

Investimento
Imobiliário
em retoma
lenta quer
relançar
vistos gold

EMPRESAS 18 e 19

COVID-19

Imobiliário em retoma lenta quer relançar vistos gold

Depois de um mês de paralisação quase total, o setor imobiliário começa agora um processo de retoma. Os operadores estão otimistas, mas pedem medidas de apoio, como o relançamento dos vistos “gold” ou a eliminação do AIMI.

RAFAELA BURD RELVAS
rafaelarelvass@negocios.pt

Impedido de exercer a atividade em condições normais e com quase todas as empresas encerradas durante um mês, o imobiliário está agora num processo de retoma “lento”, mas em que predomina o otimismo, com sinais positivos vindos da procura internacional e das intenções de investimento, que se mantêm. Contudo, o setor pede a implementação urgente de várias medidas, que vão desde alívios fiscais, nomeadamente através da eliminação do adicional ao imposto municipal sobre imóveis (AIMI), até ao relançamento do programa de vistos dourados, ao qual o Governo pretendia, este ano, impor limites, uma intenção que ainda não foi concretizada mas que não desapareceu.

As medidas são propostas num manifesto apresentado pela Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII) e vão ao encontro daquelas que têm sido as reivindicações de todo o setor. Num documento que espera entregar em breve ao Governo, a APPII elenca várias medidas para apoiar a recuperação do setor, das quais destaca quatro: o relançamento do programa de vistos “gold” e do regime do residente não habitual, para fomentar a captação de investimento estrangeiro; a redução dos prazos de licenciamento camarário; a redução da taxa de IVA para 6% na construção nova; e a eliminação do AIMI.

A proposta relativa aos vistos “gold” vem na sequência de uma medida inscrita no Orçamento do

O Governo está autorizado a legislar [os vistos gold]. E tem o ano económico de 2020 para o fazer.
MINISTÉRIO DA ADMINISTRAÇÃO INTERNA

Maioria dos operadores afirma que não há planos para atrasar projetos em construção ou para baixar preços.
CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO Inquérito

O mercado está a regressar à normalidade, num processo relativamente lento, até porque a procura ainda está retraída.
LUÍS LIMA
Presidente da APEMIP

O bom desempenho nacional na gestão da pandemia tem sido amplamente divulgado, despertando o interesse de muitos estrangeiros.
LUÍS LIMA
Presidente da APEMIP

A maioria dos promotores tem mantido a atividade, continuando a existir procura de investidores internacionais.
HUGO SANTOS FERREIRA
Vice-presidente da APPII

Sem estas medidas, o investimento imobiliário não poderá continuar a captar 30 mil milhões de euros por ano.
HUGO SANTOS FERREIRA
Vice-presidente da APPII

Estado para 2020, que definiu uma autorização legislativa no âmbito do regime das autorizações de residência para investimento (mais conhecidas por vistos dourados). Esta autorização permite ao Governo rever o regime para “favorecer a promoção do investimento nas regiões de baixa densidade, bem como o investimento na requalificação urbana, no património cultural, nas atividades de alto valor ambiental ou social, no investimento produtivo e na criação de emprego”.

Na prática, o Governo pretendia travar a atribuição de vistos “gold” para investimento em regiões de maior pressão imobiliária, como Lisboa e Porto, e incentivar a atribuição destes vistos em regiões como o interior do país.

Até à data, o Governo ainda

não recorreu a esta autorização legislativa e o regime dos vistos “gold” permanece inalterado. Questionado pelo Negócios sobre se, tendo em conta a crise gerada pela pandemia, o Governo pretende avançar com a imposição de limites a este regime, o Ministério da Administração Interna (MAI) não esclarece quais são os planos, mas lembra que ainda há tempo para avançar com essas alterações. “Nos termos da lei do Orçamento de Estado para 2020, o Governo está autorizado a legislar no sentido aí expresso. E tem o ano económico de 2020 para o fazer”, diz apenas fonte oficial do MAI.

Setor cai, mas está otimista

Por esta altura, o imobiliário já tem perspectivas mais definidas quanto ao desempenho para o

resto do ano. Um inquérito realizado pela Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP) mostra que a quase totalidade das empresas suspendeu a atividade durante o mês de abril. Das cerca de quatro mil inquiridas, 50% declararam ter suspenso totalmente a atividade e outras 45,8% suspenderam parcialmente a atividade.

Neste cenário, revela ainda o mais recente inquérito realizado pela Confidencial Imobiliário, relativo ao segundo trimestre de 2020, o índice de confiança dos investidores imobiliários caiu de forma abrupta durante esse período. Para os próximos 12 meses, segundo o mesmo inquérito, os investidores antecipam uma queda de 8,4% dos preços e uma dimi-

nução de 15,7% nas vendas.

Mas as intenções de investimento mantêm-se, tal como a procura internacional. “O mercado está a regressar a alguma normalidade, num processo relativamente lento, até porque a procura ainda está retraída devido à questão sanitária. Mas estamos otimistas, com os sinais positivos que nos têm sido transmitidos e que indicam que o bom desempenho nacional na gestão da pandemia tem sido amplamente divulgado além-fronteiras, despertando o interesse de muitos estrangeiros, nomeadamente aqueles que planeiam investir em Espanha ou Itália, e que agora olham para Portugal”, aponta Luís Lima, presidente da APEMIP.

Também a APPII dá conta de sinais positivos. “O feedback que recebemos dos promotores e investidores imobiliários é que, mesmo com todas as contingências, a maioria tem conseguido manter a atividade, continuando a existir a procura dos investidores internacionais, estando a fechar vendas diretas online e conseguindo manter os projetos de construção”, afirma o vice-presidente da associação, Hugo Santos Ferreira.

No mesmo sentido vão os resultados do inquérito da Confidencial Imobiliário, que indicam que a maioria dos investidores não pretende atrasar projetos em construção nem baixar os preços para manter os níveis de procura. E num outro inquérito, da Cushman & Wakefield, concluiu-se que os investidores tinham mais de sete mil milhões de euros disponíveis para a compra de imobiliário comercial no mercado português, existindo, por outro lado, perto de três mil milhões de euros em ativos para vender num “futuro próximo”. ■



Os inquéritos têm revelado que as intenções de investimento no mercado imobiliário português mantêm-se.

TOME NOTA

Investidores imobiliários com manifesto

A Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII) fez um conjunto de propostas de apoio ao setor. Entre elas, o relançamento dos vistos “gold” e a eliminação do AIMI.

PRAZOS

A APPI propõe prorrogar os prazos administrativos e fiscais, incluindo licenciamentos urbanísticos, alargando por dois anos o período para requerer o alvará de construção, e a prorrogação por 12 meses do prazo de três anos para revenda de um imóvel para efeitos de isenção de IMT.

LICENCIAMENTO

O imobiliário quer reduzir os prazos de licenciamento camarário, promover a sua digitalização e diminuir as taxas urbanísticas.

IMPOSTOS

Outra proposta é a de suspender o pagamento de IMI e de IMT, em particular para as empresas cujos inquilinos recorreram a moratórias de rendas. Propõe-se, ainda, a suspensão do pagamento especial por conta.

LINHAS DE CRÉDITO

A associação propõe que as linhas de crédito para apoiar o setor do turismo tenham, para além da modalidade de financiamento amortizável de curto e médio prazo, uma modalidade de conta corrente caucionada destinada ao alojamento local.

VISTOS “GOLD”

Para incentivar a captação de investimento estrangeiro, o imobiliário pede o relançamento do programa de vistos “gold” e do regime de residentes não habituais, ambos alvo de alterações no Orçamento do Estado para 2020.

TAXAS DE IVA A 6%

O imobiliário quer reduzir a taxa de IVA sobre a construção nova para 6%, para incentivar o desenvolvimento de novos projetos de habitação.

AIMI

Os investidores imobiliários querem a eliminação do adicional ao IMI nos ativos destinados à habitação.