

Público	Periodicidade: Diário
07-11-2022	Classe: Informação Geral
	Âmbito: Nacional
	Página(s): 1,22,23,24

Peso dos “vistos gold” no mercado imobiliário é o mais baixo de sempre

Numa década, programa de atribuição de autorizações de residência criou 280 postos de trabalho

O investimento em imobiliário por via do programa dos “vistos gold” representa 3,5% do montante total

investido no mercado nacional na última década, mas este peso tem vindo a reduzir-se nos últimos cinco

anos e, hoje, já é apenas 1,5% do total, a proporção mais baixa de sempre. O Governo promete reava-

liar um programa que só criou 280 empregos, mas é uma promessa repetida, quando a história mostra

que têm faltado dados e transparência para saber o real impacto dos “vistos gold” *Economia, 22 a 24*

Público

07-11-2022

Periodicidade: Diário

Classe: Informação Geral

Âmbito: Nacional

Pagina(s): 1,22,23,24

Peso dos “vistos gold” no mercado imobiliário é o mais baixo de sempre

O investimento em imobiliário por via do programa dos “vistos gold” representa 3,5% do montante total investido no mercado na última década, mas este peso tem vindo a cair nos últimos anos

Rafaela Burd Relvas,
Luís Villalobos

Na última década, o investimento em imobiliário realizado para obtenção de autorizações de residência para actividade de investimento (ARI), os chamados “vistos gold”, respondeu por cerca de 3,5% do montante total transaccionado no sector imobiliário residencial português. Estes investidores estrangeiros têm vindo, contudo, a reduzir o seu peso no mercado nacional nos últimos cinco anos e, hoje, já representam apenas 1,5% do total, a proporção mais baixa de sempre, depois de terem chegado a responder por mais de 10%, quando o programa atingiu o seu auge, em 2014.

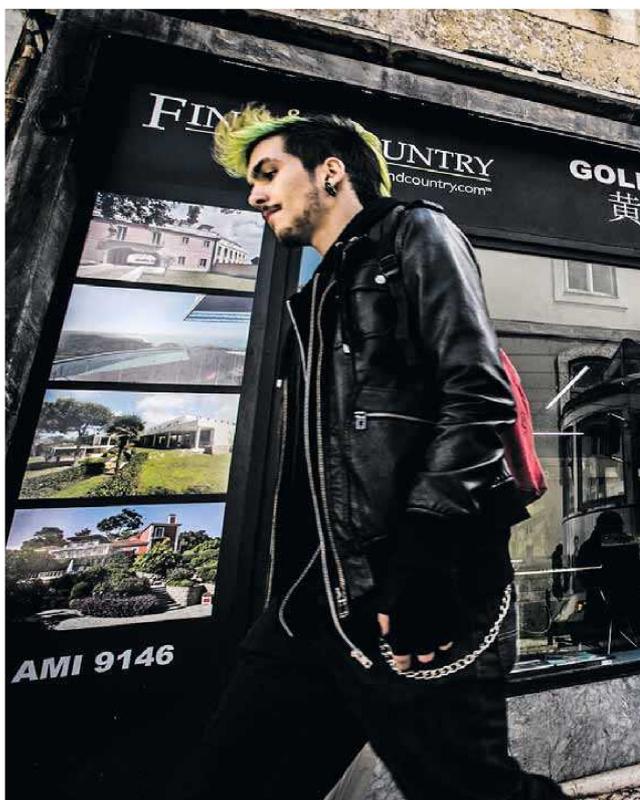
Os dados relativos à concessão de “vistos gold” são fornecidos pelo Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF) e padecem de várias lacunas, que impedem uma análise mais aprofundada. Desde logo, os números tornados públicos mensalmente são relativos a todo o território nacional, não havendo dados por regiões, quando é sabido que Lisboa concentra a larga maioria do investimento realizado para obtenção de “vistos gold”. Desta forma, não é possível avaliar o peso deste programa no mercado imobiliário apenas em Lisboa.

Ao mesmo tempo, os dados do SEF não detalham qual o tipo de bem imóvel (se residencial ou se de

outro tipo, como comercial ou turístico) adquirido para a obtenção do visto. Também aqui, estima-se que a larga maioria do investimento nesta modalidade seja feita em habitações, razão pela qual, aliás, a lei foi alterada este ano, passando a determinar que, quando os imóveis adquiridos se destinem a habitação, os investidores só poderão obter vistos se os imóveis se situarem nos Açores, Madeira ou territórios do interior, excluindo, desta forma, as regiões onde existe uma maior pressão no mercado habitacional, em particular Lisboa e Porto. A análise agora feita aos dados do SEF parte, assim, da presunção de que todo o investimento em bens imóveis para obtenção de ARI foi realizado na aquisição de habitações, embora, na realidade, possam ter sido adquiridos outros tipos de imóveis.

O programa entrou em vigor no final de 2012, ano em que só foram concedidos dois vistos, mas foi em 2013 que começou a ganhar relevância. Desde esse ano, até ao primeiro semestre de 2022, foram concedidas 10.091 ARI para investimento em imobiliário, num montante total de investimento superior a 5759 milhões de euros.

No mesmo período, de acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), o montante total transaccionado no mercado habitacional português ascendeu a mais de 166 mil milhões de euros.



Assim, nesta década, o investimento realizado para obtenção de “vistos gold” foi responsável por cerca de 3,5% do montante total investido no mercado.

Nem sempre o peso dos “vistos gold” no mercado nacional foi tão reduzido. Em 2014, quando o programa bateu recordes no número de autorizações concedidas e no total investido, o investimento em imobiliário no âmbito deste regime superou 840 milhões de euros, mais de 10% do total transaccionado no mercado residencial português nesse ano. Desde 2017, contudo, a relevância destes investidores tem vindo a reduzir-se significativamente. Hoje, considerando os dados relativos ao primeiro semestre de 2022, os “vistos gold” representam apenas 1,5% do investimento no mercado habitacional nacional, a mesma proporção

Nos últimos cinco anos, o peso do investimento imobiliário dos “vistos gold” tem vindo a descer

840

No ano em que mais “vistos gold” foram atribuídos, 2014, o investimento em imobiliário atingiu os 840 milhões de euros, mais de 10% do total do mercado

verificada no conjunto de 2021.

Dois fenómenos ajudam a explicar este movimento. Por um lado, quando o programa arrancou, o mercado imobiliário em Portugal estava em crise, pelo que o capital estrangeiro que entrou tinha um peso maior. Já nos últimos anos, o mercado tem crescido a ritmo acelerado, com aumentos anuais de dois dígitos no montante transaccionado.

Por outro lado, nos últimos anos, assistiu-se ao crescimento de outras modalidades de investimento para obtenção de “vistos gold”, ainda que o investimento em imobiliário continue a representar a larga maioria. A título de exemplo, no início do programa, em 2013, a aquisição de visto por via de transferências de capitais com um valor mínimo de um milhão de euros representava 11% do investimento no âmbito des-



te programa: em 2022, considerando os dados até Setembro, essa proporção sobe para 20%. E os dados de 2022, ressalva-se, ainda não consideram as alterações à lei em vigor este ano, que proíbem o investimento em imobiliário residencial nas regiões até agora mais procuradas, uma vez que todas as autorizações concedidas este ano ainda dizem respeito apenas a candidaturas submetidas no ano passado, antes da introdução destas alterações.

EUA lideram

Outra alteração ao retrato dos “vistos gold” diz respeito às nacionalidades daqueles que mais procuram este regime, uma lista desde sempre dominada por chineses, mas, agora, liderada por norte-americanos.

Os norte-americanos foram os que mais beneficiaram da concessão de

“vistos gold” este ano, com 162 autorizações de residência entre Janeiro e Setembro, mantendo uma tendência de crescimento que vem de 2019 e superando os chineses. Já aos cidadãos da China foram concedidos 160 vistos, cabendo o terceiro lugar aos brasileiros, com 111.

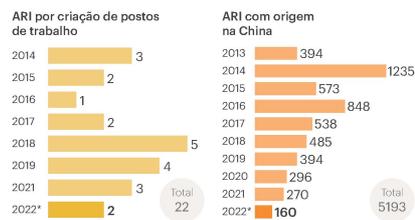
Não há dados que permitam saber que tipo de investimento foi feito por estes cidadãos para ter acesso ao “visto gold”. No entanto, conforme afirmou em Junho ao PÚBLICO o presidente executivo da Portugal Sotheby’s Realty, tem havido um “aumento da procura por parte de clientes norte-americanos no mercado imobiliário português”.

Numa análise mais longa, verifica-se que, desde o início dos “vistos gold”, a China mantém a liderança, com 5194 autorizações de residência, 46% do total. Em segundo lugar, está

Em 2022, os norte-americanos foram os que mais obtiveram “vistos gold”, com 162 autorizações de residência até Setembro

A China mantém a liderança, com 5194 autorizações, 46% do total

Como evoluíram os “vistos gold” em dez anos



*até Setembro de 2022
Fonte: SEF e cálculos do PÚBLICO

o Brasil, com 1137, a Turquia, com 530, os EUA, com 483, e a África do Sul, com 474. Juntos, estes cinco países somam 7818 “vistos gold”, o que representa 70% no total.

Mercado preocupado

Por avaliar fica, para já, qual será o impacto do fim do programa dos “vistos gold”, uma possibilidade a que o primeiro-ministro abriu a porta na semana passada e que deixou o sector em alerta.

Embora o contributo deste programa para a economia nacional seja difícil de apurar – já que, desde que foi criado, nunca foi feita uma avaliação ao seu impacto –, os operadores do sector são unânimes em dizer que o mercado irá ressentir-se do seu fim. Isso mesmo considera Ana Gomes, responsável pelo departamento de desenvolvimento da

Cushman & Wakefield, que lembra que o programa “tem constituído uma fatia importante do total de investimento estrangeiro em Portugal nos últimos anos”. Estes vistos, considera, têm “uma importância crucial” para os sectores da construção, da reabilitação urbana e do turismo, contribuindo para a “criação de postos de trabalho e aumento do consumo interno”.

Ao mesmo tempo, diz, “é muito pouco provável que o fim dos ‘vistos gold’ leve a uma maior aposta na construção de habitação mais acessível em Portugal”, uma vez que esta “tem-se revelado extremamente difícil, porque os custos de promoção acabam por ser superiores aos preços de saída”, um fenómeno explicado pelo “licenciamento muito demorado” e impostos considerados “extremamente elevados”.

Público

07-11-2022

Periodicidade: **Diário**

Classe: **Informação Geral**

Âmbito: **Nacional**

Página(s): **1,22,23,24**



António Costa admitiu, recentemente, a possibilidade de acabar com o programa

De Outubro de 2012 a Setembro de 2022

Uma década de “vistos gold” gerou 280 postos de trabalho

Marta Moitinho Oliveira

Correspondência entre SEF e Transparência Internacional mostrava lacunas na estatística e falta de avaliação do programa

Dia 13 de Abril de 2012, Miguel Macedo, então ministro da Administração Interna do Governo liderado por Pedro Passos Coelho, apresentava no Parlamento a primeira revisão à lei de 2007 que regula entradas e saídas em Portugal, na qual destacava “um regime específico para investidores” a que cidadãos estrangeiros podiam ter acesso transferindo capital para Portugal, comprando imóveis ou criando postos de trabalho. Nasceram os chamados “vistos gold”, que desde a sua criação geraram 280 postos de trabalho, revelou o Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF) ao PÚBLICO.

“Desde o início do programa, em Outubro de 2012, até Setembro deste ano, foram atribuídas 22 Autorizações de Residência para Investimento (ARI) – duas em 2022 –, por criação de 280 postos de trabalho”, afirmou fonte oficial da entidade tutelada pelo Ministério da Administração Interna. Um número que actua-

liza o balanço feito aquando dos nove anos de programa, data até à qual tinham sido criados 241 postos de trabalho.

O apuramento dos postos de trabalho gerados pelos “vistos gold” será um dos dados a ter em conta pelo Governo na avaliação anunciada pelo primeiro-ministro ao regime criado há dez anos. “Há programas que estamos neste momento a reavaliar e um deles é o dos ‘vistos gold’, que, provavelmente, já cumpriu a função que tinha a cumprir e que provavelmente já não se justifica mais manter”, disse António Costa. O chefe do Governo não deu detalhes, mas não excluiu que em cima da mesa possa estar o fim do regime: “Colocam-se todas as hipóteses.”

Das declarações do líder do executivo resultam várias dúvidas que continuam por esclarecer. Uma delas está relacionada com o calendário para serem conhecidos os resultados da avaliação. A avaliação de que Costa fala chegará a tempo do debate que decorre na Assembleia da República sobre o Orçamento do Estado (OE) para 2023? O PCP já entregou uma proposta de alteração ao documento, na qual insiste na revogação do regime e outros partidos já sinalizaram a entrega de propostas no

mesmo sentido, forçando nova votação sobre o tema.

Outra questão prende-se com a forma de fazer a avaliação. Será formado um grupo de trabalho onde os vários ministérios envolvidos estarão representados? O PÚBLICO questionou o Governo sobre estes dois pontos, mas o gabinete do primeiro-ministro disse não haver, neste momento, informação adicional a acrescentar face ao que António Costa tinha afirmado.

Esta não é, porém, a primeira vez que o Governo e o PS passam a mensagem sobre a avaliação do regime. Em Julho, no debate sobre os projectos de lei do PCP, Bloco e PAN que pediam a revogação do regime de “vistos gold”, o deputado socialista Pedro Anastácio apontava para a necessidade de fazer balanço “para aferir a acuidade de revogação ou outra”.

Ao PÚBLICO, Pedro Anastácio jus-

O Governo promete avaliar o regime criado há dez anos, mas a falta de dados tem sido constante

tificou a falta de apoio à revogação proposta com o facto de aquele debate acontecer “muito perto de uma intervenção” na lei – desde o início de 2022 que Lisboa e Porto estão fora dos “vistos gold” –, assim como com a necessidade de se verificar “em que medida o instrumento já tinha sido cumprido”.

Sem balanço e dados coxos

No Parlamento, a esquerda vai pressionando para que o regime seja revogado. Em Julho, o líder parlamentar do Bloco de Esquerda, Pedro Filipe Soares, argumentou que os “vistos gold” são um mecanismo usado por “pessoas corruptas e parasitárias de regimes autoritários” para “lavagem de dinheiro”.

Mas as críticas ao regime são antigas. E as garantias de avaliação também. Em 2018, em resposta a um requerimento do Bloco de Esquerda que pedia informações que permitissem avaliar o regime e criticava o impacto do regime ao nível da criação de emprego, o gabinete do então ministro da Administração Interna, Eduardo Cabrita, dava conta de que o Governo estava a “avaliar alterações ao regime de autorizações de residência para actividade de investimento”.

Apesar do anúncio da avaliação, com data de Agosto de 2018, foi só no OE2020 que foi introduzida uma alteração legislativa que permitiu ao Governo legislar nesta matéria. Essa mudança – que limitou as zonas do país que podem receber “vistos gold” – acabou por só entrar em vigor a 1 de Janeiro de 2022, depois de um adiamento do executivo justificado com a pandemia, e prolongou por mais tempo a possibilidade de serem atribuídos os “vistos gold” para os concelhos de Lisboa e Porto.

Esta decisão – de limitar geograficamente as ARI – poderá ter resultado do início do tratamento estatístico dos “vistos gold” por concelho que, como revela uma carta enviada pelo SEF à Transparência Internacional Portugal – e a que o PÚBLICO teve acesso – só começou a ser feito a partir de Janeiro de 2020.

Isto significa que durante sete anos foi mais limitada a informação que pudesse, por exemplo, ajudar a argumentar sobre até que ponto a compra de imóveis através de “vistos gold” estava a alimentar o mercado imobiliário em Lisboa e Porto. Esta tendência era clara para quem operava neste mercado, mas não beneficiava de dados por parte da entidade que aprova os “vistos gold”.

A carta enviada pelo SEF à Transparência Internacional Portugal, que desenvolve a sua actividade com o objectivo de prevenir a corrupção e o desvio de fundos públicos, faz parte de um processo que a instituição moveu na Justiça em 2018 para ter acesso a informação adicional sobre os “vistos gold” por considerar que o “investimento e a colocação de património no estrangeiro podem servir para branquear capitais de origem corrupta ou criminosos, financiar crime organizado ou terrorismo de forma mais discreta ou fora do alcance das autoridades ou fugir aos impostos no país de origem”, como explica no site.

A Transparência viu a justiça dar-lhe razão e conseguiu o acesso a alguma informação e a confirmação de algumas limitações nos dados. Destacam-se duas, em particular, que constam da resposta ao primeiro pedido de informação e que foi enviado a 11 de Dezembro de 2019 pelo SEF à Transparência. Uma em que o SEF informa que “não foram realizadas avaliações de impacto” do programa de “vistos gold” nem pelo Governo, nem pelo SEF a pedido do executivo.

Outra das questões prende-se com os mecanismos e procedimentos de controlo em vigor sobre as origens do capital investido e dos beneficiários efectivos das empresas que entram em Portugal ao abrigo deste regime. “Relativamente à origem do capital, não compete ao SEF esse controlo”, remetendo para as entidades competentes, e acrescentando que nos termos da lei o SEF afere o registo criminal dos candidatos a ARI.