

CAPA

O QUE ESPERAR DE 2024?

1

QUE ALTERAÇÕES PERSPECTIVA QUE POSSAM VIR A IMPACTAR O SEU SECTOR EM 2024?

JOSÉ CARDOSO BOTELHO CEO DA VANGUARD PROPERTIES

UMA REFORMA DO ESTADO

1 Após as eleições e um novo Governo é provável que venha a haver alterações legislativas, dependendo de quem é eleito, visto que os partidos com maiores hipóteses de constituir Governo têm planos para a habitação publicados divergindo em diversas matérias.

Em todo o caso, o que seria importante numa primeira fase seria a implementação de um Simplex do licenciamento que permitisse, com a devida segurança jurídica, tornar os processos de licenciamento mais céleres, transparentes e previsíveis. Adicionalmente, seria pertinente que fosse revista a fiscalidade, altamente agressiva no sector residencial.

Em termos de taxas de juro, acreditamos que a partir do segundo semestre de 2024 comecem a descer, tanto nos créditos à compra de habitação como na promoção, a par da contínua redução da taxa de inflação. Isto significa que a procura por habitação ao nível da compra poderá aumentar nos segmentos mais baixos e mais dependentes do crédito. Ou seja, sem um licenciamento mais expedito, dificilmente o problema da habitação diminui.

Em termos de procura, até pela falta de oferta (há menos licenças emitidas) bem como pela má publicidade que Portugal tem feito nos mercados externos, poderá haver alguma redução na procura.

2 A morosidade do licenciamento, mão-de-obra, custos de construção e as condições de financiamento. Para tentar reduzir o problema vamos avançar com departamento de procurement global, gestão directa de empreitadas e unidade de facilities management e claro, reforço nos investimentos industriais,

nomeadamente, numa unidade de pré-fabricação de elementos construtivos.

3 Portugal, pelo esforço exclusivo das famílias e das empresas, tem sido capaz de melhorar a situação macroeconómica; no entanto, sem uma reforma profunda do Estado e demais entidades públicas, o futuro não será brilhante. O êxodo dos mais qualificados, a importação de mão-de-obra sem qualificação (que gerará problemas de segurança), a desintegração de serviços críticos (SNS/Saúde, Educação, Justiça, etc.) por falta de gestão e por vezes de investimento, não auguram nada de positivo a prazo. Um PRR direccionado ao Estado, sem alteração do paradigma das empresas (reforço dos meios de produção/tecnologia) não vai alterar a qualidade das nossas empresas e produtos – apenas vai gerar compras a preços extraordinariamente baixos, agravando ainda mais a situação de muitas empresas. Portugal, neste momento, não tem uma visão e objectivos claros e isso vai-nos ser fatal se a curto-prazo não mudarmos de estratégia. A subsídio-dependência, é apenas a manifestação última do fracasso do actual paradigma.

