

## **Estimular o mercado imobiliário e injectar nova dinâmica no desenvolvimento económico**

O sector imobiliário é o termómetro da economia, reflectindo directamente a confiança no mercado e a situação do bem-estar da população. Perante a constante queda do preço das casas em Macau, o Governo retirou, no ano passado, todas as “medidas picantes”, mas o mercado continua fraco, o que demonstra a falta de confiança na economia, o aumento dos riscos financeiros e o risco latente de os cidadãos verem a sua propriedade com valor inferior ao empréstimo.

Em termos das transacções, o padrão de escalonamento do imposto de selo não acompanha o mercado, restringindo as transacções. A entrada para os imóveis comerciais atinge 30 por cento do valor total, daí a grande pressão das empresas ao nível do capital. Já os residentes têm a entrada e as prestações a pagar, portanto, o dobro dos encargos. Assim, é premente lançar um conjunto de medidas para o mercado imobiliário, estabilizando, atempadamente, as políticas e estimulando a compra junto das pessoas com procura real por habitação.

Macau encontra-se numa fase crucial de recuperação da diversificação adequada da economia, e para concretizar o desenvolvimento sustentável da economia a longo prazo, é crucial explorar mais canais para captar capitais do exterior. Recorde-se que, em 2005, o Governo elaborou o Regime de fixação de residência temporária de investidores, quadros dirigentes e técnicos especializados que tem sido um dos meios para atrair investimento estrangeiro e optimizar os procedimentos relativos à qualificação e apreciação dos pedidos. No entanto, após ajustamento, a respectiva política centra-se apenas em “apertar”, e raramente se divulgam informações específicas e se criam canais de comunicação regulares. Segundo os dados, entre 2019 e 2023, o número de pedidos para a realização de projectos de “investimentos relevantes” foi 0, e até ao momento, apenas se registou um caso desde 2024, o que não se coaduna com o desenvolvimento económico e com o bom aproveitamento dos imóveis, tornando-se assim num mecanismo sem efeitos.

Há dias, quatro grandes cidades do Interior da China implementaram políticas de liberalização do mercado imobiliário. Em Macau, como a procura interna é limitada, há que recorrer ao efeito sinérgico, através da “política de liberalização do mercado imobiliário + política de investimento não habitacional”, para impulsionar o mercado e atrair investimento estrangeiro, com vista à retoma do mercado e da economia.

Assim, sugiro o seguinte:

1. Com o encerramento de alguns casinos satélite e a saída dos serviços públicos dos edifícios comerciais, verifica-se uma desvalorização das lojas, escritórios e edifícios industriais. Assim, sugiro que o objecto do "investimento relevante" do Regime de fixação de residência temporária seja alargado aos escritórios e às lojas, entre outros imóveis não habitacionais, com a exigência de o investimento ser aplicado no desenvolvimento das

indústrias reais, com a definição de requisitos razoáveis para a contratação de locais; que se estabeleçam critérios, claros e concretos, para projectos e respectivos procedimentos, intensificando a respectiva divulgação no exterior, implementando um processo de "entrada flexível e saída rigorosa", e reforçando o processo de apreciação, aprovação e renovação dos pedidos, dando instruções claras aos investidores e atraindo investimentos relevantes do exterior.

2. Quanto à compra e venda de imóveis, sugiro ao Governo que se ajustem os critérios do imposto de selo e se reduzam as taxas de imposto para as transacções de imóveis de pequeno e médio valor, com vista a dinamizar o mercado imobiliário de segunda mão; que se relaxe a política de hipoteca de edifícios comerciais, reduzindo a proporção do pagamento inicial para menos de 20 por cento e prolongando o período de reembolso, para estimular o mercado imobiliário; que se reduza os benefícios do pagamento inicial sobre os edifícios comerciais, indexando-os aos sectores a que pertencem as empresas arrendatárias, no sentido de proporcionar melhores condições hipotecárias às empresas instaladas nos quatro principais sectores "1 + 4", aplicando uma “injecção” precisa dos recursos financeiros nos sectores-alvo.