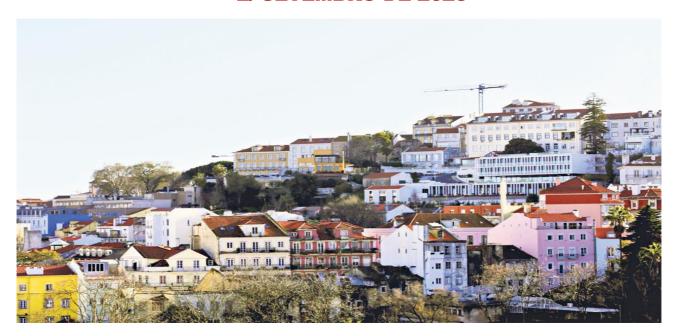


### **AICNP - HABITAR**

### **INFORMAÇÕES**

**2/ SETEMBRO DE 2023** 



A HABITAÇÃO É UM DIREITO FUNDAMENTAL CONSAGRADO NA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA E SEM ELA NÃO SE PODE CONSTRUIR UMA SOCIEDADE MAIS JUSTA E COESA

### HABITAÇÃO/ARRENDAMENTO Intervenção da AICNP

A AICNP, REUNIU NO DIA 23 DE SETEMBRO, COM A SENHORA MINISTRA DA HABITAÇÃO, A QUEM APRESENTOU AS SUAS PREOCUPAÇÕES E PROPOSTAS, SOBRE A HABITAÇÃO E O ARRENDAMENTO

> Noticias na Comunicação Social SIC – TVI – RTP – LUSA – ECO – JN - EXPRESSO

Associação de Inquilinos do Norte pede medidas "urgentes" para evitar famílias na rua A associação tem registadas cerca de 60.000 pessoas.



Lusa23 de Setembro de 2023 às 14:31

A Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal (AICNP) quer que o Governo tome medidas urgentes para ajudar as famílias que "estão em risco de acabar na rua por não poderem pagar casa", disse uma representante.

"É necessário, para além do [programa do Governo] Mais Habitação, tomar medidas ainda que sejam temporárias para evitar que algumas pessoas acabem mesmo na rua. É urgente fazer alguma coisa", disse a advogada Alexandra Cachucho que na sexta-feira acompanhou os responsáveis da AICNP na reunião que decorreu em Lisboa com a ministra da Habitação,

Marina Gonçalves.

Em declarações à agência Lusa, a advogada de uma associação que tem registadas cerca de 60.000 pessoas falou das "duas grandes preocupações" da AICNP.

"Por um lado, as dificuldades que os agregados familiares hoje em dia vivem para fazer face às suas despesas e qualquer aumento de renda agravará essas dificuldades e, por outro lado, a efetiva premente falta de habitação que se vive neste momento e que se antecipa que se agravará nos próximos meses", descreveu.

Segundo Alexandra Cachucho, estas preocupações foram registadas e são partilhadas pela tutela que "prometeu voltar a reunir num curto prazo".

"A associação assiste a um aumento de procura de pedidos de ajuda, aumento do número de associados, aumento do número de consultas semanais que disponibiliza para ajudar os associados. No âmbito dessas consultas, conseguimos percecionar que há várias pessoas que estão mesmo em situação de incumprimento em relação aos senhorios e têm de fazer a entrega dos imóveis, mas na prática veem-se impedidos de fazer a entrega porque não há resposta no mercado habitacional privado, nem na habitação pública", referiu.

Sobre este aumento de pedidos de ajuda, Alexandra Cachucho apontou que os têm registado há alguns anos, mas neste ano "muito mais consideravelmente".

"Isto é simples, mas muito difícil: há aumento da procura e necessidade, mas sem aumento do rendimento dos agregados familiares. Há uma grande desproporção entre a oferta e a procura", resumiu.

A AICNP participou numa reunião na sexta-feira no Ministério da Habitação, sessão na qual também esteve a Associação dos Inquilinos Lisbonenses (AIL).

Na sexta-feira, no final da reunião, em declarações à agência Lusa, o secretário-geral da AIL, António Machado, referiu que a principal preocupação que foi transmitida à ministra da Habitação foi a "insustentabilidade" para os inquilinos de se "aumentarem ainda mais" o valor das rendas.

O parlamento voltou na sexta-feira a aprovar, sem alterações, o programa Mais Habitação, apenas com o voto favorável do PS, numa reapreciação após o veto do Presidente da República.

O diploma aprovado na votação final global de julho, agora confirmado, teve algumas alterações em relação à primeira versão proposta pelo Governo, que não impediram a contestação da oposição e de associações empresariais e da sociedade civil ligadas à habitação.

As medidas mais polémicas e contestadas passam pela suspensão do registo de novos alojamentos locais fora dos territórios de baixa densidade e por uma contribuição extraordinária sobre este negócio, pelo arrendamento forçado de casas devolutas há mais de dois anos e pela imposição de um limite no valor dos novos contratos de arrendamento para casas que já estão no mercado.

O pacote prevê igualmente uma isenção da tributação de mais-valias aos proprietários que vendam casas ao Estado, o fim de novos vistos 'gold', o aumento da dedução por dependente no âmbito do IMI Familiar, alterações à taxa autónoma dos rendimentos prediais e isenções de impostos para proprietários que retirem as casas do alojamento local até ao fim de 2024.

## Associação de inquilinos do norte pede medidas "urgentes" para evitar famílias na rua

José Fernandes LUSA – JORNAL EXPRESSO 23 SETEMBRO

A Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal (AICNP) quer que o Governo tome medidas urgentes para ajudar as famílias que "estão em risco de acabar na rua por não poderem pagar casa", disse este sábado uma representante

"É necessário, para além do [programa do Governo] Mais Habitação, tomar medidas ainda que sejam temporárias para evitar que algumas pessoas acabem mesmo na rua. É urgente fazer alguma coisa", disse a advogada Alexandra Cachucho que, na sexta-feira, acompanhou os responsáveis da AICNP na reunião que decorreu em Lisboa com a ministra da Habitação, Marina Gonçalves.

Em declarações à agência Lusa, a advogada de uma associação que tem registadas cerca de 60.000 pessoas falou das "duas grandes preocupações" da AICNP.

"Por um lado, as dificuldades que os agregados familiares hoje em dia vivem para fazer face às suas despesas e qualquer aumento de renda agravará essas dificuldades e, por outro lado, a efetiva premente falta de habitação que se vive neste momento e que se antecipa que se agravará nos próximos meses", descreveu.

Segundo Alexandra Cachucho, estas preocupações foram registadas e são partilhadas pela tutela que "prometeu voltar a reunir num curto prazo".

"A associação assiste a um aumento de procura de pedidos de ajuda, aumento do número de associados, aumento do número de consultas semanais que disponibiliza para ajudar os associados. No âmbito dessas consultas, conseguimos percecionar que há várias pessoas que estão mesmo em situação de incumprimento em relação aos senhorios e têm de fazer a entrega dos imóveis, mas na prática veem-se impedidos de fazer a entrega porque não há resposta no mercado habitacional privado, nem na habitação pública", referiu.

Sobre este aumento de pedidos de ajuda, Alexandra Cachucho apontou que os têm registado há alguns anos, mas neste ano "muito mais consideravelmente".

"Isto é simples, mas muito difícil: há aumento da procura e necessidade, mas sem aumento do rendimento dos agregados familiares. Há uma grande desproporção entre a oferta e a procura", resumiu.

A AICNP participou numa reunião na sexta-feira no Ministério da Habitação, sessão na qual também esteve a Associação dos Inquilinos Lisbonenses (AIL). Na sexta-feira, no final da reunião, em declarações à agência Lusa, o secretário-geral da AIL, António Machado, referiu que a principal preocupação que foi transmitida à ministra da Habitação foi a "insustentabilidade" para os inquilinos de se "aumentarem ainda mais" o valor das rendas.

O parlamento voltou na sexta-feira a aprovar, sem alterações, o programa Mais Habitação, apenas com o voto favorável do PS, numa reapreciação após o veto do Presidente da República.

O diploma aprovado na votação final global de julho, agora confirmado, teve algumas alterações em relação à primeira versão proposta pelo Governo, que não impediram a contestação da oposição e de associações empresariais e da sociedade civil ligadas à habitação.

As medidas mais polémicas e contestadas passam pela suspensão do registo de novos alojamentos locais fora dos territórios de baixa densidade e por uma contribuição extraordinária sobre este negócio, pelo arrendamento forçado de casas devolutas há mais de dois anos e pela imposição de um limite no valor dos novos contratos de arrendamento para casas que já estão no mercado. O pacote prevê igualmente uma isenção da tributação de mais-valias aos proprietários que vendam casas ao Estado, o fim de novos vistos 'gold', o aumento da dedução por dependente no âmbito do IMI Familiar, alterações à taxa autónoma dos rendimentos prediais e isenções de impostos para proprietários que retirem as casas do alojamento local até ao fim de 2024.

## Associação de inquilinos do norte pede medidas "urgentes" para evitar famílias na rua

José Fernandes – LUSA SETEMBRO 2023

A Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal (AICNP) quer que o Governo tome medidas urgentes para ajudar as famílias que "estão em risco de acabar na rua por não poderem pagar casa", disse este sábado uma representante.

"É necessário, para além do [programa do Governo] Mais Habitação, tomar medidas ainda que sejam temporárias para evitar que algumas pessoas acabem mesmo na rua. É urgente fazer alguma coisa", disse a advogada Alexandra Cachucho que, na sexta-feira, acompanhou os responsáveis da AICNP na reunião que decorreu em Lisboa com a ministra da Habitação, Marina Gonçalves.

Em declarações à agência Lusa, a advogada de uma associação que tem registadas cerca de 60.000 pessoas falou das "duas grandes preocupações" da AICNP.

"Por um lado, as dificuldades que os agregados familiares hoje em dia vivem para fazer face às suas despesas e qualquer aumento de renda agravará essas dificuldades e, por outro lado, a efetiva premente falta de habitação que se vive neste momento e que se antecipa que se agravará nos próximos meses", descreveu.

Segundo Alexandra Cachucho, estas preocupações foram registadas e são partilhadas pela tutela que "prometeu voltar a reunir num curto prazo".

"A associação assiste a um aumento de procura de pedidos de ajuda, aumento do número de associados, aumento do número de consultas semanais que disponibiliza para ajudar os associados. No âmbito dessas consultas, conseguimos percecionar que há várias pessoas que estão mesmo em situação de incumprimento em relação aos senhorios e têm de fazer a entrega dos imóveis, mas na prática veem-se impedidos de fazer a entrega porque não há resposta no mercado habitacional privado, nem na habitação pública", referiu.

Sobre este aumento de pedidos de ajuda, Alexandra Cachucho apontou que os têm registado há alguns anos, mas neste ano "muito mais consideravelmente".

"Isto é simples, mas muito difícil: há aumento da procura e necessidade, mas sem aumento do rendimento dos agregados familiares. Há uma grande desproporção entre a oferta e a procura", resumiu.

A AICNP participou numa reunião na sexta-feira no Ministério da Habitação, sessão na qual também esteve a Associação dos Inquilinos Lisbonenses (AIL). Na sexta-feira, no final da reunião, em declarações à agência Lusa, o secretário-geral da AIL, António Machado, referiu que a principal preocupação que foi transmitida à ministra da Habitação foi a "insustentabilidade" para os inquilinos de se "aumentarem ainda mais" o valor das rendas.

O parlamento voltou na sexta-feira a aprovar, sem alterações, o programa Mais Habitação, apenas com o voto favorável do PS, numa reapreciação após o veto do Presidente da República.

O diploma aprovado na votação final global de julho, agora confirmado, teve algumas alterações em relação à primeira versão proposta pelo Governo, que não impediram a contestação da oposição e de associações empresariais e da sociedade civil ligadas à habitação.

As medidas mais polémicas e contestadas passam pela suspensão do registo de novos alojamentos locais fora dos territórios de baixa densidade e por uma contribuição extraordinária sobre este negócio, pelo arrendamento forçado de casas devolutas há mais de dois anos e pela imposição de um limite no valor dos novos contratos de arrendamento para casas que já estão no mercado. O pacote prevê igualmente uma isenção da tributação de mais-valias aos proprietários que vendam casas ao Estado, o fim de novos vistos 'gold', o aumento da dedução por dependente no âmbito do IMI Familiar, alterações à taxa autónoma dos rendimentos prediais e isenções de impostos para proprietários que retirem as casas do alojamento local até ao fim de 2024.

#### **JORNAL ECO**

- Lusa
- 23 Setembro 2023 -

A Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal (AICNP) diz ter aumentado os pedidos de ajuda de associados, com pessoas já em incumprimento com os senhorios.

A Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal (AICNP) quer que o Governo tome medidas urgentes para ajudar as famílias que "estão em risco de acabar na rua por não poderem pagar casa", disse hoje uma representante.

"É necessário, para além do [programa do Governo] Mais Habitação, tomar medidas ainda que sejam temporárias para evitar que algumas pessoas acabem mesmo na rua. É urgente fazer alguma coisa", disse a advogada Alexandra Cachucho que na sexta-feira acompanhou os responsáveis da AICNP na reunião, em Lisboa, com a ministra da Habitação, Marina Gonçalves.

Em declarações à agência Lusa, a advogada de uma associação, que tem registadas cerca de 60.000 pessoas, falou das "duas grandes preocupações" da AICNP.

"Por um lado, as dificuldades que os agregados familiares hoje em dia vivem para fazer face às suas despesas e qualquer aumento de renda agravará essas dificuldades e, por outro lado, a efetiva premente falta de habitação que se vive neste momento e que se antecipa que se agravará nos próximos meses", descreveu.

Segundo Alexandra Cachucho, estas preocupações foram registadas e são partilhadas pela tutela que "prometeu voltar a reunir num curto prazo".

"A associação assiste a um aumento de procura de pedidos de ajuda, aumento do número de associados, aumento do número de consultas semanais que disponibiliza para ajudar os associados. No âmbito dessas consultas, conseguimos percecionar que há várias pessoas que estão mesmo em situação de incumprimento em relação aos senhorios e têm de fazer a entrega dos imóveis, mas na prática veem-se impedidos de fazer a entrega porque não há resposta no mercado habitacional privado, nem na habitação pública", referiu.

Sobre este aumento de pedidos de ajuda, Alexandra Cachucho apontou que os têm registado há alguns anos, mas neste ano "muito mais consideravelmente".

"Isto é simples, mas muito difícil: há aumento da procura e necessidade, mas sem aumento do rendimento dos agregados familiares. Há uma grande desproporção entre a oferta e a procura", resumiu.

A AICNP participou numa reunião na sexta-feira no Ministério da Habitação, sessão na qual também esteve a Associação dos Inquilinos Lisbonenses (AIL).

Na sexta-feira, no final da reunião, em declarações à agência Lusa, o secretário-geral da AIL, António Machado, referiu que a principal preocupação que foi transmitida à ministra da Habitação foi a "insustentabilidade" para os inquilinos de se "aumentarem ainda mais" o valor das rendas.

#### Parlamento aprova pacote habitação

O parlamento voltou na sexta-feira a aprovar, sem alterações, o programa Mais Habitação, apenas com o voto favorável do PS, numa reapreciação após o veto do Presidente da República.

O diploma aprovado na votação final global de julho, agora confirmado, teve algumas alterações em relação à primeira versão proposta pelo Governo, que não impediram a contestação da oposição e de associações empresariais e da sociedade civil ligadas à habitação.

As medidas mais polémicas e contestadas passam pela suspensão do registo de novos alojamentos locais fora dos territórios de baixa densidade e por uma contribuição extraordinária sobre este negócio, pelo arrendamento forçado de casas devolutas há mais de dois anos e pela imposição de um limite no valor dos novos contratos de arrendamento para casas que já estão no mercado.

O pacote prevê igualmente uma isenção da tributação de mais-valias aos proprietários que vendam casas ao Estado, o fim de novos vistos *gold*, o aumento da dedução por dependente no âmbito do IMI Familiar, alterações à taxa autónoma dos rendimentos prediais e isenções de impostos para proprietários que retirem as casas do alojamento local até ao fim de 2024.

#### **SIC - NOTICIAS**

# Habitação: inquilinos querem rendas mais baixas, mas proprietários reivindicam

Augusto Madureira Marisabel Neto 22.09.2023 14:03

Alterações à lei das rendas geram desacordo entre inquilinos e proprietários Inquilinos querem benefícios para quem pratique rendas acessíveis Proprietários querem aumento de rendas igual à inflação, para os inquilinos "qualquer aumento é uma violência"

O Governo não poder agradar a gregos e a troianos, terá de escolher um lado no que diz respeito ao controlo das rendas do próximo ano que, inevitavelmente, vão

Os inquilinos querem que as rendas sejam congeladas no próximo ano, mas os proprietários discordam e pedem um aumento. O Governo tem estado a ouvir os dois lados para decidir se aplica ou não um travão às rendas. Se nada for feito, a subida será de quase sete% já no próximo ano.

Os inquilinos querem que as rendas sejam congeladas no próximo ano. Mas os proprietários não aceitam que não haja qualquer aumento. O Governo tem estado a ouvir os dois lados, para decidir se avança e em que termos. Se não forem impostos limites, os preços poderão aumentar praticamente 7% no ano que vem.

O aumento anual das rendas é calculado em função da inflação. O valor é estabelecido, a partir da média dos últimos 12 meses, atingida no mês de Agosto.

Este ano, o aumento foi de 6,9%. O que significa que em tese, em 2024, uma renda de 600 euros, por exemplo, deverá aumentar mais de 40 para os 641 euros e quatro cêntimos por mês.

A não ser que o Governo avance com um travão, como já fez este ano: ou seja, que estabeleça um valor limite, para que o aumento não seja tão grande.

Os inquilinos chegam mesmo a pedir que esse travão seja total, ou seja, que não haja qualquer aumento.

O congelamento das rendas é claro que desagrada aos proprietários, para quem qualquer travão será sempre um prejuízo.

"Temos um princípio de atualização das rendas em conformidade com a inflação desde 1985. E é preciso saber que os contratos de arrendamento são celebrados a longo prazo. O que significa que as pessoas quando vão fazer um contrato por vários anos têm de ter a certeza de que vão ser protegidos contra a inflação", refere Menezes Leitão da <u>Associação</u> Lisbonense de Proprietários.

"Uma solução de que falamos e que será possível, seria distinguir entre os arrendamentos com determinado valor para as pessoas que necessitam, e arrendamentos muito acima como se faz em Espanha e que não têm qualquer limitação quanto à subida", acrescenta João Calado Rodrigues da <u>Associação Portuguesa de Proprietários</u>.

Argumentos que o Governo estará a considerar, na certeza de que será impossível agradar a todos os lados.

### Habitação. Proprietários e inquilinos com propostas radicais para as rendas

21 set, 2023 - 09:00 · Sandra Afonso

Os senhorios defendem um aumento de 6,9% em 2024, tal como dita o mecanismo automático. Já os inquilinos pedem o congelamento total, o que implica um aumento de 0%.



Foto:

#### António Pedro Santos/Lusa

Não há entendimento entre proprietários e inquilinos, depois da inflação média ter fixado a atualização das rendas em 6,9%, no próximo ano. O Governo já prometeu travar este aumento e a ministra da Habitação começa, esta quinta-feira, a ouvir os representantes do mercado.

À **Renascença**, o secretário-geral da Associação de Inquilinos Lisbonenses, António Machado, defende uma "contenção bastante forte". Lembra que os inquilinos estão a passar bastantes dificuldades: "as rendas novas no último ano aumentaram 36%, muitas das rendas anteriores também já são bastante elevadas e as rendas mais antigas representam taxas de esforço na ordem dos 40% a 50%". António Machado pergunta "qual é o limite?"

É devido a este cenário que os inquilinos defendem, para 2024, um aumento zero. António Machado diz que não levam para a reunião com a tutela "nenhum número", nem perante a inevitável possibilidade de um aumento.

### "Proprietários são os únicos com preços congelados"

Já os senhorios estão radicalmente contra. Reclamam a aplicação da lei, ou seja, que as rendas subam 6,9%, como fixou o mecanismo automático.

Menezes Leitão, presidente da Associação Lisbonense de Proprietários (ALP), avisa que se a lei não for cumprida "o que nós vamos assistir, de certeza, é algo muito mais grave do que já se passou este ano", em que "o Governo impediu a inflação de ser aplicada em pleno, seria 5,43% e só deixou 2%".

#### Governo vai travar aumento das rendas, mas não sabe quanto

O resultado foi que "as rendas subiram 30%", conclui. "Se houvesse mais bom senso, ver-se-ia perfeitamente que esta receita não podia ser repetida este ano", defende.

O presidente da ALP lembra, ainda, que a inflação atinge todos, mas "os proprietários são os únicos que veem os seus preços congelados". O mesmo não acontece em setores como a alimentação, os combustíveis ou o crédito.

Os proprietários acusam ainda o Governo de estar do lado dos inquilinos sobre as rendas antigas, outro dos temas que vai ser discutido com a ministra da Habitação, Marina Gonçalves.

"O facto de 10 anos depois dizer que o período de transição, afinal, não serve para nada e estas rendas voltam a ficar congeladas, quando se sabe que estão em valores miseráveis, seria necessário dar aos proprietários uma grande compensação pelo valor e é uma solução completamente absurda. Isto mostra que o Governo está completamente do lado dos inquilinos", diz Menezes Leitão.

Ainda assim, os proprietários admitem "arranjar soluções que mitiguem as consequências gravíssimas que vão ocorrer", mas não desenvolve que tipo de soluções.

A tutela vai ouvir, esta quinta-feira à tarde, as associações de proprietários e, na sexta-feira, os inquilinos. Vão ainda ser recebidos a DECO e as centrais sindicais.

# Proprietários apresentam 12 alternativas ao travão e congelamento de rendas



22 set 2023 11:59

A Associação Lisbonense de Proprietários (ALP) apresentou ontem ao final da tarde à ministra da Habitação, Marina Gonçalves, 12 propostas

alternativas ao travão e congelamento de rendas.



A ALP apresentou um "pacote exaustivo de medidas construtivas e de diálogo" à ministra da Habitação, "num esforço de concertação para um entendimento", pode ler-se em comunicado enviado às redações.

#### Estas são as 12 medidas da ALP:

- 1. Atribuição de "subsídios aos inquilinos que comprovadamente não conseguem suportar os aumentos pelo valor legal da inflação";
- 2. Implementar "medidas protectoras para senhorios lesados que durante décadas foram espoliados pelo congelamento de rendas";
- 3. "Abolição imediata do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI)";
- 4. Manter o "coeficiente de neutralidade fiscal de 2023 para os anos seguintes";
- 5. "Isenção de qualquer travão na actualização anual das rendas cujo valor da renda seja inferior ao praticado pelo PAA";
- 6. "Isenção de qualquer travão nos contratos colocados no mercado de arrendamento acessível";
- 7. Atribuir "benefícios e isenções ao arrendamento a estudantes";

- Necessidade de uma "harmonização e simplificação fiscais do arrendamento";
- 9. Existência de "distintos coeficientes de actualização para as rendas habitacionais e não habitacionais";
- 10. "Monitorização trimestral do mercado do arrendamento com o setor";
- 11. Consagração do "rendimento mínimo de existência para rendimentos prediais";
- 12. "Consagração de Direitos Fiscais a Proprietários com Incapacidade atestada superior a 60%".

"Neste extenso dossiê que entregou em mãos à tutela, a ALP não pôde aceitar que sejam pelo segundo ano consecutivo os senhorios, ao arrepio da lei que se encontra em vigor desde 1985, a suportar o papel social que compete ao Estado", é referido.

# Habitação. Proprietários rejeitam novo travão ao aumento das rendas

"Há unanimidade contra o travão ao aumento das rendas", afirmou o presidente da Associação Portuguesa de Proprietários, após uma "conversa construtiva" com a ministra da Habitação.



© Gustavo Bom / Global Imagens

**DN/Lusa** 

21 Setembro 2023 — 22:02

As três associações de proprietários, ouvidas esta quinta-feira pela ministra da Habitação, rejeitaram um novo travão ao aumento das rendas, remetendo para o Estado a resposta social à crise na habitação.

"Há unanimidade contra o travão ao aumento das rendas", resumiu, em declarações aos jornalistas, João Caiado Guerreiro, presidente da Associação Portuguesa de Proprietários.

"O que é razoável é a taxa de inflação", frisou, à saída de uma "conversa construtiva" com a ministra Marina Gonçalves, que terminou pelas 20:30 de hoje.

Segundo os números da inflação de agosto divulgados recentemente pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), o <u>valor das rendas poderá aumentar</u> 6,94% em 2024, caso o Governo não estabeleça um limite às atualizações, como fez este ano.

#### Ad

Na sequência deste cenário, a ministra da Habitação, Marina Gonçalves, convocou as duas centrais sindicais, bem como associações de inquilinos, proprietários e consumidores, para os ouvir, hoje e sexta-feira, sobre a atualização das rendas para 2024 e as regras para os contratos anteriores a 1990.

Na opinião de João Caiado Guerreiro, "o Estado pode apoiar quem precisa", mas "não devem ser os investidores a apoiar", que não causaram o problema da habitação.

"Deve haver um apoio do Estado aos inquilinos que tenham mais necessidades, que são só alguns", notou.

Uma das soluções possíveis seria "distinguir entre os arrendamentos, com um determinado valor, para as pessoas que necessitam, e arrendamentos muito acima, como se faz em Espanha, que não têm qualquer limitação quanto à subida", propõe.

#### Ad

"Os arrendamentos comerciais deviam ficar fora disto. Não se percebe muito bem por que é que, por exemplo, a Caixa Geral de Depósitos ou Millenium ou a Microsoft precisam de uma limitação na subida das rendas", exemplifica.

Para a Associação Portuguesa de Proprietários, o pacote Mais Habitação, apresentado pelo Governo e que deverá ser aprovado nesta sexta-feira, no parlamento, após veto presidencial, tem "coisas positivas, como a "desburocratização" da construção de casas.

"É preciso que se construam rapidamente casas, para baixar o preço das rendas", realçou.

Antes de ser recebido no mesmo encontro, Luís Menezes Leitão, presidente da Associação Lisbonense de Proprietários, contestou a audição conjunta das três associações de proprietários, acusando o Governo de não querer "ouvir efetivamente" as diferentes posições.

Travão feito no ano passado foi um "erro". "O resultado disto vai ser absolutamente calamitoso"

Sobre o aumento das rendas, frisou que o travão feito no ano passado foi "um erro" e empurrou as casas para fora do mercado.

"O resultado disto vai ser absolutamente calamitoso. Já foi este ano e vai-se agravar no próximo ano se o travão continuar", alertou, recordando "princípio de atualização das rendas em conformidade com a inflação desde 1985".

O jurista assinalou ainda que este tipo de medidas mina a confiança dos proprietários, já que o arrendamento passa a ser "um risco" e um negócio potencialmente "ruinoso".

Para responder à crise na habitação, que reconhece existir, o Estado deve implementar um "programa de subsídios" para os inquilinos que deles careçam.

"Os proprietários são os únicos a quem está pedido que financiem, com o seu próprio rendimento, a situação dos inquilinos", critica.

"Compreendemos a revolta que existe. A nossa revolta não é menor", sublinhou, recordando que os proprietários têm reagido retirando as casas do mercado de arrendamento.

Lembrando que em Portugal 98% do mercado habitacional é assegurado por privados, Menezes Leitão assinala que esta "política para hostilizar os privados" só fará agravar a crise. "Isto não se resolve com ideologia", disse.

A Associação Nacional de Proprietários também foi recebida hoje, mas não prestou declarações aos jornalistas.

#### Habitação. DECO propõe apoios para inquilinos e proprietários

A associação de consumidores DECO apresentou hoje à ministra da Habitação propostas de apoio para inquilinos e proprietários, que Marina Gonçalves acolheu com "grande abertura".

19:53 - 21/09/23 POR LUSA

Em declarações aos jornalistas, à saída de uma reunião com a ministra, Luís Rodrigues, presidente da DECO- Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor, disse que apresentou "várias propostas".

Relativamente ao aumento das rendas, a DECO sugere "uma de duas coisas", um apoio direto aos arrendatários ou uma norma-travão, "pontual e temporária".

Luís Rodrigues assinala, porém, que é preciso distinguir o tipo de arrendatários que podem beneficiar de um eventual travão ao aumento das rendas, defendendo que este deve aplicar-se apenas aos mais vulneráveis, com taxa de esforço acima dos 30% e até ao sexto escalão de IRS.

Ao mesmo tempo, também é preciso fazer uma "diferenciação" entre senhorios, que "têm realidades diferentes", consoante sejam pessoas singulares ou pessoas coletivas.

"A vulnerabilidade que encontramos nos arrendatários também podemos encontrar nos senhorios", nota Luís Rodrigues, defendendo um "apoio aos senhorios" para premiar a sua "solidariedade".

Segundo os números da inflação de agosto divulgados recentemente pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), o valor das rendas poderá aumentar 6,94% em 2024, caso o Governo não estabeleça um limite às atualizações, como fez este ano.

Na sequência deste cenário, o Governo convocou as duas centrais sindicais, bem como associações de inquilinos, proprietários e consumidores para, hoje e sexta-feira, os ouvir sobre a atualização das rendas para 2024 e as regras para os contratos anteriores a 1990.

"A reunião correu muito bem. Vimos da parte da senhora ministra uma grande abertura para resolver aqueles que são os problemas das pessoas [...], quer dos arrendatários, quer dos senhorios", descreveu Luís Rodrigues.

Na reunião, que durou uma hora, também foi abordada a questão dos contratos anteriores a 1990, que ainda não transitaram para o Novo Regime do Arrendamento Urbano, que, geralmente, abrangem pessoas em situação de vulnerabilidade e são rendas muito baixas que pressupõem um esforço muito grande por parte dos senhorios".

Ora, é preciso apoiar os senhorios para atenuar "este desequilíbrio" e adequar estas rendas, realçou o presidente da DECO.

"A senhora ministra mostrou-se bastante recetiva. Creio que nesta altura ainda estão uma série de opções em cima da mesa", referiu.

# Governo vai "ponderar" propostas sobre as rendas e promete "decisão equilibrada"

Lusa

22 set 2023 23:23

#### Tema da habitação volta hoje ao Conselho de Ministros e ao parlamento

A Ministra da Habitação disse hoje que o Governo vai "ponderar" e "avaliar" as propostas apresentadas pelas várias entidades sobre a atualização das rendas para 2024, tendo prometido uma "decisão equilibrada" assente em "duas premissas fundamentais".

"Temos uma grande preocupação e uma grande prioridade que é garantir que o mercado habitacional se mantém saudável e estável, e que os arrendatários não têm aqui um esforço acrescido quando não conseguem já hoje responsabilizar-se pelo seu arrendamento", afirmou à Lusa Marina Gonçalves, em Alcanena (Santarém), à margem da assinatura de protocolos com os municípios do Médio Tejo para construção de habitação a renda acessível.

Sem confirmar se o Governo vai fixar um limite para a atualização das rendas em 2024, a governante disse, no entanto, que é com "estas premissas" que o governo vai "fazer a avaliação das várias propostas e sugestões que estiveram em cima da mesa" e que resultaram da "auscultação" com as várias entidades representativas do setor.

"Em função disso, nós também teremos este trabalho de avaliarmos e podermos tomar alguma decisão, se a tomarmos, relativamente ao coeficiente de 2024", afirmou, tendo indicado ser o tempo de "ponderar" medidas "equilibradas" que visam senhorios e arrendatários no âmbito da atualização das rendas, seja nas habitacionais, como também nas do comércios e serviços, incluídas na mesma norma do NRAU [Novo Regime do Arrendamento Urbano].

Depois de ter reunido com as associações de inquilinos, proprietários, consumidores e centrais sindicais, Marina Gonçalves disse que "as várias preocupações" apresentadas "muitas vezes parecem contraditórias em si", tendo afirmado "acreditar" que "há sempre um equilíbrio nas posições e, sobretudo, um equilíbrio nas decisões" a tomar.

"Não esperaremos, obviamente, até ao final do ano, mas tendo esta certeza que temos este tempo de ponderação para tomar uma decisão equilibrada", reiterou.

A ministra da Habitação presidiu hoje em Alcanena à cerimónia de assinatura de vários acordos de operacionalização para projetos de habitação a custos

acessíveis no Médio Tejo, cuja Comunidade Intermunicipal (CIM) tem um pacote protocolado desde junho com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) que prevê um investimento próximo dos 150 milhões de euros (ME) em 1.132 habitações a custo acessível nos 13 municípios.

No total, hoje foram assinados acordos de celebração que correspondem a 15 imóveis que permitirão a construção ou reabilitação de 226 fogos, representando um investimento total de 32.4 ME (com IVA), estando a CIM Médio Tejo a operacionalizar ao dia de hoje "mais de 20% do pacto inicial" assinado com o IHRU a 23 de junho.

"É um bom exemplo em como num pouco espaço de tempo se desenhou a ideia, se definiram os projetos que queremos concretizar no Médio Tejo no arrendamento acessível, e se assinou o protocolo chapéu, e hoje se dá mais um passo nessa concretização operacional já com 20% em execução", destacou Marina Gonçalves, tendo defendido que o programa global nacional, que tem de estar concluído até junho de 2026, "deve permanecer para lá do PRR".

Os projetos assinados com os municípios do Médio Tejo no âmbito da renda acessível, à exceção do Entroncamento, que viu chumbada a proposta da construção de 100 fogos pela oposição, são financiados com verbas provenientes do empréstimo concedido no âmbito do investimento no Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis da componente Habitação do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

# Habitação: Conheça aqui as principais alterações aprovadas no parlamento

Lusa 22 set 2023

Habitação: Associação do Norte pede medidas "urgentes" para evitar famílias na rua

Tema da habitação volta hoje ao Conselho de Ministros e ao parlamento

Alterações legislativas ao nível do arrendamento, do alojamento local, dos imóveis devolutos e de impostos foram hoje novamente aprovadas no parlamento, com o voto favorável apenas do PS, depois de vetadas pelo Presidente da República.



MIGUEL A.

#### LOPES/LUSA

Em agosto, Marcelo Rebelo de Sousa assumiu um "sereno juízo analítico negativo" e criticou a ausência de consenso partidário sobre o programa Mais Habitação, mas a ministra da tutela, Marina Gonçalves, reafirmou a ideia de haver equilíbrio no diploma e o PS disse que iria confirmar as medidas na reabertura do parlamento após o verão.

A votação final global na Assembleia da República – em que apenas o PS votou a favor, tal como agora na reapreciação - tinha ocorrido em julho, com algumas alterações em relação à primeira versão proposta pelo Governo, mas ainda assim manteve-se alvo de contestação da oposição e de várias associações (empresariais e da sociedade civil) ligadas ao setor.

Apesar do veto ao pacote aprovado no parlamento, foi promulgado um decreto do Governo que reforma e simplifica os licenciamentos relacionados com a habitação, com Marcelo Rebelo de Sousa a avisar que vai estar atento à compatibilização com a segurança e a qualidade dos edifícios.

#### Eis as principais medidas previstas no Mais Habitação:

#### Limitações à subida da renda dos novos contratos

O valor da renda inicial dos novos contratos de casas que estiveram no mercado de arrendamento nos últimos cinco anos não pode ultrapassar os 2% face à anterior. A este valor podem ser somados os coeficientes de atualização automática dos três anos anteriores (caso não tenham sido aplicados), sendo considerados 5,43% em relação a 2023.

Esta limitação de 2% não se aplica aos contratos cujo valor seja inferior às rendas consideradas no arrendamento acessível.

#### Dedução do IMI familiar aumenta

O valor do desconto no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) que as câmaras podem atribuir aos residentes, em função do número de dependentes, aumenta. Atualmente esta dedução é de 20, 40 e 70 euros consoante exista um, dois, três ou mais dependentes, respetivamente.

Com a entrada em vigor da lei que enquadra o Mais Habitação, o valor da dedução aumenta para, pela mesma ordem de dependentes, 30, 70 e 140 euros.

#### Redução de 28% para 25% da taxa especial de IRS sobre as rendas

Os rendimentos de rendas (quando o contribuinte não opte pelo seu englobamento) passam a pagar uma taxa de Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS) de 25%, em vez dos atuais 28%.

Além disso, a redução da taxa de imposto que já existe para os contratos de maior duração é reforçada – sendo que no prazo mais longo, superior a 20 anos, baixa dos atuais 10% para 5% -, podendo ser ainda mais acentuada se a renda praticada for inferior à anterior.

A redução da taxa não se aplica, contudo, aos contratos de arrendamento celebrados a partir de 01 de janeiro de 2024, quando a renda exceda em 50% os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel. Além disso, acaba a redução do IRS para os contratos de duração entre dois e cinco anos.

#### Arrendamento forçado de casas devolutas

Foi uma das medidas do Mais Habitação que geraram mais polémica e dirigese a casas de habitação devolutas há mais de dois anos e localizadas fora do interior do país, tendo os donos 90 dias para responder após serem notificados para fazerem obras ou darem uso à fração.

Não havendo resposta do proprietário no prazo definido, pode o município proceder ao arrendamento forçado do imóvel.

Está ainda previsto que a câmara municipal possa, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a fiscalização sobre as condições de utilização do imóvel.

As casas de férias, as que se encontram vagas por o respetivo dono se encontrar num lar ou a prestar cuidados permanentes como cuidador informal e as dos emigrantes, bem como as das pessoas deslocadas por razões profissionais, de saúde ou formativas, não são consideradas devolutas para este efeito.

#### Impenhorabilidade do apoio à renda ou juros bonificados

Os apoios extraordinários como o apoio à renda ou aos juros bonificados não podem ser penhorados. Em causa, no apoio à renda, está um subsídio mensal cujo valor máximo pode ir até 200 euros, quando o inquilino tem uma taxa de esforço superior a 35%.

A medida foi desenhada para durar cinco anos.

#### Mais-valias de casas vendidas ao Estado e municípios isentas de IRS

As mais-valias resultantes de venda de imóveis ao Estado ou aos municípios ficam isentas de IRS, ficando apenas de fora desta medida as auferidas por residentes na lista de territórios e países que Portugal classifica de paraísos fiscais ou as decorrentes de vendas através do exercício do direito de preferência.

Atualmente, 50% da mais-valia gerada tem de ser englobada ao restante rendimento, sendo sujeita às taxas progressivas do IRS.

### Benefícios fiscais à reabilitação urbana acabam para fundos de investimento

Foi revogada a isenção de Imposto sobre o Rendimento Coletivo (IRC) atribuída aos rendimentos obtidos por fundos de investimento constituídos entre 2008 e 2013 com ativos em imóveis sujeitos a reabilitação urbana, terminando também o benefício fiscal atribuído a quem detinha unidades de participação em fundos de investimento.

No entanto, prevê-se uma redução da tributação dos fundos de investimento imobiliário e das sociedades de investimento imobiliário quando "pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis".

#### Contribuição extraordinária sobre o alojamento local

O alojamento local (AL) vai passar a pagar uma contribuição extraordinária (CEAL), cuja base tributável é constituída pela aplicação de um coeficiente económico (que tem em conta a área do imóvel e o rendimento) e de pressão urbanística. A taxa aplicável a esta base tributável é de 15% e não pode ser dedutível à determinação do lucro tributável em IRC.

Esta CEAL deixa de fora os imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente, bem como os AL que funcionam em habitação própria e permanente, desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

A taxa, outra das medidas que mais polémica geraram, não se aplica a imóveis localizados no interior do país, tendo o valor recuado dos 35% inicialmente propostos pelo Governo para 15%.

Por outro lado, o valor patrimonial tributário (VPT) para efeitos de IMI das casas no alojamento local é sempre igual a 1, deixando estas de beneficiar da redução do coeficiente de vetustez que acompanha a idade do imóvel.

#### Caducidade e reapreciação dos registos de alojamento local

Os titulares dos registos de AL inativos têm de fazer prova da manutenção da atividade, no prazo de dois meses a contar da entrada em vigor da nova lei.

Em caso de incumprimento, os registos serão cancelados, por decisão do presidente da câmara municipal territorialmente competente.

Já as unidades de alojamento local em habitação própria e permanente cuja exploração não ultrapasse os 120 dias por ano não vão ser sujeitas à caducidade do registo.

As novas regras estabelecem ainda que os registos de alojamento local serão reapreciados durante o ano de 2030 e, a partir da primeira reapreciação, renováveis por cinco anos.

A única exceção são os estabelecimentos de alojamento local que constituam garantia real de contratos de mútuo que ainda não tenham sido integralmente liquidados em 31 de dezembro de 2029.

#### Condóminos podem opor-se a novos alojamentos locais

Os condóminos passam a ser ouvidos previamente sobre os novos alojamentos locais que queiram instalar-se em edifícios destinados a habitação. Por outro lado, estipula-se que "o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública, havendo acordo de todos os condóminos".

#### Suspensão de novas licenças de alojamento local

A emissão de novos registos de alojamento local fora dos territórios do interior do país (baixa densidade) vai ser suspensa, de acordo com as novas regras.

Esta suspensão, que não se aplica à exploração de imóveis integrados no Fundo Revive Natureza nem às regiões autónomas, "mantém-se na totalidade ou parte da área do município em que tenha sido declarada a situação de carência habitacional".

#### Incentivo à mudança das casas de AL para arrendamento

Os proprietários que retirem as casas do alojamento local até ao final de 2024 e as coloquem no arrendamento habitacional vão ter isenção de IRS ou IRC sobre as rendas até ao final de 2029 e não estão sujeitos a qualquer limite no valor da renda que pretendam praticar.

Para tal, o contrato de arrendamento terá de ser efetuado até 31 de dezembro de 2024, sendo que apenas os imóveis com registo de AL até 31 de dezembro de 2022 são elegíveis.

#### Rendas antigas atualizadas pela inflação

Os contratos de arrendamento antigos (anteriores a 1990) que não transitaram para o Novo Regime do Arrendamento Urbano já não vão transitar e a renda vai passar a ser atualizada de acordo com a inflação e a beneficiar de isenção de IRS e de IMI. Está ainda previsto o pagamento de uma compensação aos senhorios.

#### Arrendar para subarrendar

Para aumentar a oferta no mercado de arrendamento, o Estado propõe-se arrendar a privados casas que se encontrem devolutas para depois as subarrendar.

A renda paga ao senhorio terá benefícios fiscais desde que contrato tenha uma duração não inferior a cinco anos e o valor da renda seja conforme aos preços e tipologias previstos no Programa de Apoio ao Arrendamento Acessível (PAA).

#### Balcão do Arrendatário e do Senhorio

É criado o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), ao qual caberá assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento. O requerimento do despejo é apresentado no BAS que notifica o inquilino, tendo este 15 dias para se opor ou requerer diferimento da desocupação do imóvel, nos termos previstos na lei.

A nova lei procede ainda a várias alterações neste processo de despejo em caso de não pagamento de rendas.

#### Estado paga rendas em atraso após três meses de incumprimento

O Estado vai substituir-se ao inquilino e pagar rendas nos casos em que haja incumprimento superior a três meses, para reforçar o mercado de arrendamento. Desta forma, caberá ao Estado avaliar a situação do inquilino e poderá avançar para a cobrança dos valores em falta usando os meios atualmente existentes para a cobrança de outras dívidas. Sendo o incumprimento devido a carência de meios, o caso é articulado com a Segurança Social.

O pagamento tem como valor máximo mensal 1,5 vezes o salário mínimo nacional até ao limite total de um valor equivalente a nove vezes o salário mínimo nacional.

#### Benefícios fiscais para obras de casas do arrendamento acessível

O Governo quer alargar o número de casas disponíveis no programa do arrendamento acessível (PAA) e para tal está prevista uma taxa de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) de 6% nas obras de construção ou reabilitação de casas que sejam maioritariamente afetas a este programa, bem como isenção de IMI por três anos (prorrogável por mais cinco) e isenção de Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT) na aquisição para reabilitação.

#### Inquilinos podem comunicar contrato de arrendamento ao fisco

Os arrendatários vão passar a poder comunicar ao fisco os contratos de arrendamento, subarrendamento, promessas e respetivas alterações ou cessação, caso o senhorio não o faça. Os prazos e termos para tal serão regulamentados por portaria do Ministério das Finanças.

#### Isenção de mais-valias na venda de imóveis para pagar empréstimo

O programa prevê isenção de mais-valias na venda de imóveis da família, desde que o valor se destine a pagar o empréstimo da casa de habitação própria e permanente do proprietário ou dos seus descendentes.

Esta isenção abrange imóveis cuja venda ocorra entre 01 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

#### Fim dos vistos 'gold'

Com a entrada em vigor da nova lei, não serão admitidos novos pedidos de concessão de vistos de residência para atividade de investimento, o que não afetará a possibilidade de renovação das autorizações já concedidas.

Os pedidos de concessão e de renovação de autorização de residência para atividade de investimento mantêm-se válidos, incluindo os que estiverem "pendentes de procedimentos de controlo prévio nas câmaras municipais" à data da entrada em vigor da lei.

Também está excluída da limitação adotada a concessão ou renovação de autorizações de residência para reagrupamento familiar.

#### Solos ou edifícios disponibilizados a cooperativas de habitação

Prevê-se a disponibilização, a cooperativas de habitação, de solos ou de edifícios públicos para construção, ou reconversão em casas para arrendamento acessível.

#### 250 milhões de euros para habitação a custos controlados

O programa prevê a aprovação de uma linha de crédito, com garantia mútua e bonificação da taxa de juro, para projetos de habitação acessível, nomeadamente construção ou reabilitação e para aquisição do imóvel, tendo este de ser colocado no mercado de arrendamento.

As casas promovidas com recurso a este apoio ficam afetas ao arrendamento acessível durante pelo menos 25 anos, podendo ser fixado um prazo maior no contrato de arrendamento, findo o qual os municípios e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) têm direito de preferência na aquisição.

As entidades que podem concorrer a esta medida são as cooperativas, sociedades comerciais de construção civil, municípios e misericórdias ou outras instituições de solidariedade social.

## Linha de 150 milhões de euros para municípios realizarem obras coercivas

Prevê-se a criação de uma linha de financiamento de 150 milhões de euros, através do Banco Português de Fomento, para os municípios poderem realizar obras coercivas, reforçando assim o cumprimento das prerrogativas das autarquias no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

### Os concelhos que mais e menos casas construíram nos últimos cinco anos

<u>ECO - Parceiro CNN Portugal</u>, Luís Leitão e Ana Petronilho 20 set, 13:50

A região do interior concentra a maioria dos 51 concelhos que registaram uma contração do seu parque habitacional. No canto oposto estão grandes cidades como Porto, Aveiro e Seixal.

A oferta de casas no mercado é um dilema há muito identificado por promotores e especialistas no mercado de habitação. Os números dão força a esse argumento. De acordo com dados do Instituto Nacional de Estatística, entre 2018 e 2022 venderam-se 10 casas por cada uma que se construi.

A mesma conclusão se retira dos dados da Autoridade Tributária, que <u>apontam</u> para um crescimento médio do parque habitacional em Portugal de apenas 0,29% por ano entre 2017 e 2022. É muito pouco, desde logo considerando que neste período a população residente em Portugal com mais de 15 anos de idade cresceu a um ritmo médio de 0,41%, <u>segundo</u> dados do INE.

A falta de casas é particularmente sentida nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, onde tanto os <u>preços</u> dos imóveis como as <u>rendas</u> dispararam nos últimos anos. No entanto, é nos municípios do interior que se sente mais a quebra do parque habitacional.

De acordo com cálculos do ECO com base em dados da Autoridade Tributária, são 51 os concelhos (maioritariamente localizados no interior do país) que nos últimos seis anos observaram uma contração do seu parque habitacional, por conta de um volume de construção de casas novas e de reabilitação num grau bem inferior ao número de casas demolidas.

Os municípios de Trancoso e de Aguiar da Beira, ambos no distrito da Guarda, são os casos mais evidentes desta realidade, ao apresentarem uma contração de 1,27% e 1,23% do seu parque habitacional entre 2017 e 2022. Em números absolutos, estas perdas traduziram-se no "desaparecimento" de 589 casas em Trancoso e de 349 habitações em Aguiar da Beira.

No canto oposto estão os municípios de Vizela, no distrito de Braga, e do Porto, que nos últimos seis anos tiveram um crescimento médio do seu parque habitacional de 1,21% e 1,1% por ano, respetivamente. Trata-se de um aumento de 4,2 vezes e 3,8 vezes acima da média nacional.

Conheça em detalhe a evolução do parque habitacional de todos os concelhos de Portugal continental neste mapa que o ECO preparou para si:

#### Mais de um terço dos jovens não têm habitação estável

Mais de metade dos que vivem em situação precária não conseguem arrendar casa ou ter acesso a crédito. Baixos salários apontados por 49% como principal





Segundo a agência Century 21 Portugal, a renda média em Lisboa já é superior a 1400 euros. © Gerardo Santos/Global Imagens

Alexandra Inácio

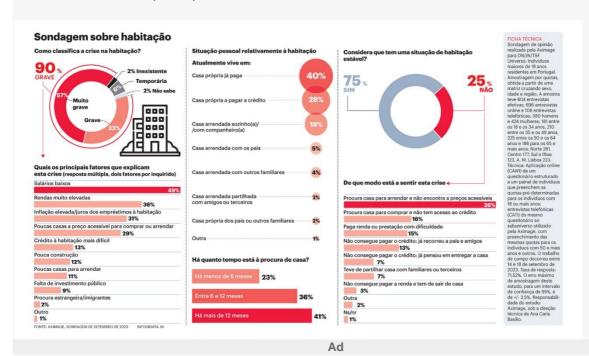
24 Setembro 2023 — 09:00

Mais de um terço dos jovens (36%) e um terço dos adultos (33%), entre os 35 e 49 anos, não têm habitação estável. A maioria porque não consegue aceder ao crédito ou pagar os valores de renda pedidos no mercado. Na sondagem feita pela Aximage para o DN/ JN e TSF, guase metade dos portugueses culpa os baixos salários e não a inflação ou a especulação imobiliária pela crise na habitação.

Do quarto da população que não tem uma situação de habitação estável, 36% responde que não consegue arrendar por causa dos preços, 16% não têm acesso a crédito, 15% pagam a renda com dificuldade, 13% já recorreram a pais e amigos para pagar as prestações ao banco, 7% já admitiram entregar a casa e outros 7% já tiveram de partilhar o alojamento com familiares ou

terceiros. Neste grupo com situação habitacional precária, 41% diz que procura casa há mais de um ano.

Para 90% dos portugueses a crise na habitação é grave ou "muito grave" (57%), especialmente para os mais jovens dos 18 aos 34 anos (60%) e adultos entre os 35 e 49 anos (62%).



#### Em risco de ir para a rua

Quase metade (49%) apontam os baixos salários como fator a contribuir para a crise. Mais do que o preço das rendas (36%), a inflação (31%) ou a pouca oferta no mercado (11%).

Em julho, de acordo com um estudo da agência Century 21 Portugal, a renda média em Lisboa superou os 1400 euros e quase atinge o salário médio bruto pago em Portugal, de acordo com o Instituto Nacional de Estatística, no segundo trimestre do ano: 1539 euros. O valor médio do metro quadrado para compra de casa só é inferior ao de Paris de acordo com a plataforma de dados europeus imobiliários, Casafari. E a bitola da capital serve para subir os preços no resto do país. É uma bomba relógio. Para dia 30 está agendada nova marcha pela habitação em diversas cidades no país como Lisboa, Porto, Coimbra, Braga, Aveiro e Faro.

Ontem, a Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal pediu medidas urgentes ao Governo para ajudar as famílias que "estão em risco de acabar na rua por não poderem pagar a casa".

Já a associação dos Inquilinos Lisbonenses alerta para uma situação "insustentável". "O mercado da habitação está já com preços totalmente incomportáveis para a generalidade das famílias", frisou António Machado, assegurando que para muitos agregados a taxa de esforço já é superior a 50%.

#### Ad

A ministra da Habitação reuniu esta semana com representantes dos inquilinos e proprietários, prometendo que vai "avaliar" as propostas apresentadas pelas várias entidades sobre a atualização das rendas para 2024 e tomar uma "decisão equilibrada". A maioria PS voltou anteontem a aprovar, no Parlamento, sem alterações, o pacote "Mais Habitação", depois do veto do presidente da República em agosto. A Oposição entregou mais de 320 propostas de alteração, todas chumbadas.

As críticas ao programa não se cingem aos partidos, inquilinos, proprietários. Também os autarcas contestam algumas medidas.

Entre as medidas mais contestadas destaca-se a suspensão do registo de novos alojamentos locais fora dos territórios de baixa densidade ou o arrendamento coercivo pelos municípios de imóveis devolutos há mais de dois anos.

O presidente dos autarcas do PSD, Helder Sousa Silva, defende que o pacote "é uma mão cheia de nada" que não irá resolver a falta de casas no país.

#### **Medidas**

Rendas em 2024: A ministra da Habitação, Marina Gonçalves, ainda não revelou qual o valor da atualização das rendas em 2024.

**Prestações:** O Governo aprovou mecanismo para a famílias pedirem aos bancos uma prestação fixa, durante dois anos, por um valor mais baixo. O montante em dívida não é amortizado, sendo os acertos pagos daqui a quatro anos.