

Pode a Inteligência Artificial ajudar a colocar mais habitação nova em Portugal?



Hugo Santos Ferreira

Presidente da APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários
presidente@appii.pt

Foi lançado no final da semana passada o Google Bard, chatbot de IA da Google que “fala” português e vem fazer frente ao ChatGPT. Tenho acompanhado esta temática e como esta evolução tecnológica pode afetar a nossa vida.

Neste momento não sei responder à pergunta provocatória que coloquei no título. Mas acredito que esta tecnologia vai ajudar a processar mais informação, de forma radicalmente mais rápida, e ajudar a criar novos produtos e soluções para o imobiliário. Decidi colocar algumas perguntas, partilho aqui a resposta – tal como me foi dada – pelo Google Bard no dia de ontem (18 de Julho de 2023).

Pergunta: Porque não se constroem mais casas em Portugal?

Resposta:

“Existem vários motivos pelos quais não se constroem mais casas em Portugal. Alguns dos principais motivos incluem:

- Dificuldade de obtenção de licenças de construção. O processo de obtenção de licenças de construção em Portugal é muitas vezes longo e burocrático, o que desencoraja os promotores imobiliários de construir novas casas.
- Aumento dos custos de construção. Os custos de construção de casas em Portugal têm aumentado nos últimos anos, devido ao aumento do custo dos materiais de construção, da mão-de-obra e dos impostos.
- Falta de terrenos disponíveis para construção. A falta de terrenos disponíveis para construção é um problema crescente em Portugal, especialmente nas grandes cidades.
- Aumento da procura de casas. A procura de casas em Portugal tem aumentado nos últimos anos, devido ao crescimento da economia e à imigração.

Estes fatores têm contribuído para o aumento do preço das casas em

Portugal, o que torna mais difícil para as famílias de baixos rendimentos ter acesso a uma casa própria”.

Pergunta seguinte: O que é necessário fazer para se construírem mais casas em Portugal? Resposta:

“Existem várias coisas que podem ser feitas para se construírem mais casas em Portugal. Algumas das medidas mais importantes incluem:

- Simplificar o processo de obtenção de licenças de construção. O processo de obtenção de licenças de construção em Portugal é muitas vezes longo e burocrático, o que desencoraja os promotores imobiliários de construir novas casas. O Governo pode simplificar este processo, tornando-o mais eficiente e transparente.
- Reduzir os custos de construção. Os custos de construção de casas em Portugal têm aumentado nos últimos anos, devido ao aumento do custo dos materiais de construção, da mão-de-obra e dos impostos. O Governo pode reduzir estes custos, oferecendo incentivos fiscais aos promotores imobiliários e aos particulares que construam novas casas.
- Disponibilizar mais terrenos para construção. A falta de terrenos disponíveis para construção é um problema crescente em Portugal,

especialmente nas grandes cidades.

O Governo pode disponibilizar mais terrenos para construção, através de parcerias com privados ou através da construção de terrenos públicos.

• Promover a construção de casas a preços acessíveis. O Governo pode promover a construção de casas a preços acessíveis, oferecendo incentivos fiscais aos promotores imobiliários que construam casas a preços acessíveis. O Governo também pode criar programas de habitação social, que ofereçam casas a preços acessíveis a famílias de baixos rendimentos.

Estas medidas podem ajudar a aumentar a oferta de casas em Portugal, o que vai contribuir para reduzir o preço das casas e tornar mais fácil para as famílias de baixos rendimentos ter acesso a uma casa própria”.

Esta ferramenta de IA sintetizou o problema da habitação em 4 pontos e conseguiu traçar soluções. Os fatores que originam a crise habitacional estão bem identificados, de tal forma que uma ferramenta como esta rapidamente os identifica. Mas como se ultrapassa esta crise? Urge colocar mãos à obra e resolver este que é talvez o maior problema social, económico e político do nosso país.