

## **Conferência AIL – 7 de novembro**

### **Intervenção Luís Lima – Presidente da APEMIP**

Exm.ºs (as) Senhores,

Enquanto Presidente da APEMIP gostaria, antes de mais, de agradecer o convite que me foi dirigido pela Associação dos Inquilinos Lisbonenses, na pessoa do Dr. Romão Lavadinho, para participar nesta conferência onde procurarei contribuir com a perspetiva do sector imobiliário sobre a importância do mercado de arrendamento urbano.

A década do imobiliário na economia nacional, que se estendeu de 1997 a 2007, foi marcada pela aquisição de casa própria que veio alavancar o potencial da economia portuguesa.

No entanto, em 2008 chegou a crise financeira internacional, que agravada pela crise da dívida soberana, foi a grande responsável pelo desgaste das dinâmicas imobiliárias nacionais que se prolongou até este ano de 2014, que parece ser, finalmente, o ano da recuperação do sector imobiliário.

Os principais condicionalismos que afetaram o mercado imobiliário neste período não foram gerados pelo sector, mas sim pela contração da economia.

De acordo com o Inquérito Mensal de Conjuntura realizado às empresas do sector, a dificuldade em obter crédito à habitação assume-se com um dos principais obstáculos para a efetivação de transações imobiliárias.

A menor concessão de crédito, aliada a uma profunda instabilidade no mercado laboral, estiveram na base do decréscimo do dinamismo imobiliário dos últimos cinco anos.

E foi aqui que o arrendamento urbano revelou toda a sua importância.

A nova lei do arrendamento veio dar passos significativos para a liberalização do mercado, e tem o objetivo de percorrer um caminho de promoção do arrendamento urbano.

No plano da habitação, viver em casa arrendada ou em casa própria é uma diferença que pode depender da possibilidade de ter ou não acesso a crédito ou, numa percentagem menos significativa, da preferência de quem procura.

No plano prático, a verdade é que todas as pessoas precisam de um tecto, e quem não consiga, por muito que deseje ter casa própria terá de optar por arrendar um imóvel.

É este ciclo que faz funcionar ou não os mercados imobiliários.

O paradigma da aquisição de casa própria está a dar lugar, mais por necessidade do que por vontade, ao paradigma da escolha da habitação no mercado de arrendamento, sendo certo que os imóveis colocados em oferta neste segmento pertencem e foram adquiridos por alguém: por aforradores que veem neste negócio a possibilidade de um rendimento garantido ou por investidores que sabem como este investimento pode ser seguro em mercados como o

nosso onde não houve bolha imobiliária e onde a qualidade construtiva apresenta uma relação preço qualidade muito boa.

No entanto, continua a existir em Portugal um forte desequilíbrio entre a oferta e a procura de casas no mercado de arrendamento. Há oferta onde não há procura, e procura onde não há oferta. A comparação dos dados do INE reportados a Março de 2011, com os dados da incidência da procura recolhidos pelo Gabinete de Estudos da APEMIP em Dezembro de 2011, evidencia isso mesmo.

Na altura, e em nome do rigor, foi preciso contrariar o injustificado otimismo daqueles que falavam na existência de mais de cem mil fogos na oferta imobiliária para o mercado residencial de arrendamento urbano.

Estes números contabilizavam, por exemplo, toda a Oferta dos distritos de Bragança ou Portalegre, onde a Procura é tão escassa que não chega a poder contabilizar-se percentualmente, mas também a oferta do Distrito de Faro que se estimava em 11% da realidade nacional, para uma percentagem de Procura de apenas 2%.

Como as casas não podem deslocar-se para onde a Procura tem mais expressão, seria necessário inverter a tendência das movimentações demográficas em Portugal, que continua a ser do Interior para o Litoral, ou seja, das regiões onde há Oferta mas não há Procura, para as regiões onde há Procura mas não há Oferta.

Neste momento, e de acordo com dados da APEMIP, são fundamentais cerca de 50 a 60 mil casas nas principais cidades do país, para suprimir as necessidades existentes no que à procura diz respeito.

É já possível observar um ligeiro aumento na oferta de imóveis para arrendamento, mas a sua expressão é ainda reduzida, pois os proprietários e possíveis investidores não sentem ainda confiança que lhes permita colocar os imóveis à disposição neste mercado, e muitas vezes, os poucos imóveis existentes têm rendas bastante elevadas que grande parte das famílias não consegue suportar.

Por outro lado, e de acordo com dados do portal imobiliário CasaYES, as intenções da procura têm vindo a denotar um ligeiro decréscimo.

Para que o mercado seja verdadeiramente dinamizado, é necessário baixar os preços das rendas dos chamados “arrendamentos novos”, para valores competitivos face aos de uma prestação bancária de um crédito habitacional – esta diminuição deveria ser entre 30 a 40% nos segmentos médio e médio baixo.

De acordo com os dados da APEMIP, no primeiro semestre deste ano a procura de imóveis para arrendamento residencial 38% da procura dirige-se a imóveis entre os 300 e os 500 euros, 40 % para imóveis de valor igual ou inferior a 300 euros e apenas 13% das pesquisas foram para arrendamentos entre os 500 e os 750 euros.

Comparando esta procura com o stock de mercado, denotou-se um grande desajustamento.

Para termos um mercado dinâmico, pelo menos 40% da população deveria viver em casa arrendada, tal como acontece nos países do norte da Europa, mas é preciso que as pessoas queiram arrendar, e que esta seja uma decisão tomada livremente.

No entanto, de acordo com os Censos de 2011, o número de famílias que optaram pelo arrendamento não chega aos 20%.

Enquanto o valor das rendas não for adequado ao rendimento das famílias portuguesas não haverá uma aproximação a um verdadeiro mercado de arrendamento, e será sempre dada prioridade à compra de casa, que apenas não se concretizará por não haver concessão de crédito.

Por outro lado, seria também importante que se adotasse uma tributação mais justa para os proprietários, e sem perdas de receitas para o Estado.

Atualmente, a tributação aos rendimentos obtidos no arrendamento é feita em sede de IRS através da tributação normal, ou por via da taxa liberatória, acabando por haver um cenário de dupla tributação aquando o pagamento do IMI, o que não está certo, pois quando se é coletado pelo rendimento, devia haver lugar à dedução à coleta do IMI.

Outra questão importante é a da liberalização das rendas que foi introduzida numa altura bastante complicada, em que grande parte das famílias tinha e tem dificuldades em assumir os seus compromissos. Provavelmente, se esta decisão tivesse sido tomada há cerca de 10 anos, hoje o mercado fluía de um modo mais equilibrado.

Verifica-se assim que a melhor forma de dinamizar o mercado de arrendamento é garantir a existência de um mercado seguro e de confiança.

A criação de um seguro de rendas popular seria condição eficaz para que os proprietários sentissem segurança em colocar os seus imóveis no mercado de arrendamento.

Ainda que os inquilinos portugueses sejam, como tenho afirmado desde há muitos anos, dos mais cumpridores, este seguro iria aumentar a oferta imobiliária no mercado de arrendamento provocando deste modo a necessária descida dos valores praticados.

Este é um tema que tem sido equacionado em vários espaços, nomeadamente na Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano.

Em sede desta comissão, eu próprio insisti na necessidade de introduzir este seguro que traria o necessário para apresentar o arrendamento como uma verdadeira alternativa.

Ainda na Comissão de Monitorização da Lei do Arrendamento, a proteção dos arrendatários não habitacionais foi também debatida, nomeadamente no que diz respeito ao alargamento do prazo contratual após o período transitório de 5 anos. Atualmente, considera-se que findos estes, os arrendatários que beneficiem deste regime consideram o contrato celebrado por mais dois anos, sendo que na atual proposta de lei se prevê o alargamento para três anos.

A APEMIP considera insuficiente o prazo agora proposto, pugnando pelo prazo de 5+ 5 anos, tese que sempre defendeu em prol da sobrevivência do tecido empresarial composto por micro, pequenas e médias empresas.

Na verdade, só haverá um mercado de arrendamento a funcionar de forma adequada quando forem adotadas as condições fiscais, legais e patrimoniais que garantam mais confiança aos proprietários e aos inquilinos.

A importância do arrendamento urbano, reflete-se bem no que até agora expus.

Por este segmento passa um dos pilares da sustentabilidade do sector imobiliário como força motriz para a economia, nomeadamente através da reabilitação urbana.

E refira-se que a reabilitação urbana, não existirá sem um mercado de arrendamento a funcionar adequadamente.

Este mercado torna-se central, sobretudo enquanto parte integrante de um processo em que todos os actores que intervêm na fileira da construção e do imobiliário são chamados a participar.

Acresce que um mercado de arrendamento urbano saudável pode também aliciar muitas poupanças internas que esperam soluções de investimento suficientemente seguras para garantirem um suplemento aos rendimentos, mais valorizados por ocasião da reforma.

Ao diversificar-se e ao alargar-se a carteira de imóveis promove-se a convergência com a procura deste produto imobiliário que, desta forma, sairá reforçada.

Mas os investidores ao reconhecerem esta expansão da procura, aproveitarão a Reabilitação Urbana para apostar na capitalização do seu património e na colocação de novo produto imobiliário no mercado, sobretudo no segmento de arrendamento residencial.

Esta aposta é já um fenómeno observado nas grandes áreas metropolitanas, sobretudo num período como o que vivemos em que há desconfiança sobre os produtos do sector financeiro.

Por via do aumento da oferta de arrendamento residencial e da valorização do património imobiliário garantiremos a revitalização humana, social e económica de espaços urbanos que hoje se encontram degradados e marginalizados das dinâmicas das próprias cidades.

Após largos anos a promover “novas centralidades” urbanas, a conjugação do arrendamento e da Reabilitação Urbana contribuirá para o regresso aos centros das cidades e para a inversão de perda de população sentida por muitos municípios portugueses.

A consolidação do mercado do arrendamento urbano exige estes passos essenciais e depende de todos e de cada um de nós.

Muito obrigado a todos.