



## **NOTA À COMUNICAÇÃO SOCIAL**

**Nº 05/2023**

**25 de julho de 2023**

### **O AUMENTO DAS RENDAS PARA 2024**

No mês de outubro de cada ano, o INE-Instituto Nacional de Estatística, publica um AVISO com o coeficiente (percentagem) de atualização das rendas para o ano seguinte.

Nestes anos recentes, até 2022, com taxas de juro muito baixas e até negativas, com a inflação também muito baixa e até negativa, o referido coeficiente foi igualmente baixo e também negativo em linha com a inflação registada nestes anos, pelo que, em consequência, o aumento das rendas resultante da aplicação do referido coeficiente não pesou significativamente nas rendas praticadas e na taxa de esforço dos arrendatários.

O ano de 2022 já se afigurou diferente e preocupante, quer devido aos sucessivos aumentos das taxas de juro, quer com a inflação registada de 7,8%, e o que isso significou de desvalorização, e mesmo de degradação dos rendimentos das famílias (salários e pensões) e o forte impacto negativo no seu poder de compra, cujas atualizações de rendimentos foram inferiores à inflação registada. Isto acrescido da especulação imobiliária e do insuportável e continuado crescimento das rendas.

Daí que, em julho de 2022, a AIL ter chamado a atenção para a necessidade de o AVISO do INE a publicar, dever tomar em conta não a inflação homóloga a agosto de 2021, que era expectável a rondar os 6%, por tal não ser comportável para as famílias, como também para muitas atividades económicas e sociais, tendo proposto que a atualização das rendas para 2023 estivesse em linha com a atualização dos rendimentos das famílias (salários e pensões).

Como se sabe o Governo decretou uma atualização das rendas para 2023 limitada a 2%.

Se em 2023, apesar de a taxa de inflação estar a baixar, já constou que as rendas em 2024 serão atualizadas em 7%, ou mais, valor que os representantes dos senhorios já vieram reclamar.

Ora, a atualização dos salários e pensões em 2023 foi inferior àquele valor, pelo que não é aceitável atualizar as rendas em 7% ou aproximado.

Acresce que a taxa de esforço das rendas, em termos médios, é superior a 40%, mesmo nos contratos antigos, porquanto os respetivos inquilinos têm, em regra, rendimentos reduzidos.

Haverá ainda que ter em conta a enorme especulação nos valores de arrendamento praticados no mercado livre, já em situação de sobreaquecimento há pelo menos uma década, pelo que não é aceitável que as rendas dos contratos mais recentes - os celebrados em 2023 - sejam atualizadas.

Convirá também ter presente que mesmo com a taxa de inflação a decrescer um pouco, continuam a verificar-se aumentos significativos em diversos bens e serviços de primeira necessidade, bem como as dificuldades crescentes de muitas famílias em satisfazer compromissos, incluindo as rendas e prestações aos bancos, em adquirirem os bens necessários e suficientes, designadamente para a sua alimentação, e o crescente número de famílias que recorrem aos apoios sociais.

Assim, tal como em 2022, a AIL entende que o Governo deve ter em conta todos estes fatores para decidir um **coeficiente razoável e suportável**, em linha não com a inflação registada mas, por um lado, em linha com as atualizações das pensões e salários e, por outro, considerar a necessidade de garantir às famílias a disponibilidade suficiente para satisfazer os seus compromissos com a habitação e adquirirem os outros bens e serviços indispensáveis.

Justifica-se, portanto, que em simultâneo com a previsível atualização das rendas, que o Governo não irá omitir, e tendo em conta o peso das rendas no orçamento familiar e a sua já demasiada elevada taxa de esforço, que a AIL insista na necessidade de no Orçamento do Estado, agora para 2024, em sede de IRS, se atualizarem as deduções **de todas as rendas habitacionais**, independentemente do ano da celebração do contrato ou do valor da renda.

Em vez dos insuficientes e parcos 15% e o limite de 502,00 euros na dedução atual, a AIL propõe que se atualize a dedução **para 20% com o limite de 2 vezes o IAS-Indexante dos Apoios Sociais** (2x480,43 euros em 2023), **no mínimo**.

Não cremos que esta medida seja incomportável para as finanças públicas. Inclusivamente pode ser um incentivo ao arrendamento bem como, decerto, poderá também contribuir para a redução da informalidade e clandestinidade que grassa neste *“desregulado e selvático mercado de arrendamento”*.

Seria muito interessante se fosse o próprio Ministro das Finanças a incluir esta medida aquando da apresentação da proposta de OE para 2024.

Os múltiplos incentivos e benefícios fiscais não podem ser apenas concedidos à propriedade e aos senhorios. E a estrangeiros. Os inquilinos em Portugal também devem ter direito e acesso a incentivos e benefícios.

A Direção