

Arrendamento Na Invicta, as rendas dos novos contratos para a habitação estão em queda desde 2024. Em Lisboa, há estabilização

Rendas no Porto caem 3,6% num ano e meio

EUNICE PARREIRA

O mercado de arrendamento em Lisboa e no Porto teve uma travagem brusca no último ano e meio. Depois de taxas de crescimento homólogo a rondar 30% em alguns trimestres de 2023, as rendas tem estado a arrefecer. Na capital, o crescimento praticamente estagnou e na Invicta há mesmo uma queda que dura há vários trimestres. Entre o 3º trimestre de 2024 e o primeiro deste ano, há uma queda acumulada das rendas de 3,6% no mercado portuense, segundo o índice de rendas residenciais da base de dados Confidencial Imobiliário (CI). É uma rápida inversão face ao que aconteceu entre 2022 e 2023, quando

as rendas dos novos contratos de habitação no Porto subiam, em média, 22% por trimestre, em termos homólogos. Nos primeiros três meses de 2026, as rendas tiveram uma quebra homóloga de 1,3%, a maior em cinco anos. Ainda assim, as rendas estão ainda ao nível de 2023 e são quase o dobro do que eram há dez anos.

Pedro Duarte, presidente da Câmara Municipal do Porto, afirma em entrevista ao Expresso que a habitação “continua a ser uma prioridade”. Defende que não basta construir mais para aumentar a oferta. “Se o fizermos estamos a concentrar ainda mais pessoas em cidades como Lisboa e Porto e estamos a desertificar grande parte do território”, diz.

Por isso, quer criar “condições para que quem é do Porto possa regressar” através de uma “política seletiva” que incluiu reabilitação de devolutos para habitação acessível e

arrendamento apoiado dirigido aos jovens e aos portuenses. “Há espaço para habitação de classe média, a preços razoáveis, ao contrário de outras cidades”, defende (ver Revista, pág. 34).

Ricardo Guimarães, diretor da CI, explica que a redução no valor das rendas no Porto se deve a “um comportamento com algum desfa-

samento em relação ao de Lisboa”. Como a oferta de arrendamento na Invicta ainda está a aumentar, as rendas caem, mas em “um ou dois trimestres” deverá estabilizar.

Já em Lisboa, também segundo dados da CI, as novas rendas estão num ciclo de estabilização que começou em meados de 2025, após uma subida média 23,2% entre o segundo 2º de 2022 e o 3º trimestre de 2023. O primeiro trimestre de 2026 registou uma variação trimestral de 0,2%.

Pedro Brinca, economista da Nova SBE, considera que os dados devem ser interpretados com cautela, por exemplo “uma renda que suba abaixo da inflação, do ponto de vista económico, está a cair”. Além disso, a composição dos novos contratos pode afetar o preço, “se a maioria forem casas velhas, a renda é mais baixa, não porque haja menos pressão, mas porque o produto é mais fraco”.

Face a estes dados, a Associação dos Inquilinos Lisbonense considera que os números “não são expressivos para identificar uma descida generalizada e coerente do valor das rendas”. Mas concorda que dois fatores podem contribuir para a estabilização das rendas: a subida da taxa de juros, que dificulta o acesso ao crédito, e as medidas fiscais do atual Governo.

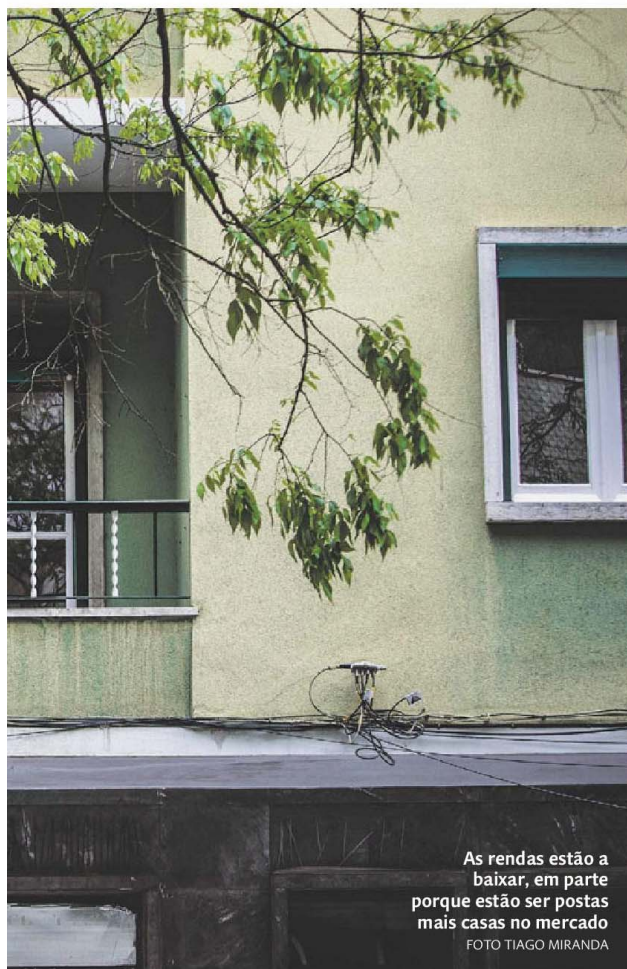
Oferta para arrendar aumentou

O aumento da oferta de casas para arrendar é um dos maiores motivos para este fenómeno, defende Ricardo Guimarães. Nos três primeiros meses de 2026, em comparação com o mesmo período de 2025, a oferta aumentou 12,2% em Lisboa e 19,8% no Porto.

O crescimento é ainda mais expressivo entre o primeiro trimestre

NOS TRÊS PRIMEIROS MESES DE 2026, A OFERTA AUMENTOU, EM TERMOS HOMÓLOGOS, 12,2% EM LISBOA E 19,8% NO PORTO





As rendas estão a baixar, em parte porque estão ser postas mais casas no mercado
FOTO TIAGO MIRANDA

deste ano e o período homólogo de 2024. O diretor da CI revela que “os aumentos são de 60% em Lisboa e de 126% no Porto” e acrescenta que “respondem à subida de rendas que se observou desde o final de 2022”.

A maior quantidade de casas para arrendar é impulsionada pela atratividade do mercado. Ou seja, “a queda da oferta fez disparar as rendas, o que acabou por atrair mais oferta e esse aumento teve como efeito a descida ou, no mínimo, a travagem da subida das rendas”, explica Ricardo Guimarães.

Além do aumento da oferta nas duas principais cidades, Pedro Brinca considera que há fenómenos que podem estar a reduzir a procura. O aumento dos preços para compra de casa nos centros das cidades tem empurrado as famílias para as periferias, assim como “a antecipação das subidas das taxas de juros, com consequente subida dos indexantes, pode explicar um arrefecimento da procura”. Também o “controlo migratório maior diminui a pressão nos grandes centros”, entre 2024 e 2025 o ritmo de entrada de imigrantes no país caiu para menos de metade, segundo o Banco de Portugal.

Este aumento acaba por coincidir com o ciclo político iniciado pelo Governo de Luís Montenegro, que trouxe novas medidas para o setor. Como a redução da tributação do arrendamento de 25% para 10%, caso o senhorio aplique uma renda até €2300 e agilização de apoios ao arrendamento já existentes como o Porta 65 Jovem.

O economista da Nova SBE encara com cautela o efeito destas medidas. “Algum efeito positivo poderá ser-lhes atribuído. Mas se é todo o

efeito ou parte, isso é difícil saber e precisa de um estudo mais robusto.”

A Associação Lisbonense de Proprietários indica que o abrandamento nas rendas deve ser visto “com serenidade, mas também com clareza política: o mercado reage quando existem sinais de confiança, previsibilidade e menor hostilidade à propriedade privada”.

As medidas do Governo atual “são positivas, mas há uma evidente desilusão com a falta de coragem para enfrentar o núcleo duro das medidas que continuam a travar o arrendamento em Portugal”, como o congelamento das rendas anteriores a 1990 e o imposto adicional ao IMI.

Apesar desta redução e estabilização, Ricardo Guimarães alerta que as rendas estão a diminuir menos do que no passado, quando também ocorreu um aumento de oferta. O que pode ser explicado pela “rigidez introduzida pelo Mais Habitação — o pacote do Governo de António Costa

—, que ainda está a produzir resultados adversos”.

Em 2019, o Governo do PS limitou a 2% o aumento possível das rendas de contratos celebrados nos cinco anos anteriores e dos novos contratos celebrados até ao final de 2029. Este bloqueio “inibe a subida, mas também desencoraja a descida”. Ou seja, “hoje um proprietário que aceite descer a renda, sabe que essa renda se torna um novo patamar do qual não pode subir”, explica.

Pedro Brinca acrescenta que “os preços das casas nunca podiam subir até o infinito, mas isso não significa que essa estabilização seja boa para os portugueses”, considerando que os preços continuam elevados face aos salários. Mas caso a descida “não esteja a ser contaminada por um segmento específico”, pode contribuir para um maior acesso à habitação.

“As rendas estão numa trajetória mais suave do que os preços, mas proporcionalmente produzem encargos mensais superiores àquilo que resultaria da prestação para a mesma casa”, avisa Ricardo Guimarães. Ainda assim, como muitas famílias não conseguem aceder ao crédito à habitação “são empurradas para uma alternativa mais cara”.

“O mercado de arrendamento é pequeno e é viabilizado por níveis de renda que são tão altas que compensam o risco percecionado pelos proprietários.” O diretor da CI defende que para diminuir mais as rendas é preciso reduzir o risco através de uma “reforma substancial do regime de arrendamento”. O Governo de Montenegro já garantiu que está a rever esta lei, mas ainda não detalhou as alterações.

economia@expresso.imprensa.pt

EVOLUÇÃO DAS NOVAS RENDAS

Varição homóloga trimestral, em %

