



澳門金融管理局
AUTORIDADE MONETÁRIA DE MACAU

TRADUÇÃO

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

Em cumprimento das instruções do Chefe do Executivo, e ouvidas as opiniões da Direcção dos Serviços de Finanças, da Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana e do Instituto de Habitação, a Autoridade Monetária de Macau (AMCM) apresenta a seguinte proposta de resposta à interpelação escrita da Sra. Deputada Song Pek Kei, de 21 de Março de 2025, enviada a coberto do ofício n.º 284/E243/VII/GPAL/2025 da Assembleia Legislativa, de 27 de Março de 2025 e recebida pelo Gabinete do Chefe do Executivo em 28 de Março de 2025.

Com vista a ajudar o sector bancário a controlar eficazmente o risco relativo às actividades da concessão de empréstimos hipotecários para aquisição de habitação, a AMCM lançou, em 2010, a “Directiva relativa à concessão de empréstimos hipotecários para aquisição de habitação”, na qual se exigiu aos bancos a implementação de um limite máximo de 70% do rácio dos empréstimos hipotecários para aquisição de habitação, de forma a permitir que os mutuários e os bancos possam controlar eficazmente os respectivos riscos.

Desde 2012, tendo em consideração o que os diversos riscos verificados no mercado imobiliário em diferentes períodos podem acarretar para os bancos, a AMCM tem vindo a adoptar, de forma faseada, medidas relativas ao rácio dos empréstimos hipotecários imobiliários adoptadas no período contracíclico, tendo estabelecido limites máximos do rácio dos empréstimos hipotecários imobiliários, de acordo com o valor dos imóveis destinados à habitação, bem como a segmentação entre residentes e não residentes, tendo o limite máximo do rácio destinado aos residentes de Macau sido ajustado de 70% para 40%. Em 2018, em articulação com as políticas lançadas pelo Governo da RAEM, a AMCM, por sua vez, alargou o limite máximo do rácio para 80%, destinado aos jovens de Macau (com idade inferior a 44 anos) que adquiram pela primeira vez imóveis de valor inferior a MOP8 milhões, de forma a apoiar os jovens com capacidade de amortização na aquisição de habitação.

Tendo em conta os factores de risco verificados nas actividades de empréstimos hipotecários para aquisição de habitação, nomeadamente a situação da economia externa e a nova fase do mercado imobiliário local, a AMCM, para este efeito, cancelou, em 2024, as medidas relativas ao rácio dos empréstimos hipotecários imobiliários adoptadas no período contracíclico e aos “limites do rácio dos empréstimos hipotecários destinados à aquisição de primeira habitação aos jovens”. Assim sendo, o rácio dos empréstimos hipotecários para a aquisição de imóveis residenciais encontra-se reposto no limite máximo de 70%, enquanto que o rácio dos empréstimos hipotecários destinados aos residentes de Macau para a aquisição de habitação económica está limitado a 90%.

Durante a implementação das medidas no período contracíclico acima referido e dos “limites do rácio dos empréstimos hipotecários destinados à aquisição de primeira habitação aos jovens”, o rácio dos empréstimos hipotecários adoptado por parte dos residentes de Macau que pretenderam efectuar uma troca de imóvel situou-se entre 50% e 70%. De acordo com os dados obtidos, o ajustamento do limite máximo do rácio para 70% não constitui um encargo adicional para os compradores de nova habitação.

Além disso, tendo em conta a evolução do mercado imobiliário e na sequência de uma avaliação prudente, o Governo da RAEM cancelou, no ano passado, todas as medidas fiscais no âmbito da gestão da procura imobiliária. Porém, a fim de apoiar os adquirentes do primeiro bem imóvel, incluindo os jovens, foi dada continuidade, na Lei do Orçamento do corrente ano, à isenção do imposto do selo sobre transmissões de bens para as primeiras 3 000 000 patacas do valor da fracção habitacional adquirida por residentes permanentes, maiores de idade, que não possuam bens imóveis. Com o ajustamento dos preços de habitação, haverá no mercado mais opções que correspondam às condições económicas dos adquirentes do primeiro bem imóvel.

Por outro lado, o Governo da RAEM está a apoiar, através de diferentes políticas de habitação pública, os residentes com diferentes níveis de rendimento e condições económicas na resolução dos seus problemas habitacionais. Os residentes (incluindo os jovens) podem, de acordo com a sua capacidade financeira, desenvolvimento familiar

e necessidades habitacionais, escolher as habitações que melhor se adequem às suas necessidades.

A Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana (DSSCU) salientou que irá colaborar activamente com a política global de habitação do Governo da RAEM, auscultando amplamente as opiniões de diferentes sectores, ponderando de forma abrangente a situação do desenvolvimento socioeconómico, assim como as mudanças objectivas do ambiente do mercado e a oferta e procura, no sentido de promover a alocação e aproveitamento eficaz dos recursos de solos, com vista a dar resposta às diferentes necessidades de habitação da população.

Autoridade Monetária de Macau

Pel'O Conselho de Administração

Administrador

Vong Lap Fong

11 de Abril de 2025