

## ► Hugo Santos Ferreira *Construir Portugal exige estabilidade, não improviso*



OPINIÃO

**Os promotores e investidores imobiliários estão (há já muito) preparados para contribuir, mobilizar capital, conhecimento técnico e capacidade de execução**

A crise da habitação deixou de ser um tema setorial para se tornar um dos principais desafios económicos e sociais do país. Hoje é amplamente reconhecido que, sem um aumento significativo da oferta, será impossível garantir acesso à habitação a preços compatíveis com o rendimento das famílias, fixar talento e assegurar a competitividade das cidades portuguesas.

Este consenso implica transformar intenção política em resultados concretos. Num contexto de crise prolongada, as medidas têm de avançar com rapidez, regras simples e calendário claro. Tal exige estabilidade legislativa, coerência das políticas públicas e previsibilidade regulatória. A produção de habitação é um processo longo, intensivo em capital e sensível à incerteza; mudanças repentinas de regras ou soluções sem visão sistémica resultam inevitavelmente em menos investimento, menos construção e maior pressão sobre os preços.

É neste contexto que a discussão na especialidade da Proposta de Lei n.º 47/XVII/1.ª — que prevê medi-

das de desagramento fiscal para aumentar a oferta de habitação — e da Proposta de Lei n.º 48/XVII/1.ª — relativa à revisão do licenciamento urbanístico e dos regimes de urbanização, edificação e reabilitação urbana — assume particular relevância. O impacto destas iniciativas dependerá da rapidez de implementação, da clareza dos conceitos legais e da previsibilidade do enquadramento aplicável.

Definições restritivas que excluam projetos já em desenvolvimento, horizontes temporais desajustados do ciclo imobiliário ou interpretações divergentes que gerem insegurança jurídica comprometeriam desde logo a eficácia das medidas. Mais do que anunciar programas, importa garantir execução. A redução da carga fiscal sobre a habitação, condições economicamente viáveis para o arrendamento e uma reforma efetiva do licenciamento — com processos digitais, critérios uniformes e prazos vinculativos — são fatores decisivos para mobilizar investimento e aumentar a oferta. Sem escala, rapidez e estabilidade, qualquer estratégia ficará aquém das necessidades do país.

Os promotores e investidores imobiliários estão (há já muito) preparados para contribuir, mobilizar capital, conhecimento técnico e capacidade de execução. Mas nenhuma resposta estrutural será possível sem um ambiente regulatório credível e duradouro. Políticas públicas eficazes constroem-se com diálogo, confiança e objetivos comuns. O momento atual deve ser encarado como decisivo: ou se criam condições consistentes para produzir mais habitação e a preços acessíveis, ou prolonga-se uma crise já tão penosa sobre as famílias e o futuro coletivo. Construir Portugal tem de significar exatamente isso: passar das palavras à construção, com estabilidade, responsabilidade e visão de longo prazo. ●

Presidente da APPII

