

Conclusões da III Edição do Barómetro “Confiança dos Proprietários” da ALP

Baixar impostos, reformar a Justiça e criar uma base de dados de incumpridores, pedem os Proprietários ao Governo

Quase dois terços (64,4%) dos proprietários de imóveis inquiridos na III edição do Barómetro da ALP “Confiança dos Proprietários” afirmam não ter confiança na evolução do mercado imobiliário português no segundo semestre de 2021. O incumprimento dos inquilinos deixou de ser o maior receio dos proprietários de imóveis, ultrapassado pela possibilidade de o Governo aumentar a carga fiscal sobre o património.

Quase 40% dos inquiridos afirmam ter rendas em atraso. Destes, mais de um terço (36,5%) acumulam 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.

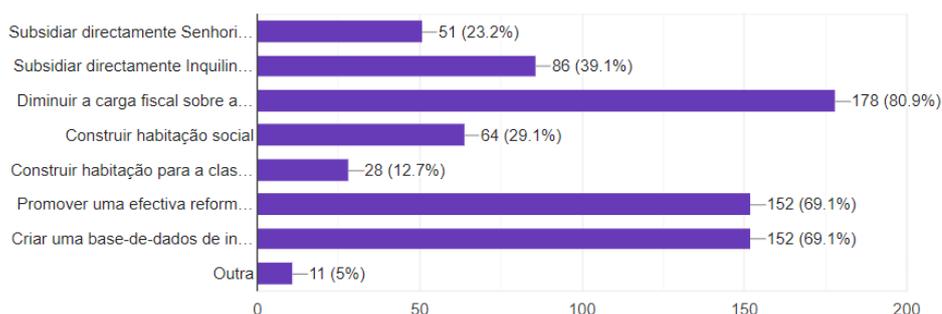
Os programas de arrendamento acessível do Governo e das Autarquias falham por completo o objetivo de atrair os privados: só 2,3% têm imóveis neles colocados, e 89,5% da amostra afirma não confiar nestes programas, apesar dos atraentes incentivos e isenções fiscais.

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, 8 de Julho de 2021 – Os proprietários de imóveis mantêm a desconfiança no Estado e na evolução do mercado imobiliário, e quatro em cada dez senhorios inquiridos têm rendas em atraso, revelam as conclusões da terceira edição do Barómetro “Confiança dos Proprietários”, uma iniciativa da Associação Lisbonense de Proprietários (ALP) – a mais antiga e representativa estrutura associativa nacional de defesa e representação dos proprietários urbanos.

Os proprietários portugueses assinalam três principais medidas a implementar para estimular a confiança no mercado e no Estado: diminuir a carga fiscal sobre a propriedade imobiliária (80,9% das respostas), promover uma efetiva reforma da justiça e combater eficazmente a sua morosidade e, na ótica da prevenção de prejuízos por incumprimento de pagamento pelos arrendatários, pedem ao Governo para criar uma base de dados de inquilinos incumpridores, que respeite a legislação de proteção de dados em vigor, mas que funcione como uma garantia adicional de cumprimento contratual no arrendamento urbano (ambos os itens a registar 69,1% das respostas).

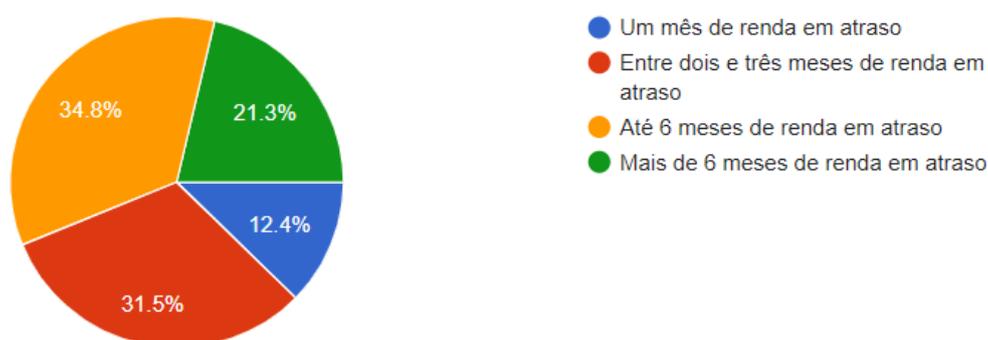
Que medidas deve o Governo implementar para reganhar a confiança dos proprietários?



Quatro em cada dez tem rendas em atraso

De facto, o nível de incumprimento mantém-se inalterado face à anterior edição do estudo da ALP, referente a Janeiro de 2021: 40,2% dos inquiridos – ou seja, quatro em cada dez – declaram ter rendas em atraso. Destes, 34,8% têm entre três e seis meses de renda em atraso, e 31,5% acumulam perdas de dois a três meses. Uma fatia de mais de um quinto (21,3%) tem mais de meio ano de rendas em atraso.

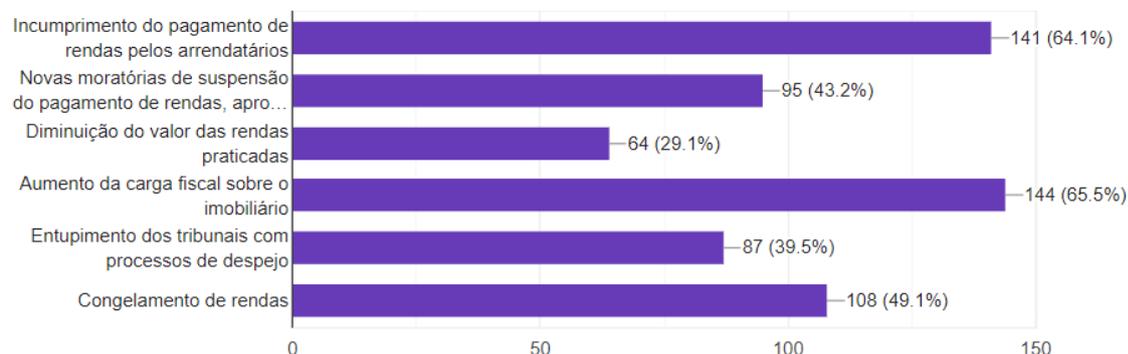
Quantos meses de renda em atraso acumula?



Apesar destes dados preocupantes praticamente três quartos da amostra (74,4%) não vai instruir na Justiça um processo de despejo. A esmagadora maioria (59,7%) fá-lo por solidariedade com as dificuldades que a pandemia trouxe aos inquilinos, mas 22% não recorrem aos tribunais devido à morosidade dos processos, uma situação crónica do estado da justiça em matéria de arrendamento, mas muito agravada pela pandemia e pelas moratórias de suspensão de denúncias e despejos até ao passado dia 1 de Julho.

Com esta conjuntura as respostas da III edição do Barómetro ALP revelam que quase dois terços dos proprietários auscultados (64,4%) não têm confiança na evolução do mercado imobiliário no segundo semestre de 2021.

Qual é o seu maior receio da evolução do mercado imobiliário na segunda metade de 2021?

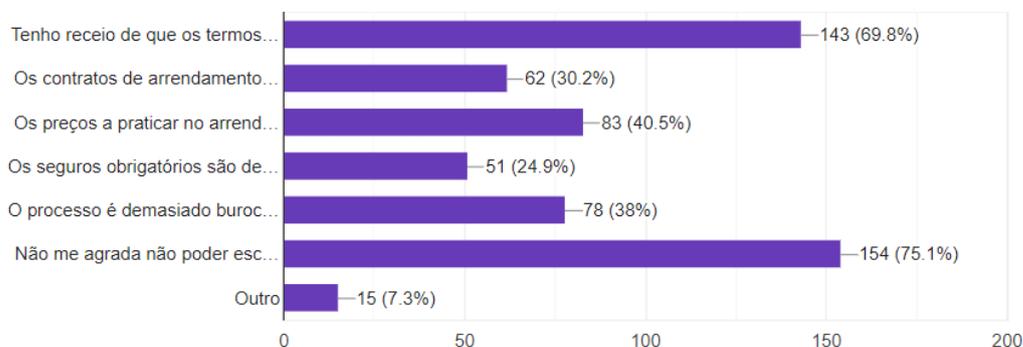


E, pela primeira vez no Barómetro da ALP, a possibilidade de um aumento da carga fiscal sobre o património assume-se como o maior receio manifestado pelos proprietários urbanos (expresso por 65,5%), ultrapassando o receio por um aumento dos incumprimentos de pagamento de renda por parte dos inquilinos (com 64,1% das respostas).

Proprietários “chumbam” arrendamento acessível

Os proprietários desconfiam do Estado e por isso dão nota muito negativa aos programas de arrendamento acessível: 91,7% dos proprietários não confiam nestes programas do governo/ municipais e apenas 2,3% dispõem de imóveis colocados neste mercado.

Qual é o motivo que o leva a não confiar nos programas de arrendamento acessível?



Desta esmagadora maioria de proprietários, três quartos (75,1%) referem que não poder escolher pessoalmente os inquilinos é o maior motivo de desconfiança, e praticamente 70% dos respondentes apontam ter receio de que os benefícios fiscais destes programas e outros termos contratuais sejam alterados unilateralmente pelo Estado. Os valores de renda praticados nestes programas são pouco atrativos para 40,5% dos proprietários, e a burocracia inerente aos programas é também apontada por 38% como um dos motivos que afasta proprietários.

Muito relevante também para a discussão do falhanço do arrendamento acessível é o facto de mais de metade (51,4%) dos proprietários inquiridos afirmarem suportar ainda contratos de arrendamento antigos, com rendas congeladas (anteriores a 1990). E, recorde-se que estes contratos, ao contrário daqueles que estão ao abrigo do arrendamento acessível, não têm quaisquer isenções fiscais, apesar de praticarem valores de renda muito abaixo dos de mercado e destes programas de estímulo ao arrendamento.

Pandemia estabiliza preços no arrendamento e compra e venda

Na avaliação do impacto da pandemia no imobiliário, a opinião dos proprietários questionados encontra-se dividida entre um terço dos respondentes (33,6%) que considera que o mercado imobiliário estabilizou e os preços vão estagnar e uma parcela de 28,6% de inquiridos que afirmam que o imobiliário sofre, acima de tudo, de uma falta de confiança anterior à pandemia.

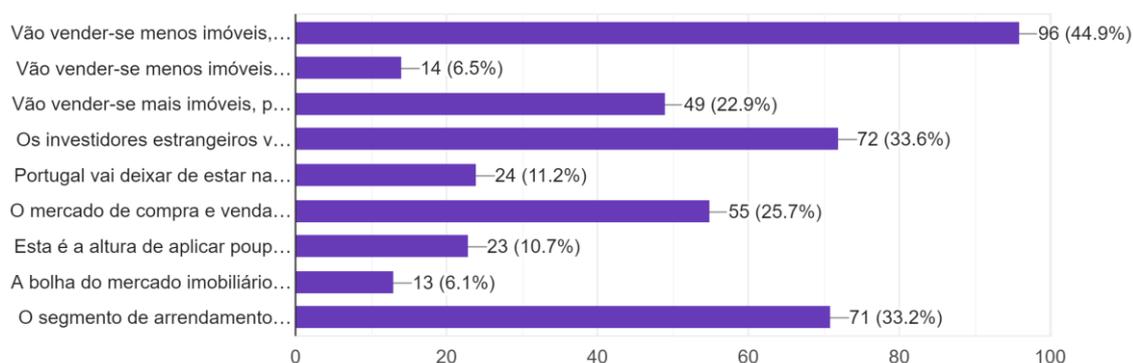
Como avalia o impacto de mais de um ano de pandemia COVID-19 no mercado imobiliário?



Em relação ao impacto da pandemia nos preços no arrendamento, os respondentes dividem-se: 36,4% consideram que os preços vão estabilizar e 35,5% consideram que irão diminuir. Sem surpresa, quando questionados sobre que preços vão praticar em novos contratos a celebrar no segundo semestre de 2021, três quartos (76,5%) dos proprietários inquiridos respondem que vão manter os preços inalterados. Mas a percentagem de proprietários que pretendem aumentar os preços (12,6%) é maior do que a percentagem daqueles que indicam que vão diminuir os valores praticados (10,9%).

Já no que diz respeito à compra e venda de imóveis na segunda metade do ano, 44,9% dos proprietários inquiridos são da opinião de que se vão vender menos imóveis, mas os preços se irão manter em níveis pré-pandemia. Um terço (33,6%) acredita que os investidores estrangeiros vão ser os principais compradores de imóveis em Portugal durante o segundo semestre, com outro terço (33,2%) a considerar que os preços vão cair sobretudo no segmento não-habitacional (escritórios/comércio). Apenas 6,1% dos inquiridos estão convencidos de que a “bolha do imobiliário” no segmento de compra e venda vai “reberstar”.

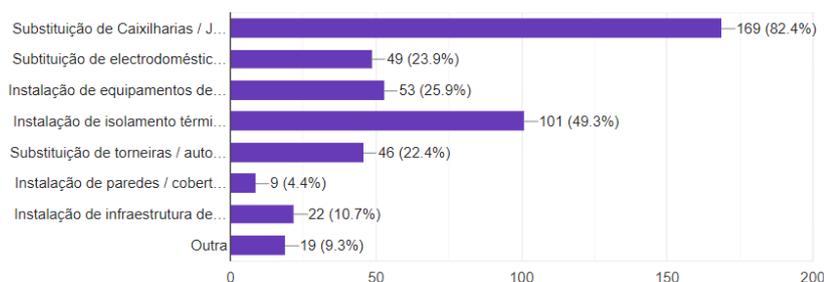
Como avalia o mercado de compra e venda em 2021 em contexto de pandemia



26,2% vão usar verbas do Fundo ambiental para aumentar a eficiência energética

Um terço da amostra inquirida pretende fazer operações de reabilitação urbana na segunda metade do ano e a eficiência energética é um tema que assume importância para quase três quartos dos respondentes (73,5%), com um quarto dos proprietários a afirmar que irá utilizar verbas do Fundo Ambiental (2ª fase do Programa de Edifícios Mais Sustentáveis) para substituir caixilharias de janelas (82,4%), reforçar o isolamento térmico das habitações (49,3%) e um quarto a avaliar a instalação de soluções de produção de energia sustentável/renovável.

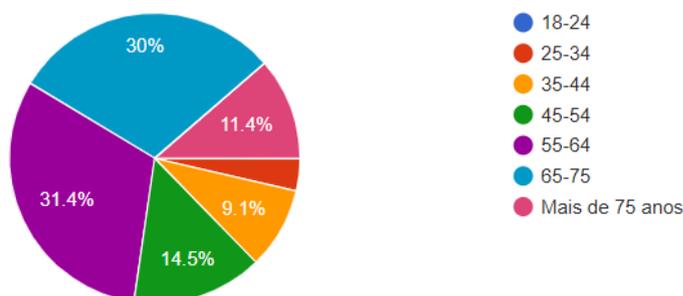
Que investimentos, no âmbito do aumento da eficiência energética, são prioridade para si?



Retrato dos Proprietários do III Barómetro ALP

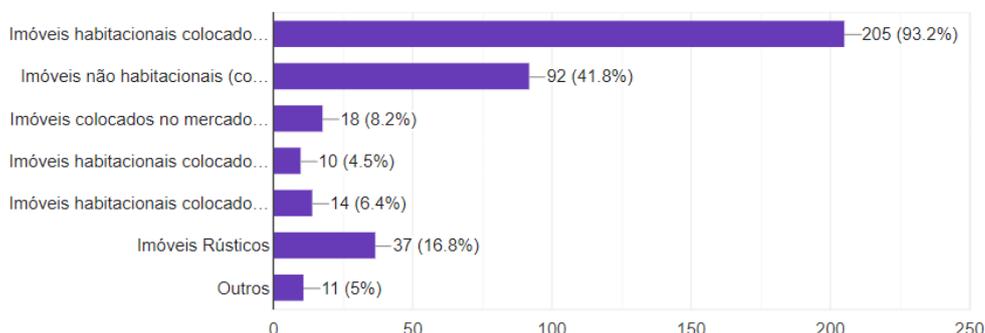
O Barómetro ALP foi realizado entre 1 de maio e 7 de junho de 2021, através de uma plataforma *online*. A amostra reuniu mais de duas centenas de proprietários – dos quais quase três quartos Associados da ALP (75,5%). A nível etário, 61,4% dos inquiridos tem idade compreendida entre os 55 e os 75 anos, demonstrando a senioridade dos proprietários nacionais.

Caracterização etária



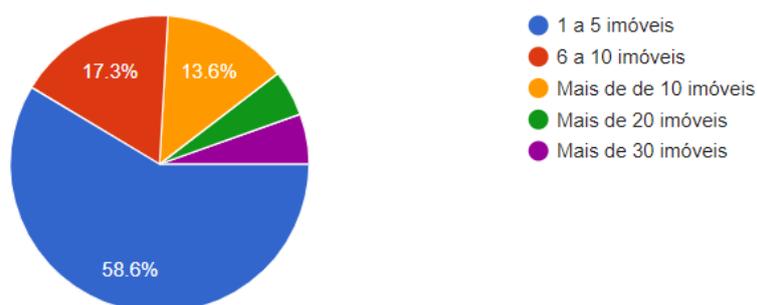
A esmagadora maioria dos inquiridos (93,2%) são proprietários de imóveis colocados no mercado de arrendamento tradicional.

Caracterização Tipo de Propriedades



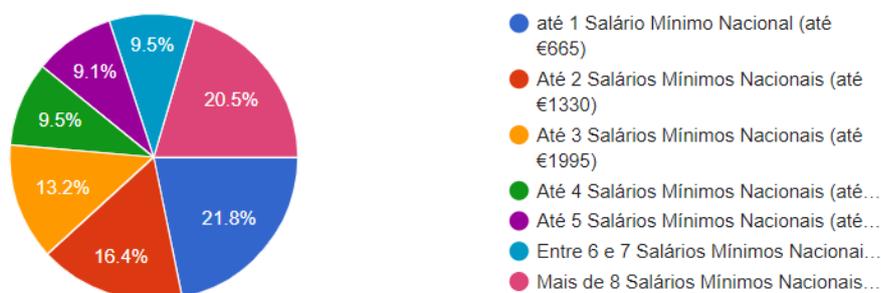
O inquérito da ALP tem expressão nacional, mas mais de metade (48,6%) dos inquiridos detêm imóveis na região da Área Metropolitana de Lisboa. Uma maioria de 58,6% dos respondentes são proprietários de um a cinco imóveis.

É Proprietário de quantos imóveis?



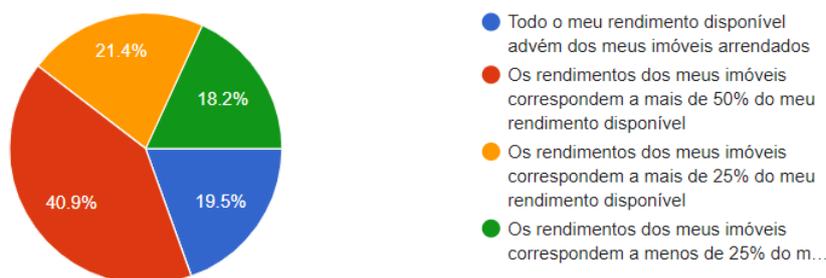
Uma percentagem de 51,4% auferem um rendimento bruto dos seus imóveis colocados no mercado de arrendamento até três salários mínimos nacionais (SMN). Mas mais de 20% da amostra retira destes imóveis um rendimento bruto inferior a um salário mínimo nacional.

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



Quase metade dos inquiridos (40,9%) afirmam que os rendimentos prediais representam mais de metade do seu rendimento mensal. Para cerca de 19,5%, as rendas recebidas são todo o orçamento familiar.

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



“Os proprietários de imóveis, que detêm 98 por cento da oferta de habitação do país, não foram, lamentável e inexplicavelmente, auscultados em nenhuma das medidas que Governo e autarquias implementaram em matéria de política de Habitação. Os resultados estão à vista – os proprietários não confiam no Estado, e por arrasto nos programas de arrendamento acessível, que são um fracasso também a nível municipal, nomeadamente em Lisboa, apesar de ambos acenarem com um pacote de isenções fiscais que à partida devia ser irrecusável e levar a uma explosão de imóveis colocados neste segmento”, afirma Iolanda Gávea, vice-presidente da ALP.

“Os proprietários sentem-se reduzidos a contribuintes que são forçados a manter os cofres cheios com receitas milionárias, acima dos mil milhões de euros, respectivamente, em sede de IMI e IMT, mesmo em contexto de pandemia e com níveis de incumprimento dos inquilinos muito graves. É por isso que o receio de um aumento de impostos emerge como a maior preocupação dos proprietários auscultados no estudo da ALP”, comenta a dirigente associativa.

“Reconquistar a confiança dos proprietários tem, por isso, que ser a prioridade política do Executivo, porque sem os privados não haverá qualquer resposta à crise de habitação nacional”, defende a responsável, que acrescenta: “Neste estudo da ALP os proprietários dão pistas claras em como fazê-lo – com uma reforma da justiça e implementando mecanismos de prevenção do incumprimento pelos arrendatários.”

Iolanda Gávea é peremptória: **“O arrendamento não pode ser uma atividade com tanto risco associado, quase como uma roleta”**.

A responsável explica que **“quando os inquiridos do Barómetro ALP defendem a criação de uma base de dados de arrendatários incumpridores não estão a defender uma “lista negra”, ao arrepio de todas as leis de proteção de dados. No entanto, quase todos os senhorios portugueses já viveram situações muito complexas, de incumprimentos muito prolongados e reiterados, com graves prejuízos patrimoniais e morais e reflexo na sua confiança no mercado”**

“Este clima de impunidade não acontece, por exemplo, nos incumprimentos que envolvem a banca, num crédito à habitação. Algum banco emprestaria dinheiro se quatro em cada dez dos seus clientes incumprisse?”, questiona, acrescentando: **“Porque é que é então aceitável a situação no arrendamento? Até quando?”**, questiona.

“Todos têm a ganhar com a implementação de medidas eficazes de combate e prevenção do incumprimento no arrendamento – incluindo os inquilinos que cumprem as suas obrigações contratuais e que são a esmagadora maioria. A ALP considera que seriam atingidos três objetivos muito importantes: com mais confiança no Estado aumenta a oferta de imóveis pelos proprietários privados, a Justiça e os tribunais deixam de estar entupidos com este tipo de processos e, em última análise, o Estado consegue mais receitas fiscais, porque não haverá tantos incumprimentos e, em consequência, haverá mais imóveis disponíveis no mercado”, conclui.

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