

d

Destaque



## HABITAÇÃO “CRIAR OBSTÁCULOS A ESTRANGEIROS É RISCO PARA ECONOMIA E EXPORTAÇÕES”

Opondo-se frontalmente a soluções proibicionistas, André Jordan vê no alívio fiscal uma forma de incentivar a criação de casas acessíveis para a classe média. E defende o investimento garantido pelos turistas, que tem permitido trazer uma bazuca de receitas ao país, reabilitar cidades e atrair talento. *Texto: Joana Petiz*

Os jovens não conseguem comprar casa, as rendas estão brutalmente inflacionadas e o mercado imobiliário está exclusivamente direcionado para os estrangeiros. É o que temos lido e ouvido nos diagnósticos que se fazem à crise da habitação, com soluções radicais (inconstitucionais até) já exigidas, como proibir a venda de casas a quem não tenha morada em Portugal. A leitura dos Censos sobre a habitação, porém, que o INE deu a conhecer nesta semana, traça um bom diagnóstico e lança pistas sobre o verdadeiro problema: falta de construção que promova soluções para os problemas detetados, da pobreza energética aos custos. O facto de se ter construído pouco mais de 110 mil edifícios nos últimos dez anos não ajuda. Ao contrário do tão atacado turismo, que permitiu, por exemplo, reabilitar e dinamizar os centros históricos de Lisboa e Porto. “O fenómeno do turismo residencial ainda não é compreendido em Portugal”, lamenta, em conversa com o Dinheiro Vivo, o empresário brasileiro que se fez português e que é conhecido como o pai do turismo em Portugal.

“Criar obstáculos ou mesmo

proibições para o investimento estrangeiro que não seja residente permanente é um grande risco para a economia, para o emprego e para as exportações”, defende André Jordan, em oposição frontal a projetos como o que o BE copiou do Canadá para pretender resolver o problema da habitação com a proibição de venda de casas a estrangeiros não residentes no país.

Apontando o imenso peso dos impostos na construção como maior fator de inflação nos preços das casas em Portugal – “50% é IVA, o que atira os custos do metro quadrado para os 1500 a 2000 euros, tornando desde logo a habitação inacessível à maioria da população” –, Jordan explica as diferenças. O Canadá, diz, é um destino privilegiado de imigração de chineses e de outros asiáticos, mas “tem uma classe média em condições financeiras de se substituir ao investidor estrangeiro”, o que não acontece em Portugal. “O fosso entre a capacidade de compra por um estrangeiro e o cidadão português da classe média é muito grande”, vinca, para concluir que uma interrupção forçada do investimento estrangeiro nessa área poderia “provocar o co-

lapso da indústria da construção, com gravíssimas consequências para as receitas e para o emprego”.

“Uma proibição de venda a estrangeiros, ainda que seja parcial, provoca falta de confiança e pode ter efeitos paralisantes no mercado em Portugal”, resume André Jordan, ao Dinheiro Vivo.

Não é dramatizar, é constatar factos, explica, já que um estrangeiro que compra uma propriedade “transforma-se num turista permanente, volta todos anos com a família, consome aqui, cria emprego, paga impostos”. “E não recebe qualquer vantagem fiscal ou financeira”, vinca, até porque todo parque turístico de hotelaria, equipamentos como golfe e outros, mas também o residencial, “é totalmente financiado pelo investimento privado”.

Para provar que um investimento no turismo residencial representa uma grande contribuição para a receita em divisas do país, “que se vem valorizando, representando a maior parcela de capitais estrangeiros em Portugal”, dá os exemplos de Vilamoura, Quinta do Lago ou Vale de Lobo. “A Câmara de Loulé é a 36.ª do país em população e a 5.ª

em receita”, frisa. “E isso acontece principalmente por via dos grandes empreendimentos que se realizam na autarquia.”

O golfe amador e profissional é uma das fórmulas de sucesso que aponta, com o único torneio da European Tour da Primeira Divisão, o Portugal Masters, a ser disputado, desde sua criação, no campo Victoria de Vilamoura, há 16 anos. A criação de marinas reconhecidas como as melhores da Europa, como a de vilamoura, é outra. E também aponta o hipismo, em particular o Atlântico Tour, que trouxe ao país e que mobiliza 800 cavalos e 2000 participantes internacionais ao Algarve durante a estação baixa, contribuindo para o combate à sazonalidade.

**“Há muitas formas de criar habitação acessível, principalmente pela via fiscal”, defende André Jordan, propondo isenção de IVA nessas unidades.**

### Menos impostos, mais charter cities

Acima de tudo, em conversa com o Dinheiro Vivo, André Jordan não se cansa de repetir que “soluções pela negativa nunca resolveram nenhum problema”. Mas esse não é o único fator que o faz reagir às derivações proibicionistas do BE, é também a cegueira ideológica e o desconhecimento da realidade.

“É preciso reconhecer que praticamente 100% do investimento nos vários ramos do turismo e do residencial é feito por privados. Não há registo de ou financiamentos do Estado a estes setores”, lembra. E os efeitos estão à vista, por exemplo no “caso emblemático” de Lisboa: “Há uma década, era uma cidade em acelerado declínio, com queda de população e grande parte da zona histórica em degradação e praticamente abandonada. Atualmente, está recuperada e valorizada, é uma cidade favorita do turismo, sem estar a ser invadida por multidões, como é o caso de Veneza, Praga, Roma, entre outras, sendo um foco de atração para os estrangeiros virem ao país.”

Vantagens que não se esgotam nos turistas, antes se alargam às muitas pessoas da “comunidade internacional atual que não são residentes permanentes em lugar nenhum, ainda que possam ser contribuintes fiscais” numa das suas residências – que pode ser a portuguesa. “Além disso, muitos dos novos residentes estrangeiros criaram aqui centenas de negócios ou trouxeram sucursais e divisões das suas empresas para Portugal”, sublinha o empresário, apontando o *upgrade de know how* e experiência que trouxeram à sociedade portuguesa.

E o que fazer então para começar a destrinçar o novelo da crise na habitação? “Existem muitas maneiras de criar habitação acessível, principalmente pela via fiscal”, responde, rápido, apontando a eliminação do IVA na construção “destinada a ocupantes qualificados, seja para a construção seja para arrendamento”, como um passo importante. Jordan defende também que possa exigir-se a uma percentagem das novas habitações que “inclua uma parcela de unidades acessíveis, isentas de IVA”. “Deveria ser uma condição para aprovação dos projetos.”

Aponta ainda como projeto a criação de bairros do género *charter cities* com habitação, zonas de trabalho, indústria, escolas, etc.. Poderia permitir, acredita, algum “alívio na crise de habitação para a classe média; habitação para as pessoas sem qualquer capacidade financeira, essa é inevitavelmente responsabilidade do Estado”.