

**FAXINFORME****CLIPPING****Diário de Notícias****Tiragem:** 54.326**Área:** 1543cm²/ 54%**Data:** 12.12.2011**Tipo:** Jornal Nacional Diário**Secção:** Nacional**FOTO****Cores:** 4 Cores **Pág:**1;2;3

Arrendar casa ainda sai caro e há pouca oferta

MERCADO São precisas mais 70 mil habitações para alugar. A procura é grande, mas os preços ainda estão muito altos. Nova lei está pronta e é conhecida este mês. **ACTUAL** PÁGS. 2 E 3

Actual 1 Habitação para alugar

Preços de renda de casa

PORTUGAL
EMEuros



GRANDE LISBOA
EMEuros



Casas para arrendar são caras e mercado espera por nova lei

Expectativa. Mercado de arrendamento está estagnado. As casas que existem para alugar são caras e proprietários esperam pela nova lei para colocar mais habitações no mercado. Custos são demasiado altos e a procura está a aumentar

LUÍS FONTES

“Procuro apartamento T0 ou T1. Preço: 275 euros.” António Góis, trabalhador-estudante, de 41 anos, colocou o anúncio este mês à espera de uma resposta. “Por este preço ninguém liga”, diz com desalento António, cuja procura “há cerca de um ano” se estende pela Internet e páginas de jornais. “Em Lisboa pedem valores exorbitantes. “Há T0 disponíveis com uma renda mensal de 700 e 800 euros. Isto é incomportável para o meu orçamento”, afirma o candidato a inquilino, que neste

momento vive em casa de familiares enquanto tira o mestrado em Educação. “A casa mais barata que encontrei foi na Pontinha por mais de 300 euros”, explica.

Luís Lima, presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), conhece este tipo de problema e sabe fazer o diagnóstico. “Há neste momento quatro vezes mais procura que oferta. O mercado de arrendamento precisa de mais 60 a 70 mil casas para arrendar”, considera o presidente da APEMIP. “As rendas

estão especuladas porque os proprietários não sentem confiança na actual lei do arrendamento e a nova lei nunca mais é publicada”, afirma Luís Lima (ver entrevista ao lado).

Nesta nova lei o prazo para despejo de inquilinos em caso de incumprimento contratual será de

três meses. “Isso irá trazer outra confiança aos proprietários para colocarem as casas no mercado”, considera.

Maria da Luz tem 32 anos e é educadora de infância no Porto. Há sete meses que procura casa. “O dinheiro que pedem é proibitivo. Sou solteira e vivo em casa dos meus pais porque não posso pagar 600 euros mensais por um T0 quando tive de entregar uma casa que estava a pagar ao banco porque pagava 400 euros mensais. Há casas mais baratas para arrendar que não têm as mínimas condições de habitabilidade. Já me chegaram a pedir 300 euros por uma casa sem condições e avisaram logo que não passavam recibo. Neste momento ganho 600 euros e vou continuar a viver com a ajuda da minha família”, afirma Maria da Luz.

Luís Menezes Leitão, da Associação Lisbonense de Proprietários (ALP) também conhece este tipo de problema: “Cada vez há mais pessoas a entregar as casas ao banco. Estamos a assistir a uma crise dramática num mercado que não está regulado. Neste momento de emergência essas pessoas deveriam poder viver em casas arrendadas. Mas a nova lei nunca mais é publicada e os proprietários vivem no impasse. Preferem não alugar. Logo que a nova lei esteja pronta estou convencido de que os preços das rendas irão baixar, porque vai existir mais oferta”, afirma o presidente da ALP.

Beatriz Rúbio, presidente executiva da Remax, empresa líder do mercado imobiliário, concorda. “Há neste momento muita procura e pouca oferta num mercado que cresceu, na Remax, 50 por cento em relação ao ano passado.”

A presidente executiva ilustra o “apetite” do mercado com o facto de terem colocado na semana passada um prédio com vários apartamentos T0 e T1 para arrendar. “Ficámos logo com todos os apartamentos arrendados a preços que oscilam entre os 350 euros e 400 euros. Logo que saem coisas assim, esgotam”, assegura Beatriz Rúbio.

O volume de negócios da Remax neste momento é de 55 por cento de vendas e 45 de arrendamento. “Os preços estão muito elevados mas irão estabilizar”, afirma a responsável da Remax.

Miguel Poisson, director-geral da mediadora ERA, aponta a escassez de acesso ao crédito à habitação como causa de deflexão do mercado de venda imobiliária. “O arrendamento surge como opção de recurso, embora o sonho dos portugueses passe pela compra de casa”, afirma.

Miguel Poisson estudou o tema: “Em 2007, o crédito bancário concedido era no valor de mil e 700 milhões de euros. Os últimos números do Banco de Portugal apontam para 200 milhões de euros mensais. Ficou seis vezes menor.”

Nova lei do arrendamento será publicada para o ano

PROPOSTA A ministra do Ambiente e do Ordenamento do Território já tem preparada uma anteproposta para a revisão da Lei do Arrendamento. Fonte do gabinete de Assunção Cristas confirmou ao DN que o documento será entregue na Assembleia da República ainda este mês “conforme está previsto no Memorando de Entendimento, assinado com a *troika*”.

O documento foi entregue na presidência de Conselho de Ministros e deverá sofrer alterações antes de ser apresentado na AR. A publicação da lei acontecerá em 2012. O mercado deverá ser libera-

lizado e as rendas deverão estabilizar com algumas excepções para jovens arrendatários, famílias carenciadas e reformados. Uma das medidas que constará na nova lei (anunciada por ocasião do PEC IV) será o despejo extrajudicial em três meses por quebra contratual entre inquilino e proprietário.

A anteproposta terá também presente a redução do prazo de notificação de cancelamento de arrendamento por parte do senhorio e também a limitação da possibilidade de transmitir o contrato a um parente em primeiro grau.

600 empresas do ramo imobiliário fecham portas

FALÊNCIAS Segundo a APEMIP, até ao final do ano deverão ter fechado 600 empresas de imobiliário num ramo em que operavam cerca de 3000. As empresas mais tradicionais, sem acesso à banca, são as mais fragilizadas. A actual situação em que os potenciais compradores não têm acesso ao crédito e a estagnação do mercado de arrendamento são o principal motivo para as falências.

Em Portugal, segundo os dados provisórios dos Censos 2011 divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), 62,4 por cento dos contratos de arrendamento são inferiores a 300 euros e metade destes pagam menos de 75 euros. Segundo o estudo, “existem 786 mil alojamentos familiares arrendados, o que representou um diminuto crescimento de 43 479 fogos face a 2001. Portugal, segundo um estudo da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, “é o segundo país onde se verifica um maior número de casas próprias, registando um valor de 76 por cento”. Apenas é superado pela Espanha. Na década de 80, o valor do arrendamento representava 52 por cento.



FAXINFORME

CLIPPING

Diário de Notícias

Tiragem: 54.326

Área: 1543cm²/ 54%

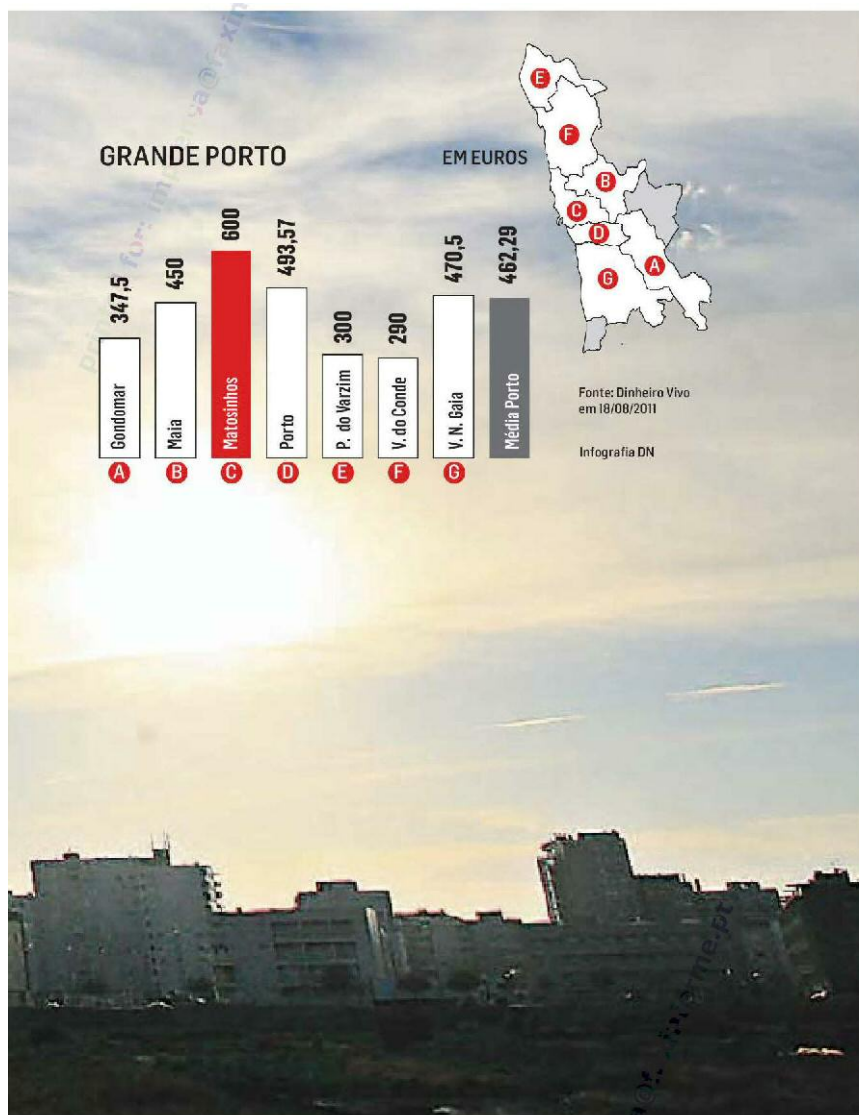
Data: 12.12.2011

Tipo: Jornal Nacional Diário

Secção: Nacional

FOTO

Cores: 4 Cores Pág:1;2;3



ENTREVISTA: LUÍS LIMA

Presidente da APEMIP

O atraso na lei do arrendamento é uma das principais críticas do presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, que aponta ainda o dedo à especulação com o preço das rendas

“As rendas estão especuladas e têm de baixar 20% a 30%”

A crise no imobiliário arrasta-se há anos. Como se inverte a situação?

O imobiliário e, em especial, a habitação estão em crise já desde 2003/2004, o que acabou por ser positivo para todos nós. Fez com que não tivéssemos uma bolha imobiliária como a Irlanda e a Espanha e os preços acabaram por não sofrer uma especulação tão grande. De qualquer forma, tudo se alterou há cerca de dois anos, com a crise financeira que veio afectar todos por igual.

E qual é a solução?

Julguei que este seria o ano da reabilitação e do arrendamento, fundamentais para se dar a volta. Mas sem celeridade nos despejos e sem a adopção de uma taxa liberatória que diminua a carga fiscal não será possível dinamizar nem o arrendamento nem a reabilitação urbana. O investidor quer saber qual o risco do negócio e qual a rentabilidade.

A lei do arrendamento tarda...

Eu espero que dentro de dias saia alguma coisa. Porque não podemos cometer os erros do passado. Se não há crédito para a compra de casa nova também não vai haver para as reabilitadas, por isso precisamos urgentemente da nova lei das rendas. Porque é o sucesso desta que levará, por arrasto, ao sucesso da reabilitação.

Há quem diga que há mais casas para arrendar já hoje.

Não é verdade. Pelo menos, não com expressão. O que há é mais visibilidade nas casas que estão para arrendar, pela atenção que recebem das imobiliárias.

O que é uma alteração significativa na forma de estar das mediadoras. Elas já estão preparadas para abordar o mercado do arrendamento?

Têm de estar, é o único mercado que têm. Eu sempre defendi uma transferência gradual porque já se antevia que os números da compra e venda não se iam manter eternamente. Infelizmente isso não aconteceu. O crédito acabou de repente e agora a atenção é toda para o arrendamento. O paradigma está a mudar.

Há mais procura?

Há muito mais procura do que oferta, o que faz com que o proprietário saiba, de antemão, que



PERFIL

LUÍS CARVALHO LIMA

- › 50 anos
- › Formado em Gestão de Empresas
- › **Está no seu segundo mandato à frente da APEMIP. É também vice-presidente da**

Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, tendo tido uma participação activa na criação da Confederação do Imobiliário de Língua Oficial Portuguesa. Foi distinguido este ano com o prémio Personalidade Imobiliária do Ano.

pode colocar a renda acima do valor do mercado caso ache que corre risco com o arrendatário. O que acho mal, porque as rendas dos imóveis arrendados estão especuladas. Ainda há pouco foram conhecidos os factores de correcção e eu defendi que as novas não deviam ser actualizadas porque já estão demasiado elevadas para o que seria um valor razoável. A APEMIP fez uma sondagem e concluiu que 50% das pessoas acham que estão a pagar uma renda acima das suas possibilidades. No futuro isso pode ser muito complicado e eu já dei essa indicação ao Governo. Corremos o risco do incumprimento no arrendamento aumentar.

Quanto é que as rendas deveriam baixar?

As rendas estão 20% a 30% acima do valor do mercado. E é para que não digam que sou injusto. Não critico os proprietários, o mercado proporciona-se, mas as rendas deviam baixar, pelo menos, nessa ordem de grandeza.

Os senhorios estarão sensíveis a isso?

Têm de estar. Veja a compra e venda. Houve pessoas em 2003, 2004 e 2005 que pediam tanto pelas casas que eu dizia que só as tinham

**FAXINFORME****CLIPPING****Diário de Notícias****Tiragem:** 54.326**Área:** 1543cm²/ 54%**Data:** 12.12.2011**Tipo:** Jornal Nacional Diário**Secção:** Nacional**FOTO****Cores:** 4 Cores **Pág:** 1;2;3

à venda na cabeça deles. A parte mais forte era a oferta. Hoje o mercado mudou e é preciso não repetir os mesmos erros.

A nova lei do arrendamento podia ajudar?

Será necessário um ano para criar a dinâmica de mercado. Mas acredito que se a lei sair até ao fim do ano, em 2012 o arrendamento possa já abranger 25% ou 26% da população, em vez dos actuais 19,3%. E com o aumento da oferta as rendas acabarão por estabilizar. Toda a gente procura uma renda entre 350 e 450 euros. Digame onde é que há um T1 minimamente aceitável por esse valor.

Quantas casas são precisas?

Para equilibrar a oferta e a procura precisávamos de 60 a 70 mil casas. Julgo que haverá 350 mil imóveis para vender, dos quais 140 mil serão novos. Se se retirassem daí as tais 60 a 70 mil casas, resolviam-se dois problemas em simultâneo.

E a taxa liberatória?

Sabemos que há resistência ao nível do Ministério das Finanças. Apresentámos um estudo do impacto da medida, provando que uma taxa de 21,5% geraria receitas fiscais de 1,06 mil milhões de euros em três anos. É urgente, porque a reabilitação é a única tábua de salvação que temos para ajudar a estancar este aumento enorme do desemprego. A cada dia que passa fecham entre uma a duas empresas da construção e imobiliário e são mais cem pessoas no desemprego. Só na mediação temo que fechemos o ano com menos 20% de empresas, num universo total de três mil. E a banca tem de ser mais sensível às dificuldades e estar mais disponível para negociar planos de regularização de dívidas, quer com empresas quer com famílias. A entrega de imóveis tem vindo a aumentar, suponho que a banca não queira ficar dona de todo o património imobiliário em Portugal.