De:	Luzia Pedro
Para:	GABPAR Correio
Assunto:	OE 2023 - Caderno de Propostas da ALP - Associação Lisbonense de Proprietários
Data:	14 de outubro de 2022 13:55:15
Anexos:	14.10.2022 OE2023 Propostas ALP VFF.pdf OE2023 - Ana´lise Estati´stica ALP.pdf

Excelentíssimo Senhor Presidente da Assembleia da República,

Encarrega-me o Presidente da ALP - Associação Lisbonense de Proprietários, entidade centenária que representa mais de dez mil proprietários urbanos à escala nacional, de apresentar a V. Exas., nos dois documentos que aqui se anexam, um vasto pacote de medidas a inscrever no Orçamento de Estado de 2023 (OE 2023), em sede de IRS, IMI, AIMI, IMT e Imposto de Selo, propondo também outras medidas que, no seu entender, são da maior importância para estabilizar e relançar o mercado de habitação em Portugal e salvar o arrendamento.

O pacote de 17 propostas apresentado pela ALP tem como objectivo promover uma maior justiça fiscal na tributação sobre os rendimentos, e a garantia de que existe uma efectiva "neutralidade fiscal" na sequência das limitações impostas pelo Governo no âmbito do arrendamento, em sede das actualizações das rendas em 2023 e do prolongamento indefinido do congelamento de rendas.

A ALP acredita firmemente que a reversão da crise da habitação passa inquestionavelmente pela reposição da confiança dos proprietários no Estado de Direito e nas instituições democráticas, sendo por isso necessário inverter a estratégia política e fiscal até agora seguida.

Este é um contributo que a ALP entrega anualmente para discussão, partindo de uma cuidadosa análise das estatísticas oficiais – quer da AT (Autoridade Tributária), quer do INE (Instituto Nacional de Estatística) e dos dados do universo da ALP, que é a maior associação de proprietários do país. As propostas reflectem o profundo conhecimento que a associação tem sobre a real situação dos proprietários urbanos portugueses, por um lado, e das disfuncionalidades estruturais da habitação em Portugal, que sucessivos governos entenderam perpetuar e agudizar.

Na expectativa que este documento de trabalho possa contribuir para uma discussão alargada e séria e contribuir para uma estratégia de combate à crise habitacional que o país atravessa, remetemos a V. Exas os mais respeitosos cumprimentos,

Luzia Pedro
Direcção
A.L.P. - Associação Lisbonense de Proprietários
Rua D. Pedro V, 82, 1269-002 Lisboa
Tel: +351 213 402 003
Fax: +351 213 402 005
http://www.alp.pt

EXPERIÊNCIA & RIGOR

Propostas Orçamento do Estado 2026: Choque de Confiança na Habitação

EXPERIÊNCIA & RIGOR

Introdução

Portugal vive hoje uma emergência na habitação. As políticas seguidas pela anterior maioria parlamentar e pelo Governo socialista criaram instabilidade, desconfiança e retração da oferta. O mercado de arrendamento, em vez de ser incentivado, foi alvo de medidas ideológicas que afastaram investidores e penalizaram proprietários. O resultado está à vista: menos casas, rendas mais altas e cada vez mais famílias dependentes de apoios públicos insustentáveis.

A Associação Lisbonense de Proprietários (ALP) apresenta, neste documento, um conjunto de propostas construtivas e realistas.

O objetivo é criar um choque de confiança que devolva previsibilidade, justiça e equilíbrio ao mercado de habitação, garantindo simultaneamente receitas estáveis para o Estado. Não se trata de reivindicações corporativas, mas de medidas de interesse nacional.

Cada proposta abaixo elencada segue a estrutura: Contexto / Problema → Impacto → Proposta → Mensagem-chave.

1. Extinção do Imposto AIMI – Adicional ao IMI

Contexto / Problema:

Criado a partir de proposta do Bloco de Esquerda, no âmbito da "geringonça", o AIMI foi apresentado como imposto sobre a riqueza imobiliária. Mas, na prática, penaliza pequenos e médios investidores, muitos dos quais suportam rendas congeladas de valores simbólicos. É, ainda, um imposto que apenas incide sobre a habitação, tendo isentado as propriedades não habitacionais ou comerciais. O preconceito ideológico da criação deste imposto destruiu a confiança dos proprietários de imóveis afugentou investimento, sem qualquer efeito positivo na oferta habitacional.

Impacto:

- O AIMI tem, desde há oito anos, uma receita fiscal marginal: cerca de 150 M€/ano, menos de 0,1% do Orçamento do Estado. A sua receita mantém-se inalterada num período de forte crescimento do mercado imobiliário em Portugal.
- De facto, no mesmo período, o IMI e IMT geraram receitas históricas em alta (mais de 3 400 milhões de euros em 2024).
- Efeito negativo desproporcionado na confiança dos investidores.
- As rendas ficaram mais caras, reflectindo o impacto fiscal nos rendimentos dos senhorios

Proposta da ALP:

- **Revogação imediata do AIMI.** A receita fiscal é compensada pelo crescimento natural e expectável dos demais impostos que incidem direta e indiretamente sobre o património imobiliário: IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis; IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões; Imposto de Selo; IRS – Imposto sobre Rendimentos Singulares prediais.

EXPERIÊNCIA & RIGOR

Mensagem-chave:

O AIMI não resolve nada, mas cria medo. Extinguindo-o o Governo e o Parlamento dão um sinal imediato de confiança, trazendo mais imóveis e investimento ao mercado, e, por conseguinte, sem perder receita fiscal.

2. Fim do congelamento das rendas em Portugal

Contexto / Problema:

O congelamento das rendas é um problema estrutural que dura há mais de um século em Portugal, atingindo o seu apogeu durante a ditadura do Estado Novo. Volvidos mais de 50 anos de Democracia nenhum Governo foi capaz de reverter esta situação, que transformou as rendas congeladas num expediente injusto e desajustado à realidade.

Atualmente, de acordo com dados oficiais, as rendas congeladas são 16% do total do arrendamento em Portugal. O seu peso é muito superior em Lisboa e no Porto, que são precisamente as áreas metropolitanas mais afetadas pela escalada de preços e escassez de oferta que caracteriza a crise da habitação.

Hoje, em Lisboa e Porto, continuam a existir contratos com rendas mensais de 20, 30 ou 50 euros por apartamentos que valem centenas de vezes mais no mercado acessível.

A reforma de 2012 (NRAU – Novo Regime de Arrendamento) foi uma tentativa de normalização do mercado de arrendamento português, ao permitir a atualização progressiva das rendas antigas, conciliando o direito à habitação com o direito de propriedade.

No entanto, o programa "Mais Habitação" (2023) travou esse processo, voltando a congelar mais de uma centena de milhar de contratos antigos após um período transitório sucessivamente prorrogado por 11 anos.

Impacto:

- Proprietários com arrendamentos vitalícios celebrados em data anterior a 1990 lesados em mais de 600 M€/ano (cálculos do Estado, em estudo oficial da PlanApp, 2023).
- Estado (e contribuintes) assumem cada vez mais despesa em subsídios à renda (331 M€ em 2025), porque os preços de mercado estão artificialmente distorcidos.
- Estado (e contribuintes) assume cada vez mais despesa em compensação a atribuir aos senhorios com rendas congeladas.
- Retração da oferta – quebra da confiança e medo de congelamentos futuros – e escalada de preços do arrendamento.
- Hiato geracional: de um lado, os mais velhos, com casas em sublotação, rendas muito baixas e contratos vitalícios; do outro, as novas gerações, com casas em sobrelotação, com rendas muito altas e contratos da mínima duração, não renováveis.

- Muitos imóveis são vendidos ou permanecem fechados/ degradados porque os senhorios não têm confiança ou condições financeiras para realizar obras.
- Bairros inteiros degradam-se, com impacto no turismo, comércio local e coesão social.

Proposta da ALP:

- **Retomar a transição dos contratos para o NRAU, tal como previsto na reforma de 2012:**
    - **Definir novos critérios de proteção verdadeiramente sociais:** a ALP defende que apenas devem poder ser elegíveis à não transição imediata para o NRAU e protegidos com contratos vinculísticos os agregados de arrendatários que aufiram até 2,5 Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (cerca de 3 salários mínimos mensais), e cuja renda suportada signifique uma taxa de esforço superior a 35% do rendimento do agregado. Não é compreensível que inquilinos com mais de 5300 euros mensais de rendimento (cinco rendimentos anuais brutos corrigidos, com base na atualização do salário mínimo nacional para os 920€ em 2026) sejam subsidiados durante toda a sua vida pelos seus senhorios. Lembre-se que o próprio Estado utiliza o critério proposto para atribuição do subsídio de renda aos inquilinos, no âmbito do Apoio Extraordinário ao Arrendamento.
    - **Criar mecanismo extraordinário de atualização do valor das rendas antigas:** O valor da nova renda deve ser indexado aos critérios definidos pelo Programa de Arrendamento Acessível, garantindo equilíbrio entre rendas justas para senhorios e acessíveis para inquilinos vulneráveis. Os arrendatários socialmente vulneráveis são apoiados pelo Estado – e não pelos senhorios.

Mensagem-chave:

Os senhorios não querem ou defendem despejo dos inquilinos com arrendamentos anteriores a 1990; exigem um mercado justo para todos.

Resolver o mais antigo problema do mercado de habitação em Portugal em definitivo devolve a dignidade a proprietários, promove a confiança no Estado de Direito e resultará mais casas para as famílias.

Congelar rendas é perpetuar injustiças que só existem em ditaduras do terceiro-mundo.

3. Reversão da subsidiação do Estado via senhorios

Contexto / Problema:

Atualmente, por via da aprovação do “Mais Habitação”, a lei obriga os senhorios a intermediar o subsídio de renda atribuído pelo Estado. Ou seja, em vez de o apoio ser transferido diretamente ao inquilino, o senhorio tem de aceitar receber uma renda reduzida e depois esperar que o Estado lhe compense a diferença.

Este modelo cria insegurança, burocracia e desconfiança. Além disso, muitos senhorios são idosos, sem literacia digital, que ficam sobrecarregados com papéis, prazos e obrigações que não lhes competem. Trata-se de uma privatização forçada de uma função social que é do Estado: apoiar quem precisa.

Impacto:

- Senhorios transformados em gestores de subsídios, com riscos e custos administrativos.
- Baixa adesão: menos de 10% dos senhorios elegíveis recorreram ao subsídio criado em 2023, precisamente pela complexidade do modelo – que levou a recomendações da Provedoria de Justiça ao Governo
- O apoio não chega às famílias de forma eficaz, criando instabilidade e insegurança para os proprietários.
- Prolonga-se a ideia de que o mercado de arrendamento deve ser um instrumento de política social, em vez de um mercado regulado e saudável.

Proposta da ALP:

- **Revogar a obrigação de tramitação via senhorios**.
- **O subsídio deve ser pago diretamente ao inquilino**, de forma célere e automática, como acontece com pensões ou prestações sociais.

Mensagem-chave:

O Estado não pode transformar os senhorios em assistentes sociais ou cobradores de subsídios. O apoio deve chegar diretamente às famílias que precisam com zero burocracia. Cabe ao Estado assegurar o cumprimento da sua política social, não a proprietários privados.

4. Rendimento mínimo de existência para senhorios com baixos rendimentos prediais

Contexto / Problema:

O mínimo de existência em IRS existe para salários e pensões, mas não para rendimentos prediais. Isto gera desigualdade gritante: pensionistas e proprietários com rendas antigas pagam IRS sobre valores abaixo do limiar de subsistência.

Impacto:

- Muitos idosos vivem com pensões mínimas + rendas congeladas (ex.: 278€ de pensão + 400€ de renda → 8 692€/ano).
- Mesmo assim, pagam IRS (696€ a 1 344€), reduzindo ainda mais rendimentos já insuficientes.

Proposta da ALP:

- **Alargar o mínimo de existência a rendimentos prediais, até 1,5 × 14 × IAS (11 480€ em 2024).**

Mensagem política-chave:

Não se pode cobrar imposto a quem vive com rendas de miséria. A justiça fiscal tem de ser igual para todos.

5. Direitos fiscais para proprietários com incapacidade >60%

Contexto / Problema:

Contribuintes com incapacidade permanente têm benefícios fiscais, mas quem vive de rendimentos prediais está excluído. Trata-se de uma discriminação incompreensível.

Impacto:

- Proprietários com deficiência grave ficam sem apoios.
- Desrespeito pelo princípio da igualdade fiscal.
- Casos dramáticos de pessoas incapacitadas, dependentes de rendas mínimas, sem benefício algum.

Proposta da ALP:

- **Estender os benefícios fiscais existentes a quem tem rendimentos prediais e incapacidade ≥60%.**

Mensagem política-chave:

Uma injustiça fiscal que atinge os mais frágeis tem de ser corrigida já.

6. Tratamento fiscal mais favorável automático em IRS

Contexto / Problema:

A opção pelo englobamento de rendimentos pode reduzir muito o IRS devido, mas exige literacia digital e fiscal. Muitos idosos não entendem ou não conseguem selecionar esta opção no Portal das Finanças.

Impacto:

- Milhares de proprietários pagam mais do dobro do IRS do que deveriam.
- Simulador da AT não reflete todas as situações, agravando injustiças.
- Estado arrecada receita indevida, à custa dos mais vulneráveis.

Proposta da ALP:

- **Criar algoritmo automático que aplica o regime mais favorável.**

- **Alertar o contribuinte no momento da entrega da declaração.**

Mensagem-chave:

Ninguém deve pagar mais imposto só porque não sabe clicar na opção certa.

7. Aumento das deduções de despesas em IRS

Contexto / Problema:

Equipar um imóvel para arrendamento (cozinha, eletrodomésticos e até mobiliário) é custo elevado e indispensável. Hoje, essas despesas não são dedutíveis em IRS, tornando o arrendamento menos atrativo.

Impacto:

- Proprietários repercutem custos nas rendas, aumentando valores para inquilinos.
- Oferta mobilada, essencial para estudantes, fica prejudicada.
- Estado falha na promoção de arrendamento acessível.

Proposta da ALP:

- **Permitir a dedução destas despesas (cozinhas, móveis) em IRS dos proprietários.**

Mensagem política-chave:

Se o Estado quer mais casas no mercado, tem de permitir deduzir os custos essenciais do arrendamento.

8. Isenção de IRS sobre rendimentos prediais do arrendamento a estudantes

Contexto:

Portugal enfrenta uma carência estrutural e crescente de alojamento estudantil. Estima-se que faltem entre 46.000 e 50.000 camas para estudantes universitários, sobretudo em Lisboa e no Porto.

Esta falta de oferta tem consequências sociais graves: muitos jovens não conseguem prosseguir estudos superiores longe da sua residência, outros vivem em condições precárias e sobrelotadas, e os preços de quartos dispararam para valores incomportáveis para a maioria das famílias portuguesas.

O Estado tem tentado responder através da construção e reabilitação de residências universitárias públicas. Contudo, esta via é lenta, cara e ineficaz para colmatar rapidamente a necessidade. Exemplos: a nova residência junto ao Instituto Superior Técnico, em Lisboa, demorou seis anos a ficar pronta, custou 23 milhões de euros e disponibiliza apenas 208 camas – cada cama teve um custo superior a mais de 110.000 €. Ao ritmo atual, seriam precisas décadas e milhares de milhões de euros para resolver o problema por via pública.

Problema:

- A oferta privada de quartos e casas para estudantes tem vindo a **diminuir drasticamente**: segundo o Observatório do Alojamento Estudantil, houve uma quebra de **80% na oferta** em apenas um ano.
- Muitos senhorios evitam arrendar a estudantes devido aos custos de equipamentos e mobília, à elevada tributação dos rendimentos prediais e à instabilidade legislativa, optando por arrendar a outros segmentos ou simplesmente deixar os imóveis devolutos.
- O défice habitacional estudantil agrava desigualdades sociais e territoriais: só os estudantes com maiores rendimentos ou cujas famílias podem suportar os preços atuais conseguem estudar nas principais universidades.

Impacto:

- Se não houver estímulos ao arrendamento estudantil, o défice vai continuar a aumentar, afastando milhares de jovens do ensino superior – como este ano já se verificou

Proposta da ALP:

- **Isenção integral de IRS sobre rendimentos prediais resultantes de contratos de arrendamento a estudantes do ensino superior. Condicionar a isenção à apresentação de comprovativo de matrícula ou inscrição no ensino superior.**
- **Abranger não apenas imóveis inteiros, mas também partes de imóveis (ex.: quartos em casa do proprietário).**

Mensagem política-chave:

Faltam 50.000 camas para estudantes em Portugal. O Estado não tem tempo nem dinheiro para as construir. É urgente mobilizar os privados com um incentivo claro: isenção de IRS no arrendamento a estudantes."

9. Isenção transitória de Imposto de Selo em novos contratos

Contexto / Problema:

O Imposto de Selo (10%) aplica-se a novos contratos de arrendamento e revisões de renda. Em plena crise habitacional, este imposto tem de ser repensado

Impacto:

- Custo adicional no arrendamento legal.
- Receita fiscal marginal para o Estado.
- Incentivo perverso à informalidade.

Proposta da ALP:

Isenção transitória do Imposto de Selo durante os próximos 2–3 anos em novos contratos.

Mensagem-chave:

Mais casas no mercado legal, menos burocracia e confiança acrescida para todos.

10. Aumento da isenção de IMT e abolição do Imposto de Selo na 1.ª habitação

Contexto / Problema:

O valor até ao qual há isenção de IMT está nos 101 917€, completamente desfasado dos preços atuais. O Imposto de Selo, aplicado a todas as aquisições, é um custo cego e injusto.

Impacto:

- Jovens e famílias ficam barrados na compra de casa.
- IMT disparou mais de 330% em 10 anos (ex.: Lisboa arrecadou 305 M€ só em 2023).
- Impostos agravam exclusão do acesso à habitação.

Proposta da ALP:

- **Aumentar isenção de IMT até 200 000€.**
- **Abolir Imposto de Selo na aquisição da 1.ª habitação própria.**

Mensagem-chave:

Quem compra a sua primeira casa não deve ser penalizado pelo Estado.

Conclusão

Portugal enfrenta hoje uma crise habitacional sem precedentes. Décadas de políticas erradas e, mais recentemente, uma agenda ideológica, afastaram investimento, degradaram a confiança e reduziram a oferta.

O resultado está à vista: menos casas disponíveis, rendas mais altas, jovens sem acesso à habitação, senhorios proprietários empobrecidos e o Estado a gastar centenas de milhões de euros em subsídios ineficazes que não resolvem nada.

As propostas apresentadas pela Associação Lisbonense de Proprietários não são reivindicações corporativas: são medidas de interesse nacional, pragmáticas e financeiramente sustentáveis. Servem para devolver justiça fiscal, respeitar o direito de propriedade, mobilizar investimento privado e colocar mais casas no mercado.

O Estado não tem tempo, nem recursos, para construir todas as soluções de habitação de que o país precisa. Só com confiança nos proprietários e investidores privados será possível resolver a crise.

A escolha é simples: manter um sistema que perpetua a escassez, a injustiça e a dependência de subsídios, ou apostar num **choque de confiança** que devolva equilíbrio, previsibilidade e dignidade ao mercado da habitação.

EXPERIÊNCIA & RIGOR

O Orçamento do Estado para 2026 é uma oportunidade única para mudar de rumo. Cabe ao Governo e ao Parlamento escolher se querem continuar a alimentar o caos ou se têm a coragem de devolver esperança às famílias e confiança aos proprietários. A ALP deixa a porta aberta: os proprietários estão prontos a ser parte da solução.

Análise ALP à Informação estatística sobre os rendimentos prediais em sede de IRS

A partir dos Oficiais da Autoridade Tributária
2015-2019

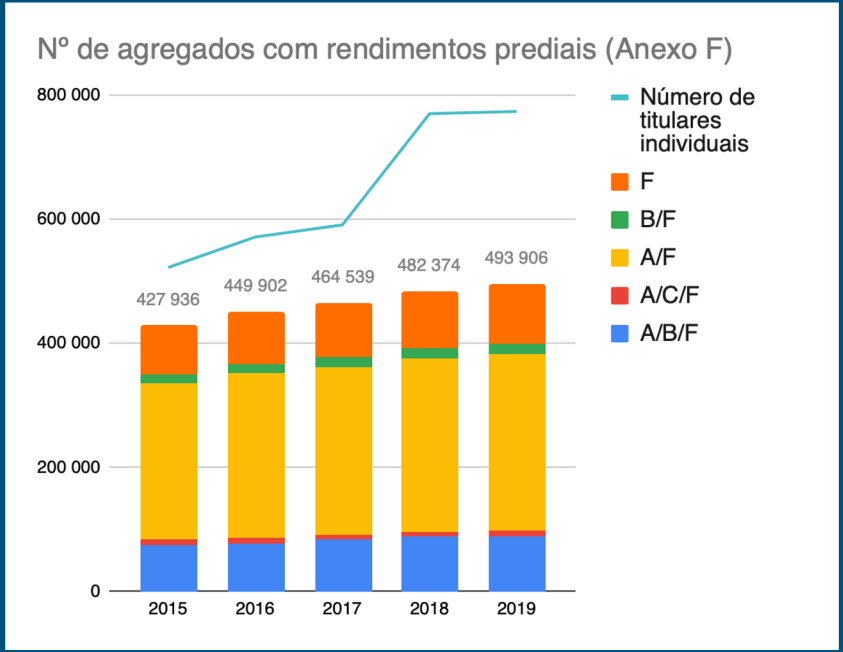
Nº de agregados que declaram rendimentos prediais (Anexo F)

Cerca de 9% dos 5,4 milhões de agregados que declaram IRS têm rendimentos prediais (quer sejam habitacionais, comerciais ou rurais).

Destes, a maioria (57,8%) complementa os rendimentos de pensões ou trabalho por conta de outrem (anexo A) com os rendimentos prediais.

Cerca de 18% juntam os rendimentos de pensões ou trabalho por conta de outrem aos rendimentos profissionais como trabalhadores independentes (anexo B) e aos rendimentos prediais.

Cerca de 19% têm rendimentos exclusivamente prediais.

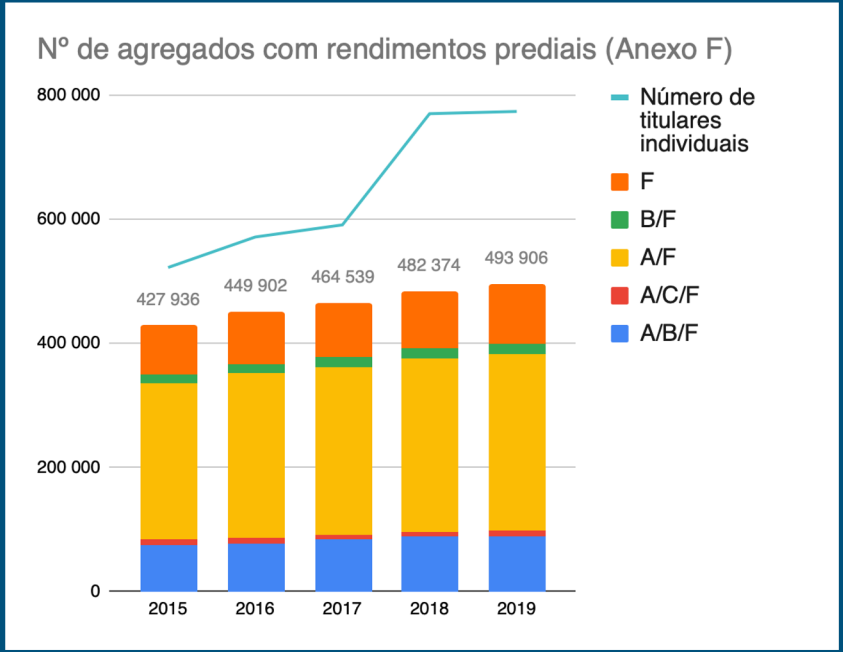


Nº de agregados que declaram rendimentos prediais (anexo F)

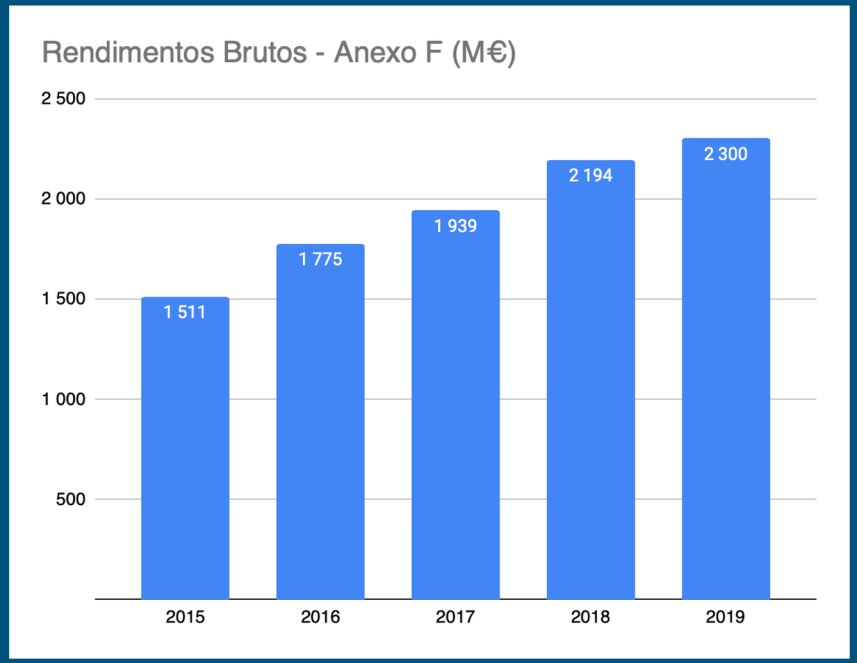
Note-se no gráfico que, entre 2017 e 2018 registou-se um aumento expressivo de titulares individuais com rendimentos prediais: de cerca de 590.000 para 770.000 em apenas um ano, facto estatístico que a ALP considera poder estar associado à criação do Adicional ao IMI, em 2017, que perseguiu heranças indivisas e comproprietários.

O gráfico revela ainda que o número de contribuintes que declaram rendimentos prediais tem vindo a aumentar em número e em percentagem total do bolo fiscal de IRS.

Em 2015 existiam 427.000 titulares de rendimentos prediais (ou 8,5% do total) e em 2019 eram 493.000 (ou 9,1%)



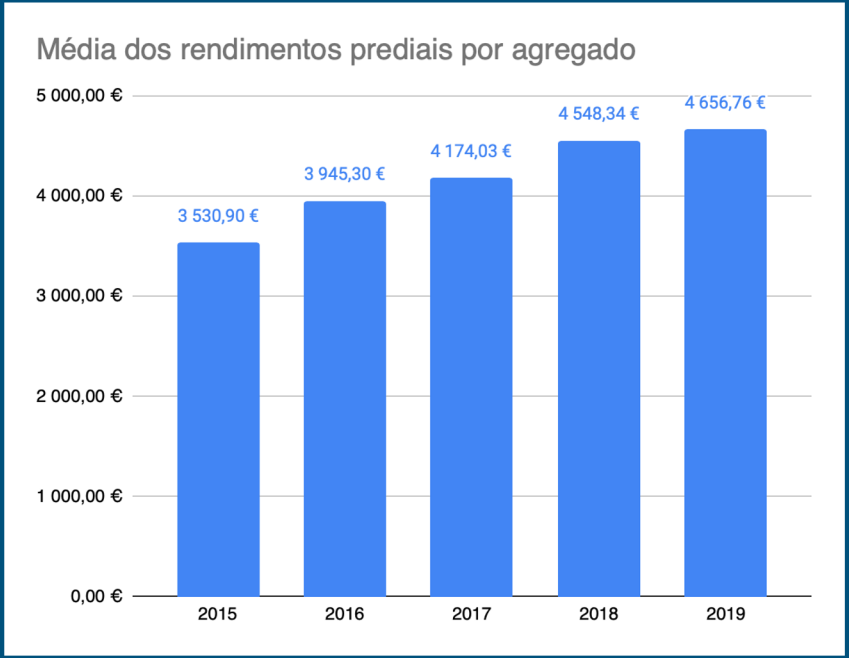
Evolução dos rendimentos prediais (total e média por agregado)



Da análise deste gráfico constata-te que o total de rendimentos prediais declarados pelos contribuintes a aumentar nos últimos anos.

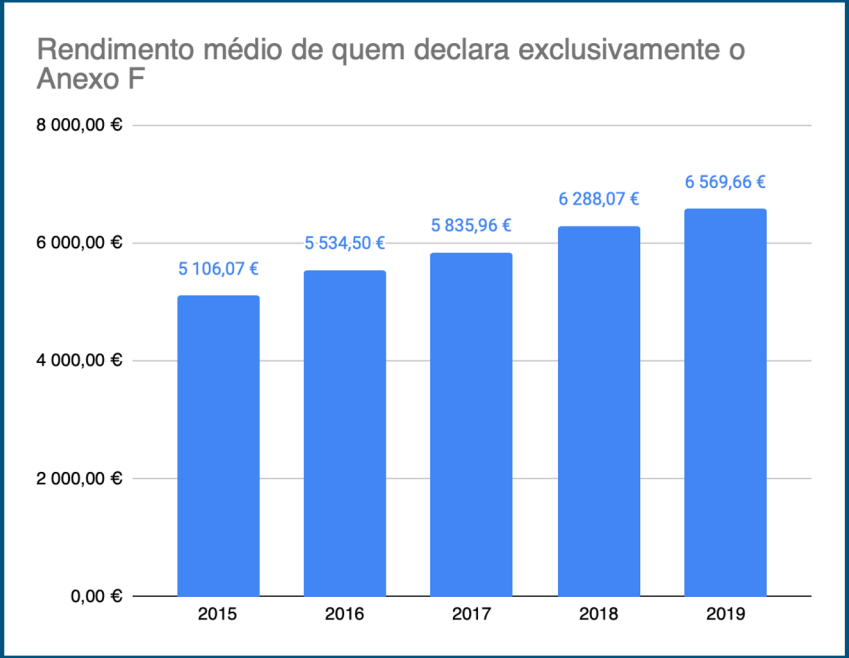
Evolução dos rendimentos prediais (total e média por agregado)

No entanto, numa análise mais fina constata-se que os rendimentos prediais médios por agregado são muito baixos: €4.656 anuais em 2019 – ou seja, uma média de rendimentos de cerca de €388 mensais.



Rendimento médio de quem declara exclusivamente o anexo F

Note-se ainda que o rendimento médio de quem declara exclusivamente o Anexo F, não tendo assim outras fontes de rendimento que não as rendas dos seus imóveis, está abaixo do «mínimo de existência» que confere o direito à isenção total de IRS para outros contribuintes, tendo-se fixado em 2018 em €6.569 anuais, ou seja cerca de €547 brutos mensais.

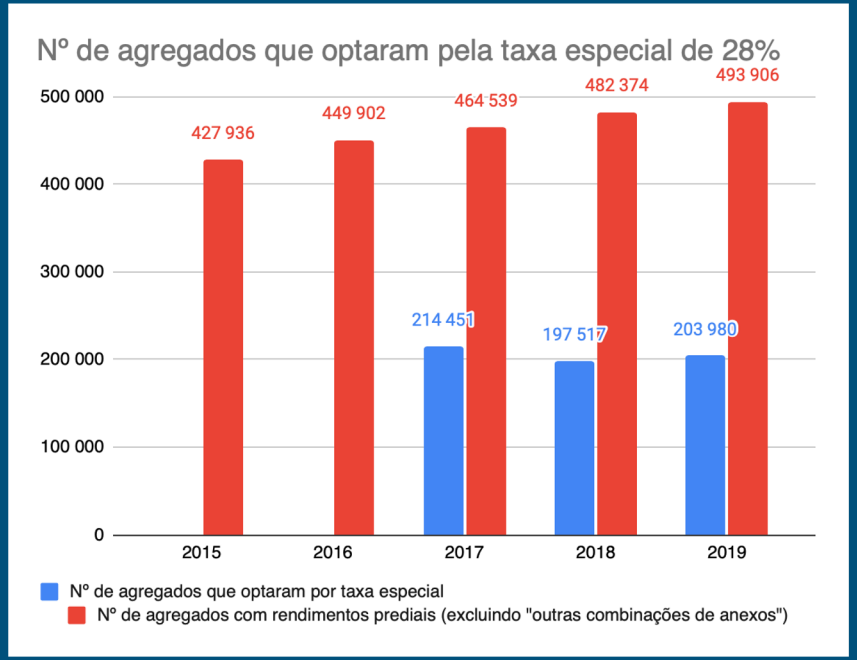


Nº de agregados que optaram pela taxa especial

Menos de metade dos agregados com rendimentos prediais optam por ser tributados à taxa especial de 28% (a maior parte dos quais por terem rendimentos de outras fontes, como pensões ou trabalho por conta de outrem).

Estes contribuintes declararam no seu todo um total de €2068 milhões, em 2019, o que significa em média um rendimento bruto anual de €10.138, ou seja, €844 mensais brutos provenientes de rendimentos prediais.

Os rendimentos médios brutos dos proprietários que optaram pelo englobamento em sede de IRS foram em 2019 de €1.129 anuais.



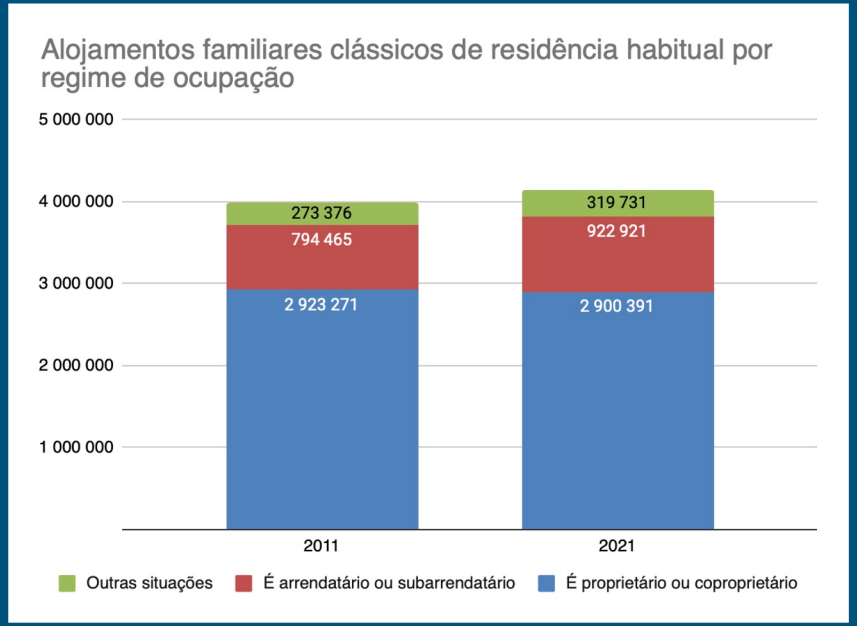
Informação estatística sobre o Arrendamento em Portugal

Dados Provisórios dos Censos 2021 e Censos 2011 – Instituto Nacional de Estatística

Crescimento do arrendamento como solução de habitação permanente

Segundo os dados dos Censos 2021, o arrendamento reforçou ligeiramente a sua importância como solução de habitação permanente, passando de **19,9%** dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual para **22,3%**, entre 2011 e 2021, com mais 128 mil fogos.

Note-se a diminuição da habitação própria de **73,2%** para **70,0%**, com menos 23 mil fogos.



Resultados Provisórios dos Censos 2021

É inegável que o arrendamento ganhou peso na última década em Portugal:

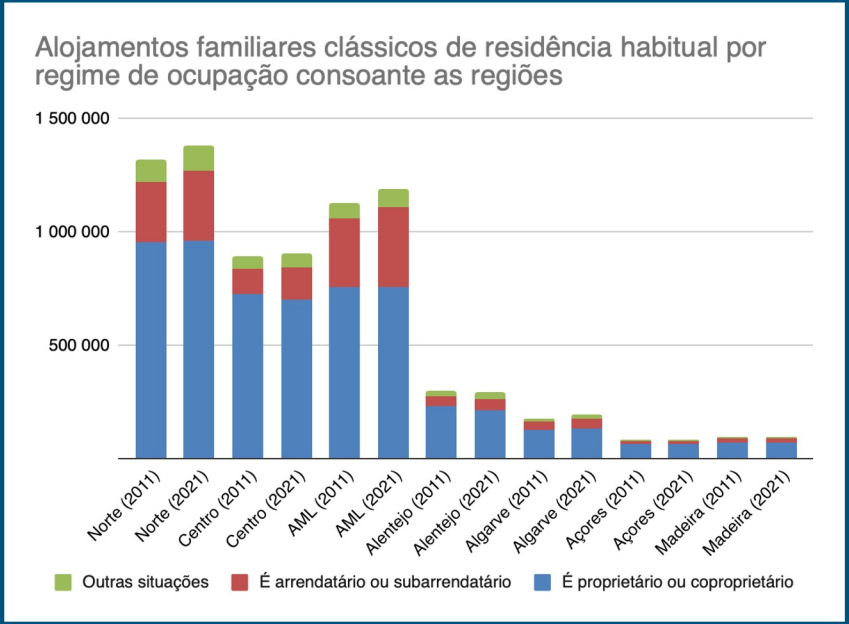
2011 – 794.000 contratos (19% do mercado habitacional)

2021 – 920.000 contratos (22,3% do mercado habitacional)

Distribuição do arrendamento por regiões

O crescimento do arrendamento como solução de habitação permanente verificou-se em todas as regiões do país, mantendo embora os pesos relativos que já tinha (maior na Área Metropolitana de Lisboa, Norte e Algarve).

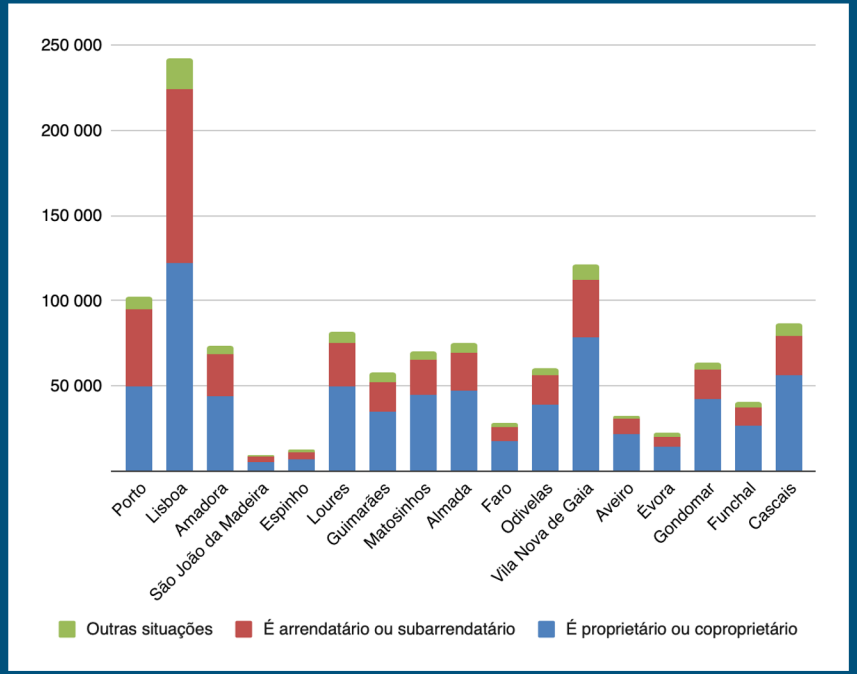
	2021	2011
• Norte	20,4%	22,2%
• Centro	12,5%	15,8%
• AML	27,3%	29,2%
• Alentejo	14,9%	17,0%
• Algarve	20,3%	23,0%
• Açores	13,0%	17,2%
• Madeira	15,5%	17,6%



Gabinete de Estudos da ALP – Associação Lisbonense de Proprietários (Outubro 2023)

Concelhos com maior percentagem de arrendamento (2021)

1.	Porto	44,2%
2.	Lisboa	42,3%
3.	Amadora	33,7%
4.	São João da Madeira	32,2%
5.	Espinho	32,2%
6.	Loures	31,4%
7.	Guimarães	30,4%
8.	Matosinhos	29,7%
9.	Almada	29,6%
10.	Faro	29,5%
11.	Odivelas	27,7%
12.	Vila Nova de Gaia	27,7%
13.	Aveiro	26,9%
14.	Évora	26,9%
15.	Gondomar	26,6%
16.	Funchal	26,6%
17.	Cascais	26,5%



Gabinete de Estudos da ALP – Associação Lisbonense de Proprietários (Outubro 2023)

Resultados Provisórios dos Censos 2021

PORTUGAL NÃO É LISBOA!

O mercado habitacional da capital é uma realidade distinta do resto do país.

27% de todos os arrendamentos do país são em Lisboa-Cidade.

O arrendamento representava, em 2021, 42% do mercado habitacional* – mais do dobro da média nacional.

*A Câmara de Lisboa é o maior senhorio da cidade. Tal como a Santa Casa de Misericórdia de Lisboa.

Apesar da crescente procura, nacional e global, arrendamento estagnou na cidade de Lisboa na última década – representava 42% do mercado em 2011; passou a representar 42,3% em 2021

Resultados Provisórios dos Censos 2021

PORTUGAL NÃO É LISBOA

Lisboa tem 5% da população portuguesa e 5% das habitações.

Há 102.000 habitações arrendadas em Lisboa – mais de 10% de todo o mercado de arrendamento do país.

27% de todas as rendas superiores a €650 mensais estão localizadas em Lisboa-Cidade.

Resultados Provisórios dos Censos 2021

Evolução dos Preços do arrendamento (2011)

Rendas inferiores a €20 – 7,2% do mercado

Rendas entre €20 e €49 – 12,7% do mercado

Rendas entre €50 e €99 – 12,5% do mercado

Rendas entre €100 e os €200 – 15% do mercado

Rendas entre os € 200 e os €399 – 36% do mercado

Rendas entre €400 e os €650 – 12% do mercado

Rendas superiores a €650 – 3,5% do mercado

Evolução dos Preços do arrendamento (2021)

Rendas inferiores a €20 – 4% do mercado

Rendas entre €20 e €49 – 5% do mercado

Rendas entre €50 e €99 – 6,9% do mercado

Rendas entre €100 e os €200 – 14% do mercado

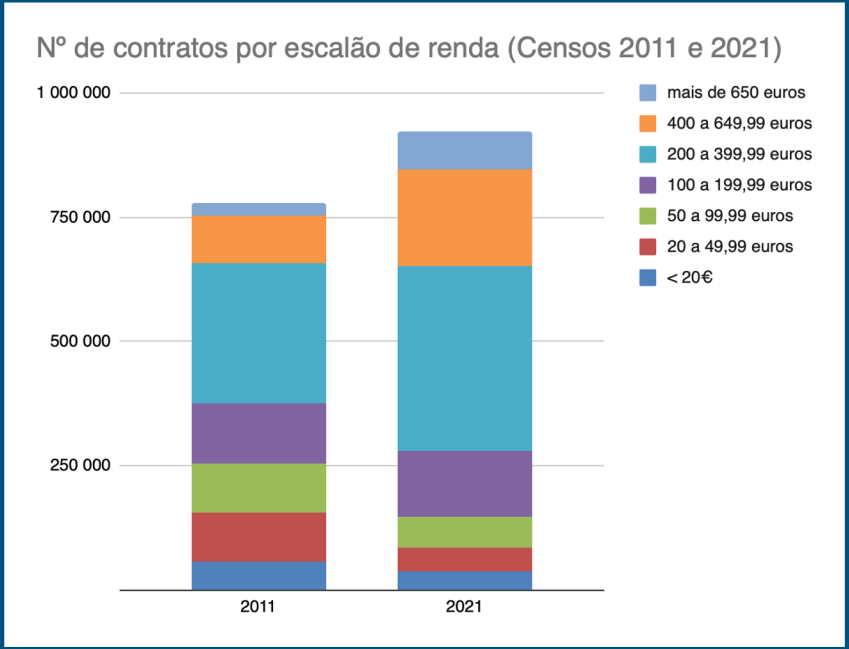
Rendas entre os € 200 e os €399 – 40% do mercado

Rendas entre €400 e os €650 – 21% do mercado

Rendas superiores a €650 – 8,5% do mercado

Número de contratos por escalão de renda

Apesar do aumento da importância do arrendamento como solução de habitação permanente, note-se que o número absoluto de contratos com rendas inferiores a 400€ se mantém sensivelmente o mesmo que há uma década (cerca de 650 mil), apesar da inflação acumulada, tendo-se verificado tão-só um aumento do número de rendas acima desse valor, fruto do crescimento do mercado, além de um ajuste das rendas com valores irrisórios de até 20€, 50€ ou 100€ (muitas das quais ainda subsistem, no entanto).



Gabinete de Estudos da ALP – Associação Lisbonense de Proprietários (Outubro 2023)

Resultados Provisórios dos Censos 2021

29,9% pagam rendas mensais até €200

40% das rendas do país são entre os €200 e os €400

1/5 suportam rendas entre os €400 e os €650 mensais

Em 2021:

Há mais rendas com valores mensais até €49 (9% do mercado)

do que rendas de valor superior a €650 (8,5% do mercado)

Resultados Provisórios dos Censos 2021

O NÚMERO:

36.974 agregados pagam rendas inferiores a €20 mensais em 2021.

POR COMPARAÇÃO:

20 compram cerca de 22 pacotes de 1l de leite de "marca branca", em outubro de 2022.

A mensalidade mais económica de televisão por cabo em Portugal é de €29,99/ mês.

Gabinete de Estudos da ALP – Associação Lisbonense de Proprietários (Outubro 2023)

A falácia da “neutralidade fiscal” da medida que limita a 2% a actualização das rendas em 2023

Simulações ALP

A falácia da “neutralidade fiscal”

Não há “neutralidade fiscal” se os coeficientes propostos pelo ministro das Finanças não se mantiverem nos anos subsequentes.

Exemplo . Renda de €500.

- Valor do aumento de 5,43% em 2023 (inflação apurada pelo INE, que serve de referência, nos termos da Lei, para a actualização das rendas): **€527,15**

- Valor do tecto máximo de 2% em 2023**: €510**

Actualização de 4% em 2024 (prevista no OE2023), sobre a atualização de 2% imposta em 2023– €530,40

Actualização de 4% em 2024 (prevista no OE2023), com base no coeficiente de inflação de 5,43% que deveria ter sido aplicado em 2023: €548,23

Em 2024, sem a manutenção dos coeficientes de “neutralidade fiscal” pelo Governo, os Proprietários de imóveis arrendados perdem €214 anuais de rendimentos, devido à imposição administrativa de2% de aumento em 2023.

As perdas serão cumulativas nos anos subsequentes, se aos coeficientes de “neutralidade fiscal” não vigorarem nos anos subsequentes, ou se não existir uma redução expressiva da carga fiscal.

A falácia da “neutralidade fiscal”

O arrendamento acessível é o maior prejudicado pela imposição de um tecto máximo de 2% à actualização do valor das rendas em 2023.

Estes contratos estão isentos de IRS porque praticam rendas 20% abaixo do valor da mediana de mercado (que, por sua vez, é 30% abaixo do valor da média).

Com a imposição do tecto administrativo de 2% nos aumentos perderão para sempre 3,43% de rendimentos para sempre.

Prejudicar o Arrendamento Acessível é matar a eficácia do programa.

SABIA QUE?

- Em Abril de 2022 havia apenas 868 contratos de arrendamento acessível registados nos dois anos de vigência do Programa (com uma taxa de rejeição de candidaturas de 20%).

Quando foi lançado, em 2019, a Tutela pretendia que este mercado absorvesse uma fatia de 20% dos novos contratos de arrendamento.

Em 2021 houve 87.349 novos contratos de arrendamento (INE). O arrendamento Acessível devia ter absorvido cerca de 17.500 contratos.

A falácia da “neutralidade fiscal”

A “neutralidade fiscal” não é atingida em 2023 se os proprietários de imóveis arrendados suportarem despesas de manutenção superiores a 4%. As simulações da ALP apontam quase sempre para perdas de rendimentos, apesar da aplicação do coeficiente de “neutralidade fiscal” anunciado.

Exemplo: Com um total de rendas de 3000€ mensais, e despesas dedutíveis de 4%, é verdade que o rendimento líquido após IRS será de 26.290,66€, aplicando o coeficiente de 0,91, mesmo que não houvesse um tecto máximo de 2% no aumento das rendas (em vez de 5,43%), mas o mesmo já não se verifica com despesas dedutíveis de 20%, por exemplo, em que o rendimento líquido após IRS será de 21.998,03€, com o tecto imposto pelo Governo, em vez de 22.143,46€. Este valor de 20% de despesas dedutíveis é facilmente atingível, bastando para isso qualquer obra de manutenção ou reparação, seja nas partes comuns dos imóveis (telhado, fachada, condutas de água, gás ou electricidade), seja no interior das casas. Estes proprietários são assim duplamente penalizados, quer pelas despesas em que se viram obrigados a incorrer, quer por um aumento marginal do IRS a pagar, mesmo com o coeficiente de bonificação. Acresce que estas despesas têm ficado cada vez mais onerosas, com o aumento dos custos de construção acima dos 13%.

Muito obrigado.