

# Como atrair investidores para o arrendamento aos portugueses?



**Hugo Santos Ferreira**

Presidente da  
APPIL - Associação  
Portuguesa  
de Promotores  
e Investidores  
Imobiliários.  
[www.appil.pt](http://www.appil.pt)

Sabia que o mercado de investimento em arrendamento habitacional é de enorme dimensão em mercados como a Europa, ou nos Estados Unidos da América, onde aqui é significativamente maior do que o mercado de investimento em escritórios?

Infelizmente, Portugal ainda não faz parte de rol de países onde o arrendamento habitacional floresce. A resposta só pode passar pela criação de mais estímulos aos privados para aumentar a produção de mais oferta. Todas as demais medidas, como aquelas que o Parlamento tem vindo erradamente a optar, como penalizar o investimento por parte de não residentes, já deu provas de que estão erradas. Por outro lado, a necessidade de consistência e estabilidade nas questões legislativas e fiscais são fatores críticos de sucesso para a atração de investidores para o mercado de arrendamento.

O próprio regime jurídico tem alternado entre períodos de estabilidade, como o que aconteceu até ao anos setenta e que foi responsável pelo desenvolvimento de grande parte da habitação para arrendamento nas principais cidades portuguesas, com maior destaque em Lisboa e Porto, ou o que aconteceu posteriormente até 2006, com maior destaque no “congelamento das rendas”, que contribuiu para a degradação do mercado de arrendamento e subsequentemente dos centros das cidades, terminando mesmo em períodos de grande instabilidade, com alterações sucessivas ao regime, como em 2012, 2014, 2017, 2019 e agora em 2020 e 2021 no contexto pandémico.

Nas alterações à lei do arrendamento tem existido muito instabilidade e não tem havido a capacidade de se chegar a um pacto de regime, sendo por isso muito suscetível de ser “atacada” cada vez que há mudança de poder, apresentações de orçamentos de estado, etc.. Esta instabilidade é um travão ao investimento no mercado de arrendamento e sobretudo a projetos *Built to Rent* com investimentos e dimensões relevantes. É fácil compreender as razões pelas quais alguém que considera um investimento numa determinada cidade portuguesa (porque o país reúne variáveis muito favoráveis para o investimento imobiliário, que não as relacionadas com o quadro legal), recue quando percebe que as leis do jogo mudam regularmente com implicações no retorno desse mesmo investimento.

Dando como exemplo, veja-se a alteração feita em 2019, na qual foi alterado o velhinho artigo 1041º do Código Civil, suavizando-se as consequências do atraso no pagamento da renda, diminuindo-se a indemnização cobrada ao inquilino que não paga – incumpridor/devedor –, de 50% do valor da renda em falta para 20%. Mais, o fim do contrato, com fundamento em falta do pagamento dessa renda, ficou ainda altamente e mais condicionado.

Por outro lado, as alterações frequentes à lei, bem como a obrigatoriedade dos senhorios serem obrigados muitas vezes a perdoar as rendas aos seus inquilinos, em consequência da pandemia ou outro qualquer fenómeno anómalo, sem qualquer benefício ou compensação do Estado em troca (substituindo-se na Função Social do Estado), dificulta e muito a captação de novos investidores, principalmente no mercado de arrendamento a preços mais baixos, onde os retornos são menores e os riscos muito maiores.

Mas também o aparecimento de novos impostos, como por exemplo o AIMI ou as demais taxas e as constantes alterações no âmbito dos Orçamentos de Estado, fazem com que os investidores não se sintam muito confortáveis em investimento neste mercado. Se num momento inicial o os planos iniciais desenvolvidos pelos investidores começam por ser aparentemente interessantes, quando começam a fazer as suas contas optam por não participar.

Se tudo isto é verdade, também é verdade que Portugal tem um ótimo exemplo de sucesso de políticas e modelos fiscais bem definidos e dirigidos, com os Golden Visa e o Regime de Residentes Não Habituais, que conseguiram atrair investimento relevante para o nosso País e dinamizou a oferta de alojamento de curta-duração, o que reforçou grandemente a oferta e atratividade turística de Portugal.

Ora, poderíamos começar por afinar os programas existentes, criar outros mais dirigidos e estabelecer um quadro de regras estáveis e incentivos fiscais que contribuíssem para a atração de investidores estrangeiros (institucionais ou individuais), ou nacionais não residentes, capitalizando a base de emigrantes e a exposição a investidores de mercados mais robustos que os nossos. O que certamente resultaria num forte aumento da procura por investimento em ativos residenciais e se traduziria numa maior disponibilidade de oferta ao arrendatário final, contribuindo para rendas mais baixas.

Mas acima de tudo, é urgente credibilizar o mercado do arrendamento, promovendo um clima de incentivo a esse mercado sob três prismas: estabilizar o seu regime jurídico; estabelecer um acordo de regime para a estabilização do sistema fiscal, tudo numa lógica de médio-longo prazo, criando medidas que gerem confiança no investimento, dando as condições necessárias para que os investidores possam desenvolver os seus projetos de longo prazo e assim colocar mais oferta no mercado para arrendamento e habitação e arrepiar caminho relativamente ao modelo de confisco crescente sobre o património imobiliário português e da exagerada e crescente carga fiscal sobre os proprietários nacionais.