



Balanço da aplicação do programa Mais Habitação – AL & Arrendamento

XI Semana da Reabilitação Urbana

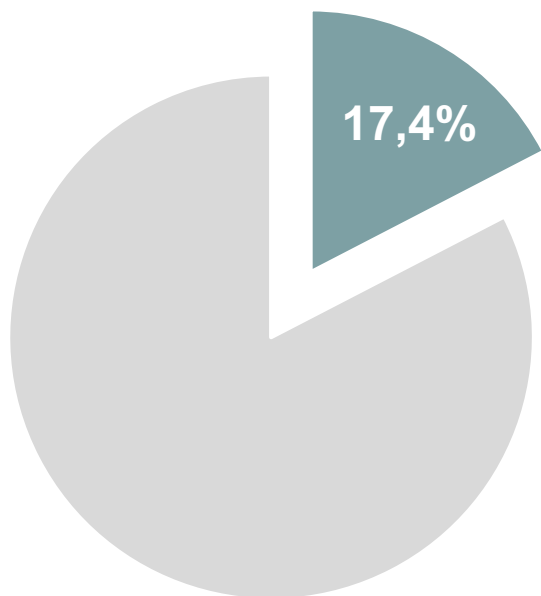
11 de abril de 2024

neoturis
consultoria em turismo

É reconhecido o papel fundamental – para alguns excessivo ! – do turismo na economia nacional

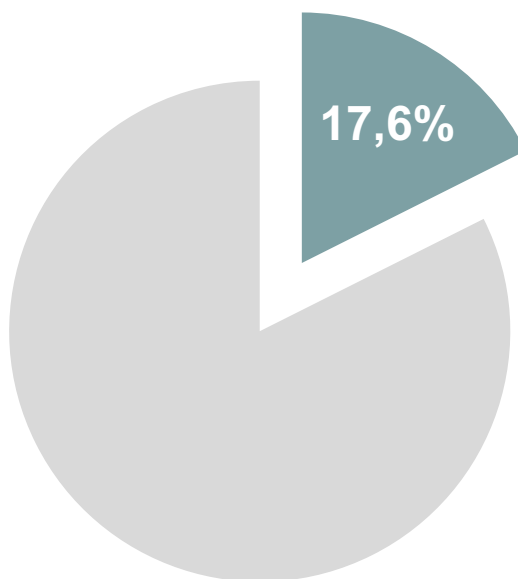
Turismo no PIB

(WTTC, 2022)



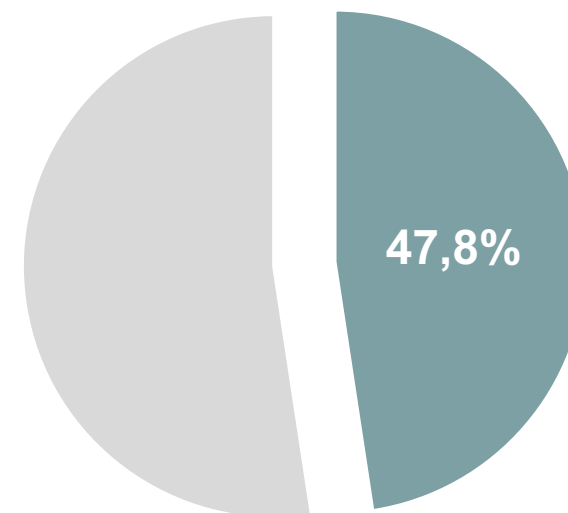
Turismo nas Exportações totais

(Banco de Portugal, 2022)

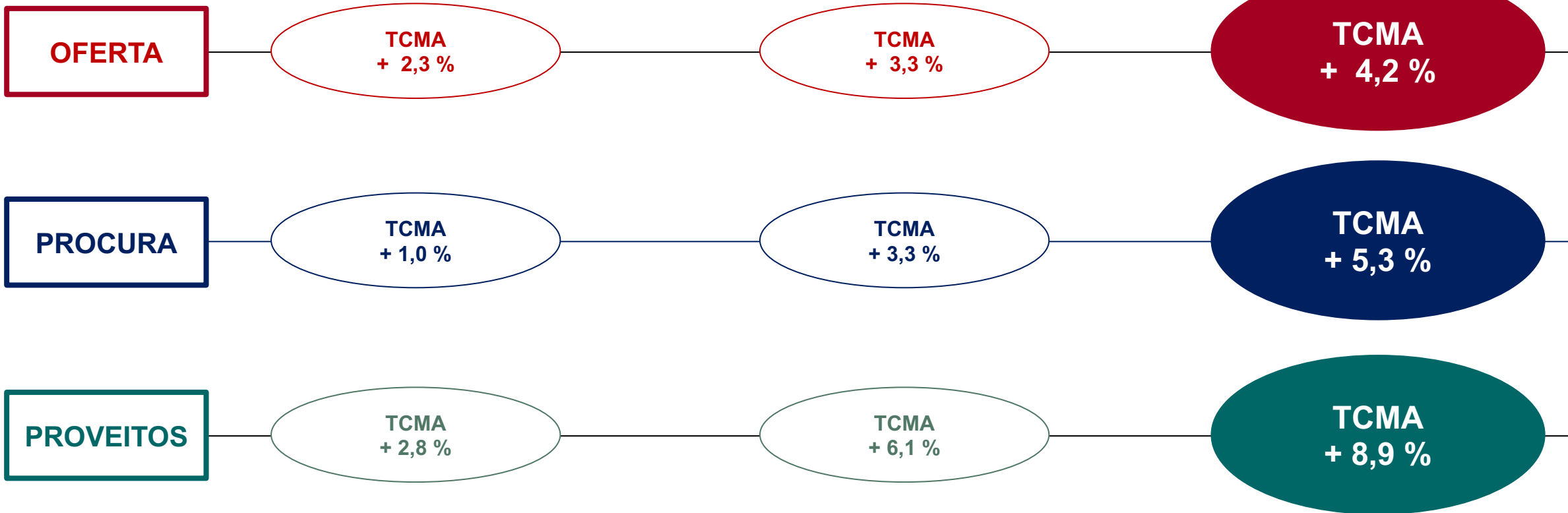
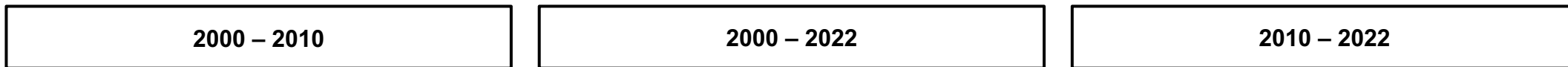


Turismo nas Exportações de Serviços

(Banco de Portugal, 2022)



Percurso que conduz a mais **COMPETITIVIDADE** | melhor **POSICIONAMENTO** | melhor **QUALIFICAÇÃO**



É também um país que tem vindo a apostar em grandes eventos para se afirmar ...



... não sendo possível organizar eventos desta natureza sem a contribuição do Alojamento Local (c. 38 Milhões de dormidas e 40% do total de dormidas em Portugal)



A importância do imobiliário turístico ...



... toda a cadeia de valor do setor, incluindo Alojamento Local e Turismo Residencial [com catalisadores como as autorizações de residência para atividades de investimento e o regime do residente não habitual] contribuem para atrair (1) capital e (2) pessoas em idade ativa para investir, viver e trabalhar



O que aconteceu neste último ano ao AL ?

- **IMPREVISIBILIDADE:** por via (1) da revisão das licenças atuais em 2030 (amanhã em termos de investimento) (2) da falta de definição de critérios objetivos na criação de zonas de contenção

- **DISCRICIONARIEDADE DOS CONDOMÍNIOS:** podem ser impedidas ou retiradas licenças por decisão prévia ou por oposição à existência de AL (2/3 da permilagem) [protege investidores de maior dimensão que consigam adquirir prédios]



O que aconteceu neste último ano ao AL ?

- **INTRANSMISSIBILIDADE DE QUALQUER**

PARTICIPAÇÃO DO REGISTO: o que limita a atratividade do investimento, diminui a liquidez, causa inércia e esquece temas de sucessão e partilhas

- **CARGA FISCAL:** contribuição extraordinária sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados em frações autónomas com fórmula difícil de entender e aplicar; isenções difíceis de controlar; assim como agravamento do valor patrimonial tributário com aplicação do índice de vetustez 1 seja qual for a idade do imóvel



O que aconteceu neste último ano ao AL ?

- **REPORTE E INFORMAÇÃO:** maiores exigências, mais uma vez beneficiando investidores de maior dimensão
- **IVA:** o que acontece a quem deduziu IVA nas obras e evolui de AL para arrendamento de longa duração ?



O perfil de investidores tem vindo a diversificar-se, com diferentes racionais de investimento

- **PARTICULARES:** que investem poupanças na aquisição de imóveis com objetivo de obtenção de rendimento e formação de património
- **OPERADORES E GRUPOS HOTELEIROS:** que capitalizam a sua experiência de distribuição e operação
- **FUNDOS DE INVESTIMENTO:** oportunidade de capitalizar o crescimento do setor do turismo a nível global [com plano B alternativo]
- **PRIVATE EQUITY:** sendo o turismo uma classe de ativos em franco crescimento, escalável com plataformas de gestão e liquidez no *exit*



E o fim das autorização de residência para atividade de investimento ?

**UNIDADES DE ALOJAMENTO VENDIDAS EM
EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS NÃO FAZEM
FIT COM AS NECESSIDADES DO MERCADO**

- ✓ Valores mais elevados
- ✓ Localizações não adequadas
- ✓ Limitações à propriedade
- ✓ Prestações periódicas mais elevadas



Desafios e notas para debate ...

- Regulamentação e ajustamentos ao + habitação
- Estudar, comparar e quantificar
- Como capitalizar o património do estado neste contexto ?
- Construção em altura é opção ?
- Celeridade do licenciamento. No bom caminho ?



Simplex

N.º 194

6 de outubro de 2023

Pág. 2

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Lei n.º 56/2023

de 6 de outubro

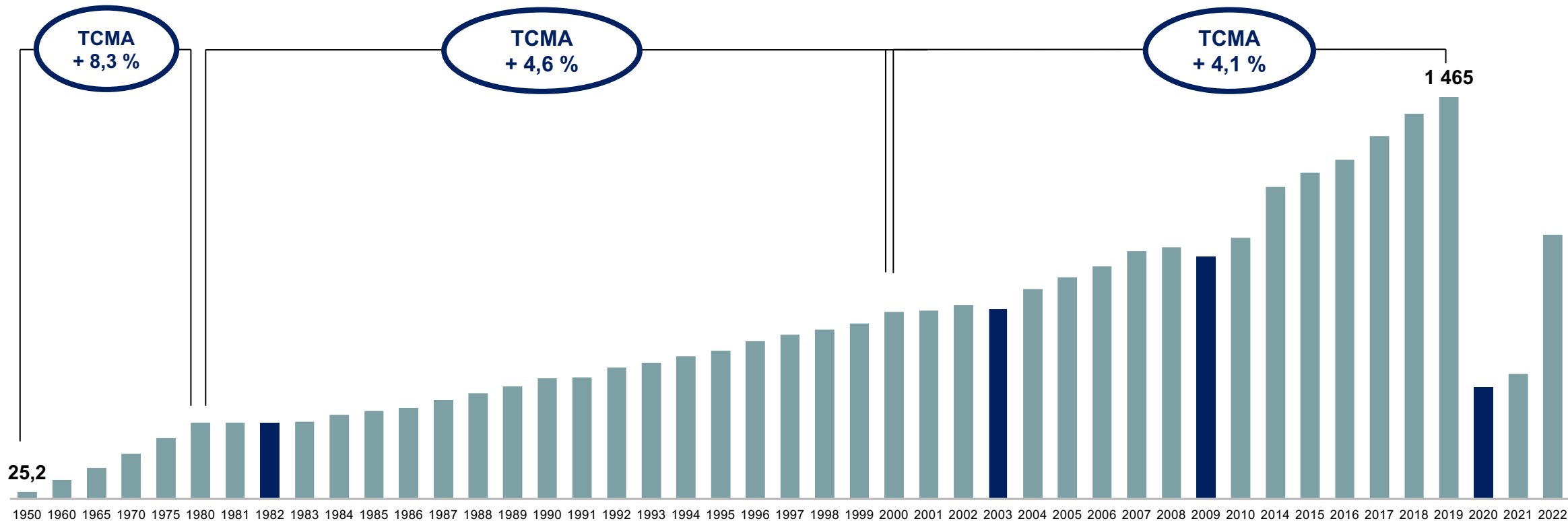
Sumário: Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas.

Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

... será que o turismo não vai crescer a nível global, após um crescimento em 68 dos últimos 72 anos ?

Chegadas Internacionais – GLOBAL
(1950 – 2022, Dados UNWTO / Universidade de Oxford; milhões)



TCMA 1950 - 2022
+ 5,2 %





Balanço da aplicação do programa Mais Habitação – AL & Arrendamento

XI Semana da Reabilitação Urbana

11 de abril de 2024

neoturis
consultoria em turismo



PERGUNTAS PARA O PAINEL

- Temos um novo Governo... quais as medidas urgentes para termos uma oferta de arrendamento habitacional mais ampla ? **(Luís Menezes Leitão, Presidente Associação Lisbonense de Proprietários)**
- Como podemos tornar o mercado de arrendamento mais apelativo? Que políticas precisamos para fazer o mercado de arrendamento funcionar? **(José Cardoso Botelho, CEO Vanguard Properties e Paulo Caiado, Presidente da APEMIP, Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal)**
- E do ponto de vista do promotor imobiliário, porque é que tão difícil criar um mercado de arrendamento em Portugal? Construir para arrendar não é economicamente viável ? E porquê ? **(José Cardoso Botelho)**
- A dificuldade em responder a um problema urgente como é o acesso à habitação deturpou a realidade dos números ? O alojamento local é responsável por faltarem casas em Portugal ? **(Miguel Torres Marques, Assessor Jurídico da ALEP Associação do Alojamento Local em Portugal)**
- O AL cresceu por necessidade e também por aparentes vantagens face ao arrendamento, desde logo, a potencial maximização da ocupação a preços elevados. Mas, toda a equação muda com o “Mais Habitação” que penaliza severamente o AL. Com um novo Governo há a expectativa de reverter as medidas de restrição sobre o AL, nomeadamente a CEAL e a caducidade das licenças do AL? **(Miguel Torres Marques)**
- O programa “Mais Habitação” foi apresentado com o objetivo de trazer mais casas ao mercado. Em vigor há seis meses... há efeitos no mercado de arrendamento? **(Luís Menezes Leitão / Paulo Caiado)**
- Os empreendimentos turísticos não podiam ser considerados uma exceção à eliminação da autorização de residência para atividade de investimento **(José Cardoso Botelho)**