

# 2025: É tempo de virar a página e proporcionar mais habitação para todos



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

Final do ano, tradicionalmente época de balanços e de perspetivas para o ano que virá. E este não é diferente. Chegando ao final do ano velho, olho para o novo com um tom positivo e repleto de esperança. Querendo acreditar que 2025 será um momento crucial, de viragem, e de soluções.

A frase que melhor representa a minha visão para o próximo ano é: Soluções precisam-se, rumo a um futuro melhor para as famílias e para o imobiliário.

2025 apresenta-se como um momento crucial para o setor imobiliário e para as famílias portuguesas. Após um período de grandes desafios, estamos agora diante de um horizonte com oportunidades palpáveis que nos permitem construir um futuro mais promissor.

Se olharmos para trás, 2023 foi, sem dúvida, um ano de grande adversidade para o investimento imobiliário, o ano *horribilis* do imobiliário! Enfrentámos uma série de ataques à propriedade, ao turismo e consequentemente ao setor como um todo, o que levou a uma quebra acentuada na captação de investimento direto estrangeiro (IED). Somou-se a isso a instabilidade política do segundo semestre, marcada pelo fim do governo e pela incerteza sobre a orientação política que se seguiria: seria um governo favorável ou hostil ao investimento favorável à criação de mais habitação?

Felizmente, 2024 trouxe uma reviravolta positiva. A confiança começou a regressar ao mercado a partir do segundo trimestre, e observámos uma recuperação no índice de atratividade e dinamismo do setor. Contudo, é inegável que ainda há muito por fazer. Apesar do ânimo renovado, os operadores do mercado continuam à espera

de medidas concretas por parte do executivo. Promessas importantes foram feitas para estimular o mercado e acelerar a oferta, especialmente na habitação, mas estas tardam em materializar-se.

Um dos grandes entraves que persiste é a falta de um Simplex funcional, algo que o setor espera há mais de seis meses. Além disso, é fundamental reconhecer que o país tem produzido cada vez menos casas ao longo das últimas décadas. Este é um problema estrutural que, em grande parte, decorre de escolhas ideológicas que ignoram soluções práticas e necessárias, como a redução do IVA na construção de novas habitações para todas as classes. Além disso, o vasto património de terrenos e edifícios do Estado, muitas vezes abandonado, continua subutilizado, enquanto as famílias enfrentam dificuldades para encontrar casas a preços acessíveis.

Diante deste contexto, 2025 é o ano em que devemos concentrar os nossos esforços na concretização das medidas já anunciadas pelo Governo. As soluções estão identificadas e foram democraticamente legitimadas pelo voto dos portugueses. Agora é o momento de agir.

É importante que a liderança política compreenda que o setor imobiliário não é apenas um motor económico, mas também um pilar essencial para garantir o direito à habitação e melhorar a qualidade de vida dos cidadãos. Apenas com um compromisso sério e decidido em implementar as medidas necessárias será possível responder aos desafios do setor e construir um futuro mais justo e equilibrado.

Estamos no campo dos balanços e projeções, pelo que a resposta à reflexão inicial, apenas o tempo a responderá: Será 2025 o ano para concretizar as promessas no imobiliário e trazer mais casas aos portugueses?

Com a devida articulação entre o setor público e o privado, estou confiante de que podemos transformar 2025 num ano de realizações concretas, que beneficiarão não apenas o setor imobiliário, mas também toda a sociedade portuguesa. É tempo de virar a página e construir juntos um futuro mais próspero.