



**RESPOSTA À INTERPELAÇÃO ESCRITA APRESENTADA PELA DEPUTADA À
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA, SONG PEK KEI**

Em cumprimento das instruções do Chefe do Executivo e tendo em consideração o parecer da Direcção dos Serviços de Finanças e da Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana, a AMCM apresenta a seguinte resposta relativa à interpelação escrita da Sra. Deputada Song Pek Kei, de 17 de Janeiro de 2025, enviada a coberto do ofício n.º 086/E77/VII/GPAL/2025 da Assembleia Legislativa, de 23 de Janeiro de 2025 e recebida pelo Gabinete do Chefe do Executivo em 24 de Janeiro de 2025.

Com vista a controlar os riscos enfrentados pelos bancos em decorrência dos ajustamentos dos preços dos imóveis, a AMCM tem implementado, desde 2010, uma série de medidas prudentes de supervisão do sector bancário para as actividades da concessão de empréstimos hipotecários para habitação. Entre essas medidas, destaca-se a fixação uniforme de um limite máximo de 70% para o rácio dos empréstimos hipotecários. Posteriormente, considerando os diversos riscos em diferentes períodos, foram estabelecidos níveis diferentes de acordo com o valor dos imóveis destinados à habitação, bem como a segmentação entre residentes e não residentes. Em consequência, foram definidas directivas específicas acerca dos limites máximos dos empréstimos hipotecários e restringido o referido rácio de 70% dos empréstimos hipotecários, tendo proporcionado assim, de forma eficaz, uma protecção contra os riscos associados às flutuações dos preços dos imóveis aos bancos e controlado o número de casos de activos negativos resultantes da queda nos preços dos imóveis.

Face à evolução da conjuntura económica e do mercado imobiliário, a AMCM, em Janeiro e Abril de 2024, respectivamente, procedeu à revisão da directiva relativa às directivas sobre a fixação uniforme de um limite máximo do rácio dos empréstimos hipotecários concedidos a residentes e não residentes, para 70%, mantendo o limite máximo de 90% do rácio do valor do empréstimo para aquisição de habitação económica por parte dos residentes de Macau.

Além disso, a Lei do Orçamento de 2025 dá continuidade às medidas de redução e de isenção fiscais constantes da Lei do Orçamento de 2024, entre as quais os benefícios fiscais relacionados com o mercado imobiliário abrangem: a dedução à colecta da contribuição predial, até ao valor limite de 3 500 patacas, sobre os bens imóveis possuídos pelos residentes de Macau; a redução da taxa da contribuição predial sobre prédios arrendados para 8%; e a isenção do pagamento do imposto do selo sobre transmissões de bens imóveis para os primeiros 3 000 000 patacas do valor da fracção habitacional adquirida por residentes permanentes, maiores de idade, que não possuam bens imóveis, sendo que os benefícios fiscais ajudam a estabilizar o mercado imobiliário de Macau e a aliviar os encargos fiscais dos compradores de imóveis.

A Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana apontou que o Governo da RAEM terá em conta, de forma integrada, factores como a situação geral do desenvolvimento sócio-económico, a política de habitação e outros aspectos relevantes. Em função das necessidades do desenvolvimento social, estudará, em tempo oportuno, a realização de concurso público para a adjudicação de terrenos de uso habitacional. No entanto, a curto prazo, não há planos para a realização de concurso para a adjudicação dos terrenos em causa.

Em relação às opiniões e sugestões manifestadas pela sociedade sobre o desenvolvimento sustentável e saudável do mercado imobiliário, bem como a revitalização de imóveis devolutos, o Governo da RAEM compromete-se a considerar estas contribuições com seriedade, analisando-as em consonância com os interesses gerais e a realidade de Macau.

Autoridade Monetária de Macau

Pel'O Conselho de Administração

Chan Sau San

Presidente

12 de Fevereiro de 2025