

MAIS HABITAÇÃO, MAIS INVESTIMENTO, MAIS TURISMO

# UNIDADES TURÍSTICAS NÃO SÃO HABITAÇÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO DA POSIÇÃO DA APR SOBRE O ANÚNCIO DO FIM DAS ARI





# POSIÇÃO DA APR

Relativamente ao anúncio da extinção total das Autorizações de Residência para Atividades de Investimento (ARI)

# UNIDADES TURÍSTICAS NÃO SÃO HABITAÇÃO

- São Empreendimentos Turísticos  
Estabelecimentos hoteleiros (hotéis, apartotéis e pousadas), apartamentos turísticos e aldeamentos turísticos, construídos, promovidos e explorados pelo nosso setor, não são habitação.
- Não servem para as famílias portuguesas viverem o seu quotidiano  
Nem o poderiam fazer ao abrigo da legislação e instrumentos de regulamentação administrativa e municipal.
- Têm serviços turísticos integrados  
E destinados a uso temporário ou de férias, tanto de portugueses como de estrangeiros.

# AS NOSSAS DIFERENTES REGIÕES TÊM REALIDADES E REQUISITOS PRÓPRIOS

PORTUGAL NÃO É SÓ LISBOA E PORTO

- **Regiões dependentes do turismo**

Madeira, Oeste, Alentejo e Algarve dependem do turismo e do investimento no produto turístico

- **Governos regionais e autarquias**

Declarações recentes pugnaram pela manutenção do programa ARI.

- **Reabilitação urbana e rural**

Os beneficiários do programa ARI estão a suportar a construção de empreendimentos turísticos, apoiando esse sector da economia, e a reabilitação de edifícios que, de outro modo, continuariam a empobrecer os nossos centros urbanos e rurais.



# ZONAS DE INVESTIMENTO COM ARI EM EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

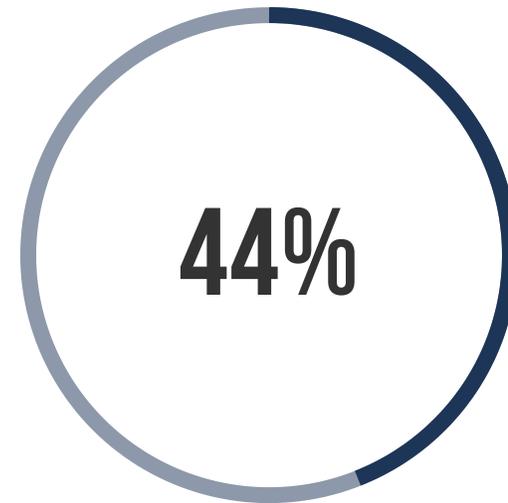
- Interior
  - Amarante
  - Douro
  - Alcácer do Sal
  - Grândola
  - Évora
  - Vila Viçosa
  - Santiago do Cacém
  - Beja
  - Reguengos de Monsaraz
  - Salir
  - Castro Marim
- Zonas turísticas
  - Óbidos
  - Tróia
  - Sines
  - Sagres
  - Lagos
  - Portimão
  - Faro
  - Tavira
  - V. Real de Sto. António

# UNIDADES TURÍSTICAS VS. HABITAÇÃO

PESO DAS UNIDADES TURÍSTICAS DO UNIVERSO APR NO REGIME DAS ARI



Até final de 2022, foram atribuídos cerca de 3.200 vistos por investimento em unidades turísticas



Estimativa para 2023, 44% dos vistos atribuídos

# INSTABILIDADE FISCAL E JURÍDICA AFUGENTAM INVESTIDORES E DESCREDIBILIZAM O PAÍS

- Está-se a **destruir o trabalho conseguido de forma coletiva ao longo de muitos anos** para atrair capital para Portugal
- Investidores alarmados com a notícia: confusão instalada e **perca de confiança para investir em Portugal**
- Logo na semana seguinte ao anúncio do fim abrupto das ARI, associados da APR **suspenderam investimentos de mais de 600 milhões de euros e 1.000 postos de trabalho**



# MITOS E FACTOS SOBRE AS ARI

# ESPECULAÇÃO E SUBIDA DE PREÇOS

NÃO SÃO AS ARI, COM O SEU PESO DIMINUTO NO MERCADO, NEM OS ESTRANGEIROS QUE INFLUENCIAM OS PREÇOS

## É a escassez da oferta que faz subir os preços

- Entre 2001 e 2010 foram construídas 82.232 habitações por ano.
- Entre 2011 e 2020 foram construídas 16.573 habitações por ano.

## Outras causas da subida dos preços

- Subida de +30% dos custos de construção nos últimos dois anos.
- Demoras record na atribuição de licenças.
- Pesadíssima carga fiscal na construção e aquisição de imóveis .

## Não são os estrangeiros...

- Entre 2019 e 2022, as transações feitas por compradores com residência fiscal no estrangeiro representaram **5,7% do total (3,4% com domicílio na UE e 2,3% noutros países)**.
- Nestes números estão incluídos os portugueses residentes no estrangeiro.

## ... nem são as ARI

- Entre 2013 e 2022 foram vendidas 1,24 milhões de casas em Portugal. **As ARI representaram 0,85% dessas vendas.**
- Ainda que, por absurdo, todas as ARI tivessem sido atribuídas a compras de casas em Lisboa e Porto, **o peso total seria apenas de 1,77% face ao total de vendas** nessas cidades.

# BRANQUEAMENTO DE CAPITALS

- O regime das ARI exige que o investidor estrangeiro abra uma conta bancária numa entidade portuguesa e pague sempre através dessa conta.
- O processo de abertura é extenso, lento e cautelosamente examinado, com verificações de conformidade em vários níveis e momentos.
- As transações são sujeitas a obrigações de conformidade com a legislação de combate ao branqueamento de capitais.

As transações de aquisição de imóveis por não residentes através do regime de ARI são feitas através de contas em bancos portugueses escrutinadas pelas entidades supervisoras

The image shows the European Union flag, a blue field with twelve gold stars arranged in a circle, waving in the wind. The flag is positioned on the left side of the slide, with a modern building facade visible in the background.

# RECOMENDAÇÕES DA UNIÃO EUROPEIA

AO CONTRÁRIO DO QUE SE DIZ NA OPINIÃO PÚBLICA, A POSIÇÃO OFICIAL DA COMISSÃO EUROPEIA NÃO É CONTRA AS AUTORIZAÇÕES DE RESIDÊNCIA

- Na UE existem 54 programas de autorização de residência para investidores.
- O programa português **não atribui** cidadania automática.
- Relativamente às Autorizações de Residência, a Comissão Europeia, a 28 de março de 2022, apenas recomendou que os estados-membros:
  - Estabeleçam e conduzam verificações rigorosas dos outorgantes antes de emitir os vistos.
  - Recusem ou retirem imediatamente a renovação de autorizações de residência a cidadãos russos ou bielorrussos sujeitos a sanções da UE.
  - Suspendam a emissão de novas autorizações a todos os cidadãos russos ou bielorrussos.

Todas estas recomendações já estão implementadas em Portugal

HOTÉIS-APARTAMENTOS, APARTAMENTOS TURÍSTICOS E ALDEAMENTOS TURÍSTICOS

# CADA 10 UNIDADES DE ALOJAMENTO\* VENDIDAS CRIAM 4 POSTOS DE TRABALHO DIRETOS

Fontes: INE e RNT

## 2.790 postos de trabalho criados

Até 2022, as 3.204 ARI destinadas a investimento em empreendimentos turísticos criaram 1.270 postos de trabalho diretos e 1.520 indiretos, na gestão e exploração dos empreendimentos.

## 1.570 postos de trabalho perdidos

Os investimentos em projetos turísticos cancelados após o anúncio do fim das ARI, no valor de 600 milhões de euros, iriam criar 1.570 postos de trabalho adicionais, diretos e indiretos, em zonas turísticas ou do interior.

De acordo com os dados do INE e do RNT, os 419 empreendimentos turísticos de tipologia hotéis-apartamentos, apartamentos turísticos e aldeamentos turísticos, que representam 32.263 unidades de alojamento\*, empregam diretamente 12.805 pessoas.

\* Unidade de alojamento = quarto, apartamento ou moradia



# PROPOSTA DE MEDIDAS ALTERNATIVAS

Propomos ao Governo um conjunto de medidas que contribuem para continuar a resolver os problemas das habitações dos portugueses sem, no entanto, retirar às regiões turísticas o investimento em produto turístico de que dependem para o seu desenvolvimento e convergência.

# #1: PERÍODO DE REFLEXÃO E *VACATIO LEGIS*

Estas medidas permitirão que as alterações legislativas sejam avaliadas adequadamente, garantindo a segurança jurídica

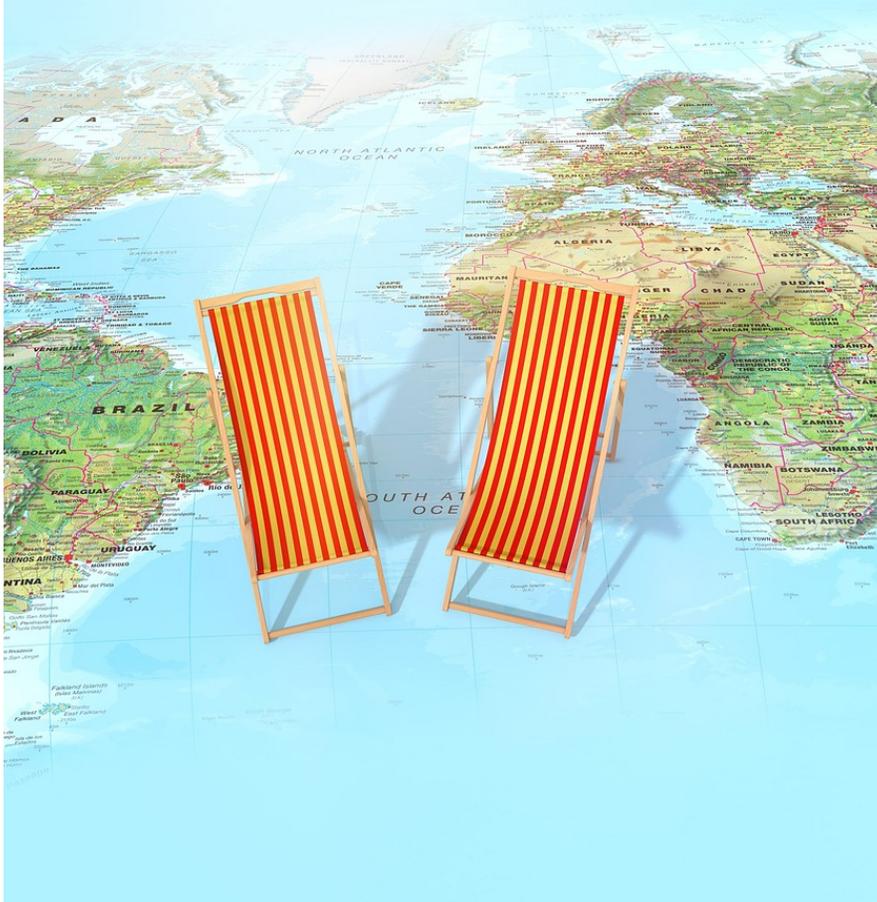
Criar período de reflexão de pelo menos 6 meses para estudos independentes sobre o impacto das alterações legislativas

Introduzir alterações com período de transição adequado (6 meses) de *vacatio legis* para evitar corrida às ARI

Durante o período de reflexão, aplicar o regime atual apenas para investimentos fora dos centros urbanos, ou em unidades turísticas para uso temporário

Aplicar normas de limitação de renovações de vistos apenas a novas candidaturas

# #2: REVER MONTANTE MÍNIMO PARA ATRIBUIÇÃO DE ARI



- Estudando previamente as condições nos países nossos principais concorrentes como Estados Unidos (EB5), Espanha, Turquia, Grécia, entre outros, para que, com esse aumento, ainda sejamos competitivos no plano internacional.
- No continente europeu existem mais de 90 programas de residência para investidores.
- Já são notórios os casos em que os investidores que suspenderam os seus planos de investimento em Portugal por conta das alterações anunciadas ao programa ARI, redirecionaram a sua intenção de investimento para outro destes programas.

# #3: CRIAR CONTRIBUIÇÃO ESPECIAL

Criar uma contribuição especial aplicável à aquisição de imobiliário não residencial por contrapartida de ARI que, por exemplo, consigne os respetivos rendimentos ao **financiamento de programas de habitação acessível e social**.





# OUTRAS MEDIDAS

- #4: Criar ARI destinada à construção de imóveis para arrendamento acessível
- #5: Tornar aplicáveis, para efeitos de ARI, unidades de participação em fundos para arrendamento habitacional



## MEMBROS APR

AMENDOEIRA GOLF RESORT | BELAS CLUBE DE CAMPO | BELMAR SPA & BEACH RESORT | CAIADO GUERREIRO & ASSOCIADOS | CAMPO REAL VILLAS | CASTRO MARIM GOLFE & COUNTRY CLUB | CRUZ, SALINAS, MAYER & ASSOCIADOS | FALÉSIAS ELEGANTES | GARVETUR SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA | HERDADE DA AROEIRA | HERDADE DA COMPORTA | HERDADE MONTEVERDE | MERCAN PROPERTIES | MONTE SANTO RESORT | NORFIN | OMBRIA RESORT | PALMARES OCEAN LIVING & GOLF | PESTANA ALVOR ATLÂNTICO RESIDENCES | PESTANA GRAMACHO | PESTANA PALM GARDENS | PESTANA PORCHES PRAIA | PESTANA TRÓIA ECO RESORT & RESIDENCES | PESTANA VALE DA PINTA | PINE CLIFFS RESORT | PRAIA D'EL REY GOLF & BEACH RESORT | QUINTA DA ALDEIA | QUINTA DAS AREIAS | QUINTA DA MARINHA RESORT | QUINTA DO LAGO | QUINTA DO PINHÃO | QUINTA MARQUES GOMES | ROYAL ÓBIDOS SPA & GOLF RESORT | SAVILLS PORTUGAL | SHERATON CASCAIS RESORT | THE CREST | THE LAKE SPA RESORT | TRÓIA DESIGN HOTEL | TRÓIA RESORT | TURINV CONSULTORIA EM TURISMO | VALE DA RIBEIRA | VALE DO LOBO | VANGUARD PROPERTIES | VERDELAGO RESORT | VILALARA THALASSA RESORT | VILAMOURA WORLD | WEST CLIFFS OCEAN & GOLF RESORT