



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

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Liberalizar a troca de casas para melhoria das condições de vida e estabilizar o mercado imobiliário

A promoção do desenvolvimento estável e saudável do mercado imobiliário tem sido um dos principais domínios da acção governativa da RAEM. Nos últimos tempos, em resposta à queda do mercado imobiliário, o Governo retirou, de forma decisiva, as “medidas picantes” e restrições para estabilizar ainda mais o desenvolvimento do mercado imobiliário. Porém, de acordo com os dados da Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, em 2024 o índice médio global de preços da habitação situou-se em 215,8, menos 11,7 por cento relativamente a 2023. De acordo com a estatística por trimestre, o índice global de preços da habitação desceu 2 por cento no quarto trimestre de 2024, face ao trimestre anterior, o que demonstra que o declínio nos preços no mercado imobiliário de Macau ainda não parou e o risco de contracção ainda existe. Actualmente, as incertezas da situação global estão a aumentar, a confiança no desenvolvimento do mercado continua a ser fraca, o poder de consumo está ainda mais enfraquecido, o mercado imobiliário de Macau continua em recessão, e a percentagem de crédito malparado atingiu um novo recorde, o que, por sua vez, tem impacto no desenvolvimento estável do mercado financeiro.

Durante as sessões anuais da Assembleia Popular Nacional e da Conferência Consultiva Política do Povo Chinês, que tiveram lugar em Março deste ano, o Primeiro-Ministro Li Qiang sublinhou mais uma vez, no seu relatório de trabalho, que “temos de estabilizar os mercados de acções e imobiliário, continuar a envidar esforços para



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

(TRADUÇÃO)

fazer com que o mercado imobiliário recupere e estabilize, implementar políticas de acordo com as condições específicas de cada cidade e relaxar as medidas restritivas, empregar mais esforços para construir aldeias urbanas e reconstruir edifícios antigos e degradados, bem como liberalizar a troca de casas para a melhoria das condições de vida. É indispensável responder às necessidades da população em matéria de habitação de alta qualidade, melhorar os padrões e as normas, bem como promover a construção de 'boas casas', seguras, confortáveis, ecológicas e inteligentes". O Governo da RAEM deve consciencializar-se das novas mudanças sociais e adoptar, novamente, medidas para estabilizar o mercado imobiliário, nomeadamente, corrigir o desequilíbrio em termos da oferta e da procura, liberalizar a troca de casas para a melhoria das condições de vida e estabilizar o mercado imobiliário de Macau.

Interpelo, então, o Governo sobre o seguinte:

1. Actualmente, a procura de habitação própria por parte dos jovens de Macau mantém-se, pelo que o Governo deve tomar como referência a experiência bem-sucedida do passado e implementar, novamente, a medida de "bonificação de juros de 4 por cento" e ajustar o limite máximo do preço dos imóveis para efeitos da isenção do imposto de selo sobre transmissões de bens imóveis destinadas a habitação, de modo a apoiar os jovens a comprarem casa e a viverem felizes. Vai fazê-lo?

2. No que se refere à necessidade de troca de casas, a implementação uniformizada, no ano passado em Macau, do limite máximo de 70 por cento para os empréstimos hipotecários para habitação contribuiu para prevenir, eficazmente, o risco para os bancos decorrente de flutuações dos preços dos imóveis, mas aumentou



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

(TRADUÇÃO)

ainda mais os encargos hipotecários dos adquirentes e não aliviou as exigências da troca de casas. Para o efeito, o Governo deve, no contexto de um risco financeiro controlável, avançar com a avaliação e melhoria das medidas hipotecárias, no sentido de aliviar a pressão da troca de casas e do desenvolvimento saudável do mercado imobiliário. Vai fazê-lo?

3. Em termos de oferta no mercado imobiliário, existe em Macau uma certa oferta de habitação, porém, há problemas estruturais no âmbito da oferta de “boas casas”. Por exemplo, a área das novas fracções é consideravelmente pequena e há mais fracções de tipologia T1 com um quarto e uma sala de estar em plano aberto, enquanto as fracções com áreas maiores foram construídas há muitos anos, não conseguindo, então, dar resposta, de forma eficaz, à procura do mercado. Actualmente, o Governo tem uma certa reserva de terrenos, pelo que, deve acelerar o planeamento e ajustar a oferta, de modo a colocar à venda mais “boas casas” que satisfaçam a procura, em prol da melhoria da qualidade de vida dos residentes. Vai fazê-lo?

21 de Março de 2025

A Deputada à Assembleia Legislativa da RAEM,

Song Pek Kei