

Dossiê

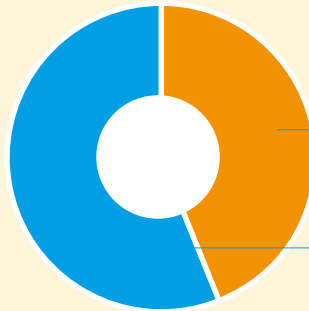
Viragem à direita: Proprietários pedem fim do congelamento de rendas

Há três prioridades identificadas para o novo Executivo: recuperar a confiança dos proprietários e investidores; promover uma reforma da fiscalidade e tributação do imobiliário; e revogar a legislação “ideológica” aprovada nos últimos oito anos.

O país virou “à direita” e os proprietários de imóveis contribuíram inequivocamente para os resultados das eleições legislativas

do passado dia 10 de Março. De acordo com a sétima edição do Barómetro da ALP — “Confiança dos Proprietários”, que mobilizou 525 respostas em apenas oito dias de submissão de respostas voluntárias, 96% dos donos de casas foram às urnas, 66% dos quais votaram em partidos da direita. A direita democrática absorveu a esmagadora maioria destes votos (48%), seguida da direita liberal, com mais de 11% das respostas.

Tem, neste momento, contratos de arrendamento — habitacionais ou não habitacionais — congelados (celebrados em data anterior a 1990)?



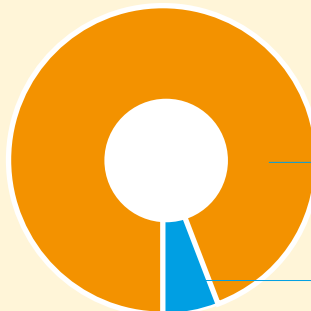
Se é verdade que 43% dos respondentes afirma estar satisfeito com os resultados das eleições, já uma fatia de 45% não acredita que esta legislatura chegue até ao fim. No entanto, há 46 por cento dos proprietários auscultados a darem o benefício da dúvida ao Governo liderado por Luís Montenegro, respondendo com um “talvez” à sua longevidade.

Em termos de política de alianças, 44% dos donos de imóveis defendem uma coligação de bloco de direita, com os três partidos unidos a integrarem o Governo. Uma fatia de 26% responde com “talvez” a essa possibilidade de coligação.

É também com dúvidas que os proprietários vêem o futuro neste novo ciclo político: 18,7% dos respondentes considera que o novo ciclo político vai acautelar os direitos dos proprietários, mas uma percentagem maior, de 19,4%, acha que não. A esmagadora maioria das respostas pende para o “talvez”.

No que diz respeito à mudança no rumo das políticas de habitação, há um maior número de proprietários que acredita numa inversão (27,8%). No entanto, o “talvez” mantém-se como a resposta de dúvida ou expectativa dos donos de imóveis. Dezassete proprietários em cada cem que responderam ao Barómetro da ALP não acreditam que vá haver mudanças.

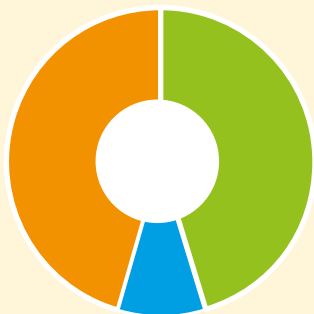
No último ano, transferiu algum dos imóveis que tinha no arrendamento “tradicional” para o segmento de curta duração, como arrendamento a estudantes/ alojamento trabalhadores estrangeiros / nómadas digitais?



No último ano, vendeu algum dos imóveis que tinha no arrendamento “tradicional”?



Considera que vai haver condições de governabilidade e estabilidade que permitam levar esta legislatura até ao fim?

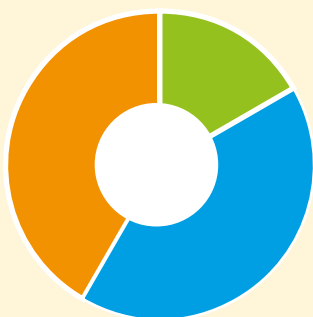


NÃO
45,1%

SIM
9,2%

TALVEZ
45,1%

Enquanto proprietário, está satisfeito com os resultados das eleições Legislativas?



NÃO
39,5%

SIM
43%

TALVEZ
17,3%

Qual deve ser, no seu entender, a primeira medida que o novo Governo deve empreender em matéria de Habitação/ Arrendamento?

20,2% Acabar com o congelamento de rendas / Liberalizar o mercado de arrendamento

15,8% Fazer dos Proprietários Privados parceiros em vez de inimigos

13,5% Promover um “Choque Fiscal” no Arrendamento - Baixar consideravelmente toda a carga fiscal sobre o património

12,7% Revogar todas as medidas do Pacote “Mais Habitação”

Retrato do Proprietário de Imóveis: “Senhorio por herança”

Com 525 respostas, a amostra do VII Barómetro ALP — “Confiança dos Proprietários” reúne 62% dos respondentes do sexo masculino e 38% do sexo feminino.

À semelhança do que tem sido o retrato demográfico apresentado nas edições anteriores, a “profissão” proprietário está envelhecida. Sensivelmente metade da amostra (48,2%) pertence à terceira idade, com mais de 65 anos. A fatia de respondentes mais relevante, representando um terço da amostra (33,9%), é, aliás, a dos 65 aos 75 anos. Acresce mais de um quarto da amostra (27,8%) a entrar nessa faixa etária (entre os 55 e os 64 anos). Há apenas 1% de jovens proprietários com idade até aos 34 anos.

O mercado imobiliário português é composto de pequenos proprietários. Mais de metade dos respondentes (51,4%) é dono de até cinco imóveis. Mais de dois terços da amostra (76,4%) tem até dez imóveis, aos quais acresce uma fatia de 11% que responde ter entre 10 e 20 imóveis.

Sete em cada dez proprietários tornaram-se senhorios porque herdaram os imóveis que detêm actualmente. Mais de um terço dos respondentes do Barómetro da ALP investiu as suas poupanças em imóveis de arrendamento numa óptica de plano de reforma.

A esmagadora maioria dos inquiridos (93%) tem imóveis habitacionais colocados no mercado de arrendamento tradicional. Expressiva é, também, a percentagem de proprietários que detêm imóveis não habitacionais que estão arrendados (38%). A realidade da propriedade do mercado português coloca os imóveis rústicos em terceiro lugar (15%). Seguidamente vem o Alojamento Local, realidade de 11% dos inquiridos e por último os imóveis alocados a arrendamento a estudantes (7,6% das respostas).

Não houve alterações de rendimentos desde as edições dos Barómetros anteriores que a ALP realiza desde 2021. Mais de metade dos senhorios auferem pelos imóveis que têm colocados no mercado de arrendamento até três salários mínimos nacionais brutos (2460 euros).





15 por cento da amostra vendeu casas que estavam no arrendamento ou colocou-as em arrendamento de curta duração.

Ver os proprietários como parceiros e não como inimigos

Mais de cinco em cada dez proprietários que participaram no inquérito da ALP (56,4%) suportam contratos de arrendamento anteriores a 1990 (“rendas congeladas”). Destes contratos, a maioria (56,9%) auferem rendas até 150 euros mensais. Mais de vinte em cada cem proprietários com rendas congeladas da amostra recebem entre 50 e 100 euros de renda nos contratos de arrendamento “congelados”.

Quando questionados no Barómetro sobre qual deve ser a primeira medida a adoptar pelo novo Governo, recai sobre o congelamento das rendas a opção com mais respostas dos proprietários (com 20% das respostas).

Seguidamente, 15,8% dos proprietários apenas querem ser vistos pelo Governo como parceiros e não como inimigos.

A promoção de um “choque fiscal”, com uma diminuição considerável da fiscalidade sobre o património imobiliário, é a terceira medida mais “votada” pelos proprietários de imóveis, na VII edição do Barómetro da ALP.

No que diz respeito a prioridades mais genéricas, os donos de casas invocam a recuperação da confiança perdida dos proprietários imobiliários e investidores (com 48,8% dos respondentes a assinalarem esta opção). A reforma da fiscalidade é indicada por 48% da amostra como prioridade a assinalar para o novo Governo. A revogação de legislação “ideológica” contra os direitos dos proprietários é distinguida por 38,8% da amostra, entre as opções disponíveis.

No seu entender, qual deve ser a prioridade do novo Governo em matéria de Habitação e Arrendamento? (escolha as duas mais importantes)

48,8% Promover uma reforma da fiscalidade e Tributação do Imobiliário

48,0% Recuperar a confiança perdida dos Proprietários e investidores

38,8% Revogar toda a legislação ideológica que destruiu o mercado nos últimos 8 anos

28,2% Aumentar oferta de Habitação Pública

Nove em cada cem venderam casas que tinham no arrendamento

Há a destacar nesta VII edição do Barómetro da ALP dois fenómenos que ganharam terreno, e revelam falta de confiança no mercado de arrendamento ao longo do ano passado.

Nove por cento dos respondentes afirmam ter vendido imóveis que estavam afectos ao arrendamento tradicional.

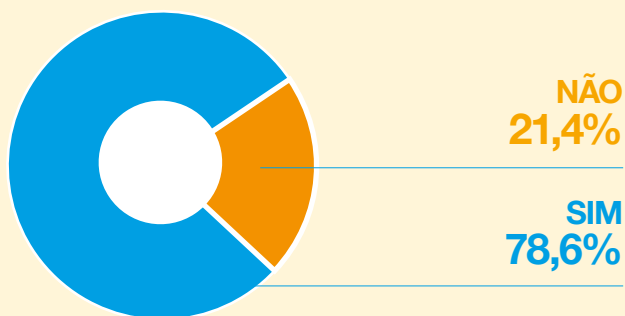
A estes juntam-se seis por cento de senhorios que revelam ter transferido imóveis que estavam colocados no arrendamento tradicional para o arrendamento de curta duração — como seja o alojamento a estudantes ou a profissionais estrangeiros ou nómadas digitais.

Efectivamente, metade (50%) dos respondentes acham que o imobiliário e arrendamento é um mercado com margens cada vez menos atractivas. Uma larga fatia de proprietários (43%) considera que o imobiliário e arrendamento são mercados burocráticos e difíceis de entender. Para 29%, é um investimento que exige custos operacionais excessivos, mas ainda assim, para quase um quarto dos respondentes (24%), é um mercado rentável e seguro para investir.

Apesar da reformulação dos programas de arrendamento acessível e da criação de programas de ainda maior atractividade, como o Programa “Arrendar para Subarrendar”, criado no âmbito do pacote “Mais Habitação”, de acordo com as respostas recolhidas pelo Barómetro da ALP, apenas dois por cento dos respondentes celebraram contratos ao abrigo destes programas.

Melhores perspectivas houve para o mercado de reabilitação urbana, apesar do aumento dos preços da mão-de-obra e matérias-primas. A esmagadora maioria dos proprietários que participaram (64%) neste inquérito afirmou ter realizado obras de reabilitação nos seus imóveis.

Promoveu a actualização anual legal de 6,94% de 2024 nos seus contratos de arrendamento?



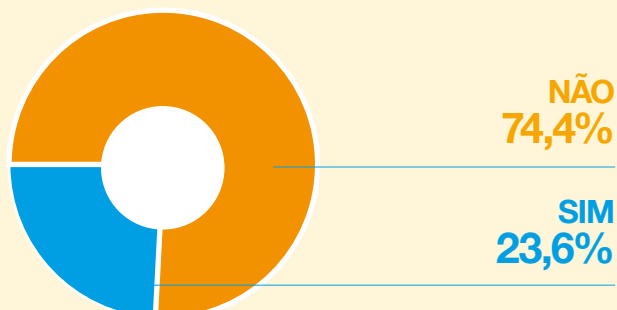
Um quinto dos proprietários não actualizou as rendas em 6,94%

A VII edição do Barómetro ALP revela que mais de dois em cada dez proprietários não fizeram a actualização anual de renda de 2024 pelo coeficiente legal de 6,94%. De acordo com a amostra, foram 21,4% os proprietários que não realizaram este aumento.

Se é verdade que cerca de um terço dos respondentes não o fez porque tem contratualizado por mútuo acordo outro coeficiente anual no contrato de arrendamento, há a destacar os 14% de inquiridos que responderam ter preferido actualizar a renda noutro valor percentual, por entender que o coeficiente apurado pelo Instituto Nacional de Estatística para 2024 poderia colocar os seus inquilinos em incumprimento.

Apesar de permanentemente diabolizados na opinião pública e em alguma comunicação social, 10% destes senhorios mantiveram a renda inalterada, por considerar que qualquer aumento que fosse seria inoportuno para os agregados de arrendatários. Acrescem os 9% de respondentes da amostra que decidiram também não fazer nenhum aumento por terem actualmente um rendimento que lhes permite ter uma vida confortável, sem necessidade de retirar poder de compra aos inquilinos.

Tem actualmente rendas em atraso? (habitacionais ou não habitacionais)



Um quarto dos senhorios tem rendas em atraso

O valor do incumprimento tem-se mantido bastante constante ao longo das sete edições do Barómetro ALP. Quase um quarto dos senhorios (23,6%) lida com o fenómeno do incumprimento do pagamento de rendas pelos seus inquilinos. A maior alteração face às seis últimas edições é o facto de a fatia de senhorios que têm mais de seis meses de incumprimento de rendas liderar globalmente junto daqueles que estão a suportar perdas. São, nesta amostra, 30,3% dos proprietários que têm rendas em atraso. Aqueles que acumulam perdas de dois a três meses de rendimento representam 28% das respostas.

Ainda assim, menos de metade dos senhorios (46,7%) que está a braços com o incumprimento contratual pondera instruir um despejo. Daqueles que não vão recorrer à justiça para fazer os seus direitos, a maior fatia de respostas (25%) diz que será demorado e terá mais custos do que o valor que está em dívida pelos inquilinos.

Para 18% dos proprietários, a resolução passa sempre pela via extrajudicial e há 15,6% que têm compreensão pela situação económica e social que atravessam os arrendatários. Há 17% da amostra que acredita que a justiça favorece sempre os inquilinos, mesmo em casos de flagrante incumprimento. Quatro por cento dos respondentes afirmam não ter meios para aceder à justiça.

Se respondeu “sim” à questão “tem rendas em atraso?”, está a pensar instruir um processo de despejo?

