

Alteração dos vistos gold. O interior ainda é uma miragem

Revisão A nova lei dos vistos gold limita o investimento na habitação em Lisboa e Porto



Lisboa e Porto deixam de contar com vistos gold na habitação a partir de janeiro de 2022

FOTO TIAGO MIRANDA

HELDER C. MARTINS

O interior do país, uma parte do litoral, Madeira e Açores são as principais zonas que poderão beneficiar do novo regime de vistos gold que limita o investimento em habitação nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto. O diploma aprovado pelo Governo na semana passada adiou de julho deste ano para janeiro de 2022 a entrada em vigor das alterações ao regime da Autorização de Residência para Investimento

(ARI), o nome técnico do visto gold.

Mas mantém elegível em todo o país o investimento em imobiliário comercial como escritórios, retalho ou apartamentos turísticos, inclusive em Lisboa e Porto.

Se a criação de mais restrições ao investimento estrangeiro em tempos de crise é considerado “muito infeliz” pela generalidade dos promotores, há quem fale de oportunidades.

Outros operadores sugerem que se aproveite o adiamento para “limar” arestas, que poderiam passar por retirar o mercado secundário (usado) da equação e privilegiar a reabilitação de imóveis em ruínas e devolutos nas grandes cidades, privilegiar a sustentabilidade, ou aumentar os benefícios para quem investe em habitação no interior, por exemplo.

Tudo para arranjar um maior equilíbrio e evitar que Portugal perca competitividade face a Espanha e Grécia, cujos regimes de visto gold são “decalcados” do português.

“Não se pode fazer coesão territorial à custa de investimento estrangeiro.

No caso dos vistos gold, a compra de imobiliário é instrumental e muitos investidores não conhecem o país além de Lisboa e, talvez, o Porto”, afirma Pedro Vicente. Perde-se o “efeito árvore”, em que uma residência numa grande urbe leva a novos investimentos. O administrador da Habitat Invest salienta que há um esforço muito grande a fazer por parte das autarquias e gestores do território para inverter a situação.

“Temos dois projetos na Madeira, estamos a concluir um terceiro e vamos reforçar a aposta na região”, afirma, salientando as regiões autónomas são beneficiadas com esta revisão.

“Esta formulação da lei é difícil de aplicar no interior profundo do país. O investidor do visto gold quer liquidez no investimento e precisa de mercado. Se quiser arrendar ou vender, muitas vezes não há procura”, afirma Patrícia Barão.

Litoral alentejano dividido

A diretora da área residencial da JLL adianta que as zonas mais beneficiadas serão as regiões autónomas, Douro e Alentejo, sobretudo no litoral, na zona da Comporta, onde existe mais procura do que oferta.

Para o presidente da Câmara de Grândola, autarquia não abrangida pelas limitações, a revisão é positiva. “Fizemos um grande esforço de captação de investimento e existem instrumentos de planeamento muito rigorosos, não só para o imobiliário, como para atração de indústria, que permitem que não aconteça o que se ocorreu noutras regiões”, afirma Figueira Mendes. O autarca lembra que o plano de desenvolvimento do litoral de Grândola previa 120 mil camas, “reduzimos para 15 mil, e não queremos mais”, acrescenta.

Já para o presidente da autarquia de Sines, a revisão não faz qualquer sentido. “Na comunidade intermunicipal, do Alentejo Litoral, que tem apenas cinco municípios,

Sines é o único que fica excluído”, afirma Nuno Mascarenhas. O autarca lembra que Sines é o concelho com mais vantagens competitivas para determinados investimentos e “onde a fixação de capital estrangeiro para setores tecnológicos, de inovação e desenvolvimento, na indústria 4.0, são incontornáveis”. Nuno Mascarenhas, salienta que o Alentejo Litoral tem um grande interdependência em termos urbanos, de funcionalidade e de emprego onde Sines tem um peso preponderante. Idêntico raciocínio poderá ser aplicado, por exemplo, ao Algarve, onde a exclusão de ARI para habitação se aplica sobretudo ao triângulo dourado — Vila Moura, Quinta do Lago e Vale do Lobo.

Interior profundo aplaude

Para o interior profundo do país a revisão da lei é vista como uma grande oportunidade de atrair mais investimento.

Um exemplo é dado pelo Fundão, concelho que captou mais de €100 milhões de investimento estrangeiro em áreas que vão das tecnologias de informação e da biomassa até à metalomecânica e agricultura.

“As alterações ao regime de vistos gold, vão potenciar a nossa estratégia de captação de investimento”, afirma Paulo Fernandes. O presidente da autarquia salienta a carência de habitação na cidade onde vivem 70 nacionalidades diferentes, que estima em pelo menos 400 fogos em dois anos. Acrescenta que existem no concelho uma série de aldeias muito preservadas alvos de projetos de turismo residencial que podem ser muito interessantes para os novos perfis de vistos gold.

“Cidades como o Fundão, a Covilhã e Viseu possuem características e valências que proporcionam um investimento com risco reduzido, remuneração capitais próprios acima média e uma qualidade de vida muito acima de outras regiões já densamente povoadas e poluídas”, afirma Ricardo Fernandes.

Este promotor imobiliário muito ativo na zona das Beiras defende que se pode ir mais longe na discriminação positiva do interior na aquisição de habitação.

“O montante investido no interior poderia ser repartido por vários imóveis — até porque não existirão muitos acima dos 500 mil. Desta forma os investidores não ficariam amputados de investir no litoral, mas teriam por certo uma grande vantagem competitiva no interior”, explica. O responsável salienta que o VPT (Valor Patrimonial Tributário) no interior é substancialmente mais baixo, o que se traduz em receitas fiscais (IMI, derrama) mais baixas, que tal como os custos de manutenção e obras beneficiariam a economia local.

Fernandes, que é também membro do Movimento de Empresários pela Subsistência do Interior, adianta que está em estudo a criação de uma Agência de Inovação para as Beiras, precisamente para a promoção destas regiões nos mercados externos com o objetivo de captar investimento no imobiliário, lazer e na vitivinicultura, entre outros.
hmartins@expresso.impresa.pt

ALTERAÇÃO DA LEI VAI BENEFICIAR CERTAS ZONAS DO INTERIOR, LITORAL ALENTEJANO E AS ILHAS

O INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO COMERCIAL CONTINUA ELEGÍVEL PARA VISTO GOLD EM TODO O PAÍS