



Arrendamento acessível, para quem?



**Manuel
Reis Campos**

Presidente
da AICCOPN
– Associação
dos Industriais da
Construção Civil
e Obras Públicas

No âmbito da “Nova Geração de Políticas de Habitação”, foram publicados na semana passada os dois Decretos-Lei que criam o “Programa de Arrendamento Acessível”. Ajustar as políticas de habitação à diversidade económica e social que marca o nosso País e, em especial, criar condições para que o mercado do arrendamento possa constituir uma efetiva alternativa à aquisição de habitação própria, à semelhança do que sucede na generalidade dos Países desenvolvidos, é uma matéria que sempre considerámos essencial.

Neste sentido, o “Programa de Arrendamento Acessível”, de adesão voluntária, e visando disponibilizar incentivos para conciliar valores de renda capazes de atrair proprietários e investidores, com taxas de esforço compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, constitui, em teoria, uma medida positiva. No entanto, e uma vez mais, há que distinguir aqueles que são objetivos com os quais, de uma forma geral, todos estamos de acordo, com as condições concretas desta iniciativa que, em grande parte, ainda não são conhecidas.

Efetivamente, ainda estão por publicar quatro diplomas regulamentares, aos quais compete concretizar alguns dos mais relevantes aspetos desta solução e, como tal, ainda não é possível concluir uma avaliação a este Programa. Mas, sabendo-se que o preço de renda mensal de um alojamento a disponibilizar no âmbito do “Programa de Arrendamento

Acessível” deverá ser inferior a 80% do valor de referência do preço de renda dessa habitação, a calcular com base num conjunto de elementos que incluem, designadamente, o valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, calculado e divulgado pelo INE, as dúvidas sobre o potencial desta medida são elevadas. É legítimo questionarmos se o incentivo que está previsto, que passa pela isenção de tributação sobre os rendimentos prediais, chega para incentivar os proprietários a colocar os imóveis no mercado do arrendamento acessível.

Esta é uma preocupação tão mais relevante, porquanto a criação de seguros de renda específicos para este “Programa de Arrendamento Acessível”, que supostamente servem para reduzir o risco destes contratos, é um mecanismo cuja utilidade ainda está por apurar. Até porque, quando está em causa o risco pela falta de pagamento das rendas, aparentemente caberá ao proprietário contratar e pagar o respetivo seguro, o que constitui uma incongruência que, caso não seja clarificada, constituirá, certamente, um claro fator de desincentivo.

Como temos repetidamente afirmado, não basta legislar. Só iremos criar um verdadeiro mercado do arrendamento quando existir um quadro de atratividade e de estabilidade capaz de gerar mais investimento e potenciar níveis de oferta capazes de produzir preços equilibrados.