

IVA a 6% vai contribuir para a resolução da crise na habitação

Construção ■ Promotores e construtores defendem que esta era uma medida há muito pedida e que pode ajudar a dinamizar o segmento de built to rent, bem como catapultar quem tenha mais aversão ao risco na fase de investir e construir. “Esta redução deve refletir-se também no preço final da habitação”, afirma responsável da mediadora imobiliária Quintela e Penalva.

Rodolfo Alexandre Reis
rreis@medianove.com

A proposta do Governo em descer o IVA para 6% inserida no Orçamento do Estado para 2025 é vista como positiva e necessária pelos promotores e construtores ouvidos pelo Jornal Económico (JE). Terá também o condão de trazer habitação a preços mais acessíveis, mas também um mercado mais estável e com confiança.

“Se for efetivada será uma medida bem-vinda para o setor, nomeadamente para dinamizar a construção e promoção de habitação e criar condições para que nessa promoção haja um maior apetite por investimento dos promotores imobiliários para tentar mitigar o problema que existe hoje na habitação. Acho que é sobretudo neste ângulo que o Governo quer atuar”, refere ao JE, Carlos Mota Santos, CEO da construtora Mota-Engil.

Esta proposta faz parte do programa ‘Construir Portugal’ e o Executivo pretende que a mesma entre em vigor até ao final de 2025, através do OE2025. “É uma medida que é positiva e por aquilo que se percebe cria uma diferenciação para aquilo que é este setor da gama de habitação que necessita de mais acesso, como os jovens”, afirma António Car-

los Rodrigues, CEO do Grupo Casais, salientando que é preciso alinhar todos os stakeholders para evitar qualquer percalço dado na habitação mais acessível, como por exemplo, uma pequena variação no custo do capital ou atrasos no licenciamento. “Basta que um desses fatores aconteça para que o pro-

jeto já não saia, por isso é preciso, acima de tudo, grandes medidas do Governo e soluções que nos permitam entregar ao mercado sistemas construtivos que nos permitam rentabilizar e ganhar escala em termos de relação industrial”, explica.

Por sua vez, José Cardoso Botelho, CEO da Vanguard Properties, defende que esta medida poderá fomentar a dinamização do setor. “A redução dos custos fiscais poderá atrair mais investidores, promovendo o aumento da oferta habitacional e, potencialmente, tornar os preços mais acessíveis aos consumidores finais”, salienta.

No entanto, o CEO assume que o facto desta medida, caso seja aprovada, só vigorar no final de 2025 poderá gerar incerteza no mercado, levando alguns promotores e investidores “a adiar o lançamento de novos projetos até que a redução do IVA esteja efetivamente em vigor”.

Questionado sobre a redução do IVA vai ter impacto no valor final da construção e, consequentemente, no preço final do imóvel, José Cardoso Botelho assume que esta medida terá, certamente, um impacto positivo no valor final das construções, o que deverá refletir-se no preço dos imóveis.

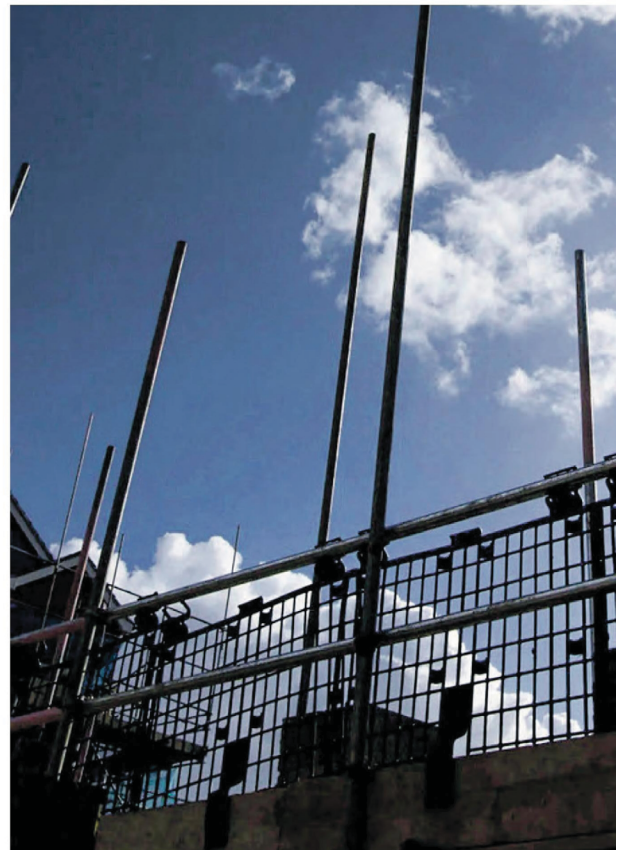
“No entanto, o impacto direto no preço final dependerá



António Carlos Rodrigues
CEO do Grupo Casais



Carlos Mota Santos
CEO do Grupo Mota-Engil



Se o OE2025 for aprovado a descida do IVA na construção será implementada até

de outros fatores, como o equilíbrio entre a oferta e a procura, os custos dos materiais e os prazos de licenciamento”, afirma.

Uma opinião que é partilhada por Francisco Quintela, fundador da mediadora imobiliária Quintela e Penalva. “É preferível que a medida seja bem implementada, pois o Governo tem um papel fundamental – esta redução na construção deve refletir-se também no preço final da habitação”, diz ao JE.

Ouvido pelo JE, Diogo Guerra Abecassis, CEO da MAP Engenharia, acredita que por um lado, a incerteza sobre a data específica da entrada em vigor da medida pode levar alguns promotores a adiarem o início de novos projetos, na expectativa de beneficiarem com a taxa reduzida de IVA.

“Mas também, em contrapartida, esta medida é vista como um incentivo muito positivo a longo prazo, dado poder atrair

mais investimentos para o setor assim que os detalhes forem estabelecidos. Logo que isto aconteça, o incentivo a maior oferta de habitação será uma evidência”, sublinha.

O responsável considera que a implementação desta medida vai trazer estabilidade e confiança ao mercado imobiliário.

“A redução do IVA para 6% contribuirá com forte peso para a resolução da crise habitacional em Portugal, e em paralelo, catapultará os promotores que tenham mais aversão ao risco na fase de investimento / construção”, refere.

Diogo Guerra Abecassis defende que a descida do IVA para 6% irá levar a que os custos de construção diminuam e que isso acontecendo, deve refletir-se em preços mais acessíveis tanto para compra como para o arrendamento.

“Queremos acreditar que para além de incentivar a construção de novas habitações, a medida



ao final do próximo ano

Descida do IVA na construção gerou controvérsia dentro do Governo

■ A descida do IVA para 6% nas obras de reabilitação e construção de habitação, com limites em função dos preços é uma das medidas que faz parte do programa 'Construir Portugal', que foi apresentado pelo Governo da Aliança Democrática (AD) no mês de maio e na qual o Executivo apontava a sua entrada em vigor até ao final da legislatura. Durante a apresentação o ministro das Infraestruturas e da Habitação, Miguel Pinto Luz, manifestou a vontade de que "este ganho em IVA seja repercutido, de facto, na baixa de preços para quem compra". No entanto, em julho, o ministro das Finanças, Joaquim Miranda Sarmento, salientou durante a sua audição na Comissão de Orçamento,

Finanças e Administração Pública, que "a descida do IVA na habitação é um objetivo do Governo, que gostaria de implementar o mais rapidamente possível, mas que é uma medida difícil de modelar porque tem de ter uma efetiva repercussão nos preços da habitação". Agora, o Governo através do Orçamento do Estado para 2025, pretende efetuar uma alteração legislativa ao Código do IVA, pedindo um total de 365 dias. Ou seja, a medida poderá avançar até ao final do próximo ano, contendo já na sua proposta a habitação a custos controlados ou habitação económica, bem como a colocação de limites em função dos preços das casas.

possa ser vista como um estímulo para o modelo "Build to Rent", que tem, como todos nós sabemos, potencial para aumentar a oferta de imóveis para arrendamento e aliviar a pressão sobre o mercado imobiliário", salienta.

Também do ponto de vista da mediação imobiliária a redução do IVA na construção é algo que já "deveria ter sido implementada há vários anos face à escassez de produto no mercado, nomeadamente num segmento mais acessível", enfatiza Francisco Quintela.

O responsável da mediadora imobiliária no segmento de luxo defende que o incentivo fiscal à nova construção é absolutamente necessário, tendo em conta que a escassez da oferta "é um dos problemas no contexto da crise do acesso à habitação".

"Este incentivo à construção é não só fundamental como pode ter um impacto imediato do lado da oferta", conclui Francisco Quintela.

Descida do IVA na construção não vai ter impacto imediato no preço das casas

Habitação ■ Miguel Lacerda, diretor comercial da Vanguard Properties, diz que a proposta do Governo vai no caminho certo, mas que o principal problema está na falta de oferta

Rodolfo Alexandre Reis
rreis@medianove.com

No caminho certo, mas sem impacto no imediato. É desta forma que Miguel Lacerda, diretor comercial da Vanguard Properties, olha para a proposta do Governo no Orçamento do Estado para 2025 em descer o IVA na construção para 6%. Esta medida faz parte do programa "Construir Portugal", mas o Executivo coloca-a no OE2025 com o intuito de a poder aplicar até ao final do próximo ano.

"Estas coisas, infelizmente demoram algum tempo. O impacto que terá o IVA na construção vai-se sentir, mas as coisas demoram a acontecer. Diria que antes de dois, três, quatro anos, não se vai sentir ainda o efeito pelo tempo que demora o processo. O caminho é esse, mas não tem um resultado imediato", refere em declarações ao Jornal Económico (JE).

O responsável defende que o maior problema no mercado imobiliário em Portugal está relacionado com a falta de oferta, que acaba por ter influência na subida dos preços.

"Nos últimos 10 anos, construiu-se 10 vezes menos do que nos 10 anos anteriores. A redução do IVA para 6% é fundamental para impulsionar a nova construção, para que se recupere aquilo em que se andou a perder tempo em relação à construção nova", afirma.

Miguel Lacerda considera que a partir do momento em que comece a existir mais oferta no mercado, os preços também vão inverter o ciclo de cresci-

mento, embora saliente que neste momento os preços já não estão com o crescimento que estavam antigamente. "Estão estáveis e a crescer dentro do que é normal do mercado", realça.

O responsável assumiu funções na Vanguard Properties a 14 de outubro, numa altura em que a promotora se prepara para iniciar um novo ciclo de projetos.

"Vamos dar agora início ao segundo ciclo dos novos projetos, e é a altura ideal para abraçar este projeto, começando a lançar os Terraços do Monte, em Lisboa, dois empreendimentos na Tomás Ribeiro e os projetos da Terra da Comporta. Temos aqui muita coisa para fazer ao longo de muito tempo e a ideia é continuarmos a liderar o mercado com projetos que atendem às necessidades atuais e antecipam as exigências do futuro", sublinha.

Sobre os desafios que espera encontrar no mercado, Miguel Lacerda destaca a incerteza atendendo ao ambiente geopolítico e económico, bem como as taxas de juro que "estão bem mais altas do que tiveram no passado", embora felizmente já estejam a baixar no momento.

"Os custos de construção também já estiveram mais altos, embora ainda estejam elevados por causa do peso da mão-de-obra, mas continua a haver um mercado Internacional", conclui.



Miguel Lacerda
Diretor comercial
da Vanguard Properties

ID: 113684145

18-10-2024

**IVA a 6%
vai contribuir
para resolver crise
na habitação**

Mais ■ P.4-5