

Mercado de arrendamento mais dinâmico

O mercado de arrendamento está a entrar numa nova fase, verificando-se um aumento do número de imóveis para arrendar mas também uma maior apetência por este tipo de solução.

A edição de 8 de Agosto do Semanário Económico (SE) refere que são cada vez mais as famílias que recorrem ao arrendamento, por força da subida das taxas de juro e da rigidez das instituições financeiras em conceder empréstimos para aquisição de casa. «As imobiliárias são unânimes em considerar que em muitas zonas dos concelhos de Lisboa e Porto duplicou o número de contratos de arrendamento realizados a partir de meados de 2007 e, especialmente, em 2008», refere a mesma publicação.

Citado pelo SE, Frederico Mendonça, responsável pelo departamento residencial da Abacus Savills, afirma que «com a subida das taxas de juro, deixou de ser compensador comprar casa».

José Velez, director da empresa de consultadoria e avaliação imobiliária Prime-Yield, avança com outros dados, e analisa: «Há um aumento de disponibilização para o arrendamento de alguns imóveis, nomeadamente nas zonas limítrofes das áreas metropolitanas. Isto porquê? Porque são imóveis que, de alguma forma, estão há algum tempo para serem vendidos mas que não conseguem ser vendidos, e que partem para uma situação de arrendamento».

Começam também a surgir «alguns produtos [habitação] que são colocados para arrendamento nos centros das cidades mas são poucos», observa José Velez.

É um fenómeno que «não tem grande expressão ainda». «Começam a ter um incremento que é muito proveniente daquilo que são as obras de reabilitação nalguns edifícios antigos ? os promotores começam a investir na reabilitação. Grande parte ainda é para venda mas já começa a surgir alguma coisa com o fim de arrendamento».

Para o aumento da dinâmica do mercado de arrendamento contribui também «a entrada de estrangeiros que de alguma forma têm mais facilidade em procurar arrendamentos que situações de compra de casa». Variáveis que, reunidas, vão fazendo com que haja «algum equilíbrio entre aquilo que vai sendo disponibilizado em termos de oferta e aquilo que é feito em termos de procura».

Seja como for, José Velez confirma uma mudança na dinâmica deste mercado, tão defendido pelo Governo através de medidas como o Novo Regime de Arrendamento Urbano, o Plano Estratégico de Habitação, ainda em fase de análise, ou o Porta 65 Jovem.

Do lado da procura, o recurso ao arrendamento radica em várias outras situações. Caso das famílias com mais de uma habitação sem capacidade para suportar os encargos financeiros decorrentes do aumento das taxas de juro e que optaram por arrendar uma delas; imóveis há muito no mercado para venda sem comprador; famílias que não conseguem ou têm dificuldade em pagar as prestações do crédito optando por arrendar a habitação e procurar outra, com um encargo mensal mais baixo, em regime de arrendamento; jovens casais; casais divorciados.

Arrendar em vez de comprar?

Para José Velez, «o mercado ainda não é mais favorável ao arrendamento do que à compra

de casa». Apesar de não se poder generalizar, e ressaltando o facto de cada caso ser um caso, o director da Prime-Yield arrisca dizer que, «neste momento, com o encargo financeiro derivado das altas taxas de juro, muito provavelmente, se fizéssemos as contas, talvez a renda mensal fosse inferior» à prestação da hipoteca.