

➡ Hugo Santos Ferreira *Dez anos depois, a habitação entrou finalmente na agenda certa*



OPINIÃO

Aprovar diplomas é apenas o primeiro passo. Para que este avanço seja verdadeiramente histórico, é essencial que a regulamentação seja célere.

Durante mais de uma década, a APPII defendeu de forma persistente aquilo que muitos consideravam impossível ou politicamente improvável: criar um enquadramento fiscal e regulatório capaz de estimular, de forma efetiva, a produção de habitação em Portugal.

Foram anos de estudos, propostas técnicas, contributos legislativos, reuniões institucionais e diálogo contínuo com governos e grupos parlamentares. Hoje, é com sentido de responsabilidade — mas também com legítima satisfação — que podemos afirmar que esse objetivo, há muito desejado e trabalhado, começa finalmente a ganhar forma.

A aprovação, no Parlamento, de um conjunto de medidas fiscais e urbanísticas dirigido à habitação representa uma mudança estrutural. A redução do IVA para 6% na construção e reabilitação destinadas a venda ou arrendamento, os incentivos ao arrendamento acessível e a anunciada simplificação do licenciamento respondem diretamente a bloqueios que a APPII tem identificado de forma consistente: cus-

tos de contexto excessivos, incerteza regulatória e prazos administrativos incompatíveis com a urgência social que o país enfrenta.

Esta é uma conquista que deve ser assumida com clareza. É uma vitória da APPII enquanto associação que representa o setor, dos seus associados e de uma liderança que nunca abdicou de uma abordagem técnica, construtiva e responsável. Mas é também o reconhecimento de uma evidência que durante demasiado tempo foi ignorada: o setor da promoção e do investimento imobiliário é parte indispensável da solução para a crise da habitação. Sem investimento, sem promotores e sem regras claras, previsíveis e exequíveis, não haverá aumento de oferta — e sem oferta, nenhuma política pública será suficiente.

Importa, contudo, não confundir o momento político com o resultado final. Aprovar diplomas é apenas o primeiro passo. Para que este avanço seja verdadeiramente histórico, é essencial que a regulamentação seja célere, que o IVA reduzido seja aplicável à generalidade dos projetos em desenvolvimento e que a reforma do licenciamento se traduza, no terreno, em decisões mais rápidas, previsíveis e eficazes. Caso contrário, o risco de frustração e de retração do mercado poder ser elevado.

A APPII continuará a fazer aquilo que sempre fez: colaborar, propor, alertar quando necessário e exigir coerência entre os objetivos políticos anunciados e os instrumentos concretos adotados. Este é um momento de reconhecimento e de louros, sem dúvida — mas é também um momento de responsabilidade acrescida.

Demorou dez anos! Valerá a pena se, finalmente, resultar em mais casas, a preços compatíveis com o rendimento das famílias, e em cidades mais equilibradas, competitivas e sustentáveis. ●

Presidente da APPII