

A decisão corajosa que vai marcar o futuro da habitação



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

O Governo anunciou um corte significativo nos impostos aplicáveis à habitação — tanto para compra como para arrendamento. Parabéns ao Governo e ao senhor ministro pela coragem e pela visão, há muitos anos — demais — que o setor aguardava por esta decisão.

Durante demasiado tempo, Portugal tem vivido com uma carga fiscal que penaliza quem quer construir, investir e dar resposta à procura habitacional. Esta medida é um passo firme na direção certa. Um sinal claro de que é possível ouvir o setor e agir. Mas será suficiente? Não. É apenas o início de um caminho que terá de continuar a ser consistente e ambicioso.

Segundo o anúncio, estarão abrangidos projetos cujo licenciamento ou pedido de informação prévia tenham sido feitos a partir de 25 de setembro, e cujas despesas sejam emitidas a partir de 1 de janeiro de 2026, mesmo que a aprovação pela Assembleia da República ocorra depois. Este detalhe é crucial: dá previsibilidade e confiança a quem investe, algo que há muito pedíamos. Sem confiança, não há investimento. Sem investimento, não há habitação, já todos sabemos.

Mas sejamos claros: esta medida não vai baixar os preços amanhã. Não vai resolver, per si, o problema estrutural da falta de oferta. Faz parte de um caminho que exige

tempo, consistência e mais reformas. No dia em que o Estado ceder terrenos para os privados construírem habitação acessível para venda e arrendamento, aí sim, os preços poderão começar a descer significativamente. Até lá, temos de continuar a trabalhar juntos, setor público e privado, com coragem e visão.

Mas importa esclarecer: por que é tão difícil chegar aqui? Porque quem não vive este mercado não imagina a complexidade destas decisões. Ora, tal complexidade faz com que seja tão difícil os políticos assumirem a coragem necessária para mudar. Hoje, esta coragem aconteceu. Que a oposição tenha a mesma bravura e aprove esta medida sem hesitações. Não é tempo de cálculos partidários, é tempo de soluções para as famílias.

Esta decisão é mais do que um corte fiscal. É um sinal político. Um sinal de que o Governo reconhece que a habitação é um pilar económico e social. Um sinal de que é possível criar condições para atrair investimento e aumentar a oferta. Mas não podemos parar por aqui. Urge simplificar licenciamentos, modernizar regulamentos, acelerar processos. Precisamos de uma estratégia nacional para a habitação, que seja estável e coerente, que ultrapasse ciclos eleitorais e sobreviva às mudanças de Governo.

O país precisa de medidas estruturais, mas também de sinais claros. Este é um deles. É um passo que há muito pedíamos e que finalmente se concretiza. Agora, cabe a todos — Governo, oposição, setor privado — garantir que esta decisão não é apenas um anúncio, mas o início de uma estratégia consistente para devolver confiança ao mercado e esperança às famílias.

Portugal tem tudo para ser um país competitivo, inclusivo e capaz de atrair talento. Mas para isso, tem de garantir o acesso a uma casa digna a todos que vivem aqui. Sem habitação, não há qualidade de vida. Sem qualidade de vida, não há crescimento. É tão simples quanto isto. Porque a verdadeira pergunta que devemos fazer é: estamos preparados para fazer da habitação uma prioridade nacional?

"Sem confiança, não há investimento. Sem investimento, não há habitação, já todos sabemos"