



Mercado do Arrendamento: A qualidade nas intervensões é crucial

João Varandas | Strutt Património, Lda.

As dificuldades de financiamento para a aquisição de habitação dinamizam presentemente o mercado de arrendamento, abrangendo este grande parte das intervenções que se realizam nos imóveis.

Existe uma grande procura de habitações para arrendar e cada vez mais investidores equacionam este modelo de negócio para rentabilização dos seus investimentos.

Devido à prática errada de se investir o menos possível com o objectivo de se ter um retorno maior e imediato, e aproveitando a escassez de oferta de imóveis para arrendamento, tudo o que se faz de melhor e de pior, acaba por ter escoamento no mercado. Com a continuação desta prática, assiste-se muitas das vezes à degradação da qualidade das intervenções e à consequente descaracterização do parque habitacional reabilitado.

Este novo investidor, não sendo especializado na matéria, não identifica com facilidade as valências que as habitações apresentam, principalmente aquelas localizadas em centros urbanos ou históricos, ou casas unifamiliares periféricas, construídas antes da utilização massificada dos materiais correntes de construção.

O resultado acaba por ser desastroso. E exemplos não faltam:

Destroem-se pavimentos em madeira ou revestem-se de novos “flutuantes” de qualidade muito inferior;

Removem-se revestimentos únicos que integrados de forma correcta e adequadamente complementados nas zonas degradadas dariam outra vida à habitação;

Caixilharias em madeira são removidas para serem substituídas por alumínio (ou por vezes uma solução um pouco melhor: caixilharia plástica) sem sequer equacionar a possibilidade de adaptar as mesmas para receber vidro duplo;

Portadas interiores em madeira, que dignificam inequivocamente o ambiente interior de uma habitação, são suprimidas por estores/persianas plásticas exteriores de baixo custo e fácil manutenção;

Tectos ornamentados em estuque, que admitindo em certos casos não estarem adequados ao gosto contemporâneo, são imediatamente revestidos por tecto falso em gesso cartonado, por vezes reduzindo drasticamente o pé-direito das habitações devido à altura das sancas igualmente trabalhadas, tudo isto sem que se equacione qual o valor do trabalho de um estucador na rectificação dos ornamentos ou alisamento de superfícies menos interessantes;

Portas interiores em madeira que por vezes pelo simples facto de possuírem vidro embutido ou dimensões indesejadas, são substituídas por portas simples alveoladas de qualidade reduzida, perdendo-se igualmente as respectivas ferragens, sem dúvida mais interessantes que as que acompanham as novas peças de baixo custo.

Quando se equaciona este modelo de negócio é de imediato e infelizmente colocado de parte qualquer melhoria que se possa aplicar no âmbito do comportamento

energético do imóvel, cujo retorno é unicamente visível na factura mensal dos futuros arrendatários, e dificilmente por estes (não especialistas) quantificável. Prevalecem outros pontos na escolha dos imóveis e mesmo quando identificadas as deficiências no comportamento das habitações, os arrendatários possuem pouco poder para mudar as existências ou optar por alternativas mais bem conseguidas.

Não é mais oneroso ou mais difícil fazer bem, é sim necessário uma maior receptividade por parte dos intervenientes à diferença do que presentemente é considerado aceitável. É de extrema importância melhorar a qualidade das intervenções. É indiscutivelmente mais satisfatório o acto de habitar numa casa com a qual o utente se identifique, seja própria ou arrendada. Mas para essa realidade ser possível, ou mais acessível, é necessário sensibilizar e mudar o comportamento de todos, sejam investidores, mediadores, proprietários ou arrendatários, pois só com a dinâmica de conjunto se conseguem resultados■