



ASSOCIAÇÃO
LISBONENSE
DE PROPRIETÁRIOS



Conclusões da sétima edição
do Barómetro ALP
“Confiança dos Proprietários”

Dois em cada dez proprietários venderam os imóveis que estavam arrendados desde que o pacote “Mais Habitação” foi apresentado

Outros 20% fizeram aumentos extraordinários de renda, para compensar o risco associado à instabilidade política e legislativa provocada pelo “terramoto” do pacote “Mais Habitação”. A VII edição do Barómetro “Confiança dos Proprietários” da ALP registou uma participação recorde, com quase 800 respostas de proprietários de imóveis.

A sétima edição do Barómetro “Confiança dos Proprietários” da ALP – Associação Lisbonense de Proprietários registou um recorde absoluto de participação, com quase oito centenas de proprietários de imóveis inquiridos, que se mobilizaram para responder que consequências teve e em que aspectos impactou o anúncio, discussão e aprovação do pacote de medidas “Mais Habitação” pelo Governo.

Foram 770 os proprietários de imóveis que, pelas respostas submetidas, mostraram um gigante “cartão vermelho” ao Governo e ao pacote “Mais Habitação”. Se a intenção era ganhar a confiança dos proprietários dos imóveis, então o Governo falhou: 85% dos respondentes deste estudo da ALP afirmam que a sua confiança foi afectada pela apresentação e aprovação do pacote “Mais Habitação”.

São já mensuráveis neste estudo as “ondas de choque” do “Mais Habitação” no mercado de arrendamento, e se a intenção de António Costa e do Governo era ter mais casas no arrendamento e preços mais acessíveis, para já, o que se alcançou desde 16 de Fevereiro foi o inverso, pelas respostas a este inquérito: 20 em cada 100 proprietários que responderam ao Barómetro da ALP venderam os imóveis que tinham destinados para arrendamento e outros 20% dos proprietários inquiridos fizeram aumentos extraordinários de renda, com receio de ficarem posteriormente prejudicados pelas medidas de controlo de rendas anunciadas.

VII
Barómetro ALP



ASSOCIAÇÃO
LISBONENSE
DE PROPRIETÁRIOS



VII
Barómetro ALP

O anúncio, discussão e aprovação das medidas que integram o pacote “Mais Habitação” fizeram-no tomar alguma das acções abaixo listadas?

Aparentemente, o pacote “Mais Habitação” conseguiu “terrorizar” os senhorios.

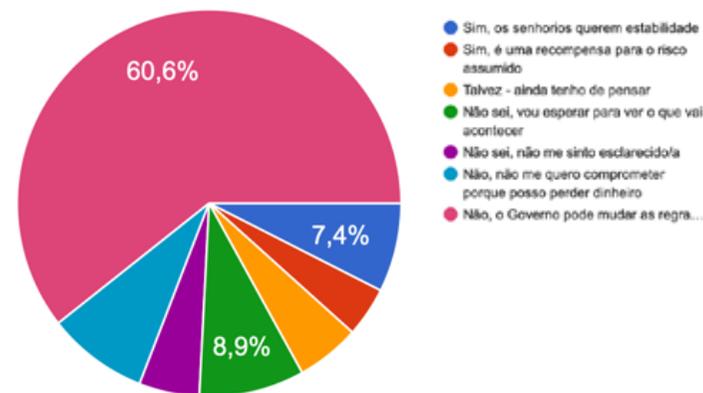
O medo está patente nas respostas concedidas ao Barómetro da ALP, com os proprietários a mobilizarem-se na defesa dos seus interesses: consultando advogados e outros especialistas (31% dos respondentes), assinando petições (37,3% dos inquiridos), aderindo a grupos de discussão de redes sociais (29,5% das respostas), participando em manifestações (20% dos inquiridos) e aderindo a associações de defesa dos direitos dos proprietários (16% das respostas).

Pondera vir a celebrar contratos de arrendamento de média ou longa duração para usufruir de um enquadramento fiscal de IRS mais favorável?

A forma incendiária como o dossiê “Mais Habitação” foi gerido, de costas voltadas para todo o sector do Imobiliário, tem um prejuízo tão grande que são reduzidas a “cinzas” as medidas positivas que o pacote legislativo inclui, como os generosos benefícios fiscais concedidos.

A quebra da confiança dos proprietários nas instituições e no Estado é neste momento de tal forma irremediável que, questionados se no âmbito dos incentivos previstos no pacote “Mais Habitação”, ponderam a vir a celebrar contratos de arrendamento de média ou longa duração (no mínimo cinco anos), para usufruir de um enquadramento fiscal de IRS mais favorável, 60,6% rejeitam essa possibilidade, alegando que “o Governo pode mudar as regras a qualquer momento”. Apenas uma fatia de 7,4% de respondentes responde afirmativamente.

| | |
|---|-----|
| > Denúncia ou oposição à renovação de contratos de arrendamento em vigência | 175 |
| > Aumentos/ Actualizações de rendas extraordinários | 131 |
| > Venda de património imobiliário que estava destinado ao arrendamento | 130 |
| > Contratação e fornecimento de água/ gás/ electricidade em imóveis que estavam fechados | 23 |
| > Colocação à venda de património que estava fechado/ devoluto | 27 |
| > Colocação no mercado de arrendamento de património que estava fechado/ devoluto | 11 |
| > Celebração de contratos de arrendamento com Familiares/ Outros, para que não estarem sujeitos às regras pacote “Mais Habitação” | 45 |
| > Assinatura de petições online | 240 |
| > Participação em manifestações | 127 |
| > Adesão a grupos e discussões de redes sociais | 190 |
| > Adesão a Associações de Proprietários | 104 |
| > Consulta a advogados, fiscalistas, outros especialistas | 205 |
| > Compra de revistas/ jornais sobre o tema | 75 |
| > Outras | 7 |





ASSOCIAÇÃO
LISBONENSE
DE PROPRIETÁRIOS



Proprietários não estão disponíveis para arrendar ou vender ao Estado

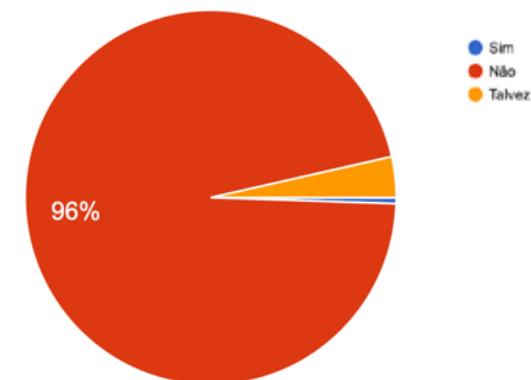
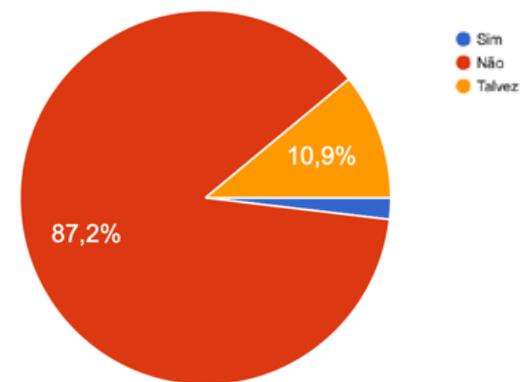
O programa “Arrendar para Subarrendar” vai ser, pelas respostas recolhidas pelo Barómetro “Confiança dos Proprietários” da ALP, uma “lei-cartaz”, já que 96% dos proprietários afirmam que não estão disponíveis para arrendar qualquer um dos seus imóveis ao Estado.

Pondera vender algum dos seus imóveis ao Estado, para usufruir de isenção integral de mais-valias?

Quanto ao Programa de Arrendamento Acessível, ainda que se tenha tornado mais atractivo com o pacote “Mais Habitação”, é rejeitado por 80,6% dos proprietários inquiridos. Mais de um terço dos respondentes (34,6%) afirma que não colocará os seus imóveis no PAA porque “o PS muda as regras a qualquer instante, como se viu nas rendas congeladas”. Um quarto dos respondentes (26%) rejeita o programa de arrendamento acessível escolhendo a opção “o Estado não é pessoa de bem”. E um quinto (20%) não colocará os seus imóveis neste programa “pelo risco que este acarreta”.

Pondera arrendar os seus imóveis ao Estado para que este depois os subarrende?

Os privados também não estão disponíveis para vender os seus imóveis ao Estado, mesmo que o Governo acene aos proprietários com isenção integral de tributação de mais-valias imobiliárias – praticamente 90% dos respondentes (87,2%) recusam alienar o seu património a favor do Estado.





ASSOCIAÇÃO
LISBONENSE
DE PROPRIETÁRIOS



VII
Barómetro ALP

92,7% vão para os tribunais em caso de arrendamento coercivo

A resposta para esta falta de vontade para fazer negócio com o Estado poderá estar na ameaça do arrendamento coercivo, declarada no discurso de António Costa na apresentação do pacote “Mais Habitação” no passado dia 16 de Fevereiro.

Porque quanto a esse tópico, os proprietários de imóveis declaram sem hesitações, na VII edição do Barómetro da ALP, quase por unanimidade (92,7%), que se defenderão nos tribunais se qualquer autarquia ou o Estado, através do IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, avançarem com a intenção de arrendar coercivamente um imóvel seu que se encontre devoluto ou desocupado.

A esmagadora maioria dos proprietários (96%) que participaram neste estudo da ALP afirmam que as medidas do pacote “Mais Habitação” não vão resolver os problemas da habitação e 95% dos respondentes consideram que o Governo não está a fazer tudo o que se encontra ao seu alcance para resolver a crise da Habitação do país. Aliás, uma percentagem de 90% dos proprietários consideram que o Governo não assume as suas responsabilidades nesta crise e 88,2% afirmam mesmo que o Governo imputa no seu discurso os problemas da habitação a terceiros – aos investidores e aos proprietários privados. A esmagadora maioria dos proprietários auscultados (91%) afirmam que o pacote não resultará em mais casas disponíveis no mercado de arrendamento, ou com preços mais acessíveis.

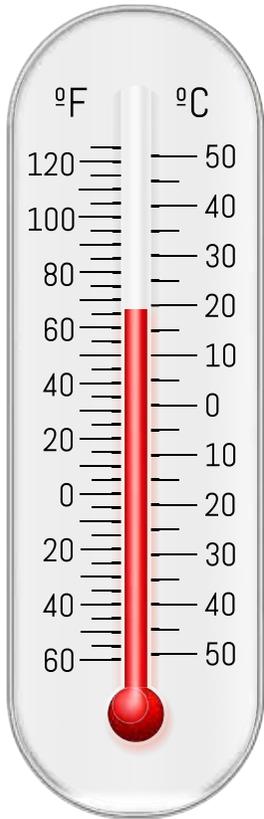
Controlo de Rendas foi a medida com mais impacto na confiança

Não foi a medida que mais dominou o espaço mediático e a opinião pública, mas é destacadamente aquela que recolhe mais respostas dos proprietários auscultados pelo Barómetro “Confiança dos Proprietários” da ALP – 37,1% dos inquiridos apontam a introdução de uma limitação ao valor máximo de renda a praticar nos novos contratos de arrendamento como a medida que mais feriu a sua confiança.

A esmagadora maioria dos proprietários (96%) que participaram neste estudo da ALP afirmam que as medidas do pacote “Mais Habitação” não vão resolver os problemas da habitação e 95% dos respondentes consideram que o Governo não está a fazer tudo o que se encontra ao seu alcance para resolver a crise da Habitação do país.



ASSOCIAÇÃO
LISBOENSE
DE PROPRIETÁRIOS



VII
Barómetro ALP

Com 21,9% das respostas segue-se a possibilidade de arrendamento coercivo de imóveis devolutos e reunindo 15,3% das escolhas dos inquiridos surge a manutenção do congelamento de rendas para os contratos que se encontram ainda no prazo de transição para o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), à frente do aumento da carga fiscal do Alojamento Local, que reúne 14,5% do feedback recebido neste estudo da ALP.

Quase metade (46%) dos respondentes do VII Barómetro da ALP suportam ainda rendas “congeladas” – contratos de arrendamento vinculísticos, com pelo menos três décadas de vigência, anteriores a 1990.

Destes, mais de um terço (35%) tem neste momento contratos que há 11 anos se encontram no período de transição para o NRAU, processo que o Governo de António Costa pretende agora travar.

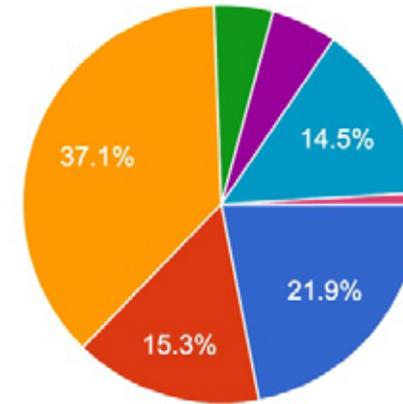
Quase 82% dos respondentes não concordam com esta alteração das regras e 16,7% afirmam que depende da compensação – ainda desconhecida – que o Estado pretenda dar a estes proprietários.

Nesse domínio, as opiniões dividem-se em percentagens idênticas: 29,4% dos inquiridos consideram que as rendas a praticar nestes contratos, e pagas pelo Estado, têm de ser rendas de valor de mercado; uma fatia de 28,3% dos respondentes escolhe a opção de indemnizações compensatórias aos senhorios, calculadas com base na duração do contrato de arrendamento em causa; e uma parcela de 27,1% prefere a opção de rendas de mercado suportadas pelo Estado e uma linha de crédito a fundo perdido, no âmbito do PRR, para recuperação dos imóveis/ fogos com rendas “congeladas”.

Presidente e IL poderão suscitar constitucionalidade

Vai haver recuos nas ambições do “Mais Habitação” em sede de discussão na especialidade no Parlamento? Neste domínio, o “sim” e o “não” estão empatados e o “talvez” ganha entre os proprietários inquiridos.

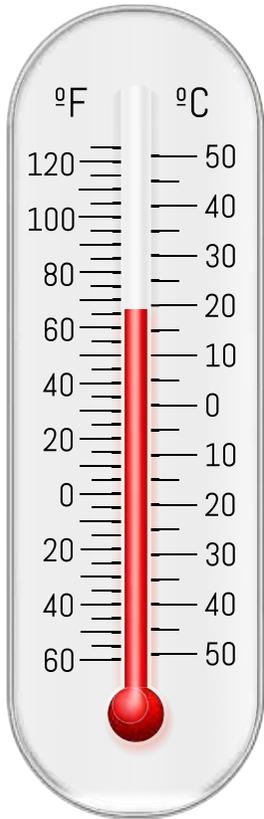
Qual é, na sua opinião, a medida inscrita no pacote “Mais Habitação” que mais feriu a confiança dos proprietários de imóveis?



- A introdução da possibilidade de arrendamento forçado de imóveis devolutos
- A manutenção do congelamento das rendas nos imóveis que não transitaram para o NRAU
- A introdução do controlo de rendas com limitação dos aumentos de rendas a 2% nos novos contratos de arrendamento
- O rendimento do inquilino com contratos anteriores a 1990 impedir a transição para o NRAU
- A caducidade e proibição de licenças de alojamento local em grande parte do país
- O aumento da carga fiscal para o alojamento local
- A manutenção do congelamento das rendas nos imóveis que não transitaram para o NRAU
- O fim dos vistos Gold



ASSOCIAÇÃO
LISBONENSE
DE PROPRIETÁRIOS



VII
Barómetro ALP

No estudo da ALP, surge destacado como o mais provável recuo o arrendamento coercivo, com 70,6% das respostas. Uma possível “marcha-atrás” na imposição de limites aos valores de renda a praticar nos novos contratos reúne 35% das respostas, seguida de um eventual recuo nas limitações à actividade do alojamento local (com 32% dos respondentes a escolherem esta possibilidade).

Quase metade dos inquiridos (46,5%) consideram que Marcelo Rebelo de Sousa vai suscitar a inconstitucionalidade ou vetar algumas das disposições do pacote “Mais Habitação”.

Se o Presidente da República não o fizer, 58,8% dos proprietários de imóveis acreditam que a oposição o fará, enviando-o para fiscalização sucessiva junto do Tribunal Constitucional. O partido Iniciativa Liberal é apontado por 71,5% dos proprietários que participaram no estudo da ALP como o partido da oposição que fará esse movimento, à frente do PSD (com 63,4% das respostas).

Idosos e de classe média-baixa: o retrato dos proprietários

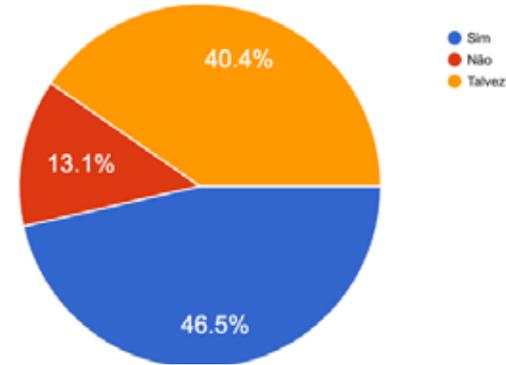
O VII Barómetro ALP reuniu 770 respostas de proprietários de imóveis, recolhidas de forma electrónica, através de formulário digital, entre os dias 26 de Abril e o dia 5 de Maio de 2023.

O estudo foi publicitado através da newsletter eletrónica e redes sociais da ALP. Cerca de dois terços dos respondentes (64%) desta edição do Barómetro “Confiança dos Proprietários” são Associados da ALP.

A amostra é composta por 60% de indivíduos do sexo masculino. A nível etário, 60% dos respondentes têm mais de 55 anos.

Dois terços dos inquiridos (62,4%) são proprietários de até cinco imóveis. A maior parcela de respondentes do Barómetro da ALP (43% das respostas) é proprietária de 1 a 3 imóveis.

Considera que o presidente da República vai vetar ou suscitar a constitucionalidade, enviando para o Tribunal Constitucional, de algumas medidas do pacote “Mais Habitação”?





ASSOCIAÇÃO
LISBONENSE
DE PROPRIETÁRIOS



A esmagadora maioria dos inquiridos (83,8%) é proprietária de imóveis habitacionais colocados no mercado de arrendamento tradicional. Uma percentagem de 29% detém imóveis não habitacionais e um quarto da amostra (26%) é proprietária de imóveis explorados no Alojamento Local. Uma fatia de 12% é proprietária de imóveis rústicos, 9% tem imóveis no mercado de compra e venda e uma parcela de 7% explora os seus activos imobiliários no mercado de arrendamento a estudantes.

A esmagadora maioria dos respondentes tem os seus imóveis localizados na Área Metropolitana de Lisboa (47%). O inquérito registou respostas de proprietários que têm imóveis localizados na zona Centro do país (13% das respostas), do Algarve (10%) e Porto (6%).

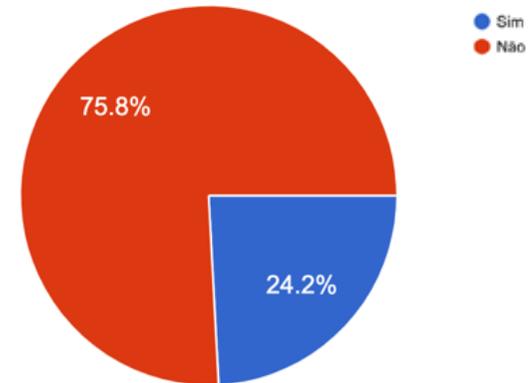
Quatro em cada dez proprietários suportam rendas em atraso

Das rendas que auferem dos imóveis, o perfil socioeconómico coloca estes proprietários na classe média-baixa – a maioria (57,4%) auferem até três salários mínimos nacionais brutos (2115 euros). A maior parcela de respondentes (cerca de um quinto das respostas, ou 22,7%) recebe mensalmente de rendas até dois salários mínimos nacionais (1410 euros).

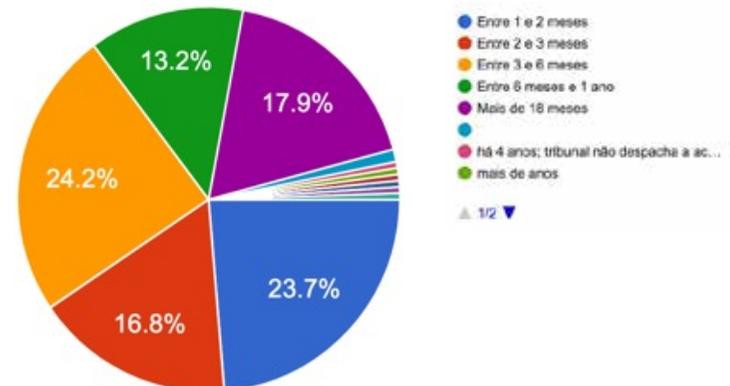
Para 21% dos respondentes, as rendas recebidas são todo o rendimento de que dispõem. Para quase 40%, representam mais de metade do seu rendimento disponível. Uma situação particularmente difícil, quando um quarto (24%) dos respondentes do VII Barómetro “Confiança dos Proprietários” da ALP garantem ter rendas em atraso.

Destes senhorios que suportam perdas, sensivelmente um terço (31%) suportam perdas de entre mais de seis meses até a mais de 18 meses. Um quarto (24,2%) dos senhorios vítimas de incumprimento contratual acumulam perdas entre os três e os seis meses de rendimento.

Tem rendas em atraso neste momento?



Se respondeu sim à questão anterior, pode por favor indicar-nos quantos meses de incumprimento de rendas suporta neste momento?





ASSOCIAÇÃO
LISBONENSE
DE PROPRIETÁRIOS



Dois em cada dez proprietários venderam os imóveis que estavam arrendados desde que o pacote “Mais Habitação” foi apresentado

Ainda assim, de acordo com as respostas recolhidas pelo estudo da ALP, apenas três em cada dez senhorios accionam o direito legítimo a um despejo em tribunal ou para o Balcão Nacional de Arrendamento. Há um “empate” nas razões para não seguir pela via judicial – 29,7% dos senhorios alegam humanismo e compreensão para com a situação dos seus arrendatários, e precisamente a mesma percentagem afirma não acreditar na justiça, que pende sempre a favor dos inquilinos.

No que diz respeito à intenção de o Governo assumir o incumprimento dos inquilinos a partir do 3º mês, metade dos inquiridos (48,4%) não acreditam na medida e consideram que o Estado vai arranjar forma de não pagar o incumprimento do arrendatário que esteja em falta. Uma parcela de 13,4% teme a carga burocrática sobre o senhorio para accionar esta fiança do Estado.

“O dano provocado na confiança dos proprietários por este Governo e pelo seu pacote Mais Habitação é massivo. A estratégia do Governo parece-nos suicidária, mas consideramos que está em curso uma acção concertada para extinguir a profissão de senhorio. Usando as palavras do Presidente da República: É uma pena. Muitos milhares de inquilinos terão muitas coisas boas a dizer dos seus senhorios e do humanismo com que os trataram ao longo dos anos”, declara Luís Menezes Leitão, presidente da ALP.

“Na ALP estamos muito preocupados. Lutamos há 135 anos por um mercado de arrendamento em Portugal e quando dois em cada dez proprietários inquiridos nesta edição do Barómetro ALP expressam que, apenas três meses desde o anúncio deste pacote de medidas “Mais Habitação”, venderam os imóveis que tinham colocados em arrendamento, este é um sinal de que o Governo agiu de forma absolutamente irresponsável com este pacote de medidas”, afirma o dirigente associativo.

“O Barómetro ALP indicia também que os proprietários estão a dizer “Basta”. Não estão mais dispostos a ser os bodes expiatórios de uma crise que não causaram, quando são há décadas diabolizados em praça pública. Os proprietários não são vilões, não são especuladores. Di-lo-emos quantas vezes for preciso: a esmagadora maioria dos proprietários de imóveis são idosos, reformados, com rendas abaixo do mínimo de sobrevivência, patamar mínimo sobre o qual não deveria incidir qualquer imposto. Perseguir estas pessoas e perpetuar-lhes injustiças seculares, estrangulando as novas gerações apenas por preconceito ideológico, é uma oportunidade perdida para o país”, conclui Luís Menezes Leitão.