

# Os desafios na construção de um mercado de habitação



**José Cardoso Botelho**  
CEO Vanguard Properties

Testemunhamos grandes desafios no que diz respeito à construção de um mercado de habitação para todos. Neste contexto, importa sublinhar que a construção de habitação a preço ajustado ao poder de compra médio em Portugal (± 3.500€ p/m<sup>2</sup>), requer a conjugação, em simultâneo, de medidas que partilho, tais como licenciar lojas no r/c para uso residencial e reduzir o rácio estacionamento / n.º de fogos.

Paralelamente, em determinadas zonas, será necessário aumentar o índice de construção fixando “preços de venda sociais”, máximos (para unidades adicionais), assim como avançar com uma expansão das ARU, taxando a construção nova a 6%. Destaque igualmente para a necessidade de redução, significativa, dos prazos de concessão de licenciamento e de atribuição de licenças de utilização, e venda pelo Estado e autarquias de património que detêm nas cidades sem utilização, fixando para cada imóvel obrigação de preços ajustados à inflação. Isentar de IMT os fogos vendidos ao preço social também é outro aspeto a considerar.

Por último, e tal como acontece em muitos países europeus, quem vive no centro, aceita adquirir apartamentos de menor dimensão por assoalhada, de modo a equiparar o custo e a capacidade económica.

Só assim seremos capazes de vencer este desafio. A não tomada de decisões apenas avolumará a dimensão do problema.

*Quem vive no centro, aceita  
adquirir apartamentos  
de menor dimensão por  
assoalhada, de modo  
a equiparar o custo e a  
capacidade económica*