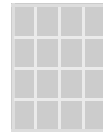




Países europeus põem travão a rendas altas

Alemanha, França e Irlanda impuseram restrições aos preços | **Barreiras aos despejos** existem em alguns Estados, até mais apertadas, mas outros são mais liberais | **Saiba como** está a Europa a lidar com o problema **PRIMEIRA LINHA 4 a 8**



Já há países que estão a controlar valor das rendas

E se a solução para os valores de renda que as famílias não conseguem suportar tiver de passar por colocar um travão nos preços? Há países que o estão a fazer e em vários outros discutem-se soluções para um problema que está longe de ser apenas português.

FILOMENA LANÇA
filomenalanca@negocios.pt

Preços altos, pouca oferta, muita procura. O retrato do mercado do arrendamento em Portugal replica-se um pouco por toda a Europa, com os vários governos em busca de soluções para um problema complexo. Entre as soluções encontradas estão o controlo de rendas, que vem ganhando adeptos nas situações mais problemáticas. Numa altura em que em Portugal avança um conjunto de medidas que visam estimular o arrendamento e fazer baixar o preço das rendas, o Negócios foi ver, com a ajuda da sociedade de advogados CMS, o que está ser feito por essa Europa fora.

Na Alemanha – país onde quase metade da população vive em casas arrendadas –, nas cidades e regiões onde o mercado imobiliário esteja sob grande pressão e com as rendas a subir acima de valores aceitáveis para os orçamentos familiares, as rendas dos novos contratos de arrendamento não podem ficar 10% acima do preço médio praticado na mesma zona geográfica em casas com idênticas características. Esta lei é de 2015 e está em aplicação em cidades como Berlim ou Munique, com algumas exceções designadamente no caso da nova construção.

A Alemanha não é caso único. Em França a lei permite que em zonas geográficas com mais de 50 mil habitantes e onde as os preços estejam a dificultar o acesso das famílias à habitação possa haver igualmente um controlo de rendas. Estas zonas ou cidades estão expressamente previstas e aí o valor dos novos contratos ou de renovações contratuais não



Os preços no arrendamento têm vindo a disparar nas principais cidades europeias.

pode exceder o valor anteriormente pedido para a mesma casa, podendo apenas ser revisto com base na evolução do índice oficial de referência do arrendamento.

Paris e Lille chegaram a aplicar uma medida mais apertada, que proibia os proprietários de fixarem, nos primeiros contratos ou nas renovações, rendas 20% acima do preço de referência de cada bairro. Uma lacuna na lei, datada de 2014, acabaria por levar os tribunais a impedir a sua aplicação, mas o Governo francês voltou à carga em 2018. Segundo explicam os especialistas

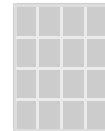
Alemanha, França ou Irlanda são exemplos de países onde se ensaiam já restrições aos valores das rendas.

da CMS, com escritórios em diferentes países, apesar de o diploma estar ainda em fase final de processo legislativo, a cidade de Paris pretende aplicar este novo regime assim que for possível.

A Irlanda é outro exemplo: em Dublin, os aumentos de rendas não podem ultrapassar os 4%, exceção não se aplicando a habitações novas ou alvo de remodelações profundas. A lei já tem dois anos e, como tem havido estratégias para a contornar, quem previu a arrisca, desde o início deste ano, multas elevadas.

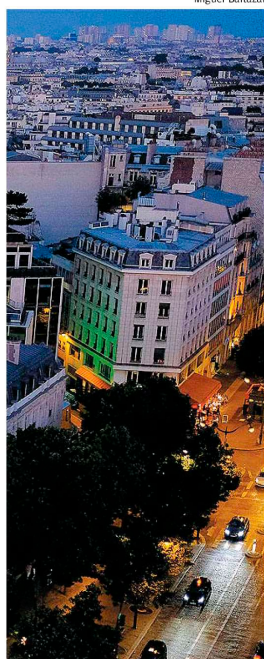
O controlo de rendas é uma op-

ção polémica e não faltam economistas a defender que é a pior possível. Na Alemanha, por exemplo, esta opção não conseguiu resolver o problema e já este ano o Executivo de Angela Merkel anunciou um novo conjunto de medidas, desta vez com um investimento de seis mil milhões de euros na promoção do acesso à habitação, com a construção de 1,5 milhões de casas a preços acessíveis. Avançou também com a criação de benefícios fiscais para os promotores imobiliários que aceitem praticar rendas acessíveis.



Mais proteção aos inquilinos e barreiras aos despejos

Portugal não é caso único na criação de normas para proteger inquilinos e há até países com regras bastante mais apertadas. E não só para as pessoas mais vulneráveis.



Miguel Baltazar

O exemplo dos Estados Unidos

Nos Estados Unidos, onde o problema da habitação é igualmente preocupante, o Oregon acaba de se tornar o primeiro estado a limitar os aumentos de rendas. No início de março, o Parlamento local aprovou uma lei segundo a qual num ano as rendas não podem subir mais do que 7% acima da variação da inflação anual, a menos que os imóveis tenham menos de 15 anos. O Oregon debate-se com problemas graves de falta de habitação, e há muita gente despejada e a viver em ruínas ou na rua. Na mesma lei agora aprovada, passam também a ser proibidos os despejos sem justa causa. Também nos EUA, mas a um nível mais local, cidades como Nova Iorque, Los Angeles ou São Francisco têm regras semelhantes, em que variam apenas as percentagens dos aumentos permitidos anualmente. Não se aplicam, no entanto, a todo o mercado, mas apenas a algumas zonas mais pressionadas ou, no caso de Nova Iorque, a imóveis anteriores a 1947.

Portugal: do congelamento aos incentivos fiscais

Em Portugal, sobretudo em Lisboa e no Porto, o congelamento de rendas em meados do século passado manteve reflexos ao longo de décadas e ainda hoje é possível encontrar valores muito abaixo dos preços de mercado. Porém, apesar de haver ainda regras de proteção aos inquilinos mais idosos e com arrendamentos antigos, a situação mudou muito com a reforma liberal do governo de Passos Coelho. Já com António Costa, nunca esteve em cima da mesa qualquer tipo de controlo de rendas, optando-se an-

te por incentivar pela via fiscal os senhorios a aceitar contratos mais longos ou rendas acessíveis. Num caso e no outro, tudo dependerá da vontade dos proprietários.

Aqui ao lado, em Espanha, a situação é idêntica à portuguesa: investimento no turismo, redução da oferta para habitação, rendas em crescimento. Madrid ou Barcelona, mas também zonas turísticas como Las Palmas, Baleares, Málaga ou Santa Cruz de Tenerife são das mais afetadas e o Governo espanhol acaba de aprovar um diploma que visa a criação de um índice nacional de rendas semelhante

àquele que, em Portugal, passou a ser elaborado semestralmente pelo Instituto Nacional de Estatística. A ideia é que possa servir para que as comunidades autónomas que assim o pretendam possam avançar com medidas fiscais, nomeadamente incentivos para preços mais baixos. Isso já acontece, aliás, na Catalunha e na Comunidade Valenciana. A ideia era ir mais longe e fixar preços nas zonas de maior tensão de mercado. Chegou mesmo a haver um acordo nesse sentido entre o Governo de Pedro Sánchez e o Podemos, mas que acabaria por não sair do papel. Com eleições à porta, o processo está, por agora, em banho-maria, mas continua na agenda política.

Incentivos fiscais são também a opção em Itália. Ali, os proprietários que aceitem contratos de cinco anos e rendas controladas – fixadas por associações locais de inquilinos e proprietários – têm descontos nos impostos que, no caso de algumas grandes cidades, podem significar mesmo uma taxa única de 10%.

Na Bélgica não há quaisquer restrições aos preços, mas o tema está igualmente na agenda política, segundo os especialistas locais da CMS. E o mesmo acontece no Reino Unido, país onde “o Governo está a equacionar formas de controlar o enorme aumento nos arrendamentos do setor privado”, referem os juristas da CMS. Contudo, acrescentam, “há oposição ao controlo de rendas, nomeadamente por parte da Associação Nacional de Proprietários, que avisa que a introdução de limites às rendas poderá levar o mercado a retrair-se”.

Na Holanda não há regras e tudo depende da vontade das partes, mas têm uma componente grande de habitação social. Tal como nos países nórdicos, como Suécia ou Dinamarca, onde 21% do total da habitação permanente é constituído por habitação social. ■

Desde fevereiro que os contratos de arrendamento em Portugal passaram a ter duração mínima de um ano, devendo ser renovados até aos três anos se os inquilinos assim o desejarem. Há também regras que, em determinadas circunstâncias, limitam os despejos a pessoas com mais de 65 anos. Num e noutro caso, estas alterações foram largamente debatidas, mas estão longe do que de mais radical acontece na Europa em matéria de proteção dos arrendatários.

Num olhar pelo que acontece em vários países, com a colaboração dos especialistas locais da CMS, sociedade internacional de advogados, é possível concluir que, se há casos em que tudo ou quase tudo é deixado à vontade das partes, outros há em que as regras são muito apertadas. Um bom exemplo é a Alemanha, onde, diz a CMS, os inquilinos gozam de uma proteção muito forte, na linha da rede de proteção social do país. Os contratos não têm, em regra, uma duração definida e é habitual serem por dez anos ou mais. Os despejos não são fáceis e levam em regra mais de um ano. Havendo rendas em atraso, estas podem ser pagas até ao último momento do processo, impedindo o despejo.

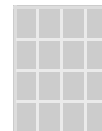
A proteção dos inquilinos é também muito forte em França, onde a lei os tende “a considerar a parte mais fraca”. O senhorio tem obrigação de renovar o contrato se o inquilino tiver mais de 70 anos e rendimentos baixos ou, em alternativa, tem de lhe oferecer um reaquecimento mais adequado às suas capacidades financeiras, mas com requisitos em termos de localização. Segundo a CMS, em França “os despejos são longos e complicados” e demoram entre seis e 14 meses.

Enão podem acontecer nos meses frios, entre novembro e março. Os contratos têm de durar três anos ou ir até aos seis, se os proprietários forem empresas.

Em matéria de duração de contratos, Itália tem as regras mais apertadas: são pelo menos quatro anos, mais outro tanto de renovação. Os inquilinos podem sair com um pré-aviso de seis meses, mas os proprietários só podem denunciar o contrato em condições muito restritas, por exemplo, precisar da casa para si ou para os filhos. Em geral, os despejos são lentos, sobretudo se envolverem doentes, idosos ou famílias com mais de cinco filhos.

Em Espanha, a situação é semelhante à portuguesa: os contratos duram no mínimo três anos e os inquilinos em situação de exclusão especial são particularmente protegidos em caso de despejo. Este tipo de processos dura em média seis a oito meses. Por cá, a emissão do título de despejo, no Balcão Nacional do Arrendamento, demora três a quatro meses, mas depois é ainda preciso efetivar a saída dos inquilinos e, havendo oposição, o processo segue para tribunal. ■

A Alemanha, onde 48,6% das pessoas vivem em casas arrendadas, é o país que mais protege os inquilinos.



Como está a Europa a lidar com o arrendamento

FRANÇA

Limites aos valores das rendas em zonas de pressão

Por regra, os valores das rendas são livres, mas há exceções para zonas com mais de 50 mil habitantes e sob grande pressão habitacional. Ali, os novos contratos ou renovações não podem ter rendas superiores às anteriormente praticadas na mesma casa. Excecionam-se os primeiros arrendamentos ou casas vagas há mais de 18 meses e ainda casas alvo de remodelações ou em que se prove que a renda anterior estava desajustada. Há uma nova lei a sair que vai permitir a proibição de rendas 20% acima de va-

lores de referência fixados para cada área geográfica. Paris é candidata à sua aplicação.

Uma vez assinados os contratos, e se estes assim o estipularem, as rendas podem ser aumentadas anualmente desde que o aumento não exceda o índice oficial de referência do arrendamento (equivalente ao coeficiente de atualização português) ou excepcionalmente, por realização de obras.

Os contratos têm geralmente a duração de três anos, se o senhorio for uma pessoa singular, ou de seis anos,

se for uma sociedade. Caso ninguém se oponha, renova-se automaticamente por igual período.

Os despejos têm um processo que protege os inquilinos em termos de prazos e podem demorar entre seis e 14 meses, consoante a necessidade de intervenção da Polícia ou do tribunal. Nos meses de novembro a março de cada ano não pode haver despejos. Segundo os dados do Eurostat, em 2017, 35,6% das famílias viviam em casas arrendadas. A habitação social tem uma oferta de cerca de cinco milhões. ■

HOLANDA

Habitação social muito forte

ESPAÑA

Partidos não se entendem sobre limitação de rendas

O problema da habitação é semelhante ao que se verifica em Portugal e o Governo espanhol tem vindo a estudar medidas para conseguir baixar os valores das rendas. Já este ano, o Congresso chumbou um pacote urgente de medidas do Executivo que tinha entrado em vigor em dezembro de 2018. Entre os que votaram contra esteve o Podemos, que considerou que o diploma não refletia o que o partido tinha acordado com o Executivo e que incluía a possibilidade de os municípios limitarem os valores das rendas, um conceito mais estrito de imóvel devoluto ou um aviso prévio de seis meses para os despejos. A temática

da habitação acabaria por ficar em banho-maria, agora que Espanha se prepara de novo para ir a votos, mas deverá ser um ponto forte no debate eleitoral. De acordo com a lei em vigor, por regra as rendas são livres e apenas dependem da vontade das partes e com aumentos anuais em função dos valores da inflação. A percentagem de famílias que vive em casas arrendadas é de apenas, segundo dados do Eurostat, 22,9%. Os contratos de arrendamento podem, tal como acontece agora em Portugal, durar até aos três anos se tal for a vontade dos inquilinos. A lei já prevê algumas medidas para proteger inquilinos, no-

meadamente os despejos em caso de famílias que se encontrem em situação de exclusão social. Os despejos são relativamente rápidos, demorando em média entre seis e oito meses. Por outro lado, a oferta de habitação social é relativamente baixa e o acesso é limitado a famílias que tenham rendimentos abaixo de um determinado limites, que varia entre 3,5 e 5,5 vezes o salário mínimo anual.

Um levantamento feito pelo Eurostat em algumas das principais cidades europeias revela que em Madrid um apartamento T3 custa em média 1.600 euros mês. Um T1 anda pelos 890, em média. ■

PORTUGAL

Renda acessível e incentivos fiscais dominam

Por cá acaba de entrar em vigor um pacote de medidas para incentivar o mercado do arrendamento que assenta na criação de um regime de arrendamento acessível, para proprietários privados ou públicos que coloquem imóveis no mercado por valores 20% abaixo da mediana dos preços determinada pelo INE. Para quem queira manter-se no merca-

do livre, passa a haver reduções de IRS em função da duração dos contratos, medida que pretende trazer alguma estabilidade para quem vive em casas arrendadas. De acordo com os dados do Eurostat de 2017, em Portugal 25,3% das famílias vivem em casas arrendadas. Em Lisboa, um T3 custa em média 1.650 euros e um T1 anda pelos 890 euros. ■

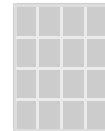
ITÁLIA

Incentivos fiscais aos senhorios

A lei italiana tem uma grande preocupação de proteção dos inquilinos, considerados como a parte mais fraca num contrato de arrendamento. Apesar de os preços também serem elevados - em Roma, um T3 pode custar em média 1.550 euros, segundo dados do Eurostat de 2017, e um T1 ronda os 930 euros - não

há regras no sentido de limitar preços, que são livres entre as partes. A limitação faz-se pela duração dos contratos: por lei, são no mínimo de quatro anos, com uma renovação por igual período. Os proprietários que queiram uma duração de apenas três anos, mas se optarem

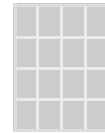




Com as rendas a aumentar um pouco por toda a Europa e a oferta muito abaixo da procura, o Negócios, com a colaboração dos especialistas da CMS, sociedade internacional de advogados, foi ver o que prevê a lei nos vários países da Europa e que alterações estão a ser levadas a cabo para disciplinar e estimular os mercados.

FILOMENA LANÇA filomenalanca@negocios.pt





Bruxelas quer governos de olho no preço das casas

A Comissão Europeia preparou uma nota técnica para esta reunião do Eurogrupo sobre a evolução dos preços das casas na Zona Euro. Frisa que há efeitos que mitigam os riscos, mas pede, ainda assim, vigilância e reflexão aos Estados-membros.

Yves Herman/Reuters



A Comissão Europeia, liderada por Jean-Claude Juncker, tem vindo a alertar para os riscos moderados da subida dos preços das casas.

MARGARIDA PEIXOTO
margaridapeixoto@negocios.pt

Com o mercado de habitação, todo o cuidado é pouco. É esta a mensagem fundamental da nota técnica preparada pela Comissão Europeia para a reunião do Eurogrupo de ontem. Apesar de Bruxelas reconhecer que há uma série de fatores que mitigam os riscos, a Comissão pede aos países uma vigilância apertada.

“Um conjunto de desafios surgem olhando para o futuro”, lê-se na

nota técnica da Comissão. “Os preços das casas e a dinâmica dos empréstimos à habitação precisam de uma monitorização de perto, já que o risco de uma nova dinâmica de expansão-contracção não pode ser excluído”, avisam os peritos.

A preocupação surge porque em alguns países o preço das casas está a subir muito – Portugal é citado como exemplo. E a história mostra que o mercado da habitação é propício à criação de bolhas que, quando rebentam, impactam o sistema financeiro. Além disso, uma subida acelerada de preços na habitação levanta problemas sociais, porque dificulta o acesso à habitação das famílias desfavorecidas, e interfere com a política monetária.

Assim sendo, a Comissão convidou os ministros das Finanças do euro a debater o assunto, trocar experiências e pensar em políticas que possam controlar a questão.

Políticas prudenciais mais eficazes do que impostos

“Ao contrário da política monetária ou orçamental, as políticas macroprudenciais são mais adequadas para lidar com dinâmicas de expansão – contracção e podem ser implementadas em tempo útil”, defende a Comissão Europeia, na nota que enviou aos ministros das Finanças do euro.

Para Bruxelas, é bastante claro que a política monetária não serve para lidar com os riscos do mercado de habitação, uma vez que chega

com atraso e acaba por ter um impacto de magnitude incerta, para além de não ser possível diferenciar de acordo com a necessidade de cada Estado do euro.

A política orçamental, através



Os impostos não são adequados para ajustar as dinâmicas nos preços da habitação.

COMISSÃO EUROPEIA
Nota técnica para o Eurogrupo

PS aposta nos fundos europeus

Numa entrevista à Lusa, Pedro Marques, cabeça de lista socialista às Europeias, anunciou que vai propor que os fundos comunitários passem a financiar as políticas de habitação. Pedro Marques considerou que a questão da habitação é “absolutamente crítica e central não só nas cidades portuguesas, mas, também, nas cidades europeias”. “Se as cidades europeias reforçarem a sua política de habitação acessível a todos, sobretudo classes médias e jovens, podem também ter acesso a apoio dos fundos europeus”, defendeu o socialista, na entrevista publicada na sexta-feira passada. A medida vai constar no manifesto eleitoral dos socialistas portugueses para as eleições europeias de 26 de maio. Além da habitação, o PS também quer apoio para política de natalidade.

de alterações nos impostos, também “não é adequada para ajustar as dinâmicas nos preços da habitação no curto prazo, tendo em conta que tem atrasos demorados na implementação”, defende a nota dos peritos. Ainda assim, a Comissão reconhece que alterações no peso dos impostos sobre a habitação, impostos sobre as transações imobiliárias, ou ainda deduções dos juros com empréstimos nos impostos a pagar podem ter um impacto.

Seja como for, os instrumentos mais adequados, defende, são os de política macroprudencial, como por exemplo os limites aos rácios de endividamento, ou exigências de alimofoias de capital, como tem sido feito pelo Banco de Portugal. ■