

Por um mercado de arrendamento em Portugal



Hugo Santos Ferreira

Vice-Presidente
Executivo,
APPII- Associação
Portuguesa
de Promotores
e Investidores
Imobiliários
www.appii.pt

Temos encabeçado, há alguns anos a esta parte, o coro de vozes que tem lutado pela criação de um mercado arrendamento estável, credível e onde os proprietários e investidores possam investir com confiança.

Esta discussão tem ganho um fulgor especial sempre que se fala da “Nova Geração de Políticas de Habitação”, onde se prevê a dinamização da reabilitação urbana dos edifícios para arrendamento, esperando-se – e era bom que assim acontecesse – que este mercado viesse a ser impulsionado, dando aos privados que nele queiram investir as necessárias condições de estabilidade e atratividade. Porém, não tem acontecido e os investidores não têm sentido que as medidas constantes do designado “Pacote da Habitação” lhes dê as condições mínimas necessárias que precisam para avançar com novos projetos de arrendamento de longa duração.

A verdade é que a generalidade das medidas apresentadas tenderá apenas a “encolher” o já “encolhido” mercado do arrendamento, não se vislumbrando uma medida efetiva de incentivo à construção ou reabilitação de novos projetos para arrendamento habitacional, sendo por demais evidente que nenhum proprietário ou nenhum investidor vai querer arriscar investir nesta atividade, que continua a ser de altíssimo risco. Transmitimos o aviso que os investidores sempre nos passam quando abordamos a criação de novos projetos de arrendamento ou mesmo de “build to rent”: têm antes sim assistido, incrédulos, à criação de uma “enraivecida” panóplia de legislação em matéria de arrendamento, com posses coercivas de imóveis e ataques sem precedentes aos proprietários, obrigando-os a realizar às suas custas a Função Social do Estado, tudo aliado ao aumento do já variado “sortido” de impostos, taxas e contribuições de toda a espécie.

Ora, é por isso dizemos: não há em Portugal um verdadeiro “Marketplace” em matéria de arrendamento de longa duração para habitação e daí dizermos que o arrendamento está “doente”. Não existe um mercado de arrendamento adequado à procura, tanto em matéria

de preço, localizações e tipologias.

E a verdade é que isto poderia ser contrariado se tivermos em conta que existem hoje uma série de oportunidades que não devem se desperdiçadas: crescimento da procura de habitação por estrangeiros, para turismo ou para residência temporária e bem assim a atração de jovens e famílias portuguesas pelos centros das cidades (invertendo a tendência das últimas décadas, contrariamente ao que se tem querido fazer passar junto da opinião pública), ao mesmo tempo que assistimos a um aumento da procura de habitações para arrendamento, invertendo também a tendência das últimas décadas.

Então, mas afinal se temos procura e há uma carência de oferta, estando assim a mais básica lei da oferta e da procura completamente implementada, o que falta? É simples. A maior causa da inexistência de um mercado de arrendamento é a instabilidade legislativa e fiscal, bastando para isso ver as sucessivas alterações ao regime legal (o “NRAU”) só na última década (para não falar das alterações em matéria fiscal em cada Orçamento de Estado e este de 2021 não foi exceção...): 1ª versão Lei n.º 6/2006, de 27/02, 2ª versão Rect. n.º 24/2006, de 17/04, 3ª versão Lei n.º 31/2012, de 14/08, 4ª versão Lei n.º 79/2014, de 19/12, 5ª versão Lei n.º 42/2017, de 14/06 e 6ª versão Lei n.º 43/2017, de 14/06. É ainda de mencionar o ambiente político hostil e adverso aos proprietários, o qual parece não ter fim nem limites, ou se não vejamos os recentes casos do fim das reduções de IMI.

Pois bem, caso não sejam combatidos todos estes factos e em especial a imprevisibilidade e a instabilidade fiscal e legislativa e o ataque cerrado aos proprietários, ninguém, nenhum investidor, irá investir no arrendamento de longa duração para habitação em Portugal. 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;
- arrear caminho de um modelo de confisco crescente sobre o património imobiliário português e de um modelo de exagerada e crescente carga fiscal sobre os proprietários nacionais.

A generalidade das medidas apresentadas tenderá apenas a “encolher” o já “encolhido” mercado do arrendamento