

PRR e habitação: o setor privado está pronto. E o Estado?



**Hugo Santos
Ferreira**

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

A questão da habitação tornou-se, nos últimos anos, uma das maiores preocupações sociais, económicas e políticas em Portugal. Enfrentamos hoje um défice acumulado de oferta habitacional que compromete a qualidade de vida de milhares de famílias, agrava as desigualdades e constitui um sério entrave ao crescimento económico do país. Neste contexto, o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) apresenta-se como uma oportunidade única – e talvez irrepetível – para virar a página deste problema estrutural.

Estamos perante uma dotação financeira sem precedentes, com mais de 2.700 milhões de euros destinados exclusivamente ao reforço da habitação acessível, distribuídos por diferentes eixos que vão desde a construção de novos fogos até à reabilitação do edificado. No entanto, à semelhança de outras pastas estruturais do país, a execução tem ficado muito aquém das expectativas.

Mais de dois anos após o lançamento do PRR, a realidade é que muitos projetos ainda estão por arrancar, bloqueados por um emaranhado de procedimentos, entraves burocráticos, atrasos nos concursos públicos e dificuldades de articulação entre entidades. O tempo está a esgotar-se e, com ele, a credibilidade desta oportunidade histórica.

É neste momento que urge reforçar a importância do papel dos privados nesta equação. A Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APP II) tem reiterado, em todas as instâncias, a total disponibilidade do setor para colaborar com o Estado e com os municípios na resposta a este desafio nacional. O setor privado tem capacidade de execução,

know-how técnico, agilidade operacional e, acima de tudo, vontade de investir em soluções sustentáveis e de longo prazo.

O modelo de parcerias público-privadas é, cada vez mais, a chave para dar resposta ao défice habitacional. Seja através da cedência de terrenos públicos em regime de direito de superfície, da promoção de habitação para arrendamento acessível com contrapartidas fiscais e urbanísticas, ou da criação de instrumentos financeiros inovadores que mobilizem investimento institucional, há caminhos concretos e exequíveis que podem – e devem – ser explorados.

Contudo, para que isso aconteça, é essencial criar um ambiente de confiança e estabilidade. A segurança jurídica, a previsibilidade regulatória e a simplificação administrativa não são apenas desejos do setor: são condições *sine qua non* para o investimento. O Estado tem aqui um papel determinante na criação desse ecossistema favorável à cooperação, devendo atuar como facilitador e não como um obstáculo à concretização dos projetos.

É igualmente importante garantir que os municípios tenham os recursos técnicos e humanos necessários para implementar os projetos do PRR, bem como uma orientação clara e coesa sobre os objetivos estratégicos a alcançar. A descentralização, sendo positiva, não pode ser sinónimo de fragmentação e ineficiência.

A habitação é um direito constitucional, mas também um pilar da coesão social e da competitividade económica do país. Não podemos continuar a desperdiçar tempo, capital e confiança. O PRR é uma oportunidade de transformação estrutural e deve ser encarado com a seriedade e sentido de urgência que o momento exige.

A mensagem é clara: temos os recursos, temos o conhecimento, temos os parceiros certos. O que falta agora é executar. E executar rápido. As famílias portuguesas já esperaram demasiado. Reforço a mensagem que tenho vindo a proferir: o tempo de agir é agora!

"A habitação é um direito constitucional, mas também um pilar da coesão social e da competitividade económica do país"