

Construir para arrendar: uma miragem



Hugo Santos Ferreira

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

Infelizmente há que o dizer e acima de tudo alertar de forma clara, simples e desassombrada. A construção para arrendamento, ou mais vulgarmente designada “*Build-to-rent*” ou “*BTR*”, que floresce lá fora e em especial na Europa, teima em não acontecer por terras lusas.

É importante, mesmo que polémico e podendo não agradar a muitos, fazer este alerta. Não podemos continuar a deixar que se ande a “tapar o sol com a peneira”. Há que o dizer abertamente e sem medos, se quisermos finalmente resolver os problemas que nos impedem de avançar e ter mais projetos de construção para arrendamento.

O BTR é uma das maiores dinâmicas de investimento da Europa, merecendo a atenção de investidores, fundos e fundos de pensões um pouco por todo o Mundo. E estes investidores até “olham” para Portugal, já que temos a procura necessária, mas, infelizmente, não temos um quadro legislativo, regular e fiscal estável, credível e interessante, que lhes permita avançar com novos projetos. Dizemo-lo e repetimo-lo as vezes que forem precisas, até para não haver mais tarde investidores, nomeadamente internacionais, que venham dizer não ter sido avisados: Com o *status quo* legislativo que temos, não haverá um mercado de “BTR” com representatividade para vir sequer a ser uma realidade, isto a não ser claro se não emendarmos as últimas políticas públicas nesta matéria

Temos sido perentórios: os investidores não vêm no atual quadro regulatório, legislativo e fiscal do arrendamento as medidas necessárias que os motive a avançar. Vêm, antes pelo contrário, um ataque constante aos investidores e aos proprietários. Vejam-se, por exemplo, as três prorrogações do regresso ao congelamento das rendas, em que se previa um período inicial de rendas antigas congeladas durante 5 anos e com o OE22 já vamos em 11. A imprevisibilidade e instabilidade legislativa é de tal forma que a atividade de arrendar e ainda mais a de construir para arrendar (que se recorde implica investimentos a 15, 20 anos), é considerada de enorme risco. Pior, o que os investidores têm visto é à criação de legislação sobre legislação, no sentido do prolongamento do congelamento das rendas, das posses coercivas de imóveis, dos ataques constantes aos proprietários e senhorios, da crescente desresponsabilização do inquilino incumpridor (especialmente daquele que não paga ou se atrasa no pagamento das rendas, quando o BTR é remunerado por essas próprias rendas...), da criação de duplos impostos como o AIMI sobre terrenos e edifícios para construir ou reabilitar para arrendamento, etc.

Ora, é este o ambiente que um investidor procura quando decide entrar num novo segmento de mercado, ou quando um proprietário pensa em colocar o seu imóvel no mercado do arrendamento? Claro que não. Há que credibilizar e estabilizar a lei do arrendamento e tornar atrativo este mercado.

Pior, fomos todos levados, pelas políticas das últimas décadas à compra de casa, em vez do seu arrendamento. O “*mindset*” do cidadão português não concebe arrendar, em vez de comprar. O sentimento de propriedade impera, se bem que cada vez menos e nas gerações mais novas o arrendamento pode ganhar um novo folego. Haveria que não o desperdiçar, pelo menos, junto da população mais jovem. Também o valor mensal do financiamento bancário para compra de habitação, dadas as baixas taxas de juro, é muito apetecível e mais baixo que o valor das rendas nas grandes cidades. Mas mais, o o “*Build-to-sell*” nas principais cidades do País é muito mais vantajoso, previsível e rentável que o “*Build-to-rent*”, podendo até dizer-se que o BTR em centros de cidades, como Lisboa e Porto, é económico-financeiramente inviável, dados todos os custos de contexto e produção existentes: atraso nos licenciamentos, aumento dos custos de construção, escassez e aumento custos da mão de obra, aumento desenfreado das matérias primas, custo da própria instabilidade legislativa e do risco de incumprimento crescente dos inquilinos, ou de novas e imprevisíveis medidas de congelamento das rendas, deixando para último aquele que é, em nosso entender, um dos maiores óbices e maior custo de produção que impede o BTR de avançar, mas que, curiosamente, seria aquele que mais facilmente poderia ser resolvido, dando luz verde ao BTR em Portugal:

IVA a 6% na construção nova para arrendamento. Só a construção nova pode ser a “tábua de salvação” da construção de arrendamento acessível aos portugueses, às famílias e aos jovens. Não é nos centros das (grandes) cidades que será viável e possível desenvolver oferta de arrendamento com escala suficiente para colmatar a enorme procura que existe, por tudo o que já referimos, desde os preços dos ativos, custos de construção da própria reabilitação urbana e inexistência de retornos satisfatórios dentro das cidades quando comparado com o “*Build-to-Sell*”. É nas periferias, é nas zonas circundantes aos grandes centros urbanos e é por isso na construção nova que pode estar a resposta. Mas para isso, teremos de reduzir o IVA aplicável, sem o qual continuaremos sem ter arrendamento acessível em Portugal.