

# A dinâmica do mercado de arrendamento

## O Caso Espanhol

---

PAULA SEQUEIRA | DIRETORA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÕES  
SAVILLS PORTUGAL



# Os desafios do arrendamento habitacional em Portugal

- Desequilíbrio entre a procura e a oferta
- Custos de construção elevados
- Custo do terreno
- Carga fiscal
- Tempo de licenciamento
- Financiamento bancário
- Menor rentabilidade esperada face ao BTS
- Instabilidade legislativa (regras do arrendamento na habitação)



# Espanha Vs Portugal – Principais indicadores

**Portugal**

**Espanha**

92 225 km<sup>2</sup>

**Dimensão Territorial**

505 983 km<sup>2</sup>

10 343 066

**População residente**

47 475 420

5 970 677 (2022)

**Parque habitacional**

18 810 046 (2021)

12,9 €/m<sup>2</sup>

**Renda média mensal Dez. 2022**

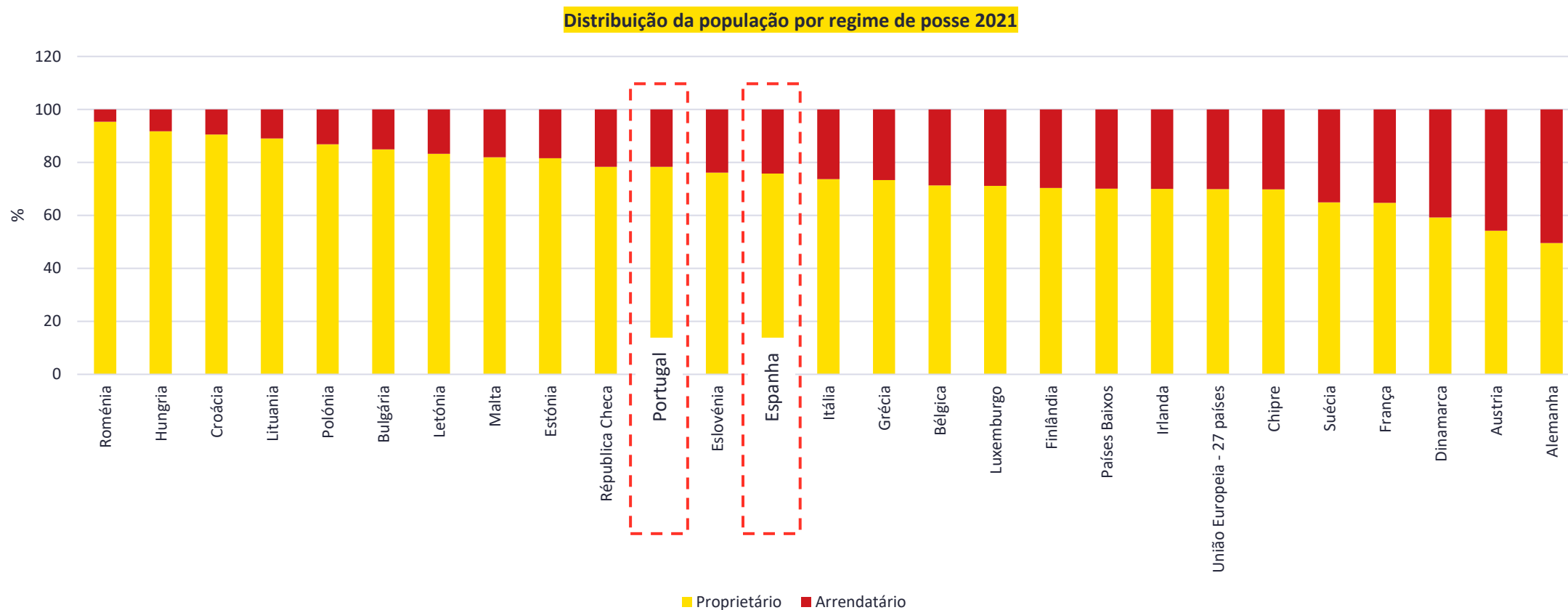
11,4 €/m<sup>2</sup>

0 €

**Volume de Investimento BTR 2022**

2 660 M€

# Espanha Vs Portugal – Principais indicadores

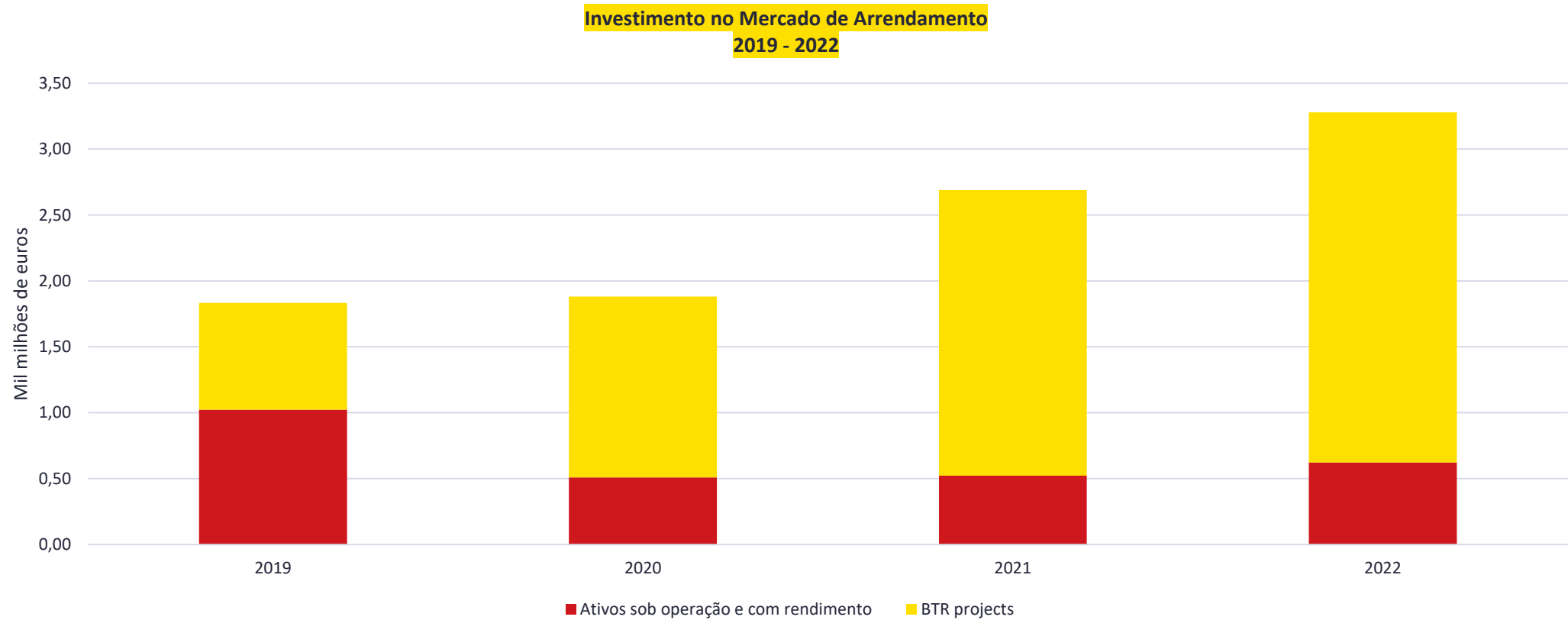


# Investimento em *Built-to-Rent*

O Caso Espanhol

**O Que Se Passa Em Espanha?**

# Investimento em *Built-to-Rent* – O Caso Espanhol



# Investimento em *Built-to-Rent* – O Caso Espanhol

## Volume de Investimento por província em 2022



## Dinâmica do Mercado de Arrendamento



## Grandes *players* do mercado



GREYSTAR™



nuveen  
A TIAA Company



# Equação para o mercado BTR em Espanha

## Na Promoção



**Target** - classe média e média-baixa



Otimização de *layout* e gestão profissionalizada



Projetos com grande escala



Promotores com perfil oportunista / *Value added*







# Equação para o mercado BTR em Espanha

## Na Captação de Investimento



Sem interferência do Estado na iniciativa privada

- No controlo de rendas

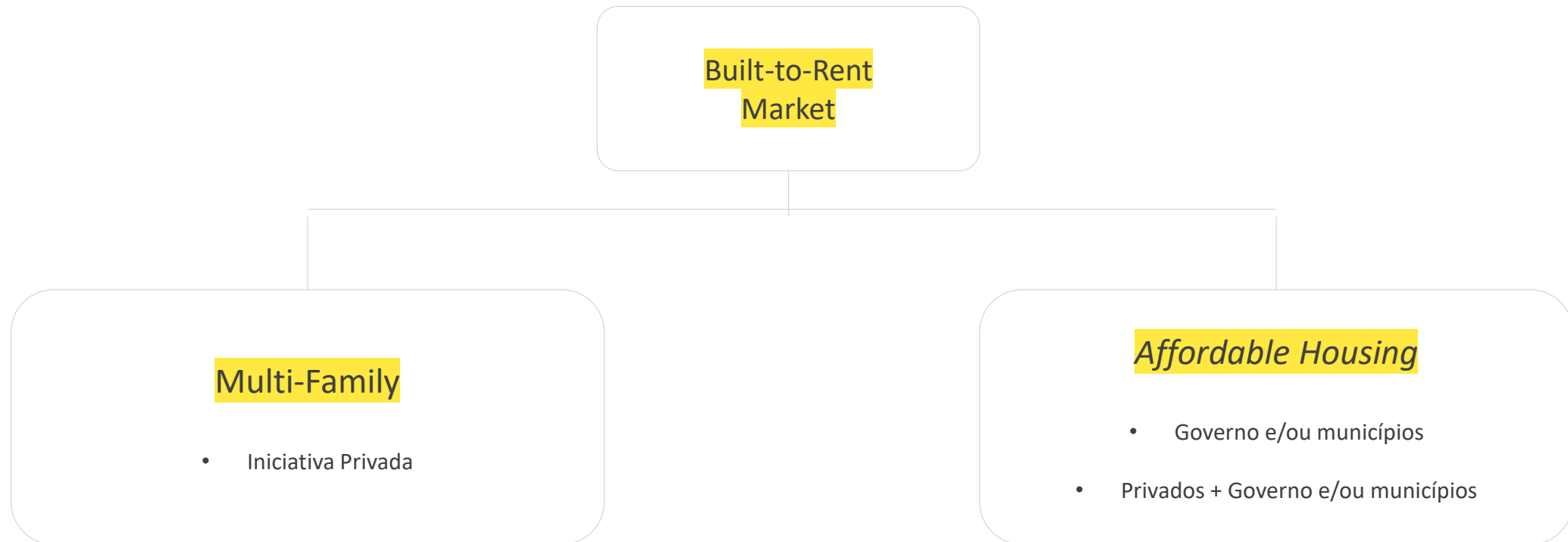


Benefícios Fiscais

- IMT
- Imposto sobre o Rendimento
- IVA de 10% sobre a construção residencial



# A Operação de *Built-to-Rent* Em Espanha





# A Operação de *Built-to-Rent* Em Espanha

## Multi-Family

### Localizações prime

- Mercado mais reduzido e mais exigente
- Produto novo de qualidade
- Aumento nas rendas entre 15% e 25%

### Localizações secundárias

- Zonas com oferta de terrenos para construção
- Nível de rendas mais baixo / “acessível”
- *Target* populacional mais abrangente



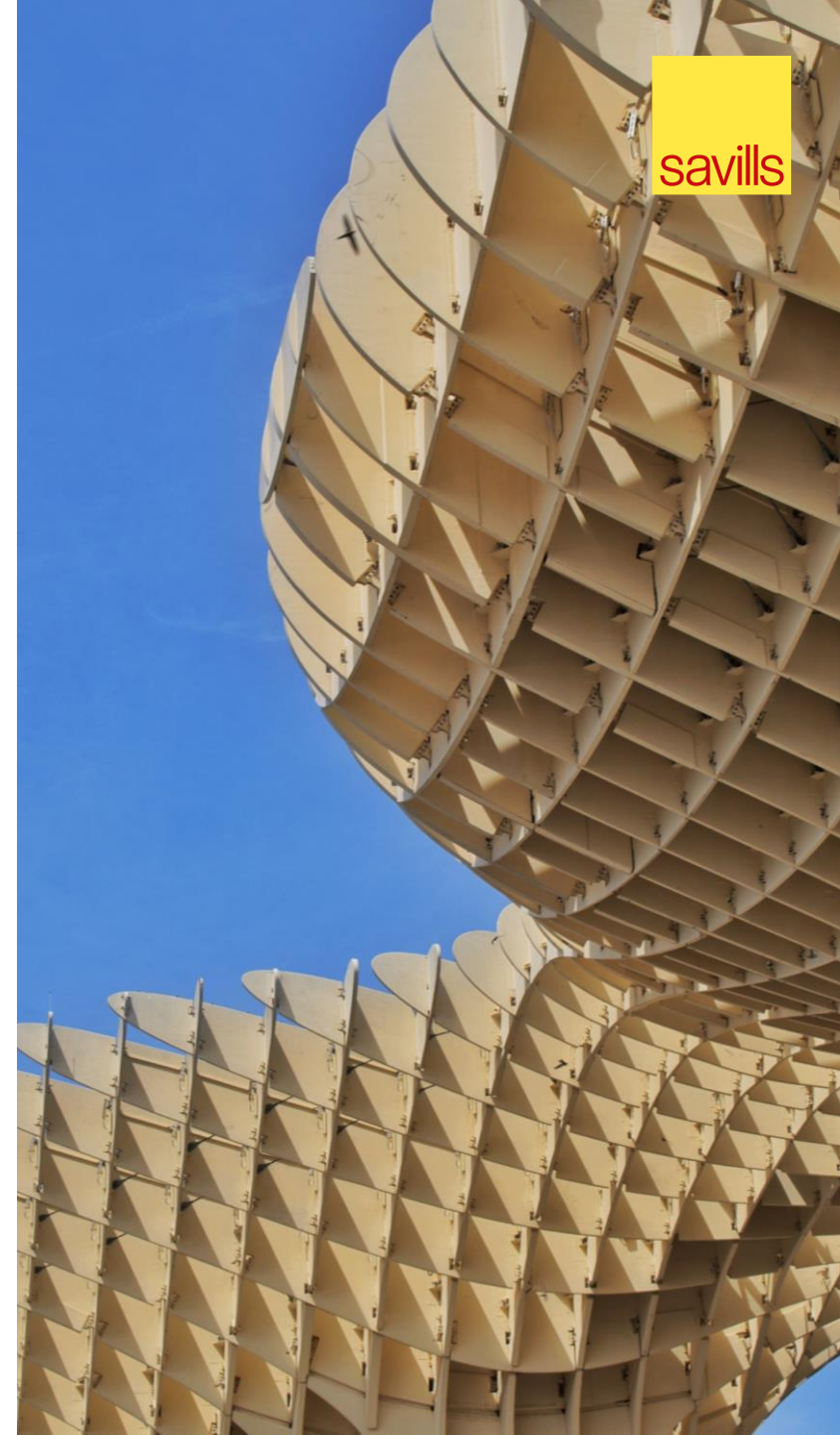


# A Operação de *Built-to-Rent* Em Espanha

## Affordable Housing

### A alavanca do mercado:

- **Grande aumento da procura nos últimos anos**
  - Mercado com rendas limitadas
- **As políticas governamentais**
  - Investimento próprio
  - Cedência de terrenos a privados
- **Primeiros passos no processo “industrialização” na construção**
  - Iniciativa regional que poderá representar uma mudança de paradigma
  - Total de 5 406 fogos projetados





# A Operação de *Built-to-Rent* Em Espanha

## Affordable Housing

### Iniciativa Administrativa (Governo + Municípios)

Diferentes medidas municipais entre  
regiões

Com “dinheiros” públicos e fundos  
europeus

### Iniciativa Privada + Administrativa

Contratos de concessão de terrenos públicos  
com prazos entre 40 a 60 anos para construção e  
operação de unidades de habitação para  
arrendamento

**CULMIA**

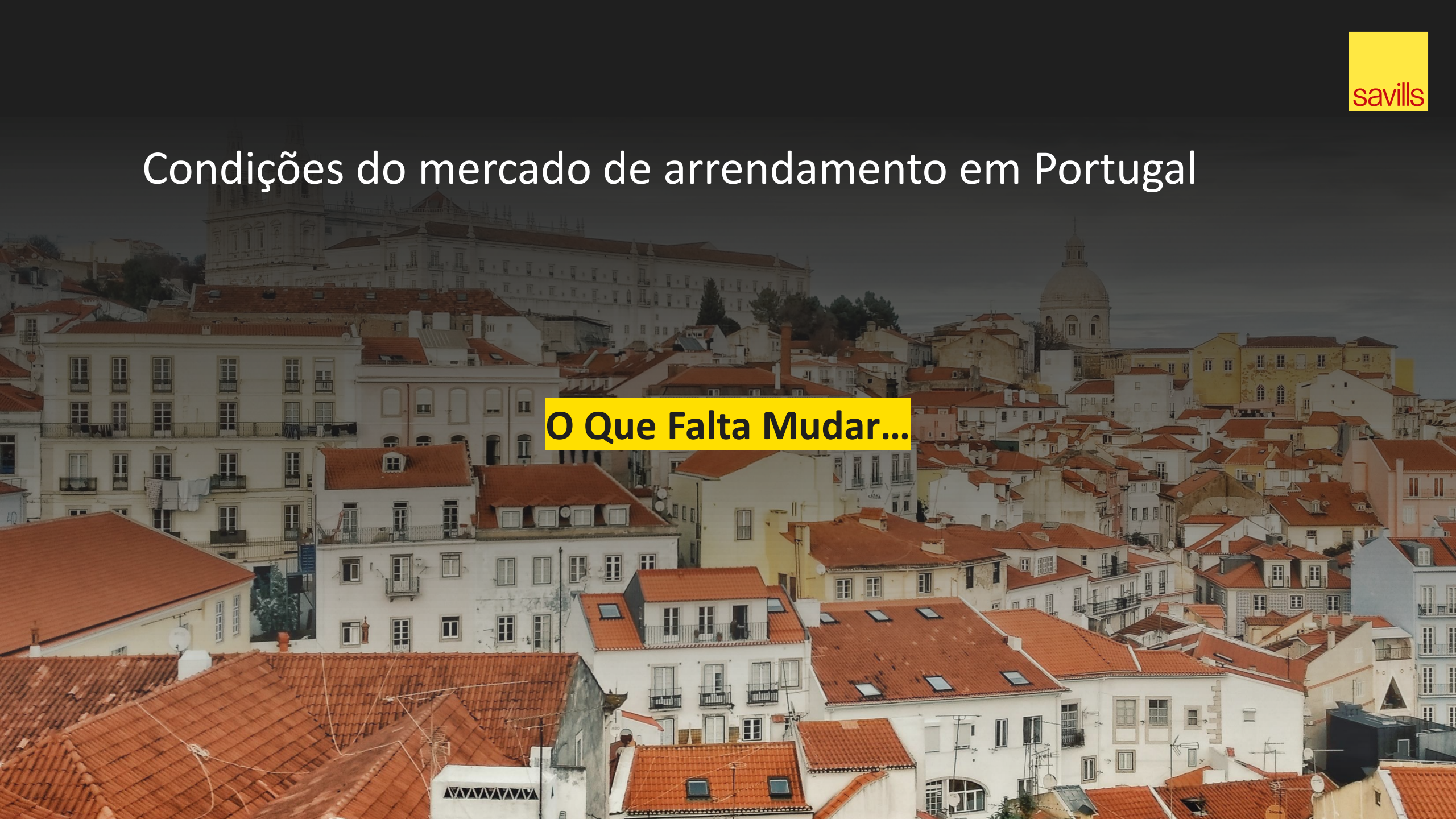
 **Neinor** HOMES

 **ARES**



# Condições do mercado de arrendamento em Portugal

**O Que Falta Mudar...**



# Condições do mercado de arrendamento em Portugal

## Espanha VS Portugal



Espanha tem 5x mais população que Portugal

50M

VS

10M



Espanha tem 3x mais habitações que Portugal

18 810 046

VS

5 970 677



Menor IVA na construção de residencial nova

10%

VS

23%



Maiores benefícios fiscais

Medidas atrativas

VS

Em discussão



# Condições do mercado de arrendamento em Portugal – O que falta mudar...

## Captação de Investimento Estrangeiro

### Legislação mais favorável

- Implementação de benefícios fiscais que reduzam o investimento
  - Reduzir o IVA na construção residencial e o imposto sobre a transação
- “Oferecer” estabilidade legislativa

### Otimização dos processos

- Flexibilizar / acelerar a aprovação de processos de licenciamentos
  - Projetos para arrendamento residencial
- Adaptar projetos às novas exigências do mercado (ESG / *Amenities*)
- Revolucionar / otimizar a construção via “industrialização”





# OBRIGADO

DA NOSSA EQUIPA DA SAVILLS PORTUGAL

MB4 Office Building

Avenida Miguel Bombarda, 4 - 7º

1000-208 Lisboa

+351 21 313 9000

Edifício Península

Praça do Bom Sucesso, 131 - 4º, Sala 407

4150-146 Porto

+351 22 092 9000

[portugal@savills.pt](mailto:portugal@savills.pt)

[savills.pt](http://savills.pt)