



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ORAL

Promoção do desenvolvimento dos Fundos de investimento imobiliário (*REITs*) em Macau

A diversificação adequada da economia é uma exigência clara deixada pelo Governo Central em relação ao desenvolvimento de Macau, sendo também uma orientação importante das linhas de acção governativa do Governo da RAEM, e o desenvolvimento das finanças modernas e o aperfeiçoamento das instalações complementares do mercado de capitais constituem factores cruciais para a diversificação. Nos últimos anos, devido às flutuações económicas a nível mundial e ao processo de recuperação pós-epidemia, o mercado imobiliário de Macau tem enfrentado a pressão do “ajustamento”, tendo aumentado a taxa de pagamentos em atraso dos empréstimos hipotecários para habitação e das propriedades comerciais. A procura quer da liquidez do mercado quer da “dinamização” dos activos são cada vez mais acentuadas e notórias.

De acordo com os dados mais actualizados publicados pela Autoridade Monetária de Macau (AMCM), no final de Novembro de 2025, o rácio das dívidas hipotecárias para habitação atingiu 3,9%, correspondendo a um aumento de 0,4 pontos percentuais, em termos anuais. O rácio das dívidas hipotecárias relativas a imóveis com finalidade comercial atingiu 5,6%, tendo aumentado 0,8 pontos percentuais, em termos anuais. Mais, de acordo com as estatísticas mais recentes da AMCM, até ao final de Junho de 2025, o balanço dos empréstimos em dívida às PME atingiu 5,6 mil milhões de patacas, e o rácio dos empréstimos em dívida subiu para 7,6%, o que demonstra que a pressão de empréstimos, por parte das PME, continua a persistir. Os dados acima referidos demonstram que os riscos relacionados com o sector imobiliário são controláveis, mas a manutenção eficaz dos activos e o aumento da liquidez no mercado tornaram-se questões importantes para a estabilidade financeira e para o desenvolvimento económico.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

A nível internacional e regional, os Fundos de Investimento Imobiliário [Real Estate Investments Trust (REITs) em Inglês] passaram a ser um importante instrumento de “securitização” de ativos nos mercados “maduros” de capitais. Hong Kong, Singapura, Japão, Austrália, entre outras jurisdições, dispõem de mercado de REITs desenvolvido, proporcionando aos investidores um rendimento estável e canais de investimento diversificados, ao mesmo tempo este instrumento permite “injectar” liquidez no mercado imobiliário, promovendo a optimização da distribuição de activos. A partir de 2021, o Interior da China passou a dispor, a título experimental, de "REITs" de infra-estruturas, tendo, até 2023, alargado o seu âmbito de aplicação a sete tipos de activos de base, nomeadamente, as infra-estruturas de consumo, cuja dimensão do mercado está a crescer com passos seguros. As referidas experiências demonstram que, com um quadro legal e regulamentar “sofisticado”, os REITs podem estabelecer ligações efectivas entre os ativos físicos e os mercados de capitais, promovendo a optimização da estrutura económica.

A nível jurídico, a RAEM já possui uma base de regime bastante sólida. A Lei de terras (Lei n.º 10 / 2013), a Lei da fidúcia (Lei n.º 15/2022) e o Código do Registo Predial, entre outros diplomas legais dispõem de fundamentos legais para o registo da “estrutura” e dos activos da fidúcia. Convém frisar que a Lei dos fundos de investimento (Lei n.º 11 / 2025), que entrou em vigor em 2026, complementada com um pacote de medidas de benefício fiscal (definidas na Lei n.º 13/ 2025), proporciona um melhor ambiente jurídico e com políticas de incentivos para a criação e operação de fundos de investimento em Macau. Actualmente, a AMCM encontra-se em negociações com dez entidades para a criação de fundos de investimento em Macau, prevendo-se que os respectivos trabalhos vão durar até o primeiro semestre de 2026.

Neste contexto, os sectores e a sociedade em geral estão preocupados com o seguinte: após a entrada em vigor, em 2026, da Lei dos fundos de investimento, será que Macau vai permitir e promover a constituição e o funcionamento dos "REITs" em Macau? Existe algum plano em concreto sobre o quadro de fiscalização, os mecanismos de protecção aos investidores, os projectos-piloto e as medidas de



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

“incubação”?

Assim sendo, interpelo sobre o seguinte:

1. O Governo da RAEM dispõe de algum plano para permitir a constituição e o funcionamento do Fundo de Investimento Imobiliário (*REITs*) em Macau, após a entrada em vigor da Lei do Investimento em 2026?
2. Será necessário avançar com legislação ou regulamentos administrativos para apoiar as operações dos *REITs* (por exemplo, medidas fiscais, exigências de divulgação de informações, regras de cotação e negociação, entre outras matérias)?
3. Hong Kong, Singapura, entre outros locais vizinhos já têm experiência com os *REITs*. Com vista a impulsionar, de forma estável, o desenvolvimento do mercado dos *REITs*, o Governo vai, ou não tomar, como referência as experiências das outras regiões, no sentido de avançar nesta matéria segundo o modelo de “arrancar primeiro com projectos-piloto”?

21 de Janeiro de 2026

**O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,
Ip Sio Kai**