

# A grande fábula da habitação, ou falta dela, em Portugal



**Hugo Santos  
Ferreira**

Presidente da  
APPii - Associação  
Portuguesa de  
Promotores e  
Investidores  
Imobiliários  
presidente@appii.pt

Era uma vez um país onde a necessidade de habitação era uma preocupação constante de toda a sociedade. O setor imobiliário, queria construir mais casas, tornar a habitação acessível e garantir que todas as famílias tivessem um teto seguro e digno. Mas havia um problema: os governantes... Que, fossem quem fossem, continuavam a dar sinais contraditórios ao setor. Sempre que parecia haver uma solução, tudo mudava novamente, deixando em suspenso os investidores, os promotores e os portugueses, claro está.

Como nas fábulas, o setor da habitação ouviu promessas sucessivas de estabilidade e apoio governamental. "Agora é que vamos resolver a crise da habitação!", diziam. Mas sempre que o setor começava a acreditar, a ver novas intenções de medidas e novas políticas algo acontecia e zás, o país vai a eleições... Os investidores e famílias começam a duvidar que vão conseguir chegar a bom porto. Afinal, quantas vezes já ouviram o mesmo discurso sem ver ainda resultados concretos?

A crise política só veio agravar esta situação. O setor imobiliário, que precisa de previsibilidade e confiança, viu-se refém da constante mudança de políticas. Os projetos ficaram adiados, os investimentos congelados e as famílias continuaram sem soluções habitacionais adequadas. O setor, que deveria ser visto como um aliado para resolver o problema da habitação, é uma vez mais deixado ao abandono.

As consequências desta instabilidade são evidentes: o acesso à habitação está cada vez mais difícil e os custos de construção permanecem elevados. Em vez de se criarem condições e estabilidade para um setor sólido e próspero, assistimos a um jogo político que afasta investidores e prejudica o desenvolvimento do mercado.

Agora, com o cenário político em suspenso, ninguém sabe o que esperar. Mas a verdade é que as questões fundamentais continuam por

resolver: onde estão as medidas que incentivam a construção de habitação acessível? Onde estão os incentivos ao investimento privado? Como vamos garantir que os portugueses tenham acesso a casas que possam pagar?

Tal como na fábula, o setor está cansado de promessas vãs... Os investidores precisam de um ambiente regulatório claro e estável que lhes permita trabalhar sem barreiras mesmo perante cenários adversos de crises políticas. Sem isso, o resultado será o abandono de projetos, a redução da oferta de habitação e o consequente aumento dos preços. Além disso, o peso da burocracia e a falta de agilidade na aprovação de projetos contribuem para este bloqueio. Processos que poderiam ser resolvidos em meses arrastam-se durante anos, desmotivando investidores e criando uma escassez artificial de habitação.

As soluções para mais habitação a preços acessíveis dependem das políticas e medidas que os governantes aprovarem. Sem nada de concreto e com uma crise política no horizonte, estas soluções estão comprometidas. A resposta governamental tem de ser mais eficiente e orientada para a realidade do mercado, promovendo uma colaboração saudável entre setor público e privado.

A solução passa por uma maior previsibilidade e uma visão estratégica de longo prazo. O setor imobiliário é um dos motores da economia portuguesa, gerando emprego, riqueza e contribuindo para o bem-estar social. Não pode estar constantemente refém de mudanças políticas abruptas e de medidas que, em alguns casos, não são discutidas com os principais agentes do mercado.

Não podemos continuar a adiar soluções. A habitação tem de ser uma prioridade suprapartidária, a bem dos interesses do país e dos portugueses, não pode ficar em segundo plano. Há que ir buscar inspiração ao passado para ter a coragem de, de uma vez por todas mudar e dar condições ao país para resolver o problema da habitação!