

Habitação: coragem para decidir o futuro do país



Manuel Maria Gonçalves

CEO da APPII
- Associação Portuguesa de Promotores e Investidores e Imobiliários

A habitação regressou ao centro da agenda nacional. Não como um tema conjuntural, mas como uma questão estrutural, decisiva para o futuro económico, social e territorial de Portugal.

Durante décadas, foi abordada através de medidas avulsas, reativas e instáveis. O resultado está à vista: um défice entre 150.000 e 200.000 casas, processos de licenciamento excessivamente longos, investimento retraído e famílias sem capacidade para planear a sua vida. Não nos falta território, falta-nos estratégia, escala e capacidade de decisão.

Este é um desafio que exige pragmatismo, onde não há lugar para preconceitos ideológicos. Nenhum ator, setor ou nenhuma medida conseguirá resolver este desafio sozinho. O Estado deve assegurar uma regulação previsível, célere e transparente, intervir onde o mercado não chega e criar condições para mobilizar capital de longo prazo.

Ora, nada disto acontecerá sem coragem política. Coragem para decidir, para simplificar, confiar e executar — mesmo quando o consenso é difícil e o adiamento parece mais confortável.

A APPII defende medidas claras e proporcionais à dimensão dos projetos, como a aplicação do IVA a 6% na construção, contratos de investimento que reduzam risco e custo de capital e, sobretudo, um quadro fiscal estável a médio e longo prazo. Sem previsibilidade não há confiança. Sem confiança não

há investimento. E sem investimento não se constrói mais casas.

É igualmente urgente uma reforma estrutural do licenciamento. A PEPU deve avançar rapidamente como plataforma urbanística nacional única, com processos digitais, uniformes e prazos vinculativos. Cada ano perdido em burocracia é um atraso que o país não pode continuar a aceitar.

A habitação do futuro será industrializada, sustentável e flexível. Construção *off-site*, digitalização, materiais de baixo carbono e edifícios adaptáveis a novas formas de viver e trabalhar não são tendências — são respostas necessárias à escala do problema.

A habitação é mais do que um setor, é — e tem de ser — uma estratégia do nosso país. A APPII defende há muito uma Estratégia Nacional para a Habitação com visão, metas claras e capacidade de execução.

Se o Governo e a Assembleia da República tiverem a coragem que este momento exige, Portugal pode transformar um bloqueio estrutural numa verdadeira alavanca de competitividade, coesão territorial e futuro. Esta é a nossa última intervenção deste ano neste fórum que é hoje o *Público Imobiliário*, um espaço essencial de debate e serviço público.

Que 2026 seja o ano em que falamos menos de intenções e mais de soluções concretizadas no terreno. Boas Festas e votos de um Ano Novo construtivo.