licenciamento, é menos uma casa e torna mais caro. Cada ano a mais que uma casa está presa no licenciamento, são mais 500€ por metro quadrado por ano. O que quer dizer que, se estivermos a falar a três anos em Lisboa (o que é fácil), uma casa está presa no licenciamento durante três anos. Só aqui um T2 em Lisboa pode custar mais 100.000€. E a última prioridade: o choque fiscal. 23% de IVA, que é pago na construção, é repercutido diretamente no preço que as pessoas pagam. Portanto, as pessoas estão a pagar 23% do preço da construção da sua casa diretamente no preço. ●

Area: 3002cm² / 55%

Foto Titragem: 25.000

Cores: 4 Cores ID: 7833287

# Hugo S. Ferreira:

## “Um espanhol paga 10% de impostos e nós quase 50%”

**U**ma das medidas que temos defendido é a redução do IVA de 23% para 6% na construção ou a sua dedutibilidade. É deduzir o IVA que é pago na construção na primeira venda. Não estamos a inventar a roda. Espanha faz isso. Quase todos os países da Europa Ocidental o fazem. A própria OCDE, quando olha para Portugal, também recomenda isso. Em vez de os portugueses pagarem 23% de IVA (portanto, IVA a uma taxa máxima na sua casa), se pagassem 6% ou se pagassem uma taxa intermédia, já estaríamos a reduzir brutalmente, quase 20%, o preço dos impostos. Um cidadão espanhol, quando compra casa, paga 10% de imposto. Porquê? Nós, promotores, con-

seguimos deduzir o IVA na primeira transação, quando vendemos uma casa nova a uma pessoa, e, portanto, estamos a falar de 10% de imposto sobre as transações. Os espanhóis não têm nem IMT (Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), nem imposto de selo, quando compram a sua casa; apenas 10% de imposto. Os portugueses pagam 23% de imposto na construção, que vai direitinho para o preço de venda final, mais IMT, mais imposto de selo. Só aqui estamos a falar de 30% a 40% de impostos e não estou a incluir as taxas urbanísticas. Com o AIMI (Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis), que é a maior aberração fiscal que existe no nosso país, aí chegamos aos 50% facilmente. ●

‘Portugal tem um milhão e meio de casas a mais’  
LUÍS MENDES





# Luís Mendes “A reabilitação urbana vai permitir aumentar a oferta e baixar os preços”

**‘Estamos a construir cada vez menos e parece que o Estado quer que se construa cada vez menos’**

HUGO SANTOS FERREIRA



**N**a comparação europeia e até mesmo da OCDE, 70% dos portugueses são proprietários. É isso que o leva a concluir que, provavelmente, não é necessário emitir novas licenças para habitação? O litoral já está quase todo urbanizado... é essa a sua preocupação também?

Luís Mendes – Também, sim. Vários documentos estratégicos internacionais têm vindo a emanar um conjunto de orientações que nos indicam que a nova construção de casas não é necessariamente o paradigma, neste momento, no século XXI, que vai resolver o problema.

Não se exclui a necessidade de construção nova, mas defende-se que é por via da reabilitação urbana que se consegue a mobilização de património, o que vai permitir depois aumentar a oferta e baixar os preços. De facto, Portugal, no conjunto da OCDE, é um país com superavit de casas. Temos um milhão e meio de casas a mais, digamos assim.

– Parte delas são casas de férias?

LM – São casas de férias, são casas de emigrantes também, seguramente, mas depois temos os 725 mil devolutos que é à volta de 13% do stock

habitacional em Portugal. 13% é muito! E repare-se só na área metropolitana de Lisboa...

Há uma crescente falta de confiança dos proprietários no Estado, no quadro regulatório (e com alguma razão). Primeiro, porque ele está constantemente a mudar e isso cria incerteza e não estabiliza lógicas de investimento. Segundo, porque o Estado é profundamente bipolar. Quem diz isto é a Sónia Alves, uma investigadora do ICS (Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa). O mercado de arrendamento, nos últimos 100 anos, mostra uma profunda bipolarização.

Desde o início da República, temos fortes constrangimentos ao aumento das rendas, que, depois, nos anos 40, com o Estado Novo, são congeladas. Esse congelamento mantém-se até meados dos anos 80. Estamos a falar de 50 anos da nossa história.

Isso descapitaliza totalmente os pequenos e médios proprietários, que não têm forma de conseguir investimento, capital ou taxa de retorno do seu arrendamento para conseguir fazer obras e conservar o seu património. E depois temos, a partir dos anos 80, alguma liberalização do mercado e algum reformismo que era necessário.

A seguir, em 2012, vem um bull market, um marco profundamente neoliberal, que puxa toda esta evolução para o extremo. Ao invés de termos um mercado de arrendamento equilibrado entre direitos e deveres de inquilinos e senhorios, temos uma situação profundamente bipolar, produto de um quadro regulatório desequilibrado, de uma posição do Estado desequilibrada, que gera estas distorções no mercado.

É preciso um quadro regulatório facilitador, equilibrado, entre a propriedade e a habitação, que implica um pacto de regime à escala da Assembleia da República.

Esta matéria não pode continuar a ser vista do ponto de vista ideológico. Tem de ser vista do ponto de vista técnico-científico e, a partir daí, perceber muito prosaicamente se funciona ou não. E com base na participação das associações, da academia, do meio empresarial, até da sociedade civil, conseguir chegar a entendimentos. Essa é a única forma de conseguir fazer face a esta crise.

Além disso, há um problema gigante de heranças indivisas. Somos um país de emigração e, muitas vezes, as heranças passam de geração em geração e depois não se consegue fazer a distribuição do património. ●

## HSF: “Os poucos fundos que existem são de investidores zero-especulativos”

**A**s pessoas desentendem-se por questões pessoais e simbólicas ou não estão mesmo no território (heranças indivisas). Muitas vezes nem se sabe de quem é aquele património que está localizado num determinado terreno.

Muitas vezes, o cadastro falha. Isso em termos de território rural é um erro crasso.

Por outro lado, não faz sentido os fundos de investimento imobiliário também não darem uso às suas casas. A verdade é que os grandes proprietários, os grandes grupos económicos do imobiliário, nomeadamente os fundos, colocam a habitação como ativo financeiro. O ativo está num ciclo constante de venda e re venda, no sentido de aproveitar a lógica especulativa do mercado.

Isso é como o diamante. Não há falta de diamantes. Os diamantes são uma pedra até bastante comum em determinados setores do nosso mundo. Eles estão é cativos em cofres de duas ou três famílias que controlam os diamantes. Não estou a dizer que é isso que acontece com o imobiliário em Portugal, mas há uma causa de devolutos que tem que ver com a perspectiva homo economicus e de rentabilização. Faz sentido porque o objetivo dos fundos é esse. A questão é se isso depois é compatível com o direito à habitação.

HSF Permitam-me começar por discordar e desmistificar os mitos que penso que se criam em torno dos fundos de investimento. Infelizmente, no nosso país, não temos, hoje em dia, fundos de arrendamento habitacional. Não existem porque este Governo fez o favor de acabar com eles...

Os poucos benefícios fiscais que tinham, que eram já diminutos, acaba-

ram na sua totalidade e, portanto, os poucos fundos de investimento para arrendamento habitacional que nós tínhamos foram dizimados.

Hoje em dia, grandes parques habitacionais, grandes portfólios de arrendamento habitacional detidos por fundos, não existem. Os que existem, curiosamente, são detidos por investidores zero-opportunísticos, zero-especulativos, são investidores geralmente até de longo prazo que querem pouco risco, muito prazo (fundos de pensões, soberanos, etc), que primam por uma duração muito grande dos seus contratos, ainda que com pouca rentabilidade, mas uma duração grande e estabilidade. Os fundos prezam exatamente o contrário.

Há um aumento da procura (todos estamos conscientes disso), quer nacional, quer internacional. Mas, por outro lado, estamos a construir cada vez menos e parece que o Estado quer que realmente se construa cada vez menos. Os dados dizem isso. ●

## HSF: “A lei do arrendamento muda todos os anos. Cada vez que sai um OE, os proprietários tremem”

**E**m 2022, segundo dados da Administração Tributária, o parque habitacional aumentou 0,48% face a 2021. Mas, até se compararmos em décadas, construímos menos 15% de fogos esta década do que na década anterior. E nada se faz para inverter isto.

Como está a haver um aumento grande da procura, temos, de facto, de construir mais. Se estamos a falar de construção para a classe média, construção de casas baratas, a reabilitação é difícil ser a resposta, porque a reabilitação é uma construção cara. É uma reabilitação no centro da cidade, que tem um aumento de custos brutal, que tem uma ciência técnica mais apurada, porque está a lidar com o existente, com património e com custos acrescidos.

– E o processo, provavelmente, é

mais moroso, não dá uma resposta rápida, certo?

HSF Mais moroso e mais caro, acima de tudo. Entendemos que, de facto, a construção nova pode ser a pedra de toque.

Mas, ainda que achássemos que a reabilitação era a pedra de toque, aí também temos um Estado bipolar. O último orçamento de Estado, uma das coisas que fez foi encarecer o IVA na construção.

O Estado, por um lado, diz e até tem aquele slogan de reabilitar como regra. Há quem entenda que o problema da habitação se resolve na reabilitação. O que é que o Estado faz? Volta a encarecer o IVA na construção da reabilitação urbana. Estamos a ter cada vez menos reabilitação urbana e estamos a ter muito menos construção nova.

Um outro ponto também impor-

tante é o arrendamento. Uma forma mais rápida de resolver o problema da habitação é ter mais casas de arrendamento. Por que é que as pessoas não põem os seus fogos devolutos no mercado de arrendamento?

Porque a lei é de uma imprevisibilidade e de uma instabilidade a toda a prova. A lei do arrendamento muda todos os anos. Cada vez que sai um Orçamento do Estado, os proprietários tremem, os investidores tremem, porque existe a probabilidade de haver uma alteração fiscal, legislativa, no caminho perigoso de uma lei do arrendamento desequilibrada. Esse é o problema!

Nunca defendi uma lei desequilibrada, em que só se protegesse os proprietários. Os inquilinos têm de ser protegidos, mas os proprietários também. Se os proprietários não são protegidos, os principais penalizados

são os inquilinos porque ficam sem casas. Há que trazer mais estabilidade e credibilidade ao mercado do arrendamento.

Temos de falar da construção para arrendamento, que se chama na gíria Build to Rent. Portugal não tem um projeto de construção para arrendamento.

Vamos só comparar com Madrid, para deixar o mote. Madrid tem 25 mil casas, construção para arrendamento, 6 mil em construção para arrendamento acessível. Porque é que Portugal não tem?

LM O Hugo referiu bem o regime excepcional da reabilitação urbana, que simplificou procedimentos e baixou também o IVA. Na verdade, o que é que nós vimos?

Vimos um grande aumento, uma grande dinamização das lógicas imobiliárias, mas um grande aumento do segmento médio-alto. Ou seja, as baterias da construção e do imobiliário não foram para o segmento acessível da dita classe média ou classe média-baixa.

Isso leva-nos a crer que não é líquido que um apoio público através das reduções fiscais ao imobiliário, no sentido da nova construção, vá, através do aumento da oferta, significar um abaixamento dos preços. ●

## LM: “Por mais oferta de habitação que haja, nem sempre os preços baixam”

**A** habitação não é um bem como um carro ou um eletrodoméstico. Por mais oferta que haja, nem sempre os preços baixam. O valor da casa é muito sensível à perspectiva dos proprietários, às narrativas do mercado e aos custos dos fatores de produção.

Obviamente que uma descida drástica de impostos vai significar mais construção, mas será que vai ser colocada a preços acessíveis?

Por exemplo, em Viena ou na Alemanha, onde o Estado tem um peso forte, há uma visão tripartida cooperativo, livre e social-público, do regime de propriedade, em que no livre, por exemplo, dá liberdade à construção, mas ao mesmo tempo existem parcerias público-privadas.

É interessante ver estes casos internacionais, onde há apoio direto do Estado para a construção em mercado livre, mas com preços mais acessíveis para as populações e para a procura. Acho que é aí que poderá estar a pedra de toque para resolver o problema. É um mix de soluções. ●

