

José Maria Pereira Coutinho

“O agravamento do património negativo (negative equity) das famílias e das empresas de Macau”

A questão do património negativo (negative equity) das famílias e das empresas de Macau tem sido um problema constante e cada vez mais grave que afecta as famílias, o sistema financeiro e a economia como um todo. São múltiplas as razões do agravamento do património negativo, destacando-se entre elas, o desaparecimento dos “casinos satélites”, a diminuição de empregos de qualidade que ofereçam estabilidade financeira, remuneração justa, ambiente seguro e oportunidades de desenvolvimento das carreiras profissionais.

Realça-se o colapso do mercado imobiliário e a desvalorização das fracções habitacionais que têm criado a nível financeiro uma enorme pressão nas famílias principalmente com menores e idosos por cuidar. conjugados com os encargos financeiros das famílias com a população envelhecida e a demografia em declínio. Devido ao agravamento do património negativo alguns proprietários e empresas tentam vender unidades vazias, depreciando ainda mais os valores do preço médio por metro quadrado.

Segundo dados oficiais considerados bastante conservadores, as fracções habitacionais transaccionadas ao longo de 2025 desvalorizaram 20% (analistas apontam para mais de 40%) comparativamente ao ano anterior, sendo considerada uma das maiores perdas de valor dos últimos anos com quebras anuais de transacção superiores a 10% e tendência das transacções imobiliárias tende a aumentar devido a uma população envelhecida e a demografia em declínio.

Perante este cenário, propomos o seguinte:

1. O Governo de Macau deve criar um gabinete de apoio técnico especializado na área de sobre-endividamento que ajude os cidadãos a (re)negociar com os bancos de forma informada, justa e equilibrada com taxas de juro bonificadas e linhas de apoio financeiro com mediação interbancária.

2. Devem ser implementadas com urgência alterações legislativas (Código Civil e Comercial, processos de insolvência e processos especiais com mecanismos legais extrajudiciais mais rápidos e menos burocráticos para a (re)negociação da dívida, protegendo a família e filhos menores de perder a casa de forma imediata.

3. Em situações de património negativo e como medida fiscal poderia isentar-se o proprietário e as empresas do pagamento de impostos nas transacções (não existem mais valias dado que a venda é com prejuízos) ou sobre a diferença entre o valor da venda e a dívida (se esta for perdoada) e permitindo igualmente que a perda na venda da casa possa ser deduzida noutros rendimentos para efeitos de alívio da carga fiscal.

4. No âmbito da requalificação urbana, o Governo de Macau deve investir na melhoria dos espaços públicos, facilitação dos transportes e serviços em zonas mais desvalorizadas. A valorização urbanística de um bairro tem um impacto directo e positivo no valor dos imóveis.

5. Tendo em consideração a amorfa economia local, o Governo de Macau deve implementar um sistema de taxas de juro bonificadas, o que constitui um importante apoio financeiro extraordinário para mitigar o impacto da elevada taxa de juros bancárias nas prestações do crédito à habitação, reduzindo o valor da prestação mensal para famílias com maior risco de incumprimento devido ao aumento da taxa de esforço. Devem igualmente ser implementados programas de estímulo à compra de casa com taxas de juro bonificadas para novos créditos com o objectivo “aquecer” a procura e travar a queda livre dos preços, ajudando a “fixar” um fundo para o mercado imobiliário.