

Receio de aumento no incumprimento do pagamento das rendas fere confiança dos Proprietários em 2021

51,4% dos proprietários inquiridos no Barómetro da ALP dizem não ter confiança no mercado em 2021, imputando esse sentimento à convicção de que os incumprimentos contratuais no pagamento das rendas pelos inquilinos vão aumentar.

Quase 40% dos inquiridos afirma ter rendas em atraso. Destes, mais de um terço (36,5%) acumula perdas de três a seis meses de rendas, e outro terço (33,9%) entre duas e três rendas em falta. Uma parcela de 18,3% dos inquiridos tem mais de meio ano (6 meses) de rendas em atraso.

Os Programas de arrendamento acessível do Governo e das Autarquias não convencem a esmagadora maioria dos proprietários inquiridos: 89,5% da amostra afirma não confiar nestes programas, e não está disponível para colocar os seus imóveis, apesar dos atraentes incentivos fiscais.

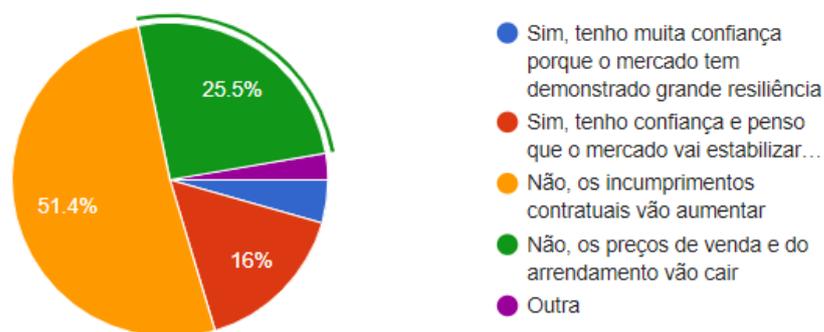
Uma ampla maioria (77,3%) dos Proprietários vai manter os preços das rendas inalterados. Apenas 10% da amostra pretende diminuir os valores de renda a praticar, enquanto uma parcela de 12% pondera, inclusive, aumentá-los.

Lisboa, 17 de Fevereiro de 2021 – A confiança dos proprietários na evolução do mercado imobiliário em 2021 está a ser minada pela ameaça de um aumento nos incumprimentos do pagamento de renda pelos arrendatários, revela a segunda edição do Barómetro “Confiança dos Proprietários”, realizado pela ALP – Associação Lisbonense de Proprietários.

Apesar da resiliência ímpar do sector imobiliário durante o ano de 2020, já em contexto de pandemia, as consequências das moratórias que suspenderam o pagamento das rendas habitacionais e não habitacionais durante o primeiro confinamento nacional não permitem aos proprietários de imóveis encarar 2021 com alguma confiança.

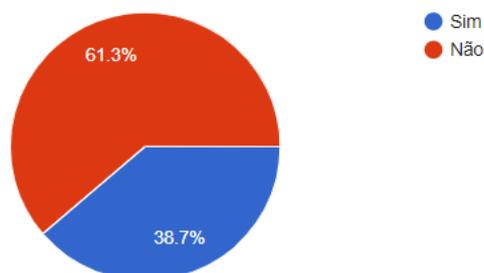
Nesse sentido, mais de metade (51,4%) dos proprietários inquiridos no Barómetro da ALP dizem não ter confiança no mercado em 2021, imputando esse sentimento à convicção de que os incumprimentos contratuais no pagamento das rendas pelos inquilinos vão aumentar. Para um quarto da amostra a confiança no mercado é afectada pelo receio de uma quebra nos preços (do arrendamento e compra/ venda) dos imóveis.

Está Confiante no Mercado Imobiliário em 2021?



Quando questionados sobre os factores que mais impactam a confiança dos proprietários em 2021, é o item “incumprimento no pagamento de rendas” que mais respostas reúne (com 68% dos inquiridos). Cumulativamente, os proprietários registam duas preocupações – com o aumento da carga fiscal sobre o imobiliário a conseguir mais respostas (55,3%) do que a aprovação de novas moratórias do Governo que suspendam o pagamento das rendas (apontado por 52,9% dos questionados).

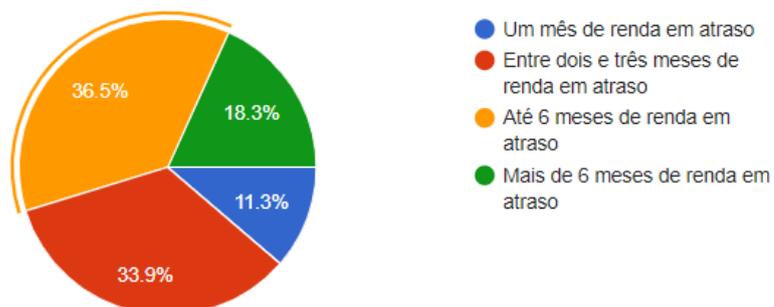
Tem rendas em atraso (habitacionais ou não habitacionais), devido à pandemia COVID-19?



Efectivamente, as conclusões do Barómetro ALP revelam que quase 40% dos respondentes (38,7%) afirma ter rendas em atraso (habitacionais e não habitacionais). Destes, mais de um terço (36,5%) acumula perdas de três a seis meses de rendas, e outro terço (33,9%) entre duas e três rendas em falta. Uma parcela de 18,3% dos inquiridos tem mais de meio ano (6 meses) de rendas em atraso.

Ainda assim, 65% dos proprietários inquiridos não têm intenção de instruir um processo de despejo, e entre estes uma fatia de 40% afirmam que não o farão por compreensão e solidariedade para com a situação de fragilidade social e económica dos seus inquilinos, com 38,9% dos respondentes a apontar a morosidade da justiça para não fazer valer os seus direitos consagrados contratualmente nos tribunais competentes.

Quantos meses de rendas em atraso tem neste momento (Janeiro de 2021)

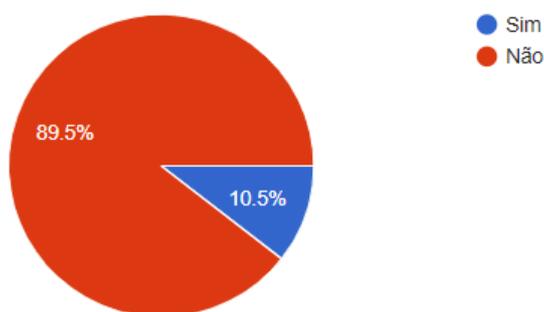


Proprietários “chumbam” Governo e Programas de Arrendamento Acessível

A esmagadora maioria (74,4%) dos proprietários que participaram no Barómetro ALP não concorda com a actuação do Governo e com as alterações realizadas ao arrendamento no âmbito da pandemia COVID-19. Neste ponto, mais de um terço (37,2%) dos proprietários assumem que se sentem mal informados, tendo dificuldade em manterem-se actualizados sobre as alterações introduzidas, e 50,9% referem que têm algumas dúvidas, mas sabem genericamente o suficiente sobre a matéria.

Como propostas de medidas alternativas às que foram adoptadas, os proprietários sinalizam, numa questão aberta, que o Governo deveria ter assumido a sua responsabilidade social atribuindo subsídios aos arrendatários com dificuldades financeiras imputáveis à pandemia, e tido uma atitude mais equilibrada entre ambas as partes – senhorios e inquilinos, nomeadamente no que concerne ao prolongamento de prejuízos aos senhorios por via das suspensões de despejos e efeitos das oposições à renovação dos contratos de arrendamento.

Confia nos Programas de Arrendamento Acessível do Governo e das Autarquias?

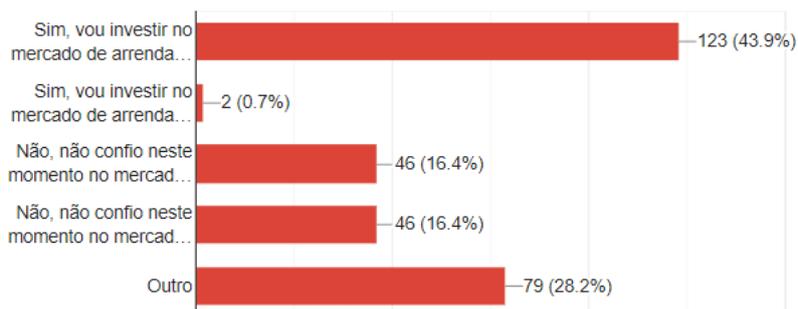


Os Programas de arrendamento acessível do Governo e das Autarquias não convencem a esmagadora maioria dos proprietários inquiridos: 89,5% da amostra afirma não confiar nestes programas e não está disponível para colocar os seus imóveis, apesar dos atraentes incentivos fiscais. Efectivamente, apenas 4,8% dos respondentes têm imóveis colocados no

arrendamento acessível. A desconfiança no Estado, Governo e Autarquias, a volatilidade das leis e o receio de que as regras se alterem ao longo dos contratos, a burocracia, e o prazo muito alargado dos contratos de arrendamento, encabeçam os motivos pelos quais não estão a pensar aderir a este mecanismo durante o ano de 2021.

Preços estabilizam. Reabilitação urbana e eficiência energética em queda

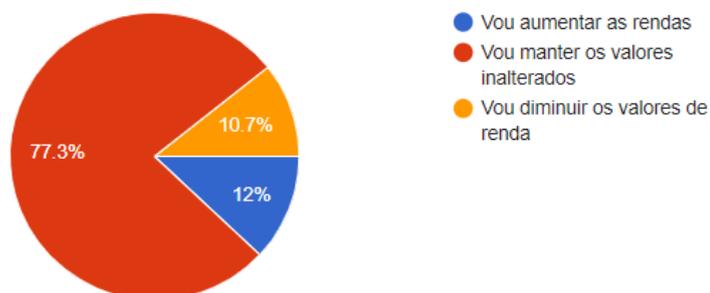
Tem intenção de colocar algum imóvel vago no mercado de arrendamento em 2021?



Uma fatia de 43,9% dos proprietários vai colocar os seus imóveis vagos no mercado de arrendamento em 2021. A desconfiança no mercado vai levar 16,4% dos inquiridos a manter os seus imóveis devolutos, com uma fatia idêntica a afirmar que tenciona desistir do arrendamento e vender o seu património. Juntos, estes dois itens representam um terço das intenções, revelando o impacto da falta de confiança no mercado.

Daqueles que afirmam continuar a sua aposta no mercado de arrendamento, uma ampla maioria (77,3%) vai manter os preços das rendas inalterados. Apenas 10% da amostra pretende diminuir os valores de renda a praticar, enquanto uma parcela de 12% pondera, inclusive, aumentá-los.

Que valores de renda pretende praticar em 2021?



A retracção na confiança dos proprietários far-se-á sentir na reabilitação urbana. Mais de metade (59,2%) não vai fazer qualquer operação de reabilitação nos seus imóveis. A indisponibilidade financeira é a razão apontada por 30,3% dos inquiridos, enquanto um quarto (25,7%) da amostra refere a incerteza do mercado como motivo.

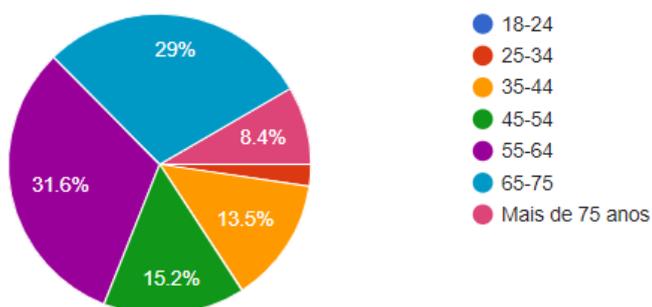
Ao nível do tema reconversão e eficiência energética dos edifícios, nomeadamente no que diz respeito aos apoios disponibilizados pelo Fundo Ambiental do Governo, o tema é reconhecido como muito importante para 84,7% da amostra.

Mas 58,2% não conhecem o Programa de Apoio Edifícios Mais Sustentáveis e dos 41,8% que têm conhecimento das verbas e comparticipação, 78,6% dos respondentes não planeiam aceder a estes apoios. Os custos elevados que têm de ser avançados antes de qualquer comparticipação, a complexa burocracia de instrução das candidaturas, e o facto de as obras irem beneficiar exclusivamente os arrendatários, sem retorno do investimento para proprietários, são as razões apontadas pelos inquiridos.

Retrato dos Proprietários Portugueses

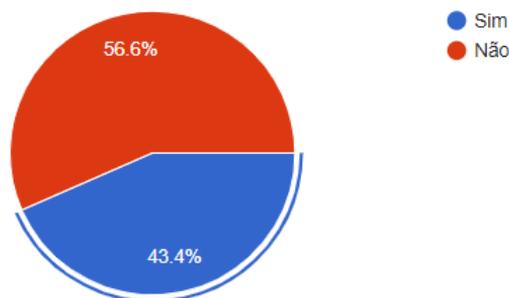
O Barómetro ALP foi realizado durante o mês de Janeiro de 2021, através de uma plataforma *online*. A amostra reuniu três centenas de proprietários – dos quais quase dois terços são do sexo masculino e Associados da ALP. A nível etário, 60,6% dos inquiridos tem idade compreendida entre os 50 e os 75 anos.

Caracterização etária



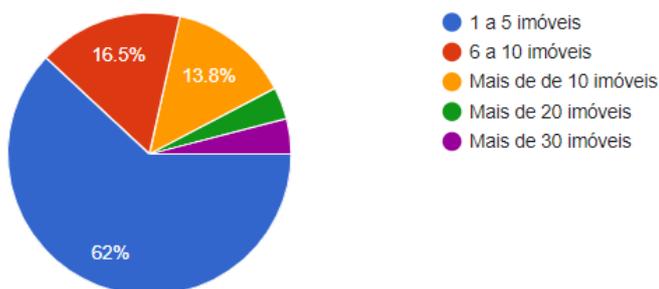
A esmagadora maioria dos inquiridos (95%) são proprietários de imóveis colocados no mercado de arrendamento tradicional. O fenómeno das rendas congeladas mantém-se omnipresente há mais de um século no retrato do proprietário português, e na segunda edição do Barómetro ALP quase metade (43,4%) dos respondentes assumem estar vinculados a contratos de arrendamento anteriores a 1990, com rendas congeladas.

Tem, em 2021, contratos de arrendamento – habitacionais/ não habitacionais – congelados (anteriores a 1990)?



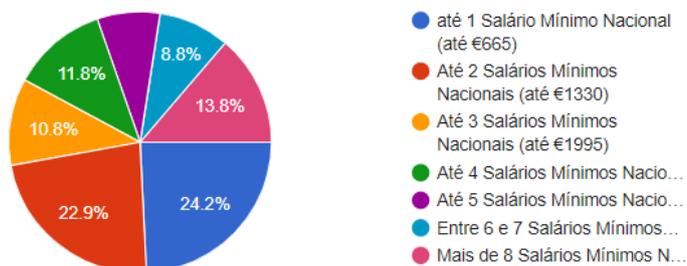
O inquérito da ALP tem expressão nacional, mas mais de metade (52,5%) dos inquiridos detêm imóveis na região da Área Metropolitana de Lisboa. Uma maioria de 62,2% dos respondentes são proprietários de um a cinco imóveis.

É Proprietário de quantos imóveis?



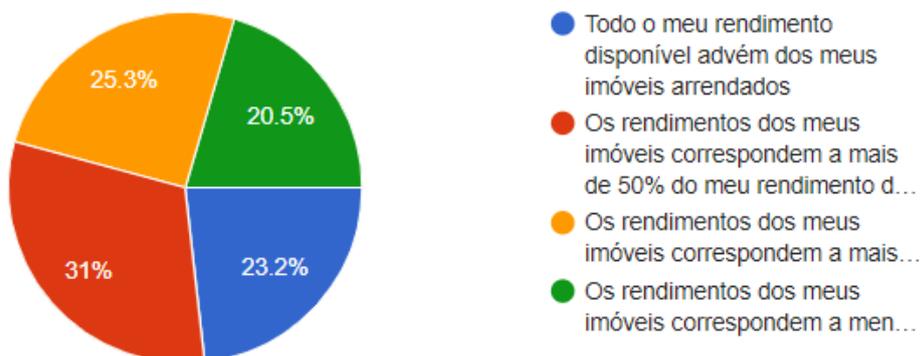
Uma percentagem de 57,9% auferem um rendimento bruto dos seus imóveis colocados no mercado de arrendamento até três salários mínimos nacionais (SMN). Um quarto da amostra retira destes imóveis um rendimento bruto de um salário mínimo nacional.

Qual o nível de rendimentos mensais que advém dos seus imóveis arrendados?



Mais de metade dos inquiridos (54,2%) afirmam que os rendimentos prediais representam mais de metade do seu rendimento mensal. Para cerca de um quarto da amostra (23,2%), as rendas recebidas são todo o seu orçamento familiar.

Os rendimentos dos seus imóveis correspondem a que % do seu rendimento mensal?



“Os dados do presente estudo conduzido pela ALP demonstram claramente o enorme impacto que as sucessivas alterações à legislação do arrendamento e as medidas aprovadas em virtude da pandemia COVID-19 tiveram no funcionamento do mercado de arrendamento e na confiança dos proprietários nesse mercado”, refere Luís Menezes Leitão, Presidente da ALP. “É preciso por isso inverter rapidamente as políticas realizadas nos últimos anos, única forma de se conseguir um aumento da oferta de arrendamento, por forma a permitir que através do mesmo possa ser realizado o direito à habitação dos portugueses”, adverte o Presidente da ALP, que ressalva, no entanto, que o mercado de arrendamento mantém atractividade e uma dinâmica expressiva sem quebras acentuadas do valor das rendas praticadas. “A ALP acredita na resiliência do mercado imobiliário em 2021, nomeadamente no segmento de arrendamento, cuja procura continua a exceder largamente a oferta existente”, afirma Menezes Leitão.

“Os receios de incumprimento que surgem nas conclusões desta II edição do Barómetro da ALP são reais”, afirma o responsável, que relembra, no entanto que “a ALP combate diariamente esse fenómeno através de uma comunicação permanente com os arrendatários em situação de carência económica devido à pandemia, informando-os da possibilidade disponibilizada pelo IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana –, que estendeu a concessão de empréstimos sem juros para pagamento das rendas habitacionais até 1 de Julho de 2021”.

Para mais informações sobre este estudo, por favor contacte a ALP.
(alp.imprensa@gmail.com)