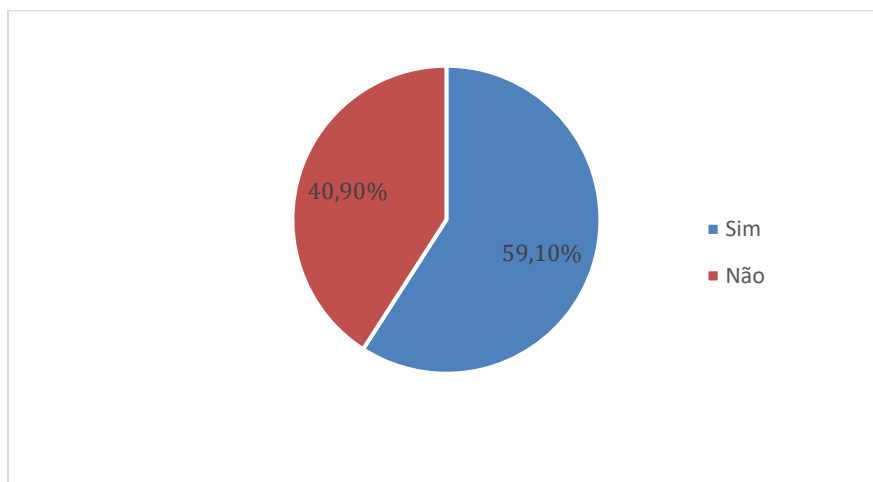


## ALP lança Barómetro trimestral para traçar retrato da real situação dos proprietários urbanos portugueses

# Confiança dos Proprietários arrasada com medidas do Governo na gestão da crise da pandemia COVID-19

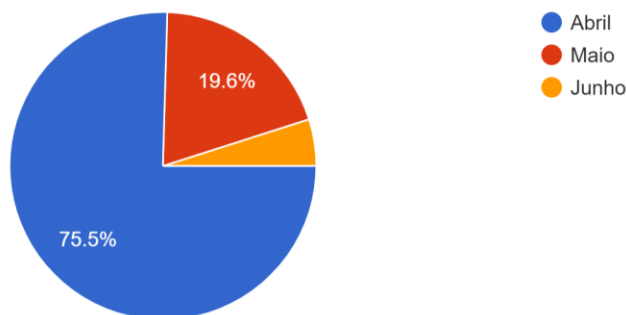
Lisboa, 1 de Outubro de 2020 - Mais de metade dos proprietários de imóveis arrendados (59,1%) suportaram a suspensão do pagamento das rendas por parte dos seus inquilinos durante o estado de emergência e meses subsequentes, revela a primeira edição do Barómetro 'Confiança dos Proprietários', um estudo trimestral realizado pela ALP - Associação Lisbonense de Proprietários, desenvolvido com o intuito de traçar um retrato fidedigno dos proprietários de imóveis e da sua real situação, tão distorcida e negligenciada pelo poder político.

**Alguns dos seus inquilinos suspendeu o pagamento das rendas durante a pandemia, ao abrigo da Lei 4-C/2020?**



Foi logo a partir do mês de Abril, mesmo antes da declaração de Estado de Emergência (apenas decretado a 17 de Abril, após as rendas terem já vencido), que 75,5% dos proprietários inquiridos registaram incumprimento do pagamento das rendas dos seus imóveis por parte dos seus inquilinos.

A partir de que mês teve quebras de rendimento pela suspensão do pagamento das rendas pelos seus inquilinos?



O Barómetro ALP revela ainda que a suspensão do pagamento de renda, mecanismo que apenas poderia ser accionado pelos arrendatários nos casos de uma quebra de rendimentos superior a 20% ou taxa de esforço do agregado superior a 35%, foi arbitrariamente utilizada pelos inquilinos, à revelia dos preceitos da Lei n.º 4-C/2020 (Regime excepcional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional).

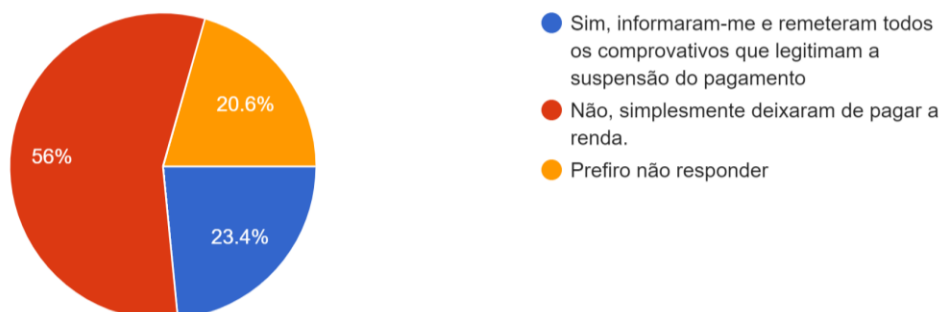
Se teve perdas de rendimentos prediais devido à COVID-19, os seus inquilinos cumpriram os requisitos estabelecidos na Lei para suspender o pagamento das rendas?



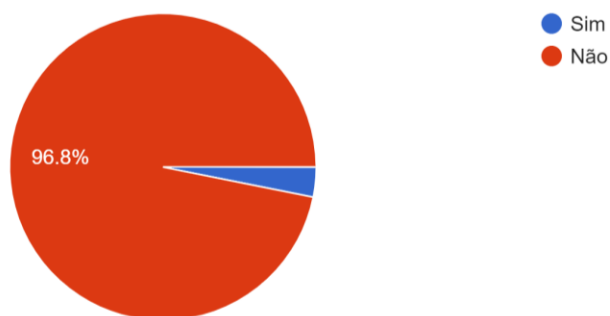
### **Metade dos proprietários ainda não receberam qualquer duodécimo das rendas vencidas**

Efectivamente, os proprietários inquiridos no Barómetro ALP revelam que mais de metade dos inquilinos (56%) simplesmente deixaram de pagar a renda, sem qualquer comunicação, nem tão-pouco os comprovativos que a lei exigia para poder deixar de ser cumprido o dever de pagamento das rendas. Devido a um clima de incumprimento que a Lei nº 4-C/2020 permitiu e que o Governo fomentou, os empréstimos sem juros disponibilizados pelo IHRU, para o pagamento das rendas habitacionais, foram apenas accionados por 3,2% dos inquilinos dos proprietários inquiridos neste estudo.

**Se teve perdas de rendimentos prediais devido à COVID-19, os seus inquilinos cumpriram os requisitos estabelecidos na Lei para suspender o pagamento das rendas?**

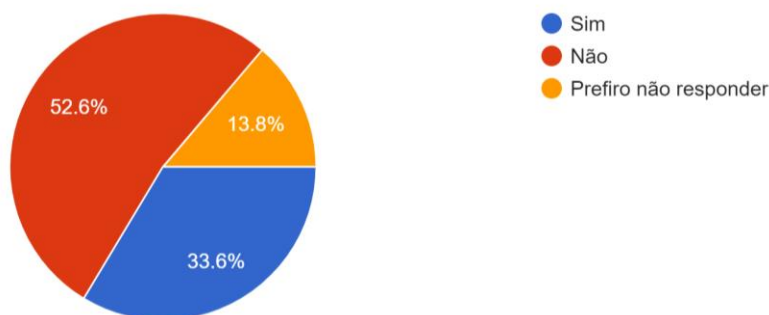


**Algum dos seus inquilinos acedeu à linha de crédito disponibilizada pelo IHRU para o pagamento das rendas durante a pandemia COVID-19 e meses subsequentes?**



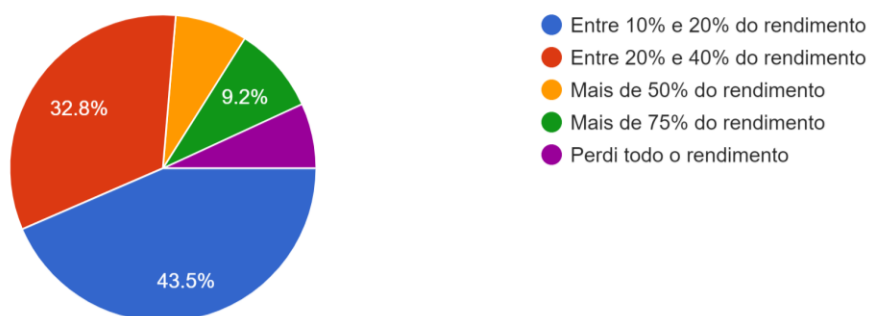
Outra preocupante conclusão é também revelada pelos respondentes quanto aos níveis de incumprimento do pagamento em duodécimos das rendas cujo pagamento foi suspenso, com 52,6% dos senhorios a declararem que ainda não receberam qualquer duodécimo dos seus inquilinos (dados recolhidos até 15 de Setembro). Todavia, três quartos dos inquiridos (74,3%) não pretende intentar qualquer acção de despejo nos próximos seis meses, optando assim por dirimir fora dos tribunais as dívidas acumuladas pelos seus inquilinos durante a crise da pandemia COVID-19.

Os seus inquilinos que suspenderam o pagamento da renda já começaram a fraccionar os valores em dívida em duodécimos, a partir de Julho, como estipula a Lei?



Relativamente à perda de rendimentos dos senhorios de imóveis colocados no mercado de arrendamento, o Barómetro ALP revela que 43,5% dos senhorios tiveram uma quebra de rendimentos entre 10 e 20%, e que sensivelmente um terço dos inquiridos (32,8%) registaram uma quebra de rendimento entre os 20% e os 40%. Uma fatia de 16,1% dos senhorios ficaram privados de 75% a 100% de todo o seu rendimento disponível, sem qualquer mecanismo de protecção social conferido pelo Estado.

Pode precisar qual foi a % de perda dos seus rendimentos prediais devido à pandemia COVID-19 e à legislação aprovada?

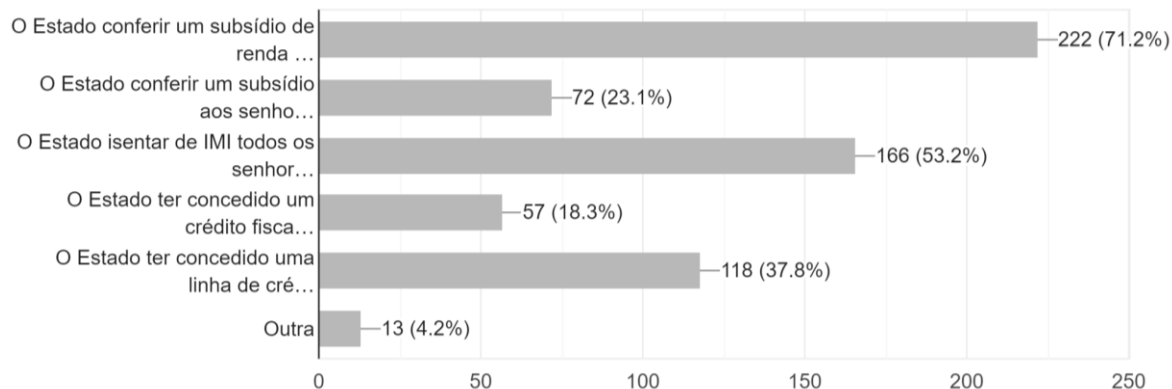


Muito presente, com uma parcela de 82,2% das respostas dos proprietários, é o receio de que o Governo faça aprovar um perdão das rendas vencidas e não liquidadas, demonstrando a falta de confiança dos proprietários nas instituições.

Relativamente à actuação do Governo em matéria de gestão de crise da pandemia COVID-19, praticamente dois terços (63,3%) dos inquiridos discordam da actuação do executivo. Quando questionados sobre as medidas que afectaram a Habitação e o Arrendamento, os proprietários são peremptórios: 77,7% discordam da actuação do Governo, apontando como alternativa justa à Lei 4-C/2020, que permitiu a suspensão do pagamento de rendas habitacionais e não habitacionais, que fosse o Estado a assumir a sua responsabilidade e a conferir um subsídio de renda directamente aos inquilinos com quebras de rendimentos (71,2%). Mais de metade dos respondentes (53,2%) defenderam igualmente uma isenção de IMI - Imposto Municipal sobre

Imóveis a todos os senhorios afectados com perdas de rendimentos, como compensação mínima pelo esforço e papel social que lhes foi imputado.

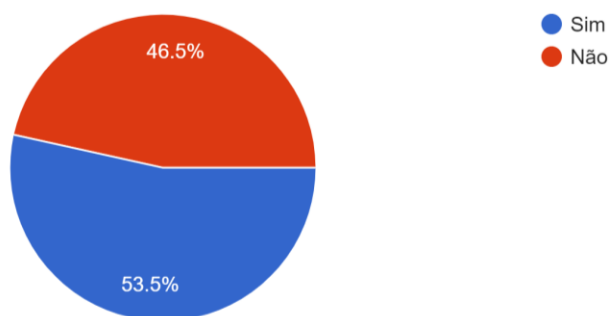
**Quais teriam sido, na sua opinião, as medidas justas a adoptar pelo Governo em matéria de arrendamento durante a pandemia COVID-19?**



Dessa forma, e sem surpresas, a quase totalidade dos inquiridos (94,3%) subscreve a afirmação de que o Estado transfere a função social da Habitação para os proprietários privados de imóveis.

### **Mais de metade dos inquiridos ainda suportam 'rendas congeladas'. Rendas são mais de 50% dos rendimentos para um terço dos proprietários**

Tem rendas congeladas, de contratos anteriores a 1990?



O universo de respostas do Barómetro ALP revela que mais de metade dos proprietários (53,5%) ainda suportam contratos de arrendamento anteriores a 1990, com “rendas congeladas”. Estas respostas contrariam a assumpção de que é marginal o universo de rendas cujos valores estão muito abaixo dos valores praticados no mercado e, inclusive, dos valores de referência dos programas de arrendamento acessíveis (nacionais e municipais). Acresce que estas rendas, ao contrário das chamadas ‘acessíveis’ mantêm a tributação de 28% em sede de taxa liberatória de IRS.

Cerca de um terço dos respondentes (34,1%) declaram que as rendas recebidas pelos imóveis colocados no mercado de arrendamento representam mais de 50 por cento do seu rendimento disponível. Acresce uma fatia muito significativa, de 18,8% dos inquiridos, cujos rendimentos prediais dos seus imóveis arrendados representam todo o seu orçamento familiar, e que dele ficaram privados, sem qualquer protecção social, vendo-se empurrados para a ruína.

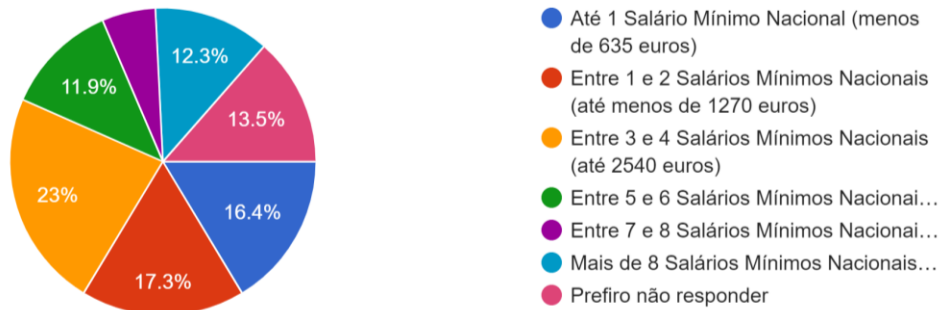
**Relativamente aos rendimentos que obtém dos seus imóveis, qual a opção que melhor descreve a sua situação?**



Note-se ainda que o retrato da amostra deste estudo pioneiro da ALP revela que mais de dois terços dos senhorios auscultados (65,5%) têm mais de 55 anos. Além disso, mais de um terço dos proprietários de imóveis arrendados (37%) têm idade superior a 65 anos, sendo por isso especialmente vulneráveis, uma realidade que o Governo ignorou nas medidas que accionou na gestão da pandemia COVID-19.

Relativamente ao nível médio de rendimentos obtidos mensalmente pelos imóveis arrendados, mais de metade (52,6%) dos inquiridos auferem até 4 salários mínimos nacionais (até 2540 euros brutos) pelos seus imóveis (distribuídos por uma fatia de 23% que recebem entre 3 e 4 salários mínimos mensais provenientes do seu património; 17,3% entre 1 e 2 salários mínimos mensais; e 16,4% até um salário mínimo mensal).

Qual é o nível de rendimentos que obtém mensalmente dos seus imóveis arrendados?



Conclusões que apontam que a esmagadora maioria dos proprietários de imóveis arrendados se situa na “classe média”, sendo alheios à espiral especulativa do mercado de que são alvo reiteradamente na opinião pública. Aliás, de acordo com estas respostas, esta larga fatia de proprietários teria, de acordo com o critério estabelecido pelo Estado para os inquilinos, no Novo Regime de Arrendamento Urbano /NRAU), a chamada “Lei das Rendas”, o estatuto de “carência económica”.

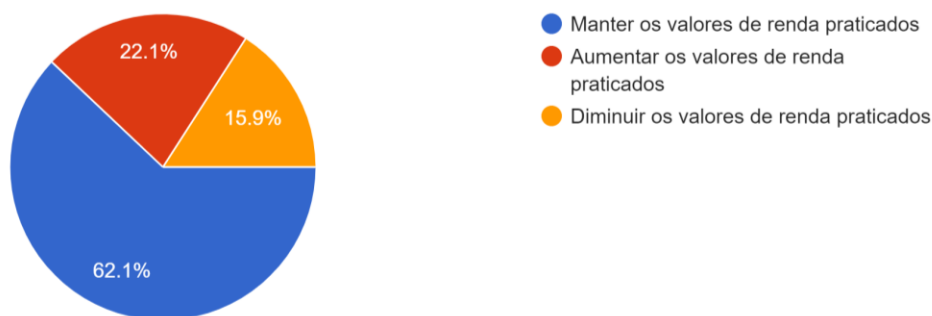
Relativamente ao tema Fiscalidade, 90,5% dos proprietários consideram que a carga fiscal que incide sobre a propriedade imobiliária está a um nível “muito elevado e insustentável”.

Metade dos proprietários (50,6%) inquiridos afirmam estar mal informados e ter grande dificuldade em manter-se actualizados face às alterações legislativas sucessivas em matéria de Habitação e Arrendamento.

**Apenas 1% dos proprietários pensa aderir a Programas de Arrendamento Acessível, e um quarto dos proprietários vai retirar imóveis do mercado de arrendamento**

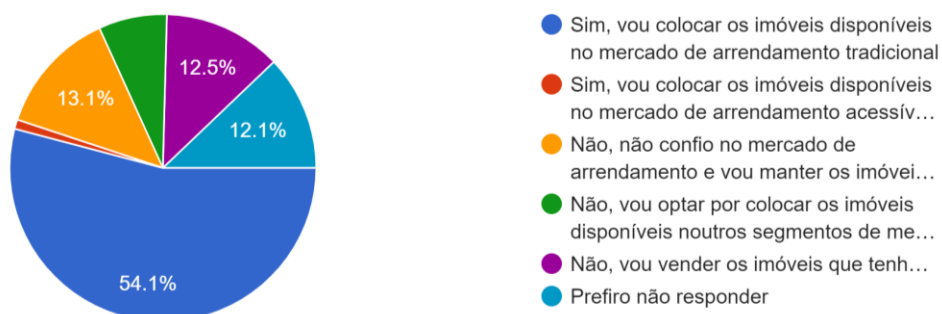
A confiança dos proprietários no mercado de arrendamento está fragmentada, com metade dos inquiridos a garantirem que continuarão a colocar os seus imóveis no mercado tradicional, mantendo os mesmos valores de renda (com 62,1% das respostas). Todavia, quase um quarto dos proprietários (22,1%) referem que terão de aumentar os preços, devido ao risco que acarreta o arrendamento.

#### Que valores de renda pretende praticar nos novos contratos de arrendamento?



De assinalar que um quarto das respostas dos proprietários apontam para o abandono do mercado de arrendamento: 13,1% dos respondentes afirmam que vão manter os imóveis fechados e devolutos porque não têm confiança no Estado; 12,5% a afirmar que tencionam vender os imóveis outrora colocados no arrendamento. De assinalar que apenas 1% dos inquiridos pretendem colocar os seus imóveis nos programas de arrendamento acessível do Governo, um sinal de manifesta obliteração da confiança dos proprietários nas medidas de estímulo ao mercado de arrendamento.

#### Pretende colocar em 2020 algum dos seus imóveis no mercado de arrendamento?



Más notícias para o sector das obras e construção civil, revela o Barómetro 'Confiança dos Proprietários' da ALP: quase dois terços dos inquiridos (64,4%) vão suspender as operações de reabilitação urbana nos próximos 6 meses.

***“Este estudo demonstra que a confiança dos proprietários foi totalmente arrasada pelas medidas implementadas pelo poder político em matéria de arrendamento na gestão da crise da COVID-19, que colocaram muitos senhorios em gravíssimas dificuldades. Como tem sido habitual, o legislador só se preocupou com as dificuldades dos arrendatários, esquecendo as dos pequenos senhorios, que deveriam ter sido igualmente protegidos.”***, afirma Luís Menezes Leitão, Presidente da ALP, recordando o exemplo do país vizinho, que



adoptou uma solução mais equilibrada: ***“Em Espanha, por exemplo, a moratória das rendas só se aplicou aos grandes detentores de imóveis, não tendo sido os pequenos proprietários obrigados a concedê-la, sendo nesse caso o Estado a assumir a obrigação de subsidiar o inquilino.”***

Em conclusão o Presidente da ALP é peremptório: ***“Esta desconsideração do Governo pela situação dos senhorios quebra totalmente a confiança para que os mesmos coloquem as suas casas no mercado de arrendamento num futuro próximo, votando ao falhanço os programas de arrendamento acessível do Estado”.***

### **Ficha Técnica “Barómetro de Confiança dos Proprietários ALP”**

O Barómetro ‘Confiança dos Proprietários ALP’ é um estudo trimestral desenvolvido pelo Gabinete de Comunicação da ALP - Associação Lisbonense de Proprietários, que tem como principal objectivo traçar um retrato da real situação dos proprietários urbanos portugueses, e o impacto económico e social das medidas legislativas e fiscais do poder executivo em matéria de Habitação e Arrendamento.

Os inquéritos da primeira edição do Barómetro ‘Confiança dos Proprietários ALP’ decorreram em plataforma digital entre os dias 22 de Agosto e 15 de Setembro de 2020. O questionário, anónimo, foi partilhado de forma electrónica junto dos Associados ALP, e também junto dos seguidores da sua página na rede social Facebook.

Com um total de 320 respostas recebidas, correspondentes a um universo de Proprietários que têm no seu conjunto uma média de 2692 imóveis arrendados em Portugal, a esmagadora maioria do universo de respostas (77,4%) advieram de Associados da ALP. Mais de dois terços (69,5%) da amostra são indivíduos do sexo masculino.

O retrato da amostra deste estudo pioneiro da ALP revela que os mais de dois terços dos senhorios auscultados (65,5%) têm mais de 55 anos. Além disso, mais de um terço dos proprietários de imóveis arrendados (37%) têm idade superior a 65 anos.

A esmagadora maioria dos participantes (88,7%) é proprietário de imóveis colocados no mercado de arrendamento tradicional, e mais de metade suporta ainda rendas congeladas de contratos anteriores a 1990. O fenómeno do Alojamento Local representa uma fatia marginal de apenas 11,6% dos proprietários que participaram nesta edição do Barómetro ALP.

Mais de metade (52,2%) da amostra é proprietário de 1 a 5 imóveis urbanos, e 23% das respostas são provenientes de proprietários que detêm até 10 imóveis no mercado de arrendamento. Quase dois terços (56,1%) dos proprietários auscultados são donos de imóveis na Grande Lisboa.

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