



FOTO TIAGO MIRANDA

Ensaio A socióloga e investigadora do DINÂMIA'CET-ISCTE analisa as vantagens da estratégia de construir para arrendar como solução para a falta de habitação

Build-to-rent: a panaceia para a crise da habitação ou o seu acelerador?



Sandra Marques Pereira

"Demos tudo, tudo, tudo... com estas medidas não há desculpas para não termos uma vaga de investimento em build-to-rent"

1. O QUE É O BUILD-TO-RENT?

As palavras, aqui reproduzidas pelo autor do podcast da revista "Vida Imobiliária", são do ministro das Infraestruturas e da Habitação e ilustram a grande aposta do Governo no *build-to-rent* (BTR) como solução de longo prazo para a crise da habitação. O entusiasmo do narrador, enquanto elenca as medidas fiscais lançadas pelo ministro, é compreensível. É que o florescimento do BTR depende dos Governos, centrais ou locais, e da sua capacidade em criar as condições de atração dos investidores institucionais: seguradoras, fundos de pensões, fundos de investimento imobiliário, entre outros.

O BTR, a construção de casas para arrendar no mercado livre ou com rendas acessíveis — e não para vender, como é usual —, tem duas fases.

Primeiro, a promoção e construção do empreendimento. Depois, o arrendamento das casas. Tratando-se de duas áreas de negócio muito diferentes, nem sempre os investidores que financiaram a promoção mantêm os imóveis para arrendamento. Podem vendê-los a um grande senhorio corporativo, entidades financeiras ou grandes empresas do sector.

O perfil dos senhorios é uma das diferenças entre o BTR e o arrendamento tradicional. Outra é o tipo de empreendimento, que, concebido de raiz para este segmento, tem especificidades de escala, projeto, materiais e vivência.

A escala tem de ser grande para ser rentável. A arquitetura e a construção devem ser económicas e standardizáveis e os materiais resistentes. As casas, com ou sem mobília, querem-se compactadas, mas flexíveis. Os habitantes podem usufruir de serviços e espaços comuns, do ginásio ao *coworking*. E, como explica Bruno Lobo no texto "Build-to-Rent — Um Novo Paradigma no Imobiliário Residencial", há que "enfatizar a experiência de chegada": o *lobby* é um espaço central em termos funcionais e simbólicos.

Há aqui um bocadinho de hotel, de casa-serviço. E o que se está a arrendar é também um estilo de vida associado a uma marca diferenciada e diferenciadora dos seus consumidores, como a Quintain Living ou a

Moda Living. Toda a gestão é profissionalizada e realizada através de plataformas digitais.

2. PORQUÊ CONSTRUIR PARA ARRENDAR?

O interesse dos investidores no arrendamento resulta do crescimento deste mercado. A forte mobilidade internacional, sobretudo dos "imigrantes de estilo de vida", como os nómadas digitais ou os reformados qualificados, explica parte desse crescimento. Mas a principal razão é que na generalidade dos países, desde a crise do *subprime*, as dificuldades de compra de casa — porque o crédito ficou mais restrito e pela escalada dos preços muito acima dos rendimentos — têm empurrado as pessoas para o arrendamento. E Portugal não é exceção. Uma análise do Censos realizada pelo Banco de Portugal concluiu que a taxa de propriedade nos adultos jovens (25-34 anos) desceu de 70% na geração de 1967-1976 para 42% na de 1987-1996: um fenómeno que a literatura científica chama de "*generation rent*".

Nos Estados Unidos da América (EUA) o BTR é já uma realidade plenamente instalada. Na Europa, o seu crescimento deu-se na última década e sobretudo nas cidades: Londres, Amsterdão, Madrid, entre outras.

CONTINUA NA PÁGINA II >>

ID: 120562227

12-12-2025 | IDEIAS

>> CONTINUAÇÃO DA PÁGINA I

Build-to-rent: a panaceia para a crise da habitação ou o seu acelerador?

Em Portugal, o modelo ainda não avançou, mas promete: o inquérito europeu da Coldwell Banker Richard Ellis às intenções dos investidores (2025), para além de sublinhar que o BTR é uma das áreas preferidas dos inquiridos, posiciona Portugal e Lisboa entre os destinos mais atrativos para o investimento imobiliário. Depois de várias tentativas de parcerias público-privadas (PPP) para arrendamento acessível, particularmente em Lisboa, surgiu este ano a primeira, entre a Câmara do Porto e a Ageas: 124 fogos em Campanhã com rendas entre €525 e €950.

3. O GOVERNO FACILITADOR

Voltemos aos esforços do ministro, uma verdadeira via verde para o BTR, articulando fisco, financiamento, licenciamento e legislação de arrendamento.

Uma fiscalidade amiga e um conceito de conveniência: a renda moderada

No início de outubro — dois meses antes do envio à Assembleia da República do pedido de autorização legislativa de “desagravamento fiscal para o fomento de oferta de habitação” —, o narrador do podcast já antecipava grande parte dessas medidas, fundamentadas no polémico conceito de renda moderada de €2300.

“De onde vêm os €2300?”, perguntava o insuspeito António Costa (não o ex-primeiro-ministro, mas o diretor do jornal “Eco”) a Miguel Pinto Luz numa entrevista em setembro, logo depois do anúncio deste novo conceito. E o ministro respondia: “Não entende o António, diretor do ‘Eco’, que uma família que ganha €2750 por mês, €2800 cada um dos elementos do casal, que isto é uma classe média? Isto não são dois bancários? Isto não são dois engenheiros? Isto não são dois professores universitários? Isto não são dois advogados?”

Nem o António, diretor do “Eco”, terá entendido nem quase ninguém. Mas a explicação mais plausível é que esse valor é o patamar mínimo considerado rentável pelos investidores de BTR. Já em dezembro o ministro veio explicar a razão de ser do conceito. É muito simples e relaciona-se com a redução do IVA na construção e com a diretiva da União Europeia que não permite a redução deste imposto, com uma exceção: nas políticas sociais de habitação. E Pinto Luz assegura: “Nós estamos a cumprir estritamente a diretiva do IVA porque estamos a ter uma política social na habitação, colocamos um teto (€2300) e chamamos a este bloco ‘rendas moderadas’ [...] tudo isto é entendido como políticas sociais de habitação. Sociais no sentido não daqueles mais necessitados, isto é uma crise de todos, de todas as classes.”

Em suma, a renda moderada é uma espécie de conceito de conveniência que estrutura a maior parte das medidas do novo “choque fiscal” no arrendamento, definindo os €2300 como teto. É-o desde logo no IVA da construção/reabilitação, que baixa para 6%, e na redução do IRS das rendas de 25% para 10%; no caso das empresas, apenas 50% dos rendimentos prediais contam para o IRC. Já o conceito de renda acessível (20% abaixo da mediana do concelho), herdado do Executivo socialista e com isenção fiscal,



FOTO: NUNO FOX

mantém-se e acumula incentivos, nomeadamente para fundos e sociedades de investimento imobiliário.

Porém, o novo instrumento que mais reforça o poder dos investidores institucionais e dos grandes senhorios é o Contrato de Investimento em Arrendamento (CIA), dirigido aos que afetem pelo menos 70% da construção a “rendas moderadas”. Respondendo a um dos seus maiores receios — a instabilidade legislativa resultante da alternância de Governos —, o CIA garante a manutenção das condições iniciais por 25 anos. Além dos benefícios no IVA e IRC, ficam ainda isentos de IMT, Imposto do Selo, IMI (total durante oito anos e 50% depois) e AIMI.

Os cães ladram e a caravana passa: o programa das PPP e a concessão de imóveis do Estado

A polémica foi intensa, mas esmoreceu rapidamente, e por um tempo deixou de se falar em renda moderada. Há nomes que só atrapalham. Ainda no final de outubro foi lançado o programa de PPP para a construção/reabilitação de habitação acessível em imóveis do Estado: 10 mil casas até 2035.

O programa contempla dois eixos de financiamento centrais a qualquer operação imobiliária. O primeiro é o capital para “investimento de longo prazo em condições favoráveis, preferencialmente através de financiamento direto ao parceiro privado selecionado”. Para isto o Governo contratou com o Banco Europeu de Investimento uma linha de crédito superior a €1300 milhões, prevenindo ainda o recurso a outras entidades. O segundo é a concessão de imóveis do Estado aos privados, cuja escala terá sido o critério de seleção: a suficiente para garantir a rentabilidade do investimento em habitação acessível e atrair investidores.

Para já são 14, entre terrenos e conjuntos de reconhecido valor patrimonial, como o Hospital Miguel Bombarda, que já integrava o programa de arrendamento acessível do Governo socialista. Entre os terrenos consta, por exemplo, o Maria Droste, com seis hectares, junto à 2ª Circular, que em 2015 gerou contestação entre os moradores de Telheiras.

Mas o BTR dirige-se também, e sobretudo, ao mercado de arrendamento moderado e ao de renda livre. A par dos imóveis destinados às PPP, o Governo decidiu vender outros 15 para “financiar a política de habitação pública”. Vários em zonas *prime* de Lisboa, como a muito falada antiga sede da Presidência do Conselho de Ministros, em Campo de Ourique, ou o conjunto de edifícios na Avenida 24 de Julho, junto ao rio, que, apesar da grande escala propicia a habitação acessível, passou despercebido. Um dia ficamos a conhecer o destino de cada um desses imóveis. Outra grande oportunidade para os investidores é o Parque Cidade Tejo, um ambicioso projeto que prevê a construção de mais de 26 mil alojamentos em vários concelhos ribeirinhos.

Simplificar, simplificar, simplificar: reduzir os “custos de contexto”

Às medidas fiscais e de financiamento somam-se outras há muito reclamadas pelo setor. Depois da lei dos solos, a aposta é agora numa reforma urbanística que, partindo do Simplex de António Costa, criticado pela inoperacionalidade, seja de facto posta em prática.

E assim, no mesmo dia 2 de dezembro, o Governo enviou para o Parlamento a proposta de lei de revisão do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) e da reabilitação urbana. Guiada pelo mantra do *build, build, build*, a proposta corta a direito nos prazos e nos processos de licenciamento, criando alguns estímulos à habitação acessível.

Mas esta “simplificação procedimental” tem pelo menos dois custos. O primeiro é que, como assinala o jornalista Luís Leitão, “o ónus de garantir a legalidade da operação urbanística passa da Câmara para o promotor e para os técnicos responsáveis”, arquitetos e engenheiros. Sendo estes técnicos o elo mais fraco face aos promotores, empresas do maior poder — inclusive para a sua autoblindagem legal —, não se lhes antevê um futuro fácil. O segundo é um risco de desqualificação urbanística e arquitetónica: uma lição do *boom* imobiliário dos anos 90 que, ao

parece, já foi esquecida. Um custo reforçado pela aposta na densificação e industrialização da construção que exigiriam mais pensamento e planeamento.

Um trabalho de equipa: o empenho dos stakeholders e a (re)liberalização do arrendamento

Por último falta a reforma da lei do arrendamento. Há que eliminar todos os riscos dissuasores de investidores e senhorios. Esta frente, em desenvolvimento com o Ministério da Justiça, fica para o início de 2026.

Mas em tudo isto o Governo não está sozinho. Apesar de o BTR ser normalmente liderado por investidores globais, os *stakeholders* nacionais são seus parceiros essenciais: são eles que conhecem o país, o seu universo burocrático, o ecossistema e o *modus operandi* do setor. Todos têm a ganhar: mesmo os que se dedicam ao arrendamento tradicional, que, aliás, são uma peça fundamental — as 300 mil casas desocupadas que o Governo espera mobilizar são a solução a médio prazo e os subsídios de renda a resposta no imediato.

E assim, no início de novembro, as associações representativas de senhorios, mediadores, promotores, construtores e investidores apresentaram ao ministério uma “posição comum” tendo em vista “a criação de um mercado de arrendamento funcional e digno, capaz de dar uma resposta efetiva à crise habitacional”. Entre várias propostas destaca-se a liberdade contratual — duração, número de rendas antecipadas, valores das rendas —, o fim do congelamento das rendas antigas ou a agilização dos processos de despejo.

A 3 de dezembro, no dia seguinte à entrega no Parlamento dos dois diplomas-chave da política do Governo, outra importante iniciativa teve lugar na Fundação Champalimaud: a CNN Summit — Habitação: o Arrendamento como Via de Futuro — reuniu essas mesmas associações, empresas do setor (umas e outras também patrocinadoras do evento) e o ministro, que fez uma *talk* sobre a política em curso. Uma conferência sobre arrendamento sem a presença dos inquilinos. Quem esteve presente foi a Comunidade de Madrid: o Plan Vive, de Ayuso — um plano de PPP anunciado em 2019 para a construção de 25 mil casas de arrendamento acessível —, é um exemplo para o setor e para o Governo portugueses.

Sentia-se o entusiasmo, os ativos, os *yields*, o BTR. Finalmente, o *momentum*! Mas alguma apreensão: falta a aprovação no Parlamento do “choque

fiscal” e da reforma do licenciamento. É preciso contagiar a maioria parlamentar com o espírito reformista em curso, é preciso convencer o Chega. A apresentação pelas associações da sua “posição comum” aos grupos parlamentares terá sido um passo nesse sentido. E na CNN Summit a defesa, por Pinto Luz, de uma conceção de habitação com uma ligeira fragância a Estado Novo também pode ajudar: “Uma casa não é ideologia. Uma casa é a célula básica da construção da família e dos nossos projetos de felicidade.”

Entretanto, o Chega já assumiu o alinhamento com as propostas do Governo, com uma exceção: os €2300 e o conceito de renda moderada. Uma crítica partilhada pela esquerda. A polémica está de volta. Mas desta vez não há cedências: o ministro já avisou não estar disposto a uma aprovação desvirtuada, como aconteceu com a lei dos solos.

4. MAS SERÁ O BUILD-TO-RENT A SOLUÇÃO PARA A CRISE DA HABITAÇÃO?

O crescimento do BTR na Europa tem chamado a atenção de académicos, especialistas, jornalistas, ativistas e políticos. Discute-se a forma como poderá mudar o setor do arrendamento e o modo de vida dos inquilinos, os seus efeitos na construção, arquitetura e urbanismo. Mas a questão essencial é o seu impacto na crise da habitação.

Os argumentos a favor são inúmeros. À cabeça, a convicção de que a descida dos preços depende em exclusivo do aumento da oferta: a inofensividade da lei da oferta e da procura sempre defendida pelo Governo. A este argumento seguem-se a valorização da gestão profissional do arrendamento, o estilo de vida proporcionado aos habitantes e a promessa de um espírito de comunidade.

Em maio de 2025 a Federação Regional de Associações de Vizinhos de Madrid (FRVAM) apresentou um relatório bastante crítico sobre o Plan Vive, de Ayuso. A FRVAM critica os preços elevados, os custos adicionais e as cláusulas contratuais exigentes que afastam uma parte significativa da população. Crítica ainda a baixa taxa de execução do programa, a pouca transparência pela inexistência de dados ou a falta de qualidade da construção de vários empreendimentos.

Mas a aclamação do BTR e o *build, build, build* não éapanágio da direita: no Reino Unido os trabalhistas seguem a mesma direção. Em agosto, um artigo do “Financial Times”, de Adam Almeida, com o título “Build-to-let down”, desmonta o argumento-base dos seus defensores: em algumas áreas de Londres e Manchester com grande peso desta modalidade verificou-se um aumento significativo dos preços. Afinal, a lei da oferta e da procura nem sempre funciona. Pouco tempo depois é a vez do “The Guardian” assumir uma posição crítica no editorial “The Guardian view on build-to-rent: hardly a solution to the housing crisis”.

Enquanto isso, por cá o Governo e o setor imobiliário têm uma fé imensa no potencial do BTR como uma das soluções prioritárias para a crise da habitação. Agora que todas as portas se abrem aos investidores institucionais e ao BTR, seria bom alguma ponderação: antever os riscos que já se fazem sentir a nível internacional, precavendo-os nas políticas em construção. O aumento dos preços e da insegurança dos arrendatários, a elitização do mercado de “rendas moderadas” e a exclusão de muitos do arrendamento acessível das PPP são alguns. O risco maior é ficarmos pior do que já estamos. Pior na habitação, nas desigualdades, na democracia. Parafrazeando o que já é um lugar-comum, esta crise é hoje um dos maiores catalisadores de insatisfação e um dos argumentos mais poderosos que se pode oferecer à direita radical.

sociedade@expresso.imprensa.pt

O AUMENTO DOS PREÇOS E DA INSEGURANÇA DOS ARRENDATÁRIOS, A ELITIZAÇÃO DO MERCADO DE “RENDAS MODERADAS” E A EXCLUSÃO DO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL SÃO ALGUNS DOS RISCOS