



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

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Criar um mecanismo de hipoteca inversa em Macau para apoiar os serviços financeiros para idosos

O envelhecimento da população é uma tendência social global e na RAEM não é excepção. A resposta activa ao envelhecimento populacional constitui uma medida importante do Governo Central para com os projectos relacionados com a sociedade e com a vida da população de Macau, sendo também uma das prioridades da acção governativa do Governo da RAEM. Segundo os dados divulgados pelo Governo da RAEM, até meados de 2025, a população de Macau com idade igual ou superior a 65 anos atingiu as 109 mil pessoas, representando 18,4% da população local. Em comparação com a década anterior, a população idosa cresceu 87%, e a tendência de envelhecimento agravou-se significativamente. De acordo com os padrões internacionais, quando a proporção da população com idade igual ou superior a 65 anos ultrapassa 14%, entra-se na fase de “sociedade envelhecida”. Segundo as previsões, até 2041, a população idosa de Macau vai aumentar para cerca de 164 mil, e a garantia de apoio para idosos e a procura de serviços financeiros para os idosos vão continuar a aumentar.

Ao mesmo tempo, uma parte dos idosos de Macau possui habitação própria, mas os seus rendimentos em numerário são relativamente limitados, o que os coloca numa situação difícil, isto é, “rica em bens imobiliários, mas com fluxos de caixa limitados”. Sob o pressuposto de respeitar o direito de propriedade e de assegurar o direito à habitação dos residentes, a revitalização do valor dos bens imobiliários e o



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

(TRADUÇÃO)

complemento dos rendimentos anuais dos idosos passam a ser temas importantes do sector dos serviços financeiros para idosos.

Na região vizinha da RAEHK, o Governo lançou, em 2011, o *Reverse Mortgage Programme* (hipoteca inversa), tendo obtido resultados significativos. Até Outubro de 2025, foram aprovados 8776 pedidos, com uma média de avaliação predial de 5,5 milhões de dólares de Hong Kong, sendo a idade média dos creditados de 69 anos, os quais recebem mensalmente 15,9 milhões de dólares de Hong Kong. O modelo de Hong Kong adopta o mecanismo de partilha de riscos “orientado pelo Governo e operado pelo mercado”, e os principais riscos são assumidos pela *The Hong Kong Mortgage Corporation Limited*, enquanto os bancos comerciais assumem riscos limitados. Assim, o “direito a habitação vitalícia” e a “impossibilidade do direito de acção” (isto é, quando o valor do imóvel não é suficiente para pagar o empréstimo, o banco não pode recorrer a outros bens) serão assegurados, e o direito de resgate dos herdeiros também será respeitado, tendo sido alcançado um bom equilíbrio entre a tradição cultural e a inovação financeira.

Macau e Hong Kong são semelhantes em termos de estrutura populacional, características do mercado imobiliário, taxa de aquisição de habitação pelos residentes e tradição cultural, entre outros, sendo que as experiências de sucesso de Hong Kong se revestem de grande significado e de referência para Macau. Nos últimos anos, o Governo da RAEM tem investido muitos recursos nos serviços de apoio a idosos, a fim de construir activamente um sistema de segurança social a vários níveis. Em 2024, as Residências para idosos do Governo entraram formalmente em funcionamento, existindo actualmente 1815 unidades de alojamento, e até Novembro de 2025, a taxa de ocupação foi de cerca de 60%, com cerca de



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

(TRADUÇÃO)

1090 utentes idosos. Além disso, em Macau também existem serviços de cuidados permanentes, nomeadamente lares de idosos, centros de cuidados especiais diurnos e cuidados domiciliários, existindo também serviços transfronteiriços de apoio aos idosos no domicílio na Zona de cooperação aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin. No entanto, no que diz respeito à inovação dos instrumentos financeiros para idosos, há ainda espaço para melhorias, especialmente quanto ao mecanismo de apoio financeiro para os idosos com bens imobiliários mas com fluxos de caixa limitados.

Num ambiente em que o custo de financiamento comercial dos bancos é relativamente baixo, a promoção do mecanismo de hipoteca inversa não só pode fornecer um fluxo de caixa estável para os idosos, como também impulsionar o modelo de “apoio domiciliário aos idosos” e a complementaridade das Residências para idosos e os lares de idosos do Governo, promover a mobilidade do mercado imobiliário, aumentar a confiança no valor dos bens imobiliários a longo prazo e impulsionar o desenvolvimento dos serviços profissionais, tais como na área de avaliação, legislação, seguros, entre outros.

Pelo exposto, interpelo o Governo sobre o seguinte:

1. O Governo da RAEM deve tomar como referência as experiências do programa de hipoteca inversa de Hong Kong e estudar a criação, em Macau, de um mecanismo de hipoteca inversa (prestação de cuidados aos idosos com habitação), assim como estudar a sua viabilidade. Isto já foi feito ou vai fazê-lo?

2. Aquando da promoção do mecanismo de hipoteca inversa, como é que o Governo da RAEM vai ponderar a divisão do papel e a partilha dos riscos entre o Governo, as instituições financeiras e as instituições profissionais de serviços, e vai o



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

(TRADUÇÃO)

Governo ponderar sobre a criação de uma entidade especializada para a garantia do risco ou a assunção das respectivas funções por parte das instituições existentes?

3. Foi já criado em Macau um sistema de serviços para idosos a vários níveis, incluindo Residências para idosos e lares de idosos. Como é que o Governo vai coordenar a articulação e a complementaridade entre o mecanismo de hipoteca inversa e as instalações e políticas existentes para os idosos, por exemplo, vai ponderar incluir a hipoteca inversa nas opções das formas de apoio aos idosos (domicílios, bairros comunitários e instituições) e criar um mecanismo de consulta e de encaminhamento correspondente?

21 de Janeiro de 2026

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,

Ip Sio Kai