

# Era uma vez um país que precisava de um Plano Nacional para o imobiliário...



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

Era uma vez: assim começa a história. Uma e outra vez, e continuamos sem um plano...

Em pleno século XXI, numa Europa onde os grandes temas do nosso tempo — habitação, sustentabilidade, urbanismo e coesão social — estão no centro da agenda política e económica, Portugal continua sem uma estratégia nacional para a habitação. E isso deveria preocupar-nos a todos. Porque a habitação não é uma ideologia. É um direito, é economia, e é também estabilidade social. É, em última análise, um designio nacional!

Mas ainda não escrevemos este capítulo, esta é uma história que ainda não podemos contar. Vivemos numa narrativa feita de medidas soltas, de decisões imediatas, de leis que mudam mais depressa do que o licenciamento dos projetos. Prometem-se soluções estruturais

com a pressa de resolver o imediato. E o resultado? Um país onde se constrói pouco, onde se licencia devagar, onde se investe com receio. Um país onde a habitação acessível continua a ser uma mera intenção ao invés de uma realidade.

O setor imobiliário, que representa uma fatia significativa da economia portuguesa, pede estabilidade, pede visão e coerência, para poder ser parte da solução. Precisamos, com brevidade, de um Plano Nacional para o Imobiliário. Um plano com ambição, com metas concretas, com um calendário, que vá além de quatro anos, com uma visão de décadas, com compromissos firmados para lá das mudanças de governo. Um plano de Estado — e não de partidos. Um documento com alma e com técnica, com visão económica e responsabilidade social.

Atrevo-me a dizer que este plano

deve começar pelo princípio, olhar de forma desempoeirada para o problema real que vivemos: quantas casas precisamos de construir? E onde? Para que públicos? Com que incentivos? Com que enquadramento fiscal e legislativo? E com que meios para as autarquias, que são peças-chave em todo este puzzle. São estas perguntas a que, de forma clara, precisamos de responder para podermos criar um verdadeiro plano nacional. Sem ele, acredito que continuaremos a correr atrás do prejuízo. O ideal seria um pacto nacional. Que envolva Governo, Parlamento, autarquias, setor privado, universidades, associações e cidadãos. Que ponha todos à mesa, com coragem e responsabilidade. Que reconheça que este não é um problema de um só setor, ou de um só partido, mas de todo um país.

Queremos um país onde os jovens possam sair de casa dos pais antes

dos 35 anos. Onde as famílias possam viver perto dos empregos. Onde o envelhecimento ativo tenha espaço em bairros preparados. Onde haja cidade, mas também natureza, mobilidade, inclusão. Onde investir seja sinónimo de confiança. E onde quem constrói para vender ou arrendar não seja visto como adversário, mas como parte da solução.

Está na hora de escrevermos, juntos, o futuro. De redigir a história, com uma solução que seja de todos e para todos, resultando num plano que seja, acima de tudo, um compromisso com o futuro. Um pacto de Estado, um designio nacional.

Portugal tem tudo para liderar uma nova era no setor imobiliário. Mas tem de querer. Tem de planejar. Tem de decidir que esta história já não pode começar sempre com "era uma vez".