

# Especialistas defendem aposta no *build to rent* e dinamismo das SIGI

**Fórum** ■ Falta de habitação acessível através do arrendamento, elevada carga fiscal, licenciamento e estabilidade regulatória são outros dos problemas apontados pelos empresários e gestores ouvidos pelo JE. **Rodolfo Alexandre Reis**

## 1. O que é necessário para que o mercado de fundos de investimento se possa desenvolver cada vez mais?



**José Miguel Maques**  
Presidente do Conselho de Administração da Carregosa SGOIC

■ A indústria dos Organismos de Investimento Alternativo (OIA) Imobiliário tem crescido de forma sustentada em Portugal, desempenhando um papel crucial na dinâmica do investimento imobiliário, particularmente nos setores do retalho, escritórios, hotelaria, logística e industrial. No entanto, o seu impacto no segmento residencial tem sido mais limitado. Num contexto em que a falta de oferta de habitação acessível, sobretudo para arrendamento, é uma realidade incontornável, o mercado *build-to-rent* (BTR) ainda está longe de ser uma realidade efetiva no nosso país. Os Fundos de Investimento Imobiliário, através da sua gestão especializada, estão particularmente aptos para impulsionar decisivamente programas municipais que visam criar condições de maior segurança para o investimento privado, disponibilizando terrenos e oferecendo garantias de rendas e benefícios fiscais. Contudo, os rendimentos proporcionados por estes projetos continuam a ser pouco atrativos para os investidores. Para inverter este cenário, é essencial implementar urgentemente um incentivo fiscal semelhante ao dos Fundos SIFIDE, com uma dedução à coleta de IRS para quem investir em Fundos

Imobiliários Fechados dedicados ao arrendamento acessível. Além disso, o Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social (FEFSS) poderia subscrever uma parte do capital destes Fundos, promovendo o desenvolvimento do mercado *build-to-rent* e resolvendo, de forma mais célere, a carência de habitação acessível, que tem impactos sociais e económicos profundos, nomeadamente na retenção de jovens qualificados em Portugal.



**Francisco Louro**  
Fund Manager do BlueCrow Capital

■ Enquanto consumidores, quando nos dispomos a gastar um pouco mais para adquirir um serviço ou produto de qualidade superior, esperamos certas características que justifiquem esse investimento. Ao comprarmos um automóvel de gama alta, esperamos, por exemplo, robustez ou que as idas ao mecânico sejam mínimas. Se for uma peça de roupa, esta deve ser imune a meras tendências, para que a possamos vestir nas mais variadas ocasiões e durante, possivelmente, toda a vida. No BlueCrow Global Opportunities PPR, procuramos investir em ações globais de empresas de elevada qualidade com características semelhantes às dos produtos ou serviços que procuramos enquanto consumidores. Ao investirmos em balanços robustos, quase fortalezas, empresas pouco

endividadas e que financiem o seu crescimento com capitais próprios, evitamos "sustos" com o passar do tempo. Somos quase obcecados na busca de empresas com margens muito elevadas e vantagens competitivas sustentáveis, garantindo que as empresas em que investimos não sejam facilmente replicadas. Estamos, por isso, dispostos a pagar um preço acima da média pelas empresas que adquirimos. Mas este preço tem de ser razoável. A qualidade tem limite no mercado de ações, muitas vezes, a atração desmedida pelo que é novidade e pelo que todos desejam simultaneamente, pode levar a erros fatais. Empresas de qualidade há muitas, mas investimentos de qualidade, para uma vida, há poucos.



**Martim Avillez Figueiredo**  
Senior Partner da CoRe Capital

■ O mercado de fundos de *private equity* em Portugal é pequeno. Em números, Portugal é o país da Europa em que o capital de risco menos pesa em percentagem do PIB: 0,041%, ou duas vezes e meia menos do que a Hungria, seis vezes menos do que Espanha ou 60 vezes menos do que o Reino Unido. E isto apesar de uma equipa de académicos do ISCTE ter divulgado, num estudo de 2021, que o EBITDA de empresas participadas por fundos de capital de risco é 155% superior à média

de empresas nacionais comparáveis, sem esquecer que estas geram cerca de 11 empregos contra os quase 100 das empresas investidas por fundos de capital de risco. Para que este óbvio se desenvolva, portanto, e além da divulgação dos seus benefícios, está a simplicidade legislativa que estimule o capital privado e os grandes investidores nacionais (como fundos de pensões ou seguradoras) a investir mais nesta classe de ativos – as limitações de regulação europeia têm alternativas nacionais. Está, igualmente, na continuidade de programas como os promovidos pelo Banco Português de Fomento, a atuar claramente sobre esta falha de mercado, criando estímulos para o investimento privado. E está, finalmente, na boa performance dos fundos nacionais, como é o caso dos dois fundos geridos pela CoRe Capital, cuja rentabilidade desde 2020 se fixa no top 10 de fundos europeus. Quase tudo na economia nacional está bem diagnosticado. Muito está a ser feito. Falta um pouco apenas para que, também aqui, o enorme contributo do capital de risco chegue todos os anos a mais empresas nacionais.



**José Cardoso Botelho**  
CEO da Vanguard Properties

■ O desenvolvimento sustentado do mercado imobiliário em Portugal depende de vários fatores relacionados direta ou indiretamente

entre si. Em primeiro lugar, é essencial garantir a estabilidade e previsibilidade regulatória. Mudanças frequentes na legislação, como as que afetam o licenciamento, o arrendamento, o alojamento local ou os programas de *vistos gold* e de RNH, criam incerteza no mercado, desincentivando o investimento. Por outro lado, é crucial promover um ambiente fiscal competitivo, que atraia tanto investidores nacionais como internacionais, incentivando o desenvolvimento de novos modelos, como o mercado de arrendamento de longo prazo e o conceito de *"built to rent"*. Este modelo permite responder à crescente procura de habitação com soluções que ofereçam estabilidade e qualidade aos arrendatários, enquanto proporcionam retornos apropriados para os investidores de longo-prazo. A par disto, o acesso ao crédito e a estabilidade nas taxas de juro são igualmente fundamentais. Um sistema financeiro robusto, que facilite o financiamento de projetos imobiliários a longo prazo, tanto para empresas investidoras como para particulares, irá dinamizar ainda mais o mercado. Por fim, o tema do licenciamento. Mais rápido, mais transparente e previsível. A sustentabilidade vai ser um foco central e crítico, com tripla pressão – regulatória, da EU, paulatinamente adotada por Portugal, dos clientes, cada vez mais bem informados, e dos bancos, que dentro de 2-3 anos, só financiarão projetos considerados sustentáveis. Ou seja, que promovam o uso eficiente de recursos, a utilização de materiais sustentáveis/recicláveis, com baixa pegada ambiental. Acredito que o futuro do setor passa por um equilíbrio entre inovação, a criação de uma base forte para o mercado de investimento e arrendamento, sustentabilidade e estabilidade regulatória, não esquecendo, a importância de um sistema judicial, ágil.



### Invista de forma mais inteligente para o mundo que você deseja

Na Columbia Threadneedle Investments, oferecemos investimentos para mudar o mundo ao seu redor e o mundo a nível global. Milhões de pessoas confiam em nós para gerir o seu dinheiro e investir no seu futuro. No total, colocaram nas nossas mãos em 30 de julho de 2024 mais de 599 mil milhões de euros.

### Estamos conectados em escala global

Temos presença global, com mais de 2.500 colaboradores, incluindo mais de 650 especialistas em investimento, espalhados por todo o planeta. No entanto, para nós, uma perspectiva global transcende números: a chave está na vantagem mais inteligente que criamos quando transformamos as ideias dos nossos colaboradores equipes que se unem. Integramos as nossas diversas competências e o nosso conhecimento no terreno nos nossos processos e soluções de investimento, o que nos permite cobrir praticamente todos os tipos de ativos e todos os mercados.

### Equipa



**Ruben García Páez**  
Head of Iberia & Latam Distribution

### Carlos Moreno

Sales Director Iberia

### Gabriel Simón

Sales Director Iberia

### Greta Galdós

Client Management

### Marisol Vallejo

Client Management

### Natalia G. Martín-Andino

Marketing Manager Iberia

### Elena Carranza

Marketing Manager Iberia

### MORADA

Calle Las Rosas de Aravaca, 31 - 28023 Madrid, Spain

Telefone: +34 91 1873100

Para obter mais informações, visite [columbiathreadneedle.pt](http://columbiathreadneedle.pt)

## CT (LUX) Global Focus (FUNDO)

O Fundo tem como objetivo aumentar o valor do seu investimento a longo prazo. O Fundo investe pelo menos dois terços dos seus ativos em ações de empresas de todo o mundo. O Fundo pode investir em mercados desenvolvidos e emergentes. A abordagem de investimento "focada" do Fundo significa que, normalmente, irá deter um pequeno número de investimentos comparativamente com outros fundos. O Fundo poderá utilizar derivados (instrumentos complexos) para efeitos de cobertura de riscos e poderá também investir em classes de ativos e instrumentos diferentes dos acima indicados. O Fundo é gerido ativamente com referência ao MSCI ACWI Index. O índice é amplamente representativo das empresas nas quais o Fundo investe e fornece um índice de referência-alvo adequado face ao qual o desempenho do Fundo será medido e avaliado ao longo do tempo. O índice não foi criado para ter especificamente em consideração características ambientais

### GLOBAL TECHNOLOGY (USD)

	ago/23	ago/22	ago/21	ago/19	ago/18	ago/17	ago/16
	jul/24	jul/23	jul/22	jul/21	jul/20	jul/19	jul/18
Classe de ações (Líquido)	20,2	9,7	-16,4	32,8	20,8	11,8	13,5
Grupo de comparação (Líquido)	14,1	11,4	-18,7		31,8	16,3	5,6
Quartil	1	3	2	2	2	1	2
Índice (Bruto)*	17,6	13,5	-10,1	33,7	7,8	3,5	11,5

ou sociais. O gestor do fundo tem discricionariedade para selecionar investimentos com ponderações diferentes das do índice e que não se encontram no índice, e o Fundo poderá apresentar uma divergência significativa relativamente ao índice.

### Gestor do Fundo (Desde abril 2013)

David Dudding e (Desde julho 2023)

Alex Lee

### Principais factos

### Data de criação do fundo

31 de março de 1993

### Índice de referência

MSCI ACWI

### Grupo de comparação

Morningstar Category Global Large-Cap Growth Equity

### Dimensão do fundo (em 31.07.2024)

3.820,1 mil milhões de dólares

Todas as informações expressas em USD

A 20 de novembro de 2023, o nome do Fundo alterou-se de Threadneedle (Lux) - Global Focus para CT (Lux) Global Focus.

## CT (LUX) Global Technology (FUNDO)

O Fundo tem como objetivo aumentar o valor do seu investimento a longo prazo. O Fundo investe pelo menos dois terços dos seus ativos em ações de empresas com operações em indústrias de tecnologia ou relacionadas com tecnologia em todo o mundo. O Fundo poderá utilizar derivados (instrumentos complexos) para efeitos de cobertura de riscos e poderá também investir em classes de ativos e instrumentos diferentes dos acima indicados. O Fundo é gerido ativamente com referência ao MSCI World Information Technology 10/40 Index. O índice é amplamente representativo das empresas nas quais o Fundo investe e fornece um índice de referência-alvo adequado face ao qual o desempenho do Fundo será medido e avaliado ao longo do tempo. O gestor do fundo tem discricionariedade para selecionar investimentos com ponderações diferentes das do índice e que não se encontram no índice, e o Fundo poderá apresentar uma divergência signifi-

cativa relativamente ao índice. Pode obter mais informações sobre os objetivos e política de investimento do Fundo na secção "Objetivos de Investimento, Políticas e outros detalhes dos Fundos" inseridas no Prospecto.

### Gestor do Fundo (Desde Março 14)

Paul Wick e Vimal Patel (Desde Janeiro 24)

### Principais factos

### Data de criação do fundo

02 de maio de 1997

### Índice de referência

MSCI World Information

Technology 10/40 Index

### Grupo de comparação

Morningstar Category Sector Equity Technology

### Dimensão do fundo (em 31.08.2024)

1.077,6 mil milhões de dólares

Todas as informações expressas em USD

A 20 de novembro de 2023, o nome do Fundo alterou-se de Threadneedle (Lux) - Global Technology para CT (Lux) Global Technology.

### Desempenho (12M) (USD)

	set/23	set/22	set/21	set/20	set/19	set/18
	ago/24	ago/23	ago/22	ago/21	ago/20	ago/19
Classe de ações (Líquido)	25,4	21,4	-18,7	54,6	36,4	6,0
Grupo de comparação (Líquido)	23,4	16,4	-30,5	31,6	41,9	-1,2
Quartil	2	2	1	1	3	1
Índice (Bruto)*	34,5	29,9	-20,0	31,4	55,0	4,9

## CT (LUX) American Smaller Companies (FUNDO)

O Fundo tem como objetivo aumentar o valor do seu investimento a longo prazo. O Fundo investe pelo menos dois terços dos seus ativos em ações de empresas de menor dimensão dos EUA ou de empresas que tenham operações significativas nessa localização. Estas empresas terão, normalmente, no momento da compra, uma capitalização de mercado entre 500 milhões de USD e 10 mil milhões de USD. O Fundo poderá utilizar derivados (instrumentos complexos) para efeitos de cobertura de riscos e poderá também investir em classes de ativos e instrumentos diferentes dos acima indicados. O Fundo é gerido ativamente com referência ao Russell 2500 Index. O índice é amplamente representativo das empresas nas quais o Fundo investe e fornece um índice de referência-alvo adequado face ao qual o desempenho do Fundo será medido e avaliado ao longo do tempo. O índice não foi criado para ter especificamente em consideração características ambientais ou

sociais. O gestor do fundo tem discricionariedade para selecionar investimentos com ponderações diferentes das do índice e que não se encontram no índice, e o Fundo poderá apresentar uma divergência significativa relativamente ao índice.

### Gestor do Fundo (Desde outubro 2018)

Nicolas Janvier e Louis Ubaka

(Desde Fevereiro 2024)

### Principais factos

### Data de criação do fundo

23 de Outubro de 2018

### Índice de referência

Russell 2500 Index

### Grupo de comparação

Morningstar Category

US Small-Cap Equity

### Dimensão do fundo (em 31.07.2024)

1.287,7 mil milhões de dólares

Todas as informações expressas em USD

A 20 de novembro de 2023, o nome do Fundo alterou-se de Threadneedle (Lux) - American Smaller Companies para CT (Lux) American Smaller Companies.

### GLOBAL TECHNOLOGY (USD)

	ago/23	ago/22	ago/21	ago/19	ago/18	ago/17	ago/16
	jul/24	jul/23	jul/22	jul/21	jul/20	jul/19	jul/18
Classe de ações (Líquido)	10,5	17,5	-15,1	64,1	-1,2	6,5	10,8
Grupo de comparação (Líquido)	12,9	8,3	-13,8	46,9	-1,8	0,8	18,0
Quartil	3	1	3	1	2	1	4
Índice (Bruto)*	13,1	8,0	-11,3	49,1	-1,9	0,9	16,9

**Información importante:** Threadneedle (Lux) es una sociedad de inversión de capital variable ("SICAV") domiciliada en Luxemburgo, gestionada por Threadneedle Management Luxembourg S.A. Este material no debe considerarse como una oferta, solicitud, consejo o recomendación de inversión. Esta comunicación es válida en la fecha de publicación y puede estar sujeta a cambios sin previo aviso. La información de fuentes externas se considera confiable, pero no hay garantía en cuanto a su exactitud o integridad. El Folleto informativo actual de la SICAV, el Documento de datos fundamentales para el inversor y el resumen de los derechos del inversor están disponibles en inglés y / o en portugués (cuando corresponda) en la Sociedad Gestora Threadneedle Management Luxembourg SA, International Financial Data Services (Luxemburgo). SA, su asesor financiero y / o en nuestro sitio web [www.columbiathreadneedle.pt](http://www.columbiathreadneedle.pt). Threadneedle Management Luxembourg S.A. puede decidir rescindir los acuerdos realizados para la comercialización de la SICAV. Emitido por Threadneedle Management Luxembourg S.A., registrado en el Registre de Commerce et des Sociétés (Luxemburgo), No. de registro B 110242, 44 rue de la Vallée, L-2661 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo. Columbia Threadneedle Investments es la marca global del grupo de empresas Columbia y Threadneedle.



**Miguel Vodrazka de Miranda**  
Managing Partner e Co-Fundador da Touro Capital Partners

■ O desenvolvimento sustentável do mercado de fundos de capital de risco em Portugal exige uma abordagem multifacetada, que vá além das questões convencionais de regulação e financiamento. A nível nacional, é essencial promover uma cultura empresarial e individual mais propensa ao risco. Historicamente, o ecossistema português tem sido averso ao risco, o que limita o fluxo de capital a produtos alternativos. O receio de falhar ainda predomina no ecossistema português, limitando o potencial de crescimento do país. Criar uma mentalidade que relacione retorno e risco, aliado à diversificação da carteira e utilidade marginal de investimento, é crucial para a maturação deste mercado. Os produtos alternativos deverão ter um peso cada vez mais significativo nas carteiras dos investidores para que, com menor correlação, seja possível gerar maior riqueza. Adicionalmente, é imperativo atrair capital internacional e diversificar as fontes de investimento. Embora tenhamos assistido a um aumento de fundos públicos e europeus, a dependência excessiva desses mecanismos pode limitar a agilidade e competitividade. Portugal deve posicionar-se como um hub estratégico para capital privado global, criando incentivos fiscais e legais que rivalizem com outros mercados mais maduros. A Touro Capital Partners tem tentado desempenhar o seu papel com o lançamento de novos fundos, com propostas de valor diferenciadas e focadas na geração sustentável de valor para os investidores e para o país.



**Estêvão Oliveira**  
Membro da equipa de gestão de ativos do Haitong Bank

■ O mercado imobiliário em Portugal tem vivido tempos interessantes, com os fundos imobiliários a ganharem destaque. No entanto, ainda existem obstáculos que impedem um crescimento mais acelerado. Embora o setor dependa da oferta e procura, há formas de o tornar mais dinâmico e atrativo. Uma chave para impulsionar o setor é criar um ambiente regulatório e fiscal mais favorável. Simplificar os processos de licenciamento e registo pouparia tempo e reduziria custos, atraindo novos investidores ao mercado. Outro aspeto crucial é o acesso ao financiamento. O crédito é o combustível desta atividade, mas é preciso equilíbrio. É importante flexibilizar os requisitos bancários sem descuidar a gestão do risco. Acertando neste ponto, veríamos mais investidores, nacionais e estrangeiros, a apostar no nosso mercado. Num mundo globalizado, políticas monetárias de potências como os EUA refletem-se no nosso mercado. Uma descida das taxas de juro pelo Fed pode influenciar os fluxos de capital e condições de financiamento aqui. Por isso, é fundamental criar condições atrativas para o capital estrangeiro, apostando na estabilidade política e em incentivos fiscais competitivos. Por fim, devemos apostar na educação financeira. Consumidores informados tomam melhores decisões, base para um mercado mais sólido e sustentável a longo prazo. O segredo é encontrar o equilíbrio entre estas medidas. Não se deve ambicionar um crescimento desenfreado do setor que sobreaqueça o mercado. O objetivo é alcançar um crescimento sustentável do mercado imobiliário e dos fundos em Portugal, contribuindo para o desenvolvimento económico do país. Temos desafios, mas também oportunidades. Com medidas certas e visão, o futuro do mercado imobiliário português pode ser promissor.



**Caetano de Bragança**  
Head of Consulting da JLL

■ A atual situação do mercado imobiliário em Portugal revela um desnível alarmante entre oferta e procura, uma problemática que se intensificou na última década. Os números falam por si: uma unidade construída para cada oito vendidas, em comparação com a proporção de uma unidade para cada duas na década anterior. Este desequilíbrio resulta de uma série de fatores, incluindo um decréscimo acentuado nos licenciamentos, que caiu para quatro vezes menos do que na década anterior, e um *stock* habitacional obsoleto, onde menos de 20% dos imóveis foram construídos após 2000. As mudanças demográficas também desempenham um papel crucial neste cenário. O decréscimo na dimensão média dos agregados familiares, de 2.6 em 2011 para 2.5 em 2021, deve continuar atingindo uma média de 2.4 em 2031. Este fenómeno demográfico implica um aumento no número de agregados e, consequentemente, nas necessidades imobiliárias. Portanto, é imperativo aumentar urgentemente a oferta de habitação para colmatar o gap entre oferta e procura, que, se não for abordado de forma eficaz, pode tornar-se ainda mais acentuado no futuro. Este aumento deverá contemplar projetos de larga escala e direcionados aos vários segmentos do mercado, com um efeito catalisador no sector. Em conclusão, para que o mercado imobiliário e de fundos em Portugal funcione de forma mais eficiente, é crucial garantir uma maior estabilidade política e legislativa, juntamente com um aumento nos incentivos fiscais. Reduzir o risco operacional e financeiro para promotores e investidores não só permitirá um aumento considerável da oferta habitacional, mas também terá um impacto positivo no desequilíbrio atual entre oferta e procura. É uma responsabilidade coletiva, onde todos os intervenientes do mercado devem colaborar para criar um ambiente mais propício ao crescimento sustentável do setor.



**Gonçalo Cadete**  
CEO da SOLYD Property Developers

■ O desenvolvimento do mercado imobiliário será potenciado com a promoção de um ambiente de confiança e dinamismo. Iniciativas como o SIMPLEX Urbanístico, que visam a simplificação e a desburocratização dos processos administrativos, são essenciais para a evolução do mercado. É necessário acelerar a sua implementação e aplicação prática, especialmente no que diz respeito aos prazos de licenciamento. A redução de entraves administrativos permitirá um aumento da oferta imobiliária, reduzindo o ciclo de desenvolvimento dos projetos imobiliários. Nesse sentido, a simplificação dos processos pode não só incentivar o investimento em novos projetos, como também atrair um maior número de investidores, aumentando a oferta imobiliária e promovendo maior desenvolvimento urbano e económico. A evolução dos fundos mobiliários e imobiliários tem demonstrado que o setor está a diversificar, trazendo novas oportunidades de financiamento e democratização do acesso ao investimento imobiliário, que é essencial para a expansão do setor. No entanto, é fundamental haver coordenação entre os vários intervenientes – desde promotores, reguladores, instituições financeiras e o próprio governo – para que se verifique um impacto real no mercado, contribuindo para a criação de habitações mais acessíveis para as famílias. Uma perspetiva de longo prazo onde o aumento da oferta imobiliária não seja visto apenas como um reflexo da procura imediata, mas como parte de uma estratégia que responda às necessidades de cada segmento, com particular foco na primeira habitação, e habitação para a classe média, é importante para o desenvolvimento do setor. Investimentos imobiliários são essenciais para garantir que o setor esteja mais bem preparado para enfrentar os desafios e aproveitar as oportunidades de crescimento com um impacto positivo no mercado residencial.



**Mário Carvalho Fernandes**  
Administrador e Chief Investment Officer do Banco Carregosa

■ No contexto global, o mercado de fundos mobiliários já se encontra num estado de maturidade bastante avançado. A oferta de instrumentos de investimento é ampla, diversificada e cobre uma vasta gama de necessidades dos investidores. Contudo existem importantes desafios no futuro imediato. Ao longo dos últimos anos a indústria tem sido confrontada com a concorrência crescente de veículos de investimento baseados numa estratégia de gestão passiva. A gestão passiva apresenta custos de investimento mais baixos ao abdicar da procura ativa por oportunidades de investimento capazes de gerar um retorno mais elevado do que o do *benchmark*. Essa estratégia tende a oferecer bons resultados em mercados eficientes onde as oportunidades de investimento que oferecem potenciais lucros anormais tendem a ser inexistentes, pelo que qualquer custo incorrido para os encontrar tende a ser um investimento sem retorno. Claro que se num mercado a maioria dos investidores usar uma estratégia passiva, automaticamente, surgem oportunidades de investimento lucrativas a serem exploráveis pelos investidores ativos, dispostos a incorrer nos custos de procura dessas oportunidades. Por outro lado, no campo da gestão passiva, a inexistência de um *'secret sauce'* capaz de gerar retornos anormais, coloca todos as estratégias num plano extremamente competitivo, sem fator de diferenciação e em que o preço acaba por ser a única variável distintiva, conduzindo a forças de concentração, de forma a maximizar os efeitos de economias de escala. Por outro lado, a indústria de fundos de investimento mobiliários, assentes numa gestão ativa, tem que continuar a procurar nichos de mercado onde possam existir ineficiências que possam ser aproveitadas para gerar lucros anormais que mais do que compensem os custos associados com a sua exploração.



**Hugo Santos Ferreira**

Presidente da APPII

■ Para que o mercado imobiliário e de fundos se possa desenvolver em Portugal é necessário que as Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI) possam ser dinamizadas, por forma a prosperarem e, por exemplo entrem em segmentos de mercado que atualmente não lhes são atrativos pelas condições do mercado e elevada carga fiscal. Falo, por exemplo, da habitação a custos controlados. Estas sociedades apresentam vantagens inequívocas não só para a democratização do investimento imobiliário, como para o crescimento do mercado de capitais português e captação de investimento estrangeiro de qualidade. Como é de conhecimento geral, desde há alguns anos, o setor do imobiliário está no "radar" de inúmeros investidores internacionais, pela recente valorização dos ativos imobiliários. Este fenómeno recorde-se foi gerado por enormes desequilíbrios que por um lado, impulsionaram o aumento significativo da procura e que por outro lado, dada a falta de resposta do mercado, criaram escassez do lado da oferta, o que originou o natural aumento do valor dos imóveis e das rendas. A fim de promover o reequilíbrio, num país com uma falta de liquidez e de investimento que é manifesta e inequívoca, entendo que um regime jurídico-fiscal de SIGI atrativo e eficiente poderá favorecer a captação de mais e melhor investimento estrangeiro. Isto porque, a escassez de ativos e o aumento dos preços do imobiliário apenas se conseguem resolver do lado da oferta, devendo tudo fazer para ser colocado mais produto no mercado, diga-se habitação. Importa ressaltar que há muitas empresas e fundos internacionais dispostos a entrar em Portugal, que querem fazer construção nova fora dos centros urbanos, mas que por seu lado só investem em modelos de investimento que conhecem e com os quais se sentem confortáveis.



**Paulo Silva**

Head of Country da Savills Portugal

■ O mercado imobiliário em Portugal enfrenta atualmente vários desafios que deverão ser abordados para responder às suas atuais exigências, especialmente no âmbito social. Entre os principais fatores que afetam o setor estão a instabilidade legislativa; carga fiscal; tempo necessário para o licenciamento; elevados custos de construção; financiamento bancário; e a baixa rentabilidade dos setores de "living" (como residências de estudantes e seniores) e de arrendamento, em comparação com o mercado de venda residencial (BTS). As três primeiras estão na esfera do Governo. Começando pela instabilidade legislativa, sucedem-se os Governos, os anúncios de um novo mundo no qual nada vai mudar, com aparente falta de noção da importância de um quadro de estabilidade legal para a atração e retenção de investimento, sobretudo estrangeiro que em Portugal representa cerca de 85% do Investimento Imobiliário, e que se dá muito mal com quadros de instabilidade legislativa. Quanto à carga fiscal, as habitações que compramos estão sujeitas a níveis de impostos que representam cerca de 30% do seu preço de venda, quando para os nossos vizinhos espanhóis é de cerca de 10%. Os custos de construção têm vindo a registar uma diminuição com os encargos com as matérias-primas, mas o acréscimo dos custos com a mão de obra têm anulado essa tendência. É imperativa a definição de uma política nacional que procure contrariar esta escassez de mão de obra, com tendência para se fazer acentuar na iminência de se aproximarem as grandes obras públicas que irão igualmente provocar uma pressão sobre os preços da construção. O licenciamento, salvo raras exceções, é um tratado de loucura no respeitante ao cumprimento dos prazos, a todos os níveis, e clareza. Logicamente que os problemas do Mercado não se extinguem na esfera do Governo, *latu sensu*, mas o grosso deles radica aí.

---

**Decisores dizem  
o que é necessário  
para desenvolver  
mercado de fundos  
de investimento**

**Fórum** ■ P. 12-15

---