

# Build to rent, construir para arrendar?



**Hugo Santos Ferreira**

Presidente da APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários  
presidente@appii.pt

O grande ano de retoma no pós-pandemia, aquele que seria o ano de crescimento económico, é afinal marcado por um problema antigo - que se tem vindo a agravar - e que muitos não queriam ver, o acesso dos portugueses à habitação a preços acessíveis. O problema ganhou tal dimensão que se transformou em crise, o governo reagiu tarde e com um pacote de medidas desadequadas que não resolvem o problema. Mas as crises, como sabemos, "obrigam" a que as diferentes partes se juntem para refletir, dialogar e criar soluções.

Que problemas enfrenta atualmente a habitação em Portugal? Primeiro os elevados custos de construção, depois o elevado risco na promoção e desenvolvimento que resultam da burocracia ingerível, dos tempos de licenciamento, da instabilidade legislativa e da impossibilidade de recorrer à justiça em tempo útil. Em terceiro lugar as rendas baixas e o incumprimento elevado existente. Por fim, mais recente, os custos de financiamento que cresceram muito no último ano.

Determinados em procurar respostas viáveis para a crise na habitação, a APPII apresentou ao governo várias propostas, vou procurar explicar como a denominada via "Built to rent" pode responder a uma importante parte do problema.

O Build to Rent cria uma solução de compromisso entre o estado e os investidores privados que permite colocar no mercado, num curto período (tomemos três anos como referência), fogos habitacionais construídos, desenhados e organizados especificamente para o mercado de arrendamento onde o investimento é assumido pelos privados mediante o estabelecimento de um contrato com o estado.

A proposta de construir para arrendar pode, de facto, ser parte da solução, para tal é importante

que o programa a desenhar seja simples, devendo ter bem claros parâmetros básicos à sua aplicação. Tal como o número de unidades a que se refere, abrangendo tipologias várias, legislação aplicável, etc. Importa ainda destacar que no passado a definição em excesso levou a que este tipo de soluções fosse impraticável, falo por exemplo do excesso na definição dos materiais a aplicar ou de exigências quase extravagantes para a obra.

A estabilidade fiscal e na gestão do arrendatário é um ponto chave para o sucesso desta medida. A nível fiscal, entre outros, é essencial aplicar a taxa reduzida de 6% de IVA à construção, Isenção de aplicação de IMI e AIMI aos terrenos e imóveis dos imóveis destinados ao arrendamento acessível e, ainda neste âmbito, a Isenção de Imposto do Selo associado à contratação de financiamento. Deverá também existir previsibilidade na gestão destes imóveis, pois, se tal não se verificar, não será fácil atrair investidores a construir ao abrigo do programa.

Acrescento que seria vantajosa a priorização do licenciamento para as novas construções por forma a potenciar o investimento nelas aplicado, e assim podermos trazer ao mercado as habitações tão necessárias.

A construção de novos fogos habitacionais, tem associada a questão do financiamento. Com o aumento crescente do custo da construção, parece-nos premente a existência de linhas de financiamento, que tendo a garantia do Estado, possam ser geridas através da banca ou do banco de fomento. Esta solução pode também ser alavancada através do financiamento de capitais próprios com recurso a investidores de Golden Visa, à semelhança do que foi feito na hotelaria.

A criação de um Pacto de Regime, que na prática resulta num acordo que traga a estabilidade e confiança aos investidores. Tal deve garantir que não haverá alterações às premissas fiscais e legais ao momento do direito de superfície.

Todos queremos contribuir para resolver o problema da habitação em Portugal, há que olhar para o tema de forma mais aberta, global e a longo prazo.