



**SOL**

Casas &amp; Ideias

13-01-2012

**Periodicidade:** Semanal**Classe:** Informação Geral**Âmbito:** Nacional**Tiragem:** 58246**Temática:** Construção/Imobiliário**Dimensão:** 605**Imagem:** S/Cor**Página (s):** 37/38

enquanto no usado o valor é semelhante ao da capital.

E se a opção for o arrendamento? Aí os preços praticados são semelhantes entre as duas cidades, com Lisboa a atingir um valor médio de 1.100/mês e o

Porto um de 920/mês. Estes números são avançados pelo último estudo sobre o mercado residencial da consultora imobiliária Worx, *W Housing Report 2011*, que englobou um total

de 10.570 imóveis da Área Metropolitana de Lisboa (AML) – Grande Lisboa e Península de Setúbal – e 6.070 imóveis da Área Metropolitana do Porto (AMP).

Comparando estas três áreas geográficas, verificam-se também grandes discrepâncias. A Grande Lisboa destaca-se como a mais cara, com valores médios de venda a rondar os 2.500/m<sup>2</sup> nos imóveis novos, os 1.500/m<sup>2</sup> nos imóveis usados e os 940/mês no arrendamento. Na Península de Setúbal e na AMP praticam-se valores médios bastante aproximados, os novos nos 1.500/m<sup>2</sup> e os usados nos 1.100/m<sup>2</sup>, com excepção para o arrendamento, onde o Porto fica pelos 670/mês e Setúbal nos 500.

Apesar da diferença de valores entre a compra e o arrendamento, e da dificuldade de acesso ao crédito à habitação, o arrendamento continua a parecer uma opção pouco vantajosa para a maioria das famílias portuguesas. Esta é uma situação que se deve, por um lado, à falta de uma oferta de qualidade, por outro lado, a uma oferta de imóveis reabilitados e de qualidade, mas demasiado cara e exclusiva para ser alternativa à compra. Desta forma, segundo o estudo, o arrendamento ainda não é uma alternativa à aquisição de casa própria.

Com base nos resultados do relatório, foi realizado um exercício teórico de estimativa da *yield* residencial

Segundo o estudo  
*W Housing Report 2011*,  
o arrendamento  
ainda não é uma  
opção atractiva  
em Portugal



bruta, que se conclui ser de 5,3% na AML e de 6,4% na AMP. Tendo em as taxa de juro recentes para os novos contratos de habitação, há margem para que o arrendamento cresça como uma real alternativa à compra.

Comparando as referidas yields com as dos imóveis destinados a escritórios, comércio ou indústria, conforme o último *W Market Review da Worx* (1.º Semestre de 2011), o investimento em residências continua a não ser atractivo para o investidor imobiliário, com uma diferença de rentabilidade a rondar os 2 pontos percentuais.

O estudo conclui ainda que, para que o arrendamento se torne efectivamente atractivo, é necessário aumentar e melhorar a oferta para arrendamento, nomeadamente através dos

Fundos de Investimento para Arrendamento Habitacional (FIAH). Estes devem ser encarados não apenas como uma resposta aos imóveis de crédito mal parado, mas também como uma solução para um problema social bastante importante e uma alternativa de investimento. O arrendamento oferece ainda vantagens fiscais que acabam por ter um importante impacto na rentabilidade.

Com a entrada em vigor da nova lei do arrendamento, iremos ver como o mercado imobiliário se vai comportar. Conforme o estudo refere, existe uma grande potencialidade para o arrendamento se tornar uma forte opção de escolha, mas será que os investidores estão seguros para dar o passo? ●