



GECORPA  
GRÉMIO DO PATRIMÓNIO

[www.gecorpa.pt](http://www.gecorpa.pt)

## Comunicado de imprensa

### Mais investimento estrangeiro para o setor imobiliário?

O objetivo declarado do recente evento “*Portugal Real Estate Summit*”, que o Primeiro Ministro distinguiu com a sua presença, foi a captação de investimento estrangeiro para o imobiliário português. Quase ao mesmo tempo, gerou-se uma grande ansiedade entre os agentes do setor imobiliário e alguns jornalistas e comentadores mais irrefletidos, a propósito do lançamento de um novo imposto sobre bens imóveis de muito alto valor, que, a ser lançado, irá atingir uma minoria insignificante de proprietários *well-off*.

Mas será assim tão importante para o País o investimento estrangeiro no setor imobiliário?

A figura 1 mostra que, de facto, a maior parte das transações imobiliárias feitas a partir de 2013 já correspondem a compras de ativos nacionais por investidores estrangeiros.

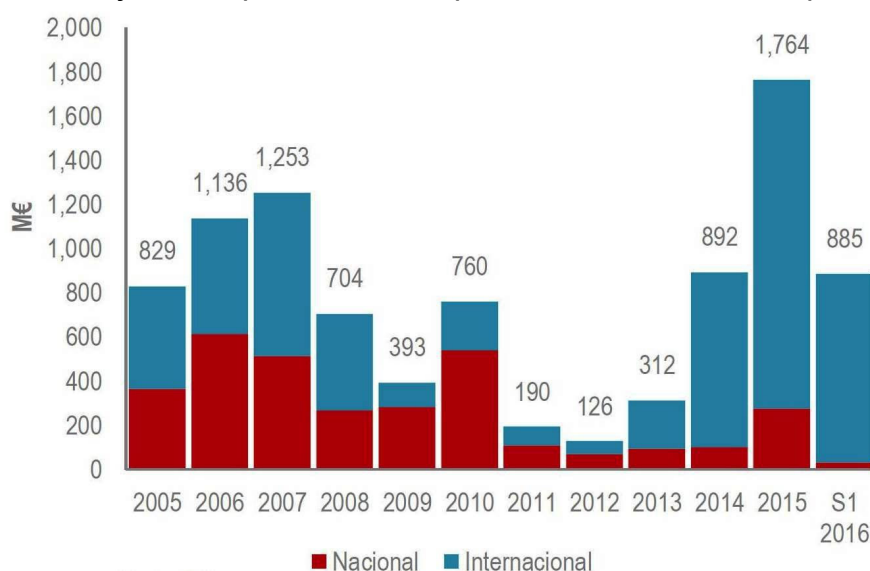


Fig. 1 - Evolução do volume de investimento no imobiliário<sup>1</sup>.

É óbvio que o investimento em imóveis contribui para a receita fiscal. Cada transação entre investidores (não entre mediadores, que estão isentos), é taxada com o IMT e,

<sup>1</sup> Jones Lang LaSalle - Market Pulse, Mercado Imobiliário em Portugal - Relatório Trimestral T2 2016. Disponível em [http://www.jll.pt/portugal/pt/Research/EMEA\\_Portugal\\_Market%20Pulse\\_2016\\_Q2\\_PT.pdf?c21e598d-75c6-465a-b691-8ab0d0c81d57](http://www.jll.pt/portugal/pt/Research/EMEA_Portugal_Market%20Pulse_2016_Q2_PT.pdf?c21e598d-75c6-465a-b691-8ab0d0c81d57). Acesso em 2016-10-07

desde que o valor dos imóveis aumente, aumenta também o IMI, mesmo sem aumentar a taxa.

Mas em que medida é que esse investimento contribui para o PIB? E para as contas externas? E para o emprego? E, finalmente, para o desejado desenvolvimento sustentável do País?

### **O investimento imobiliário contribui para o PIB?**

Quer o investido seja nacional, quer seja estrangeiro, uma transação imobiliária de um imóvel existente não conta para o PIB, sendo apenas registados os serviços associados ao negócio, nomeadamente a intermediação. Já a construção de um novo imóvel conta, se não envolver a prévia demolição de um imóvel existente no local<sup>2</sup>.

A comparação dos dados da figura 1 com a evolução recente do PIB ilustra bem a irrelevância do investimento imobiliário: apesar do investimento no imobiliário ter mais do que duplicado todos os anos, de 2012 para cá, o crescimento do PIB mantém-se anémico e o de 2016 já foi, até, várias vezes revisto em baixa.

### **O investimento imobiliário contribui positivamente para o equilíbrio das contas externas?**

Na parcela estrangeira, contribui, mas só em parte e temporariamente. A entrada de dinheiro é, de facto, registada na balança financeira, mas, sendo a transação intermediada por uma entidade estrangeira, há, desde logo, que descontar a saída dos respetivos lucros. Por outro lado, com os *yields* obtidos, o capital aplicado pode ser recuperado pelo investidor estrangeiro ao fim de uma dúzia de anos ou menos, mesmo sem contar com a valorização do ativo. A partir desta primeira transação, o ativo vai passando de mão em mão, normalmente entre entidades estrangeiras, com a correspondente exportação dos lucros dos mediadores e dividendos das sucursais nacionais dos investidores, a que se soma uma boa parte dos vencimentos dos administradores e diretores estrangeiros expatriados, tudo contribuindo negativamente para as contas externas. Tal facto traduz-se, nos anos seguintes, num contributo para a degradação das contas externas do País.

Efeito semelhante é preciso ter em conta no segmento do chamado “retalho”, que envolve sobretudo a transação de espaços destinados ao comércio e, igualmente, a transação ou arrendamento de pequenas propriedades ou frações: desde palacetes, apartamentos, escritórios e lojas. Devido aos muito baixos valores das rendas aquando da alteração do respetivo regime jurídico, o potencial de valorização é enorme, quer no arrendamento, quer na alienação. Os imóveis do centro de Lisboa, por exemplo, valorizaram-se em 22,3% em 2015. Também neste segmento o negócio imobiliário está nas mãos de sucursais ou licenciadas de grandes grupos internacionais, onde avultam nomes como a Re/Max, a ERA, ou a Century 21, todas subsidiárias de empresas estrangeiras, neste caso, americanas, que intervêm diretamente ou exploram pequenos mediadores locais através do *franchising*.

De notar, ainda, que no setor mais relevante para as contas externas, ou seja, o setor industrial -- capaz de produzir os desejados bens transacionáveis -- o investimento imobiliário tem-se mantido um nível insignificante, com apenas 39 milhões de euros no primeiro semestre de 2016, totalizando apenas 4% do volume total.

### **O investimento imobiliário contribui de forma relevante para o emprego?**

Tendendo os ativos e o próprio negócio imobiliário a estar nas mãos de estrangeiros, o benefício para o País do ponto de vista do emprego limita-se aos postos de trabalho que o negócio vai criando localmente, na área comercial (vendedores, mediadores) e

---

<sup>2</sup> Na Quinta do Lago ou em Vale do Lobo, por exemplo, estão a ser frequentemente demolidas *villas* em bom estado, para serem substituídas por outras mais ao gosto do cliente.

na manutenção dos ativos (pequenos construtores, pessoal de limpeza). Os empregos gerados são de reduzida exigência em termos de qualificação, os salários são baixos, logo o valor acrescentado é reduzido. O investimento neste setor, em lugar de aumentar a produtividade do trabalho, pode fazê-la diminuir. A prova está o facto da produtividade do trabalho, avaliada pelo quociente entre o VAB e o emprego, ter diminuído 1,2% em 2014<sup>3</sup>. No agrupamento dos ramos não transacionáveis registou-se em 2014 uma forte variação negativa da produtividade (-2,0%). Este efeito foi notório nas atividades da construção e do imobiliário, apesar do forte aumento do investimento neste setor em 2013 e 2014 (fig. 1).

Mesmo os “*vistos gold*” que podem ser concedidos a investidores que criem apenas 10 postos de trabalho<sup>4</sup>, são utilizados quase exclusivamente para a compra de imóveis. Dos 106 concedidos em julho deste ano, só um foi com base na criação de emprego.

### **O investimento imobiliário contribui para o crescimento sustentável da economia?**

Para responder a esta questão é necessário avaliar os resultados nas vertentes económica, social e ambiental.

Conforme se mostrou acima, em termos económicos, o investimento no imobiliário não tem sido relevante para o PIB. O contributo da sua parcela estrangeira para as contas externas é positivo durante alguns anos, tendendo, depois, a ser negativo. Do ponto de vista do emprego, o investimento no imobiliário não tem contribuído para o aumento da produtividade da economia, antes tem concentrado recursos humanos em atividades de valor acrescentado inferior à média.

Na vertente social, o investimento imobiliário pode ter fortes impactos negativos sobre as populações, em particular sobre as mais carenciadas: São bem conhecidos os efeitos da elitização (*gentrification*), das melhores zonas das cidades (caso do quarteirão das Cardosas, no Porto<sup>5</sup>), e, mais recentemente, os da *turistificação* (caso da Baixa Pombalina, em Lisboa), fenómenos que têm empurrado os moradores tradicionais e as camadas de menos recursos para as periferias e estão a impedir a fixação nesses locais de estratos mais jovens da população. A pressão imobiliária tem contribuído, por outro lado, para a descaraterização dos centros e bairros históricos, desvalorizando-os enquanto património cultural.

São também conhecidos os múltiplos impactos negativos e irreversíveis que o investimento na construção e no imobiliário têm tido sobre o património natural do País, em particular na artificialização do território e na degradação da paisagem. O crescimento económico baseado no investimento no imobiliário não tem sido, portanto, sustentável. Ao contrário: ao criar valor sobretudo através da postura

<sup>3</sup> INE – Destaque, Informação à Comunicação Social, Contas Nacionais Anuais 2014 (Base 2011), Lisboa, Instituto Nacional de Estatística, 23 de setembro de 2016.

<sup>4</sup> A Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, que aprovou o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional, inicialmente concebida para autorizar a residência de “*nacionais de Estados terceiros para efeitos de exercício de uma atividade de investigação, uma atividade docente num estabelecimento de ensino superior ou altamente qualificada*”, foi estendida pela Lei n.º 29/2012, de 9 de agosto, às chamadas “*atividades de investimento*”, criando-se o conceito de “*Autorização de Residência para Atividade de Investimento*” (ARI) concedida mediante o cumprimento de um de três requisitos: a) A transferência de capitais no montante igual ou superior a 1 milhão de euros; b) A criação de, pelo menos, 30 postos de trabalho; ou c) A aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500 mil euros. Os requisitos b) e c) foram posteriormente reduzidos respetivamente para 10 postos de trabalho e 350 mil euros, este para o caso de imóveis antigos a reabilitar.

<sup>5</sup> Premiado em 2014 com “prémio nacional de reabilitação urbana”, patrocinado pelas grandes empresas do setor.

especulativa e predadora de grande parte dos seus agentes, o crescimento económico gerado tem-se prestado à formação de sucessivas “bolhas”, numa dinâmica de concentração de riqueza que, ciclicamente, tem desequilibrado o sistema financeiro e o erário público, obrigando a correções que degradam a saúde financeira da economia e, em particular, das famílias.

Obviamente, nem todo o investimento no imobiliário é mau. Tal como acontece noutros domínios, há o “bom” e o “mau”. Só o “bom” deve ser bem-vindo.

Lisboa, 2016-10-11

### **A Direção do GECORPA**

O GECORPA – Grémio do Património é uma associação de empresas e profissionais vocacionados para a reabilitação das construções existentes, em geral, e para a conservação e restauro do Património, em particular. O GECORPA visa contribuir para a boa gestão do edificado e da infraestrutura construída, para a salvaguarda e valorização dos monumentos, dos centros históricos e de todas as construções com valor cultural. Por extensão, o GECORPA defende a preservação do património natural do País, procurando ajudar a travar a artificialização do território associada à construção de mais edifícios e infraestruturas.