

O SECTOR IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL

□ Pretende-se com a presente análise reconhecer a recente evolução do mercado imobiliário nacional, identificando os seus principais condicionantes e movimentos mais significativos, sabendo-se que a crise financeira reduziu o sector a uma dimensão mínima e que nos últimos dois anos se ergue de forma lenta. Os preços médios do imobiliário residencial já recuperaram praticamente a correcção observada entre 2008 e 2013 (cerca de 13% em termos nominais). Tendo em conta os factores de suporte à procura e o facto de o presente movimento ser pouco suportado em alavancagem, conjuntamente com a análise dos indicadores de acessibilidade, tudo aponta para que este mercado permaneça em fase de expansão nos tempos mais próximos, pese embora algumas tendências devam tornar-se mais suaves.

Desde o período de crise e intervenção externa, o mercado imobiliário tem vindo a registar uma recuperação de assinalar. Esta recuperação transparece na evolução dos preços dos imóveis residenciais, que depois de registarem uma queda acumulada de 13% em termos nominais entre 2008 e 2013 (20% em termos reais), recuperaram em média cerca de 5.3% por ano desde 2014 e estão actualmente de regresso a níveis próximos dos anteriores à crise. O dinamismo deste sector é também reflectido na evolução das vendas de imóveis, que aumentam na casa dos dois dígitos desde inícios de 2015. Para este comportamento tem contribuído o ambiente económico interno mais positivo, reflectido no bom andamento do mercado de trabalho, aumento do rendimento disponível e evolução muito positiva dos indicadores de confiança.

A procura de casas por não residentes tem estimulado também o mercado, em resultado da introdução em 2009 de um tratamento fiscal mais favorável para estrangeiros Europeus “não habituais” e da aprovação, em 2012, do regime dos Vistos Gold, implementado com o objectivo de atrair investidores e profissionais não europeus. A recuperação do mercado imobiliário é também consequência da boa performance do sector do turismo, estimulando a procura de imóveis por investidores para fazer face à crescente procura por acomodação (Alojamento Local). Em resultado, existem diferenças profundas nos preços dos imóveis em zonas premium, tais como os centros históricos das cidades (Lisboa e Porto) ou em zonas de tradição mais turística (Algarve) e o resto do país. O renascimento do mercado de aluguer de mais longa duração (estudantes nacionais e estrangeiros, pessoas mais jovens que preconizam maior mobilidade) tem suportado também a procura por imóveis residenciais.

A médio prazo, acredita-se que o bom momento do sector imobiliário consolide e se torne progressivamente mais homogéneo em termos de território nacional, embora a dinâmica de evolução dos preços deva ser mais moderada. Refira-se ainda que os principais indicadores relativos à acessibilidade da habitação não sugerem que o sector esteja em níveis excessivos de valorização, em termos agregados. Especificamente, a proporção das famílias que alocam mais de 40% do seu rendimento disponível aos custos de habitação situou-se em 7,5% no final de 2016 segundo o Eurostat, um nível bem abaixo da média da área do euro (11.0%). Da mesma forma, a relação entre os preços das transacções de propriedade e o rendimento disponível bruto, em termos médios, é de cerca de 7.5, um nível que é semelhante à média nos últimos oito anos (7.0). Um indicador alternativo para avaliar a procura de imóveis residenciais é o nível da dívida doméstica. Apesar da força que o crédito hipotecário para imóveis residenciais tem mostrado, a dívida das famílias actualmente é de 71.9% do PIB e continua a diminuir em relação ao seu nível máximo (alcançado em 2013), embora permaneça acima da média da área do euro (58.4%).

Paralelamente, o actual impulso no mercado imobiliário nacional não está a ser alimentado por um aumento na alavancagem das famílias. De facto, o volume de novos empréstimos para compra de casa mantém-se bem abaixo dos níveis anteriores à crise financeira internacional, embora seja notório a existência de uma clara tendência de aceleração. Também é importante salientar o facto de que, embora a maioria das hipotecas tenha sido concedida a uma taxa variável, o impacto das taxas de juros mais altas sobre os encargos financeiros das famílias deve ser contido, dado que o BCE deverá normalizar sua política monetária muito gradualmente.

OPINIÃO

O SECTOR IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL (cont.)

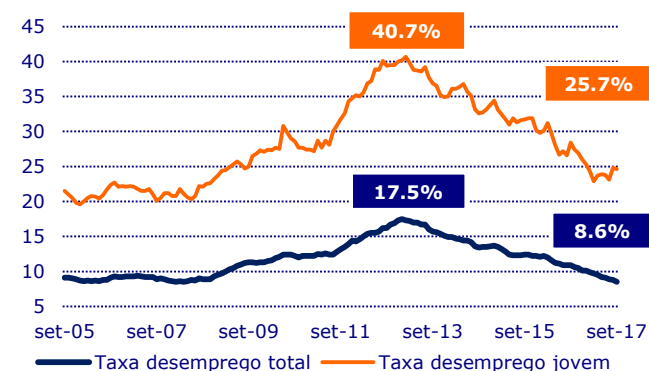
1. Procura

- Condições económicas e financeiras mais favoráveis às famílias.
- Início de um novo ciclo de procura, associado ao turismo, com destaque para as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.
- Os estrangeiros residentes no país ajudam à recuperação do sector, via fiscalidade e turismo.

O enquadramento macroeconómico dá suporte a uma maior procura de habitação: A economia cresceu 1.5% e 1.8% em 2015-16 e crescerá mais de 2.5% em 2017, contribuindo para a criação de 290 mil empregos desde o início de 2015; a melhoria do mercado de trabalho tem vindo a traduzir-se na recuperação do rendimento disponível das famílias; a expectativa de que no médio-prazo o crescimento se mantenha ligeiramente acima de 2% dará suporte à recuperação do rendimento, promovendo a dinamização do mercado imobiliário.

Taxa de desemprego

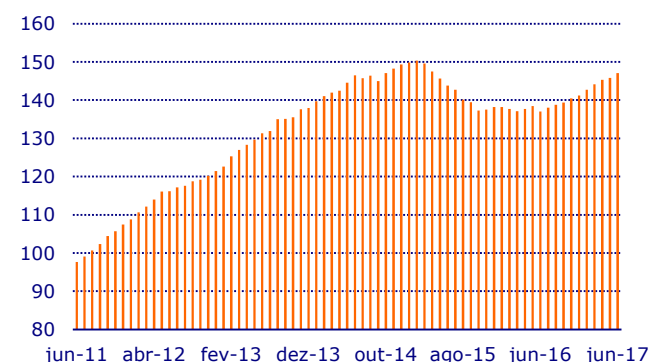
(% pop. activa entre 15 e 74 anos)



Fonte: Banco BPI Research, com base em dados do INE

Rendimento disponível bruto

(mil milhões de euros)

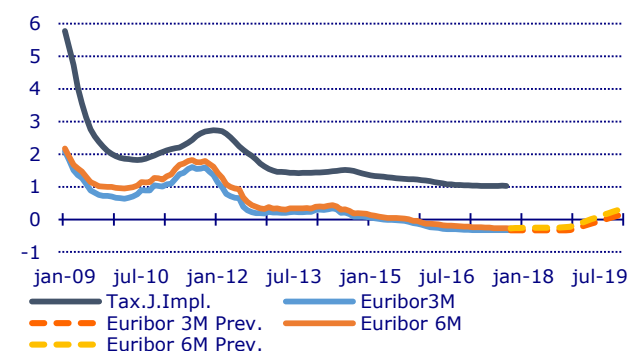


Fonte: Banco BPI Research, com base em dados do INE

As taxas de juro estão em mínimos históricos e antecipa-se que o ciclo de normalização seja moderado, contribuindo para que as taxas de juro do crédito à habitação se mantenham em níveis reduzidos. No final de 2019 espera-se que as principais taxas de referência dos empréstimos à habitação – Euribor 3 e 6 meses – se situem em 0.15% e 0.33%, respectivamente. A consolidação do sistema bancário, a melhoria da situação financeira das famílias e a percepção de que os custos de financiamento se manterão reduzidos têm vindo a reflectir-se no incremento das novas operações de crédito.

Taxa de juro implícita nos contratos de crédito em vigor e as taxas Euribor a 3 e 6 meses*

(%)

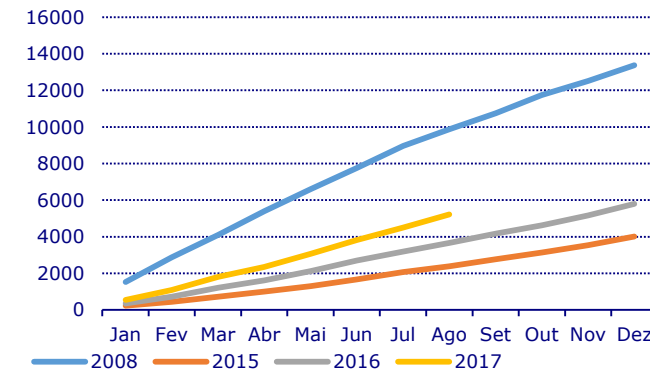


Fonte: Banco BPI Research, com base em dados do INE e Reuters

Notas: *as taxas Euribor a 3 e 6 meses são usadas na compra de habitação

Novas operações de crédito à habitação

(Acumulado do ano em milhões de euros)



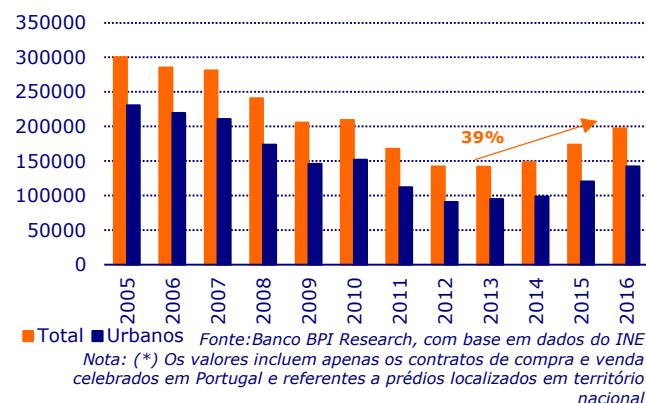
Fonte: Banco BPI Research, com base em dados do BCE

Desde 2012 iniciou-se um ciclo de recuperação das compras/vendas, sobretudo dos prédios urbanos. A formação de novas famílias parece estar a acontecer a um ritmo mais moderado, o que poderá ser um factor limitativo do crescimento da actividade do sector imobiliário. Todavia a existência de estímulos à captação de investimento estrangeiro e o efeito do turismo parecem estar a compensar este efeito.

O SECTOR IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL (cont.)

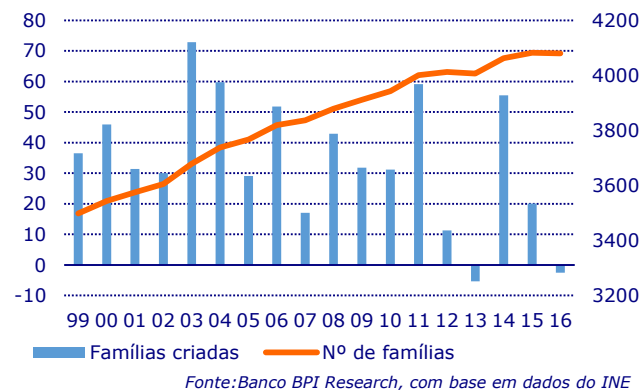
Contratos de compra e venda*

(número)



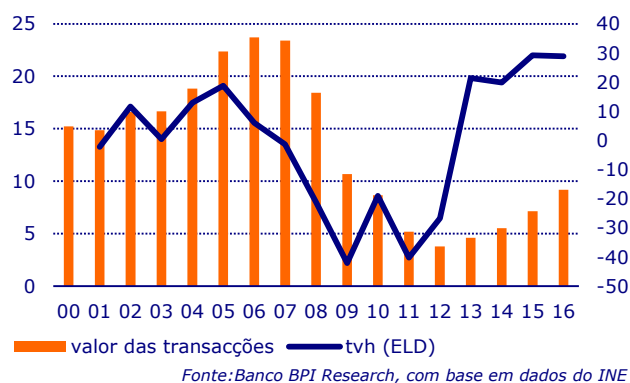
Agregados familiares

(número)



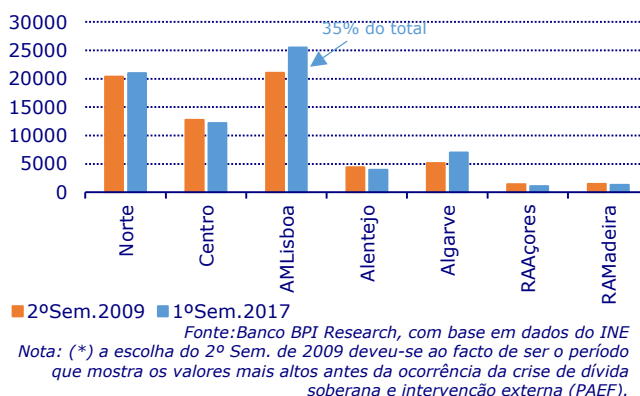
Transacções no mercado imobiliário

(mil milhões de euros, tvh %)



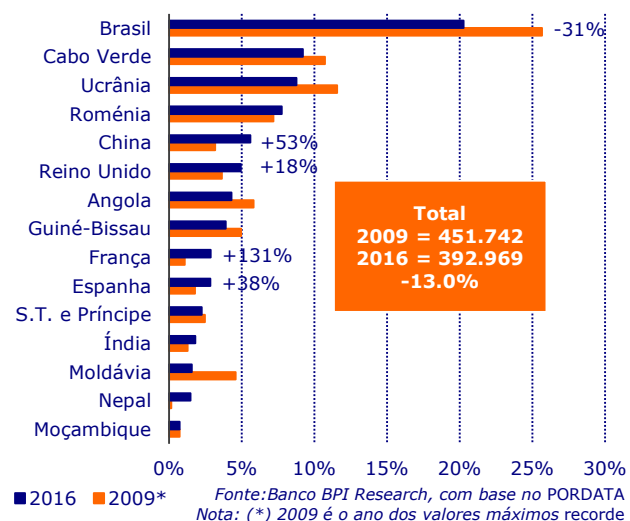
Alojamentos familiares transaccionados*

(número total semestral)



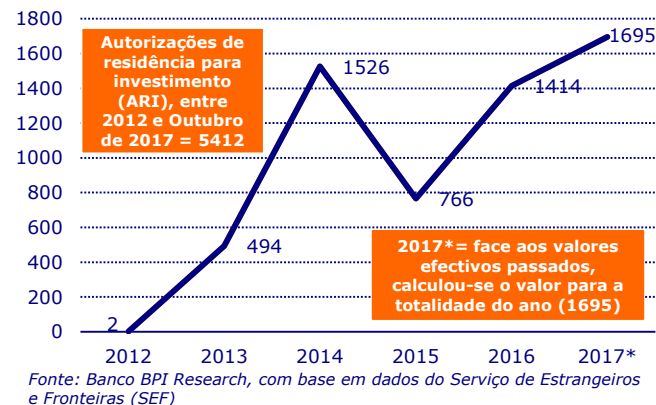
População estrangeira com estatuto de residente

(peso em %)



Autorização de residência para actividade de investimento (ARI)

(peso em %)



OPINIÃO

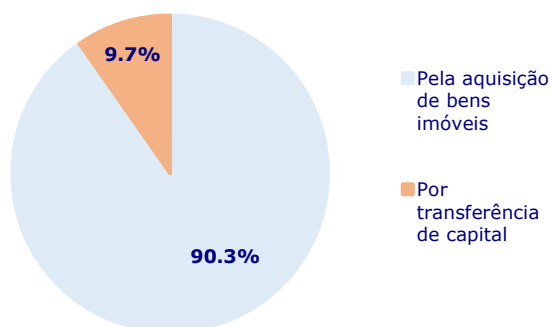
O SECTOR IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL (cont.)

Em 2016, o valor das transacções no mercado imobiliário atingiu os 9.2 mil milhões de euros, mais 29% do que no ano anterior, mas ainda longe dos níveis observados em 2006-07 (cerca de 24 mme). O maior peso do alojamento familiar transaccionado centra-se nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, que já ultrapassaram os valores registados no melhor semestre dos últimos anos (1ºSem.2009).

É significativo o efeito dos Golden Visa ao nível da aquisição de bens imóveis por estrangeiros (nomeadamente no segmento de luxo), num movimento liderado pelos residentes de origem chinesa. Desde a criação do regime dos Golden Visa, no final de 2012, o investimento total ascendeu a 3.3 mil milhões de euros, cerca de 15% do investimento directo (IDE) total no período. 90% desse capital foi direccionado para a aquisição de casas / imóveis.

Vistos Gold - Investimento total, de Out. de 2012 a Out. de 2017

(% do total)

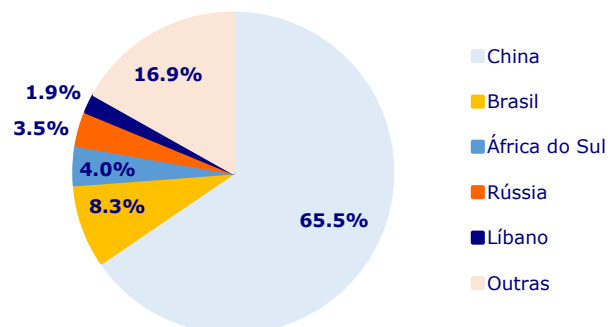


Investimento total = 3.326 milhões de euros

Fonte: Banco BPI Research, com base em dados do SEF

Vistos Gold - principais nacionalidades, de Out. de 2012 a Out. de 2017

(% do total)



Autorizações de residência para investimento (ARI) = 5412

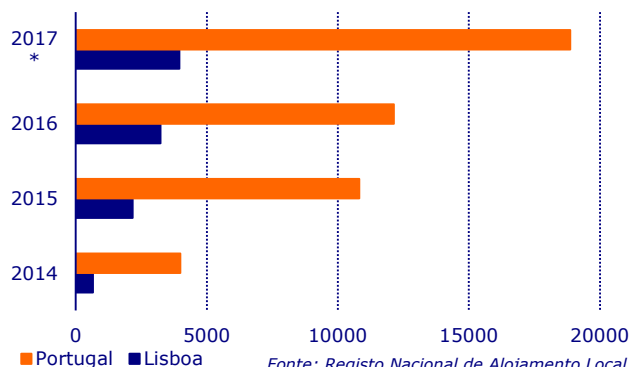
Fonte: Banco BPI Research, com base em dados do SEF

Têm aumentado as autorizações de residência em Portugal para actividade de investimento (ARI), através dos Golden Visa, assim como o nº de residentes de origem europeia que procuram o país devido ao seu pacote fiscal atractivo para reformados. Embora desde 2009 (ano de valores máximos recorde de estrangeiros a viver em Portugal) tenha havido um decréscimo significativo, existem nacionalidades em que o movimento foi inverso em resultado dos Golden Visa e de condições fiscais atractivas para reformados, que fomentam o investimento no imobiliário: China, Reino Unido, França.

Tem sido crescente a importância do Alojamento Local no dinamismo do sector imobiliário, em resposta ao boom do turismo. De facto, o crescimento exponencial do Alojamento Local nos últimos anos, concretamente após a aprovação em 2014 do diploma que o regulamenta, impôs grande pressão no sector imobiliário. Dada a informalidade a que se assistia, desde 1 de Julho de 2017 é obrigatório que os anúncios nas plataformas electrónicas (Booking, Airbnb, Homeway, etc.) tenham a referência ao nº de registo de alojamento local. O forte crescimento do turismo, sobretudo nos principais meios urbanos, tem beneficiado este tipo de procura de alojamento, permitindo uma importante reabilitação do parque habitacional (muitos dos imóveis estavam degradados e abandonados).

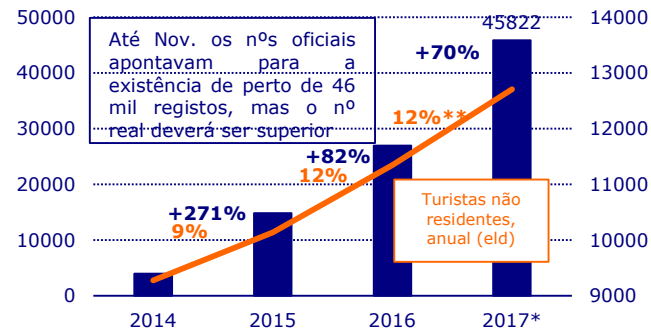
Alojamento Local - registos oficiais anuais

(unidades)

Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local
Nota: (*) Período de Janeiro a Novembro de 2017

Alojamento Local - valores anuais acumulados

(unidades; milhares)

Fonte: Registo Nacional de Alojamento Local
Nota: (*) Período de Janeiro a Novembro de 2017; (**) Valor projectado para 2017 do total dos turistas não residentes

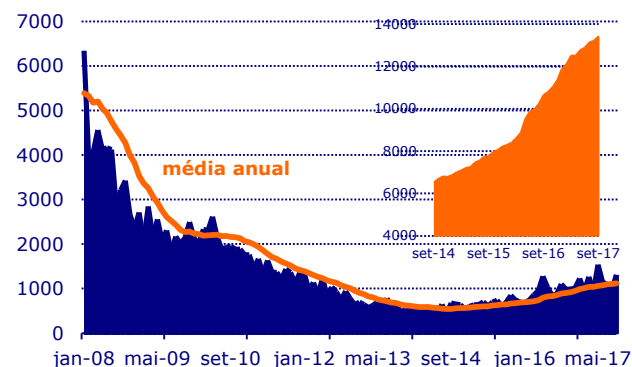
O SECTOR IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL (cont.)

2. Actividade

- Todos os indicadores confirmam o início da recuperação do sector da construção.
- A oferta de casas tem vindo a aumentar, nomeadamente nos grandes meios urbanos.
- O mercado é constituído maioritariamente por habitação familiar.

Construções novas licenciadas para habitação familiar

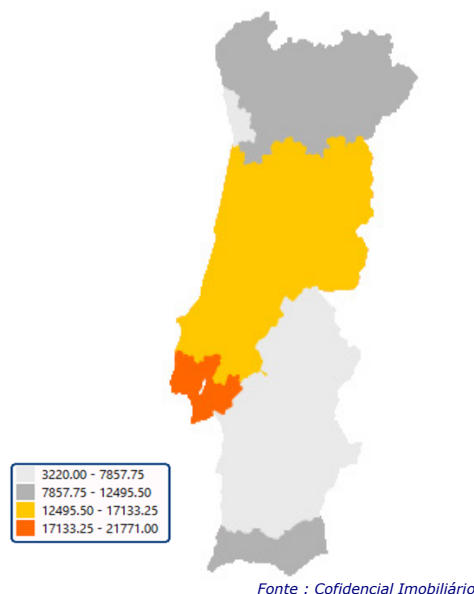
(nº mensal; média anual)



O licenciamento de novas construções para habitação continua em níveis mínimos, mas o ritmo de expansão desde Junho de 2015 supera os dois dígitos. Em termos acumulados (12 meses), as licenças aumentaram 21% em 2015, 38% em 2016 e 26% em Setembro de 2017. Em valor absoluto, a situação actual compara com os níveis (baixos) de 2012. Consta-se igualmente que a oferta de casas para venda se encontra muito concentrada na Área Metropolitana de Lisboa.

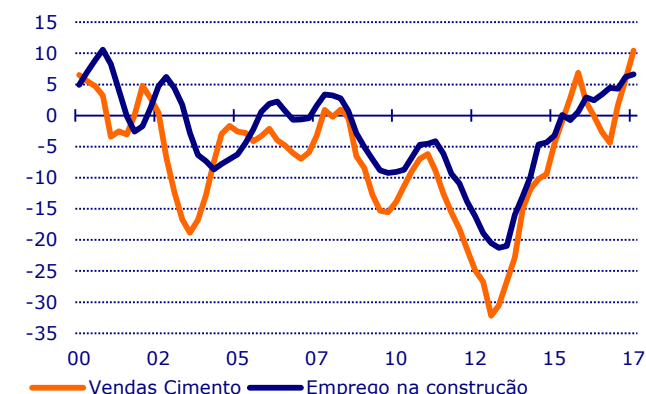
Oferta de casas para venda

(unidades)



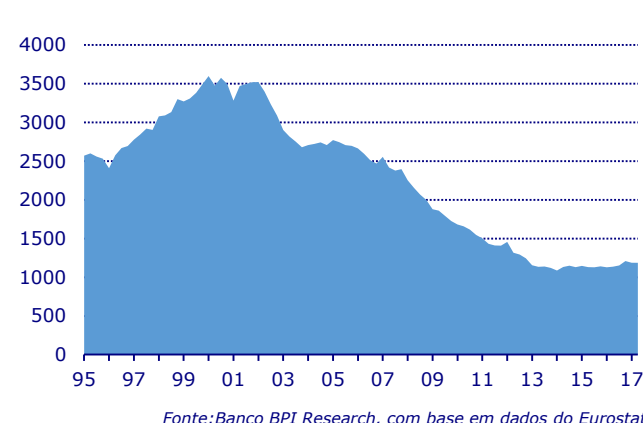
Sector da construção

(média móvel dos últimos 12 meses)



Investimento no sector

(mil milhões de euros)



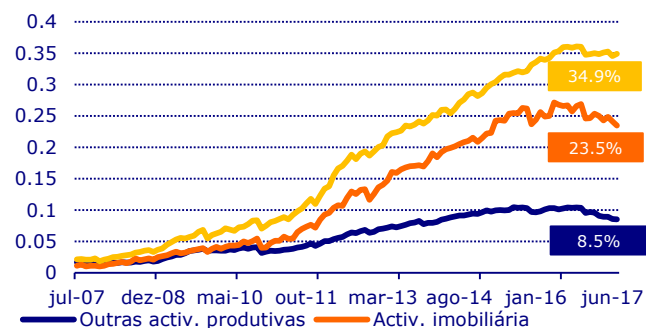
Os indicadores de actividade no sector da construção estão a recuperar a bom ritmo. Em Setembro de 2017, o emprego no sector cresceu cerca de 7% e as vendas de cimento aumentaram em torno de 10%. O investimento no sector residencial continua próximo de mínimos, mas apresenta um movimento de recuperação desde Junho de 2016. No 2º trimestre de 2017 cresceu em volume 4.4% (ajustado de efeitos de calendário e sazonalidade). No mesmo período, o investimento residencial representa 15.4% do investimento total e 8.4% do PIB (em 2007: 22.3% e 5.1%).

OPINIÃO

O SECTOR IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL (cont.)

Crédito de cobrança duvidosa

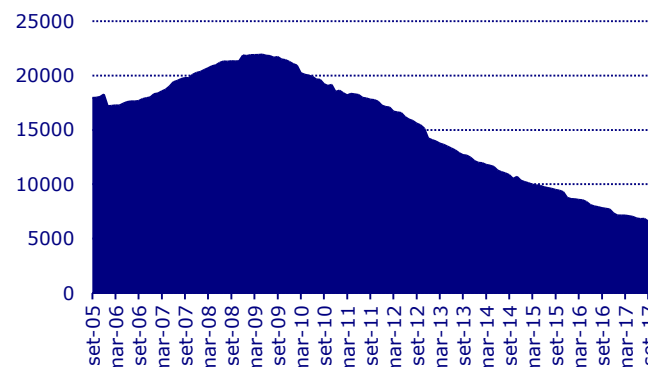
(% do crédito ao sector)



Fonte: Banco BPI Research, com base em dados do Banco de Portugal
Nota: créd. de cobrança duv. considera prest. vencidas e a vencer nos créditos em mora.

Crédito a promotores imobiliários

(milhões de euros)



Fonte: Banco BPI Research, com base em dados do Banco de Portugal

Mas há ainda a considerar importantes constrangimentos. Os rácios de incumprimento no sector da construção continuam muito próximos dos máximos registados recentemente. Na medida em que o crédito concedido a promotores imobiliários representa cerca de 63% do crédito à construção, é provável que também entre estes o incumprimento seja elevado. Neste cenário de elevado incumprimento, o crédito a promotores imobiliários continua a registar ritmos de contracção elevados: 15,6% em Setembro de 2017.

O SECTOR IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL (cont.)

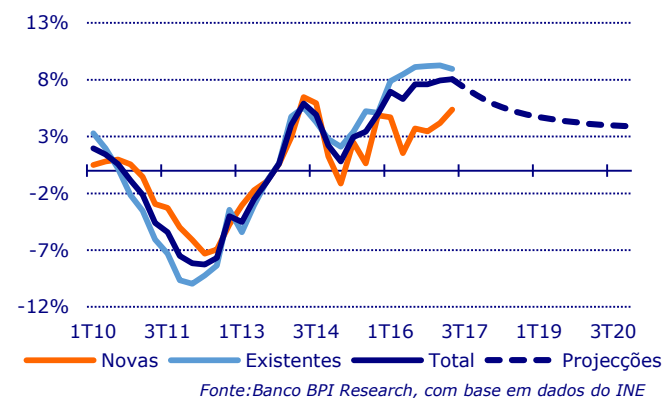
3. Preços

- Os preços das casas têm vindo a acelerar, estando próximos dos níveis máximos ocorridos antes da crise. A avaliação bancária inverteu igualmente a tendência de queda dos últimos anos.
- No arrendamento, os preços aumentaram significativamente.

Os preços das casas têm vindo a acelerar, aparentemente impulsionados pelo maior dinamismo do mercado nas áreas metropolitanas do Porto e Lisboa. No 3ºT17, os preços das casas aumentaram 10.4% em termos homólogos e espera-se que o mercado mantenha a tendência de valorização, embora mais moderada. O INE iniciou a publicação do IPH em Março de 2009, verificando-se que o índice está actualmente 13.2% acima do nível inicial. Contudo, se compararmos a evolução do índice de preços das casas tendo em conta séries mais longas - BIS e BCE- verifica-se que os respectivos índices ainda se encontram abaixo dos picos registados em Setembro de 2007. Em ambas as instituições o último dado disponível é relativo a Junho de 2017, sendo que no caso do BIS o índice está 7,6% abaixo do pico, e no caso do BCE 8.6% abaixo.

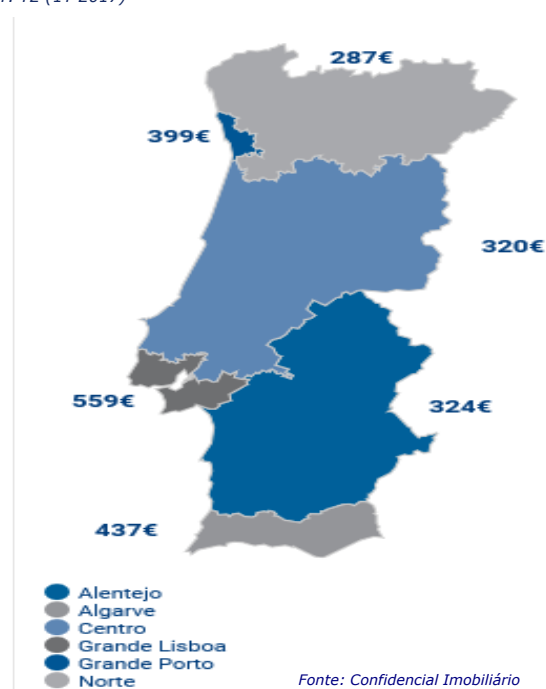
Variação homóloga do índice de preços de habitação

(Base 100 = 2015; t.v.h.; %)



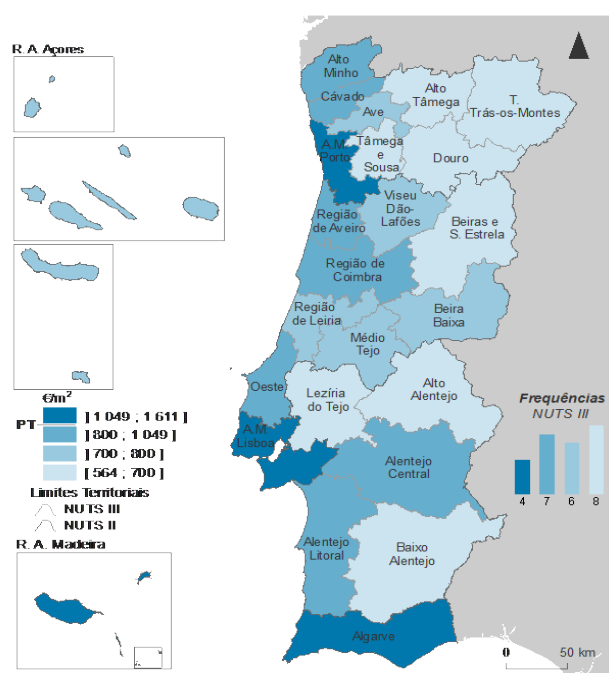
Valor médio das Rendas (Euros)

APT. T2 (1T 2017)



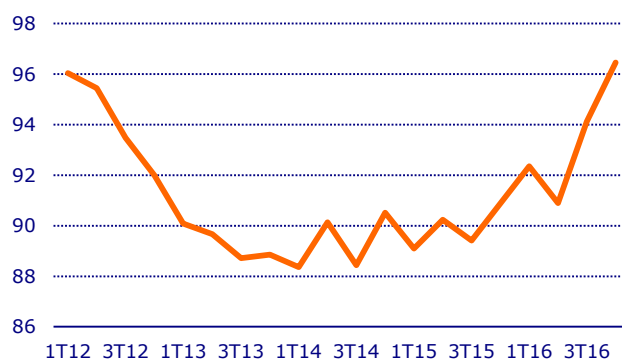
Valor mediano de venda por m²

(Euros/m²)



Índice de rendas residenciais

(2011=100)



OPINIÃO

O SECTOR IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL (cont.)

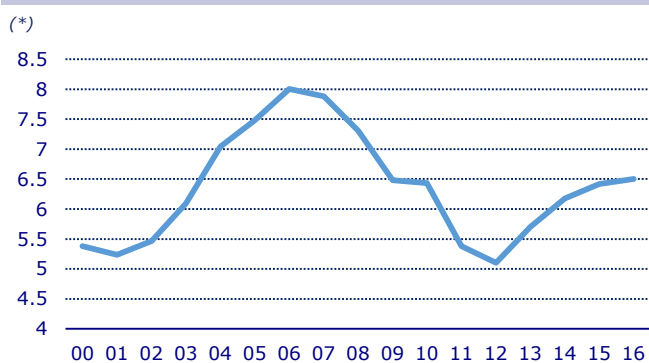
O mercado de arrendamento tem registado fortes valorizações, também impulsionado por maior dinamismo nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

A última informação disponível refere-se ao 3Tº17, mas indica que o diferencial entre o valor do arrendamento médio e o preço médio da renda em oferta é muito menor do que o observado no mercado de compra e venda, sugerindo maior pressão no valor do arrendamento comparativamente ao valor de transacção. **Segundo a Confidencial Imobiliário dois factores influenciam este comportamento: i) maior pressão do lado da procura; ii) menor dinâmica no ajustamento dos valores de oferta pelos proprietários que, no caso da compra e venda incorporam mais rapidamente as expectativas de valorização dos imóveis.**

No que respeita à acessibilidade das famílias existe um maior benefício do ambiente de baixas taxas de juro.

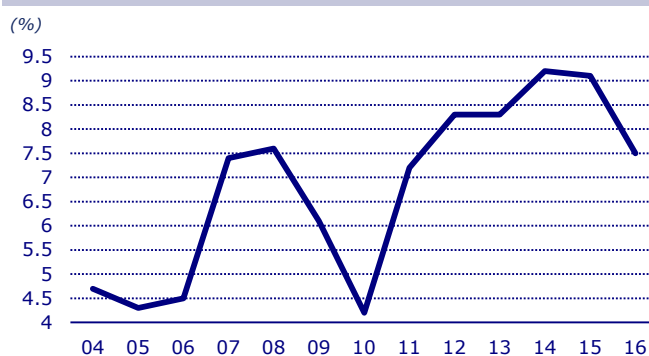
A evolução do peso do valor médio de transacção no rendimento disponível parece indicar que o espaço para a valorização dos preços no mercado imobiliário é limitado. O indicador de acessibilidade calculado pelo Eurostat (Taxa de sobrecarga no custo de habitação) apresenta uma evolução favorável, relacionada com o ambiente de baixas taxas de juro. A proporção de famílias que aloca mais de 40% do seu rendimento disponível aos custos de habitação situou-se em 7.5% no final de 2016, segundo o Eurostat, um valor bem abaixo da média da UEM (11%). Esta situação deverá manter-se num horizonte de 2-3 anos.

Preço das casas em % do rendimento disponível



Fonte: Banco BPI Research, com base em dados do Eurostat
Nota: (*) Valor médio por transacção/rendimento disponível bruto per capita

Taxa de sobrecarga no custo da habitação (*)



Fonte: Banco BPI Research, com base em dados do Eurostat
Nota: (*) % da população que vive em famílias onde o total de custos de habitação representava mais de 40% do rendimento disponível.

De referir ainda em forma de conclusão que:

- Reforço do sector do Turismo sobretudo desde 2015 → aumento de oferta hoteleira e desenvolvimento da actividade de Alojamento Local sobretudo nas zonas históricas do Porto e Lisboa e também no Algarve.
- Regime fiscal favorável para não residentes:
 - o regime de tributação de rendimentos de trabalho/pensões com taxa atractiva em comparação com países como a França onde a tributação é mais penalizadora;
 - o regime de tributação favorável para atracção de Investimento estrangeiro – designados golden visa.
- Melhoria da percepção dos investidores e não residentes relativamente à possibilidade de instalar o seu negócio em Portugal devido a factores como:
 - o Disponibilidade de mão-de-obra altamente qualificada e com custos relativamente reduzidos
 - o Factores de atracção relativa competitivos – por exemplo, disponibilidade de redes de comunicações eficientes e com custo adequado (Internet, telecomunicações,...- WebSummit); custos de instalação ainda muito competitivos relativamente a outras grandes cidades; acessibilidades; factor segurança.
- Reanimação do mercado de arrendamento, após a alteração ao regime de rendas antigas:
 - o Contratos anteriores a 1990 serão actualizados a partir de 2020, ainda que as condições de actualização sejam muito graduais e resguardem os rendimentos mais baixos;
 - o Novos contratos são flexíveis, fixados entre as partes e estabelecem período de revisão das rendas tipicamente de 3 ou 5 anos.

O SECTOR IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL (cont.)

Ainda assim, fora destes segmentos, o mercado imobiliário revela ainda pouca actividade: procura de segunda habitação para lazer ou mudança de casa própria por alteração do agregado familiar ou por criação de novos agregados ou melhoria de condições económicas.

Dados os factores subjacentes ao reforço da actual dinâmica do mercado, observam-se as seguintes características:

- Disparidade regional - os principais desajustamentos entre oferta e procura estão concentrados nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e um pouco também no Algarve, regiões onde se verifica maior actividade de construção, maior aumento de preços. Esta disparidade regional é possivelmente mais acentuada que no anterior ciclo de subida, antes de 2011.
- A origem de fundos subjacentes à maior dinâmica de mercado não é o crédito bancário: níveis de alavancagem estão a reduzir, stock de crédito a particulares cai, novas operações de crédito à habitação mantêm níveis historicamente reduzidos, número de devedores continua a cair.
- É um movimento que aparenta ter alguma sustentabilidade dados os principais factores de suporte existentes. Por outro lado, a melhoria da actividade económica poderá implicar o alargamento desta dinâmica em termos regionais e catalisar o reforço do mercado interno, alicerçado na melhoria do rendimento disponível das famílias.

OPINIÃO (ANEXOS)

O SECTOR IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL (cont.)

Sector Imobiliário: situação e perspectivas															
	2013	2014	2015	2016	1 ^o T 15	2 ^o T 15	3 ^o T 15	4 ^o T 15	1 ^o T 16	2 ^o T 16	3 ^o T 16	4 ^o T 16	1 ^o T 17	2 ^o T 17	3 ^o T 17
OFERTA															
INE - Licenças de construções novas para habitação familiar (acum.12 meses)	7380	6785	8219	11355	1878	3886	5928	8219	2277	5539	8368	11355	3438	7074	10437
INE - Licenças de construções novas para habitação familiar (t.v.homóloga; %)	-35%	-8%	21%	38%	19%	21%	20%	21%	21%	43%	41%	38%	51%	28%	25%
INE - Construções novas concluídas para habitação familiar (acum.12 meses)	7970	5291	4467	4732	1156	2267	3402	4467	1104	2225	3466	4732	1346	2706	
INE - Construções novas concluídas para habitação familiar (t.v.homóloga; %)	-34%	-34%	-16%	6%	-16%	-16%	-15%	-16%	-4%	-2%	2%	6%	22%	22%	
PROCURA															
INE - Transacções totais de alojamentos familiares (acum.12 meses)	24275	25534	29835	34339	25716	24512	27239	29835	29464	31768	31535	34339	35178	36886	
INE - Transacções totais de alojamentos familiares (t.v.homóloga; %)	4%	6%	27%	18%	38%	31%	32%	27%	15%	22%	20%	18%	19%	18%	
INE - Transacções de alojamentos familiares novos (acum.12 meses)	21215	19904	21403	21604	5554	10490	15635	21403	5508	10947	16141	21604	5667	11403	
INE - Transacções totais de alojamentos novos (t.v.homóloga; %)	-1%	-6%	8%	1%	15%	7%	8%	8%	-1%	4%	3%	1%	3%	4%	
INE - Transacções de alojamentos familiares existentes (acum.12 meses)	58560	64311	85899	105502	20162	39738	61832	85899	23956	50285	76626	105502	29511	60661	
INE - Transacções de alojamentos familiares existentes (t.v.homóloga; %)	7%	10%	34%	23%	47%	40%	40%	34%	19%	27%	24%	23%	23%	21%	
ACESSIBILIDADE															
Preços das casas em % do rendimento disponível bruto per capita	5.7%	6.2%	6.4%	6.5%											
PREÇOS															
INE - Índice de preços de habitação total (t.v.homóloga; %)	0.6%	2.2%	5.0%	7.6%	0.8%	2.9%	3.4%	5.0%	6.9%	6.3%	7.6%	7.6%	7.9%	8.0%	
INE - Índice de preços de habitação novas (t.v.homóloga; %)	0.6%	1.2%	4.9%	3.5%	-1.1%	2.5%	0.6%	4.9%	4.7%	1.5%	3.7%	3.5%	4.2%	5.4%	
INE - Índice de preços de habitação existentes (t.v.homóloga; %)	0.6%	2.8%	5.1%	9.2%	2.1%	3.4%	5.2%	5.1%	7.9%	8.5%	9.1%	9.2%	9.2%	8.9%	
INE - Avaliação bancária - valor médio em € por m2 / Total Portugal	1006	1008	1029	1068	1011	1024	1038	1045	1048	1060	1072	1091	1107	1111	1125
INE - Avaliação bancária - valor médio em € por m2 / Total Port. (t.v.homól.; %)	-3.2%	0.2%	2.1%	3.7%	0.9%	2.7%	1.1%	3.6%	3.7%	3.5%	3.3%	4.4%	5.7%	4.8%	4.9%
INE - Avaliação bancária - valor médio em € por m2 / Portugal - Apartamentos	1042	1046	1076	1112	1053	1072	1088	1091	1095	1103	1116	1135	1152	1160	1177
INE - Avaliação bancária - valor médio em € por m2 / Portugal - Apart. (t.v.homól.; %)	-2.6%	0.4%	2.9%	3.4%	2.3%	4.0%	1.3%	4.0%	4.0%	2.9%	2.6%	4.0%	5.2%	5.1%	5.5%
INE - Avaliação bancária - valor médio em € por m2 / Portugal - Moradias	945	946	953	992	941	944	958	969	973	981	998	1017	1031	1029	1044
INE - Avaliação bancária - valor médio em C por m2 / Port. Morad. (t.v.homól.; %)	-4.5%	0.2%	0.7%	4.1%	-1.2%	1.0%	0.2%	2.9%	3.4%	4.0%	4.2%	4.9%	6.0%	4.9%	4.6%
Advertência: Esta publicação destina-se exclusivamente à circulação privada. A informação nela contida foi obtida de fontes consideradas fiáveis, mas a sua precisão não pode ser totalmente garantida. As recomendações destinam-se exclusivamente a uso interno, podendo ser alteradas sem aviso prévio. As opiniões expressas são da inteira responsabilidade dos seus autores, reflectindo apenas os seus pontos de vista e podendo não coincidir com a posição do BPI nos mercados referidos. O BPI, ou qualquer afiliada, na pessoa dos seus colaboradores, não se responsabiliza por qualquer perda, directa ou potencial, resultante da utilização desta publicação ou seus conteúdos. O BPI e seus colaboradores poderão deter posições em qualquer activo mencionado nesta publicação. A reprodução de parte ou totalidade desta publicação é permitida, sujeita a indicação da fonte. Por opção própria, os autores não devem segundo o novo Acordo Ortográfico.															

Advertência: Esta publicação destina-se exclusivamente a circulação privada. A informação nela contida foi obtida de fontes consideradas fiáveis, mas a sua precisão não pode ser totalmente garantida. As recomendações destinam-se exclusivamente a uso interno, podendo ser alteradas sem aviso prévio. As opiniões expressas são da inteira responsabilidade dos seus autores, reflectindo apenas os seus pontos de vista e podendo não coincidir com a posição do BPI nos mercados referidos. O BPI, ou qualquer entidade filiada, na pessoa dos seus colaboradores, não se responsabiliza por qualquer perda, directa ou potencial, resultante da utilização desta publicação ou seus conteúdos. O BPI e seus colaboradores poderão deter posições em qualquer activo mencionado nesta publicação. A reprodução de parte ou totalidade desta publicação é permitida, sujeita à indicação da fonte. Por opção própria, os autores não escrevem segundo o novo Acordo Ortográfico.

O SECTOR IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL (cont.)

GOLDEN VISA

Permissão de residência para actividade de investimento (ARI / Golden Visa)

As regras relativas à concessão de autorização de residência para investimento (ARI / Golden Visa), em vigor a partir de 8 de Outubro de 2012, permitem aos nacionais de países terceiros obter uma autorização de residência temporária para realizar actividades comerciais com isenção de visto de entrada em território nacional.

Os beneficiários da ARI / Golden Visa têm direito a:

- Residir em Portugal sem necessidade de visto;
- Viver e trabalhar em Portugal, desde que permaneçam no país por um período de 7 ou mais dias, no primeiro ano, e 14 ou mais dias, nos anos subsequentes;
- Isenção de visto para viajar dentro do espaço Schengen;
- Reagrupamento familiar;
- Pedido de residência permanente (nos termos da Lei de Estrangeiros - Lei nº 23/2007, de 4 de Julho, com a redacção actual);
- Solicitar a cidadania portuguesa, por naturalização, desde que todos os outros requisitos estabelecidos pela Lei de Nacionalidade sejam cumpridos (Lei n.º 37/81, de 3 de Outubro, com a redacção actual).

Elegibilidade - Quem se pode candidatar?

Todos os cidadãos de países terceiros que realizem uma actividade de investimento, como empresários em nome individual ou através de uma empresa criada em Portugal ou noutro estado-membro da UE e que esteja instalada de forma estável no país, desde que esses cidadãos cumpram os requisitos quantitativos e de tempo estabelecidos, **podem solicitar a ARI, por via de:**

- i. Transferência de capital de valor igual ou superior a 1 milhão de euros;
- ii. Criação de pelo menos 10 postos de trabalho;
- iii. Compra de imóveis com valor igual ou superior a 500 mil euros;
- iv. Compra de imóveis, com mais de 30 anos ou localizada em áreas de regeneração urbana, por um valor total igual ou superior a 350 mil euros;
- v. Transferência de capital de valor igual ou superior a 350 mil euros para investir em actividades de pesquisa que envolvam o sistema científico ou tecno-lógico nacional;
- vi. Transferência de capital de valor igual ou superior a 250 mil euros para investir em produção artística ou apoiar as artes, para reconstrução ou remodelação do património nacional, etc.
- vii. Transferência de capital de valor igual ou superior a 500 mil euros, para aquisição de acções em fundos de investimento ou em capital de risco voltado para capitalização de empresas, com apresentação de plano de capitalização.

RESIDENTES NÃO HABITUAIS (RNH)

O regime de residentes não habituais (RNH) foi introduzido em Portugal em 2009, mas só entrou em vigor a partir de 2010. Este regime é uma parte importante do programa de investimento estrangeiro em Portugal.

»»» Um dos principais objectivos é atrair indivíduos e suas famílias para Portugal, tornando-o beneficiário de um regime fiscal vantajoso »»» Em resultado, os estrangeiros no regime RNH têm a possibilidade de: aumentar a sua riqueza num contexto legal de protecção; obter rendimentos num ambiente fiscal amigável; dispor dos seus activos e beneficiar de isenções fiscais; transmitir os seus bens aos herdeiros sem pagamento de impostos, nomeadamente sobre heranças; e aproveitar a reforma/pensões livre de impostos.

Quais são os benefícios?

- Por um período de 10 anos, a tributação de IRS (Imposto Sobre o Rendimento de pessoas singulares) sobre rendimento do trabalho é de uma taxa fixa de 20% (taxa inferior à praticada em regimes fiscais de outros países).
- Não existe dupla tributação de rendimentos, de pensões ou de ganhos obtidos através de actividades profissionais por conta própria obtidos no exterior.

Quem é elegível para o estatuto de NHR?

Não ter residido em Portugal nos últimos 5 anos;

Estar inscrito como residente fiscal em Portugal (para fazê-lo, deverá ter permanecido em Portugal por mais de 183 dias consecutivos ou não consecutivos ou mesmo ter permanecido por menos tempo, tendo, em 31 de Dezembro desse ano, estado em residência considerada habitual).

O estatuto de NRH foi concedido a 7414 estrangeiros em 2015 e a 10684 em 2016 (+ 44%)

OPINIÃO (ANEXOS)

O SECTOR IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL (cont.)

ALOJAMENTO LOCAL

O que é um estabelecimento de Alojamento Local (AL)?

São considerados estabelecimentos de alojamento local aqueles que prestam serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos do respectivo regime jurídico (Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de Agosto alterado pelo Decreto-Lei 63/2015 de 23 de Abril).

Que modalidades de Estabelecimentos de AL existem?

A Moradia - estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é um edifício autónomo, de carácter unifamiliar; O Apartamento - estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é uma fracção autónoma de edifício ou parte de prédio urbano susceptível de utilização independente; Estabelecimento de hospedagem - estabelecimento cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos. Os estabelecimentos de hospedagem podem usar a denominação de "hostel", cuja unidade de alojamento predominante deve ser o dormitório.

O que é necessário para legalizar o AL?

Para legalizar o estabelecimento de AL será necessário proceder ao respectivo registo, através de mera comunicação prévia, instruída com toda a documentação exigida. Este registo deverá ser efectuado antes da entrada em funcionamento do estabelecimento. A mera comunicação prévia dá lugar à atribuição de um número de registo do estabelecimento de AL e constitui único título válido de abertura ao público.

Quais as obrigações fiscais do Alojamento Local?

Para poder iniciar a exploração de um AL, necessita de iniciar actividade nas Finanças, como pessoa singular ou colectiva, através do CAE 55201 ou 55204. Se optar pelo regime simplificado de IRS (prestações de serviços até 200 mil euros por ano) irá pagar IRS sobre 35% da sua facturação como Alojamento na modalidade de apartamento ou moradia, e 15% na modalidade de estabelecimento de hospedagem ou hostel, dependendo da taxa de imposto (IRS) que lhe for aplicável em função do seu agregado familiar. No que diz respeito ao IVA, deve emitir factura ou documento equivalente pelo serviço prestado (art.º 36, CIVA), e debitar IVA à taxa reduzida de 6%.

Fontes: Serviço de Estrangeiros e Fronteiras, Ministério das Finanças; Turismo de Portugal.