

A Nova Lei dos Solos: Solução ou Armadilha para a Habitação em Portugal?

Publicado em 2025-03-02 18:30:05



A recente alteração à Lei dos Solos tem sido apresentada pelo governo como um passo essencial para resolver a crise da habitação em Portugal. A ideia central da medida é simples: **libertar mais terrenos para construção**, permitindo um aumento da oferta habitacional e, em teoria, uma descida dos preços das casas. No entanto, um olhar mais atento revela que esta proposta pode ser **mais um presente envenenado do que uma verdadeira solução para os problemas estruturais do setor imobiliário**.

O Argumento do Governo: Mais Terrenos, Casas Mais Baratas?

Os defensores da nova lei argumentam que a falta de terrenos disponíveis para construção tem limitado a oferta de habitação, contribuindo para o aumento dos preços. A ideia é que, ao facilitar a urbanização de mais terrenos, se criem condições para a construção de novas habitações, aumentando a oferta e, consequentemente, reduzindo os preços no mercado.

Na teoria económica clássica da oferta e da procura, esta lógica faz sentido. Mas a realidade do setor imobiliário português é bem mais complexa. O que os políticos ignoram – ou fingem ignorar – é que o problema da habitação em Portugal não está apenas na falta de terrenos, mas na **dinâmica especulativa que domina o mercado**.

Quem Controla o Mercado Imobiliário?

Os preços das casas em Portugal não são apenas determinados pela oferta e procura naturais, mas também por **grandes grupos económicos, fundos de investimento e cartéis do setor da construção e imobiliário**. Estes agentes têm enorme influência sobre o mercado e conseguem manter os preços artificialmente elevados, independentemente da quantidade de terrenos disponíveis.

Se os grandes promotores não tiverem interesse em baixar os preços – porque ganham mais com a valorização dos imóveis – a nova lei **pode simplesmente resultar em mais terrenos urbanizáveis sem impacto real na acessibilidade da habitação**. Pelo contrário, pode levar a **mais especulação**: os terrenos

liberados serão comprados pelos grandes investidores, que os manterão inativos até que o preço seja conveniente para eles.

Os Riscos de um Crescimento

Descontrolado

Outro problema grave desta lei é que pode **levar a um crescimento urbano descontrolado**, sem a devida infraestrutura. Novas áreas de construção exigem investimentos públicos em estradas, transportes, redes de água, saneamento, escolas e hospitais. Se estas expansões não forem bem planeadas, o resultado será **um aumento exponencial da despesa pública**, que recairá sobre os contribuintes.

Além disso, uma urbanização mal regulada pode ter consequências ambientais sérias, destruindo zonas verdes, aumentando a impermeabilização do solo e agravando problemas como o excesso de tráfego e a falta de transportes públicos eficientes.

O Que Realmente Poderia Resolver a Crise da Habitação?

Se o objetivo fosse realmente tornar a habitação acessível, haveria **outras medidas mais eficazes** do que simplesmente abrir mais terrenos para construção. Algumas possíveis soluções seriam:

1. **Regulação dos preços da habitação** – Impedir a especulação desenfreada e estabelecer limites para aumentos abusivos das rendas.

2. **Impostos sobre casas devolutas** – Forçar proprietários e investidores a colocar os imóveis no mercado, em vez de mantê-los vazios para valorização especulativa.
3. **Incentivo à reabilitação urbana** – Em vez de expandir a mancha urbana, criar incentivos para renovar edifícios existentes e ocupá-los de forma eficiente.
4. **Apoio à habitação pública e cooperativa** – Investir em modelos de habitação pública ou cooperativa, reduzindo a dependência do mercado especulativo.
5. **Controle sobre o investimento estrangeiro especulativo** – Regular a compra de imóveis por fundos de investimento e estrangeiros que apenas visam a especulação.

Conclusão: Uma Lei Feita à Medida de Quem?

A alteração à Lei dos Solos pode parecer, à primeira vista, uma tentativa séria de resolver a crise da habitação. Mas, na prática, **parece mais uma medida desenhada para beneficiar os grandes grupos do setor imobiliário do que para ajudar os cidadãos comuns.**

Ao invés de criar soluções estruturais, o governo optou por uma estratégia que pode **agravar a especulação imobiliária, gerar construção desordenada e aumentar a despesa pública.**

Enquanto isso, os preços continuarão a ser determinados por quem controla o mercado, e a habitação acessível continuará a ser um sonho distante para milhares de portugueses.

Diante deste cenário, a grande questão que fica é: **esta lei foi feita para resolver a crise da habitação ou para proteger os interesses dos mesmos de sempre?**

Francisco Gonçalves

Leia também:

Portugal 2026: Um Orçamento de Estado Disruptivo e Inovador criado pela IA.

Créditos para IA, DeepSeek e Gemini (c)