

# A aposta no Build to Rent para criar habitação acessível no Porto

Cristina Arouca  
Head of Research

Eduardo Pimenta  
Director Capital Markets Porto

23 NOVEMBRO 2021



## Siglas e Definições

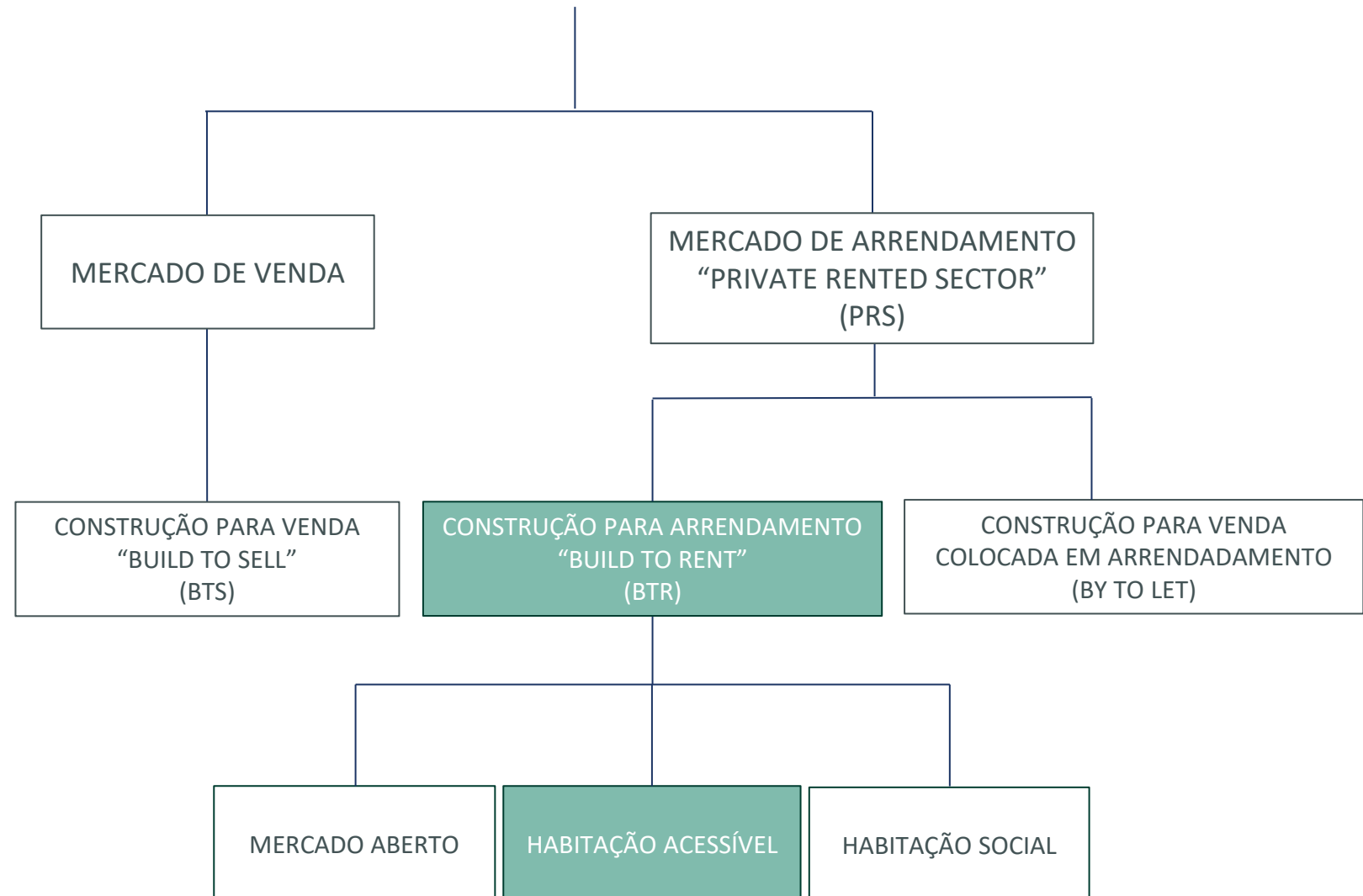
### **Build-to-Rent**

*Purpose built housing that is typically 100% rented out, professionally managed in single ownership.*

*(from NPPF 2019)*

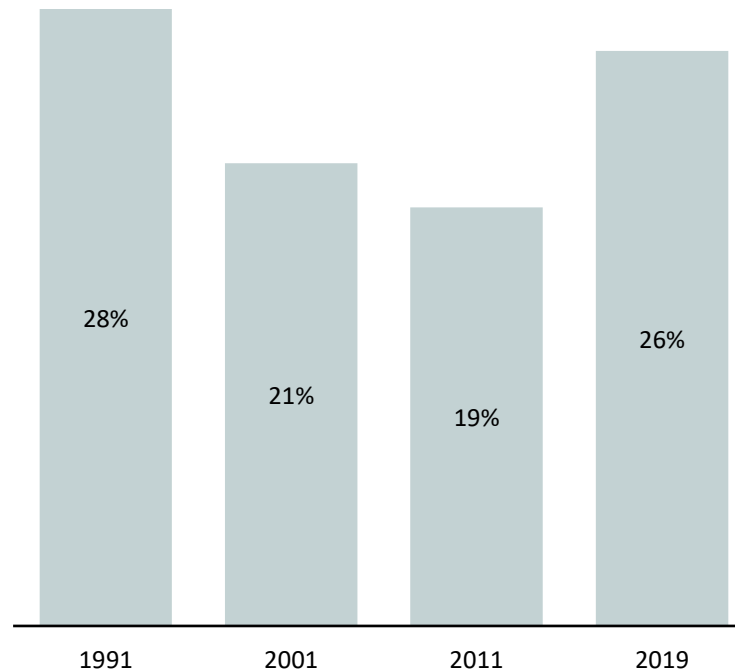


## MERCADO RESIDENCIAL



O mercado de arrendamento em Portugal tem vindo a crescer mas a construção para arrendamento é ainda incipiente

Peso do Mercado de Arrendamento em Portugal



Fontes: INE, Eurostat, CBRE Research.

Peso do Mercado de Arrendamento em Outros Países

 União Europeia: 30%

 Suíça: 58%

 Alemanha: 54%

 Holanda: 43%

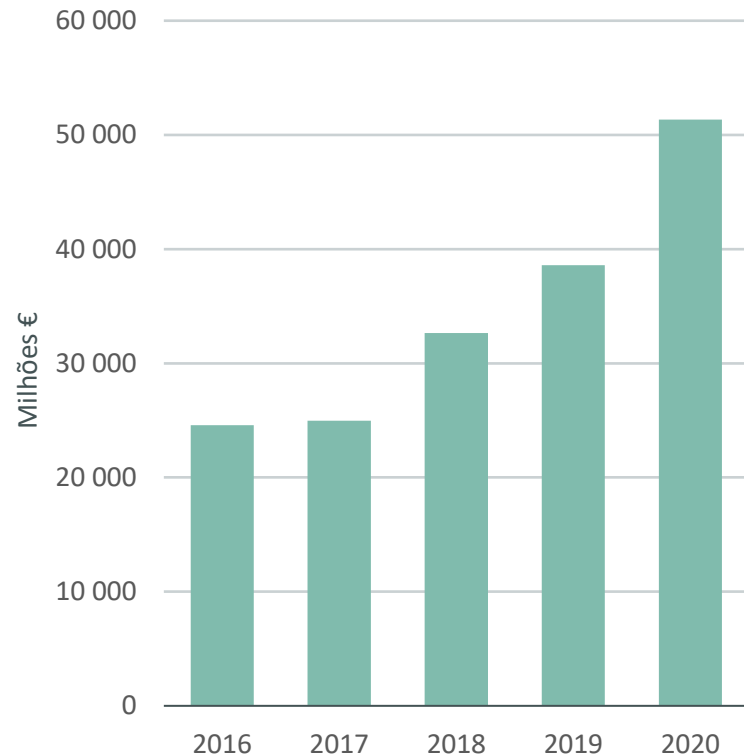
(...)

 Espanha 15%

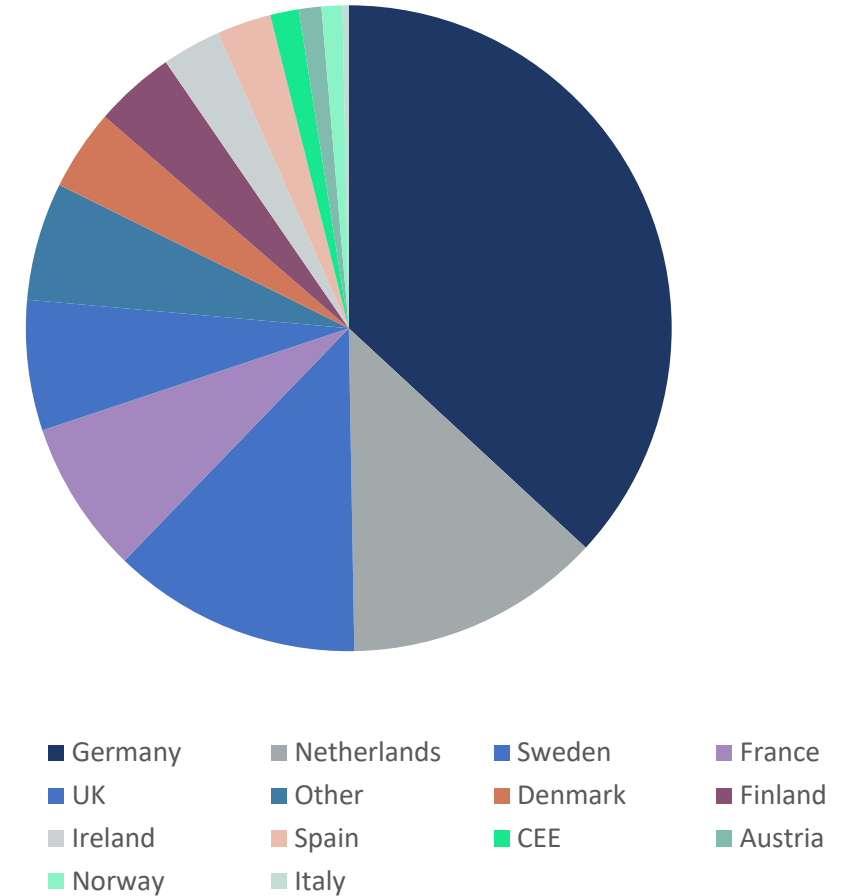
Mercado dinamizado pela reabilitação para arrendamento

O investimento em habitação para arrendamento cresceu 33% em 2020

Investimento em habitação para arrendamento na região EMEA



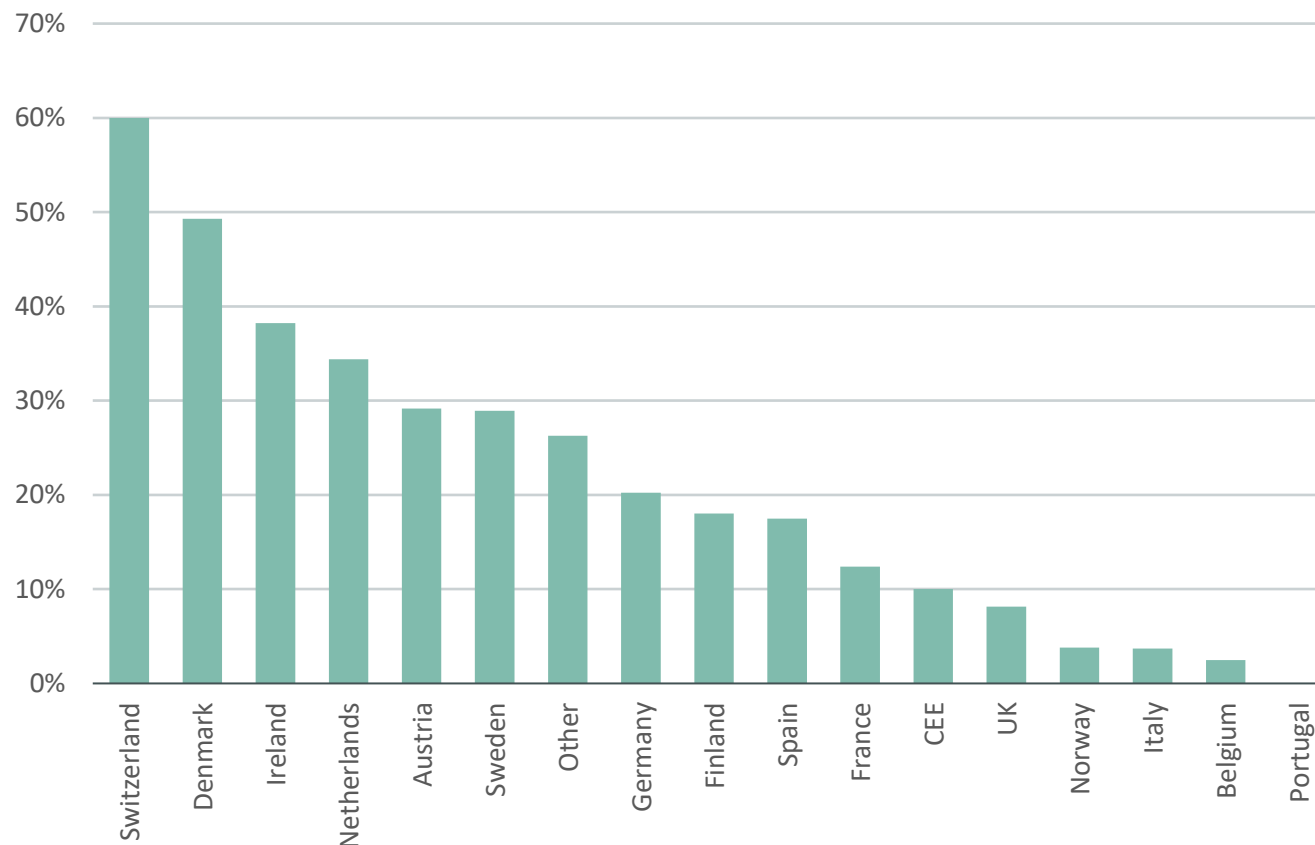
Investimento por país em habitação para arrendamento na região EMEA (2018-2020)



Fonte: CBRE Research.

## Peso da habitação para arrendamento no imobiliário corporativo (2020)

O setor residencial é atualmente o que capta maior volume de investimento em diversos países, impulsionado pela habitação para arrendamento (BTR)



Fonte: CBRE Research.

Nos últimos anos  
temos assistido na  
Europa à  
conclusão de  
diversas  
transações de  
elevada dimensão

Alemanha, Dinamarca,  
Suécia, set 2021

9.100 milhões €  
28.500 fogos  
Corporate Transaction  
C: Heimstaden Bostad AB  
V: Akelius

República Checa, 2020

1.300 milhões €  
42.584 fogos+ retail  
Habitação Acessível  
C: Heimstaden Bostad AB  
V: Round Hill / Blackstone

Alemanha, set 2021

€2.500 milhões €  
14.750 fogos+ retail  
C: Município de Berlim  
V: Vonovia and Deutsche  
Wohnen

França, 2020

1.100 milhões €  
7.450 fogos  
Forward Purchase  
C: CDC Habitat  
V: Nexity

Dinamarca, 2020

1.600 milhões €  
6.237 fogos+ retail + pipeline  
C: Heimstaden AB  
V: Niam AB

Suécia, 2020

3.100 milhões €  
21.411 fogos  
Corporate Transaction/  
Hembla  
C: Vonovia  
V: Blackstone



E em Portugal?  
Porque não há investimento em  
habitação para arrendamento?



Os fundamentos  
da procura estão  
presentes

## Principais Impulsionadores do Mercado de Construção para Arrendamento

- Urbanização
- Idade de casar e ter o primeiro filho mais tardia
- Taxa de divórcio mais elevada
- Crescente mobilidade e flexibilidade
- Escassez de habitação a preços acessíveis



Os projetos de construção de habitação para arrendamento continuam a ser escassos uma vez que ainda se verificam diversos constrangimentos

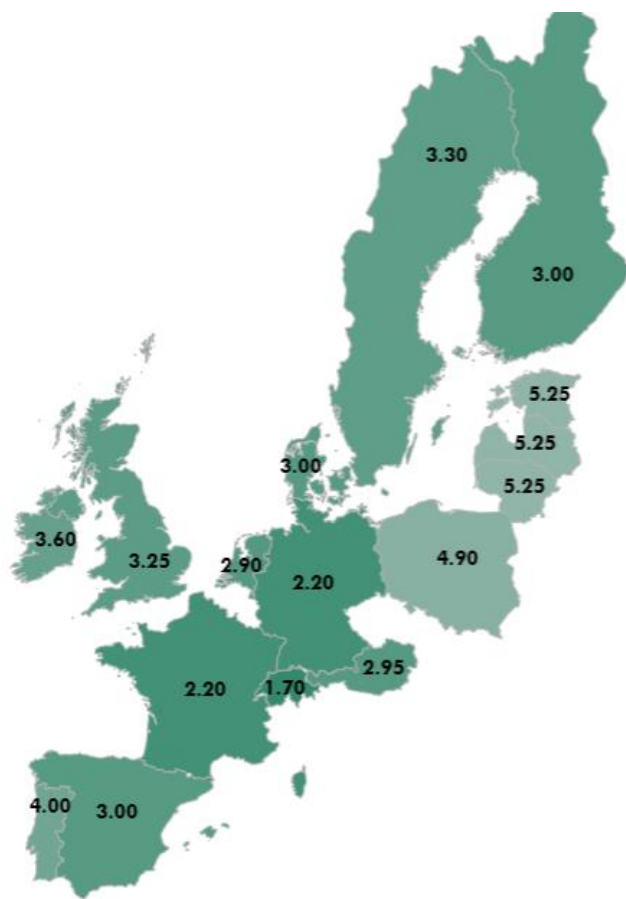
## Constrangimentos ao crescimento do mercado de habitação para arrendamento

- Mercado de habitação para venda mantém um excelente desempenho
- Projetos de loteamento desajustados do mercado de arrendamento
- Incerteza legislativa derivada de diversas alterações à lei do arrendamento
- Incerteza relativamente aos pressupostos de mercado devido à falta de informação
- Processos de licenciamento morosos
- Incremento nos custos de construção

## Yield Prime na Habitação (Set 2021)

A yield em Portugal deverá refletir a (i)maturidade do mercado, e a incerteza em termos de legislação e informação

Porto pode fechar a 4,5% (Net)



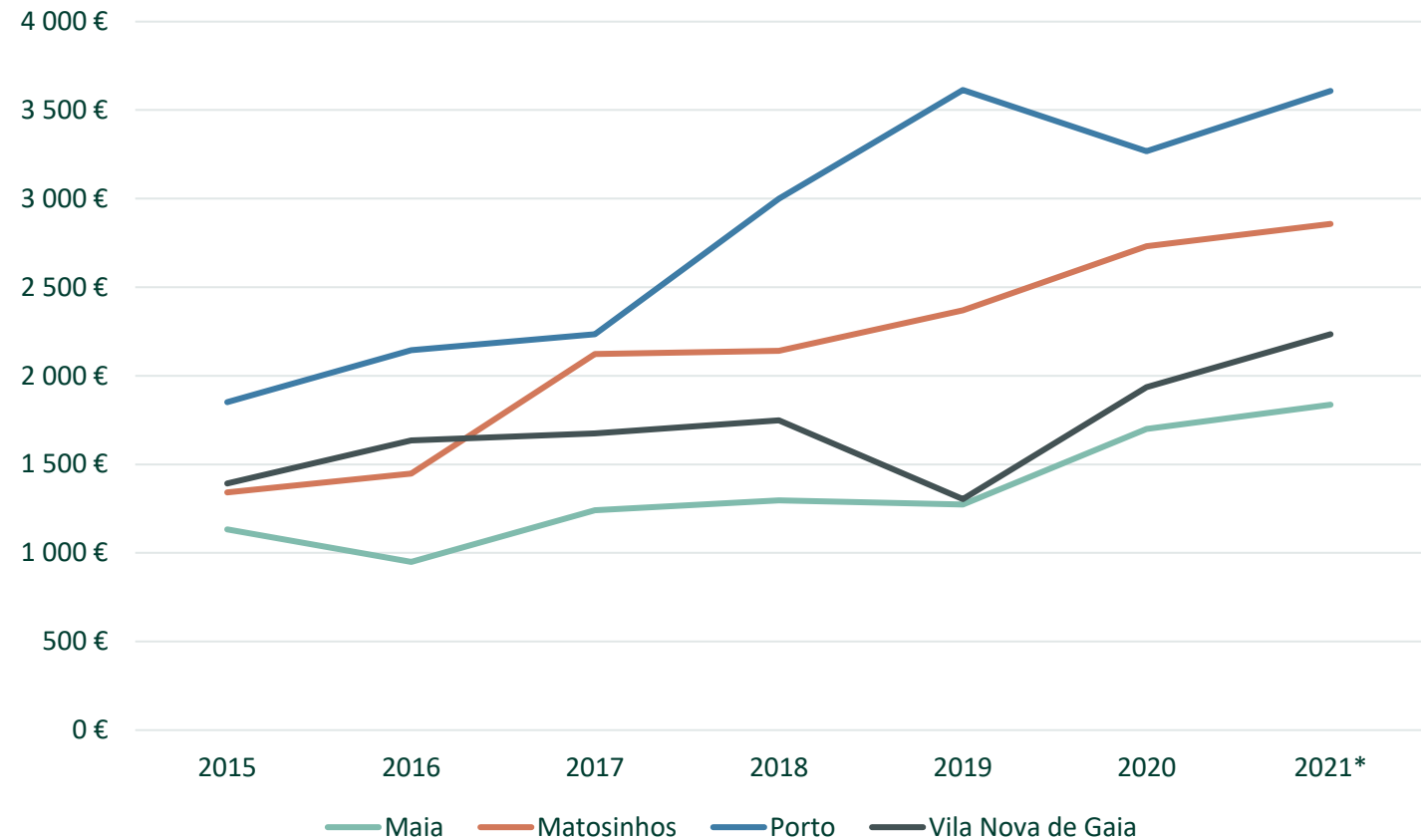
Fonte: CBRE Research.

E o Porto?  
Tem o Porto mais condições  
para atrair o mercado de  
arrendamento?



Os preços da  
habitação nova  
continuam a  
aumentar com  
vendas logo na  
fase de  
construção

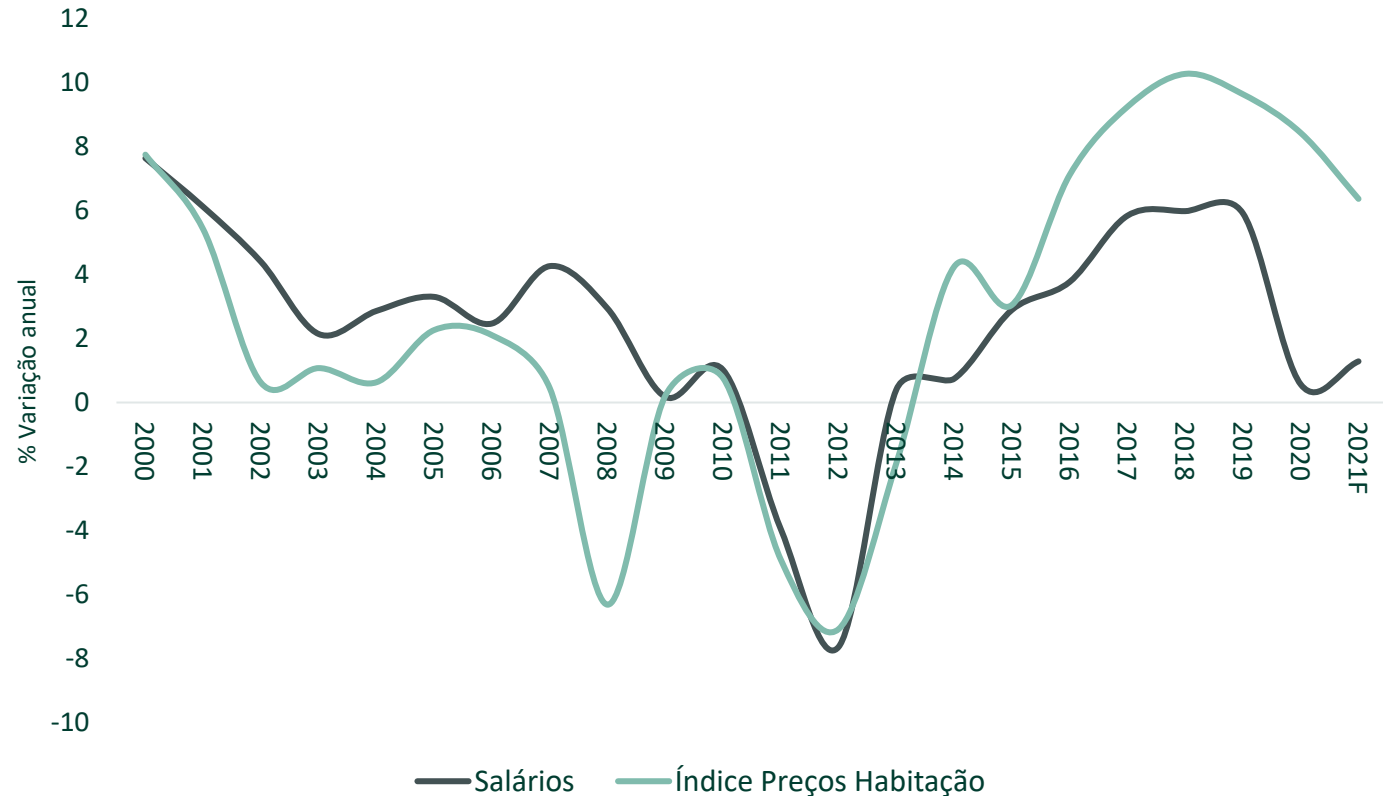
Preço médio de habitação nova



Fonte: Confidencial Imobiliário  
\* 12 m até Outubro

Variação Índice Preços Habitação e Salários em Portugal

A disparidade entre preços da habitação e salários é cada vez maior, aumentando a urgência para uma oferta de habitação acessível



Sources: Oxford Economics

Há diversas  
bolsas de  
terreno com  
capacidade de  
desenvolver um  
mix de projetos  
de venda e  
arrendamento

Exemplos de localizações com terrenos de grande dimensão para desenvolvimento de projetos de habitação





## A equação financeira pode funcionar no Porto

Não há evidências para os  
outros concelhos da AMP



Apartamento T2 Novo  
**PORTO**

### VENDA

Área: 95 m<sup>2</sup>

Preço Venda: 300.000€

3.110€/ m<sup>2</sup>

### ARRENDAMENTO

Área: 92 m<sup>2</sup>

Renda Mensal: 1.080€/ mês

12,3€/ m<sup>2</sup> /mês

**Yield Bruta: 4,3%**

**Vs. 3% em Lisboa**

Fonte: Confidencial Imobiliário, 12m até outubro 2021

# Arranque da oferta de arrendamento através de projetos de habitação acessível



## Portugal está a criar as condições para o desenvolvimento de habitação acessível com apoio do setor privado

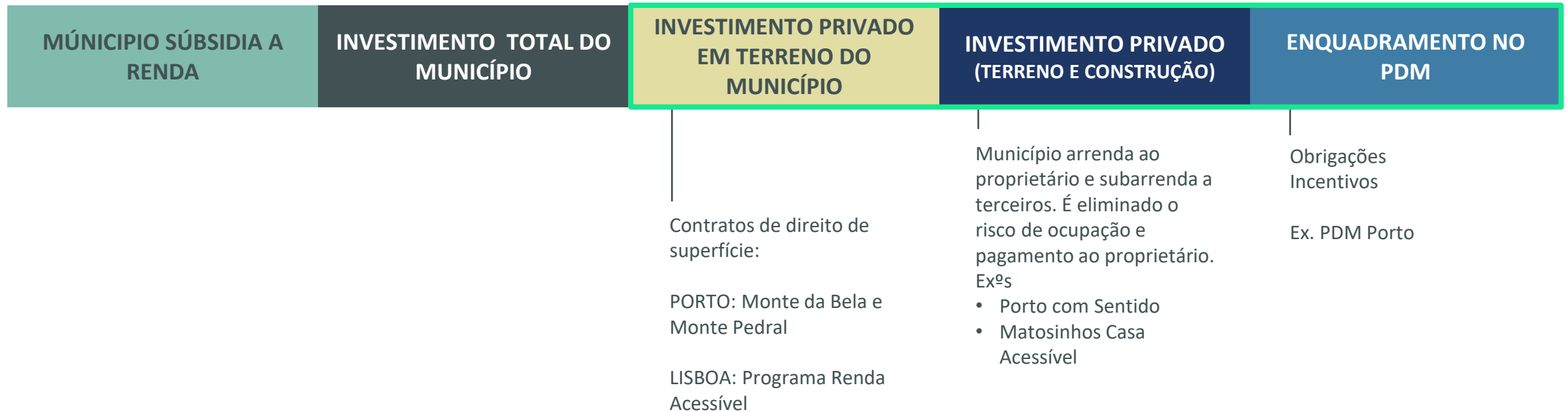
Em 2019 o Governo lançou o **Programa de Arrendamento Acessível** que está a ser introduzido nos planos e políticas de diversos municípios

## Programa de Arrendamento Acessível

- Rendimento anual bruto máximo do agregado familiar: 35.000€/ 1 pessoa; 45.000€/ 2 pessoas
- Valor da renda:
  - máx 80% Valor de Referência de Arrendamento
  - com limites definidos por tipologia e concelho (exemplo apartamento T2: 1.000€ no Porto; 775€ em Matosinhos; 600€ em Maia e Vila Nova de Gaia)
- Taxa de esforço: 15%-35% do rendimento médio mensal bruto do agregado
- Prazo do contrato: min. 5 anos
- Incentivos aos proprietários:
  - isenção de IRS ou IRC sobre os rendimentos prediais
  - Seguros com condições mais favoráveis

# Modelos de apoio e desenvolvimento de habitação acessível

Diversos municípios em Portugal começam a introduzir diferentes planos e políticas de apoio à habitação acessível cuja adequação e sucesso começa agora a ser testada



IVA na construção a 6%  
previsto para as ARUs  
deverá ser estendido à  
Habitação Acessível

---

Melhorar a  
qualidade de  
vida das  
pessoas é  
também  
disponibilizar  
casas a valores  
acessíveis

# ESG

Sendo os imóveis essenciais para a saúde económica de uma localização e para a produtividade de todos os que a utilizam, o mercado imobiliário tem um impacto social profundo nas comunidades onde se insere.

Definir o valor social pode ser mais desafiante do que o valor ambiental, pois o valor social muda consoante o contexto. De acordo com o *Green Building Council* do Reino Unido, o **valor social** é criado “quando edifícios, locais e infraestruturas apoiam o bem-estar ambiental, económico e social e, ao fazê-lo, **melhoram a qualidade de vida das pessoas**”



# A aposta no Build to Rent para criar habitação acessível no Porto

Cristina Arouca  
Head of Research

Eduardo Pimenta  
Director Capital Markets Porto

23 NOVEMBRO 2021

