

CONJUNTURA

# Abrandamento no setor imobiliário ameaça contas das autarquias

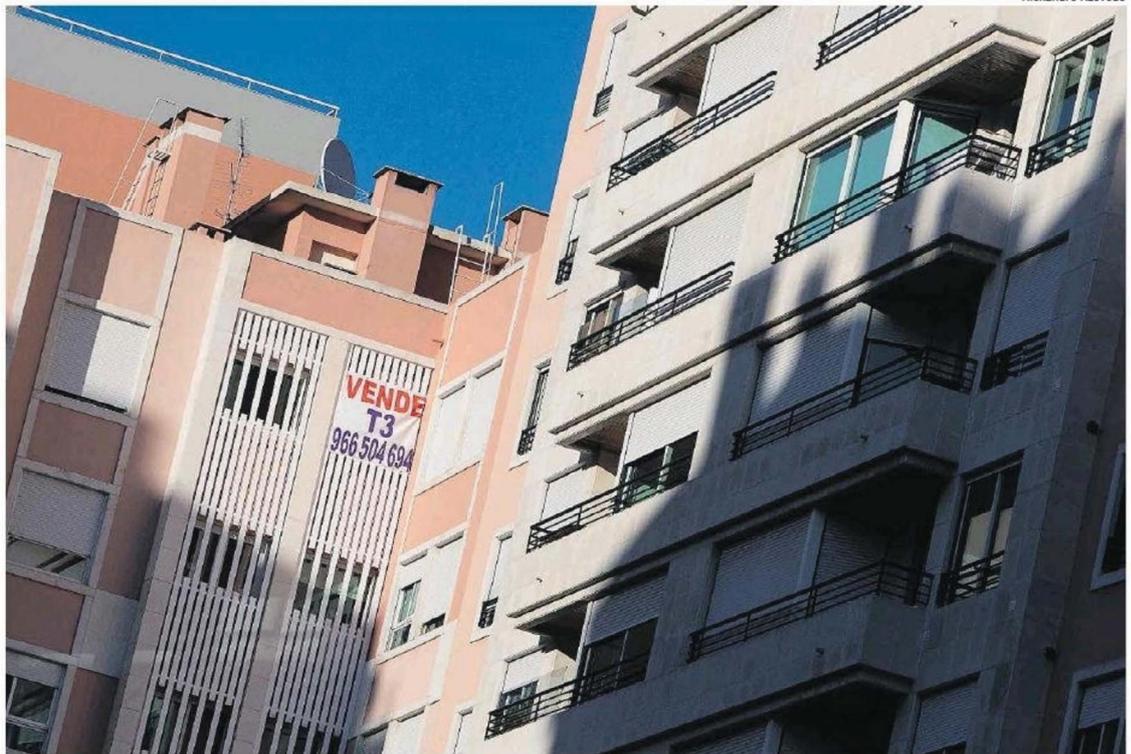
**DBRS alerta para um agravamento nas contas dos municípios e regiões autónomas devido ao risco de travagem no mercado imobiliário. Perda de receita fiscal explica preocupações. Excedente vai ajudar a “absorver prováveis efeitos negativos”.**

JOANA ALMEIDA  
joanaalmeida@negocios.pt

A agência de notação financeira DBRS considera que as contas da administração local em Portugal têm tido “um desempenho orçamental muito sólido nos últimos anos”, apesar do abalo provocado pela pandemia, e destaca que os 308 municípios e as duas regiões autónomas do país mantiveram uma trajetória de redução do peso da dívida. Mas alerta para o risco de desequilíbrios orçamentais nas contas da administração local em caso de abrandamento no mercado imobiliário.

“Acreditamos que os principais riscos descendentes a que os municípios portugueses estão expostos poderão advir do abrandamento do mercado imobiliário”, alerta a DBRS, numa nota de análise às contas da administração local em 2022. A agência de rating canadiana considera que o risco é “elevado”, mas “gerível” apesar da redução da inflação em Portugal e das elevadas taxas de juro.

A DBRS explica que, a concretizar-se esse abrandamento da atividade no mercado imobiliário, as autarquias e as regiões autónomas dos Açores e Madeira irão sentir um impacto financeiro sobretudo por via de uma perda de receita fiscal, nomeadamente do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e, especialmente, do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).



Alexandre Azevedo

Risco de abrandamento do mercado imobiliário é “elevado” e deverá impactar nas contas da administração local, mas “gerível”, sinaliza a DBRS.

18%

**IMT**  
Peso da receita fiscal arrecadada com o IMT no total de receita fiscal conseguida pela administração local ao longo de 2022.

2.534

**TESOURARIA**  
Milhões de ativos da administração local em depósitos e caixa em 2021, segundo a Ordem dos Contabilistas Certificados (OCC).

Sobre o IMT em específico, a DBRS estima que tenha representado 18% das receitas operacionais da administração local em 2022 e salienta que a evolução da receita fiscal arrecadada com esse imposto “está ligada ao volume e preço das transações imobiliárias”. Quer isso dizer que, “num contexto de taxas de juro hipotecárias mais elevadas que estão a fazer abrandar os pedidos de empréstimos, o número de transações de imóveis em Portugal no primeiro trimestre

de 2023 foi 20,8% inferior ao nível do primeiro trimestre de 2022”. Isso “deverá afetar negativamente as taxas de transferência de propriedade cobradas este ano”.

Por outro lado, a DBRS nota que os preços da habitação continuam a aumentar em Portugal, “embora a um ritmo mais lento do que no trimestre anterior”, tendo-se registado uma subida homóloga de 3,7% no primeiro trimestre deste ano, o que “deverá compensar parcialmente a di-

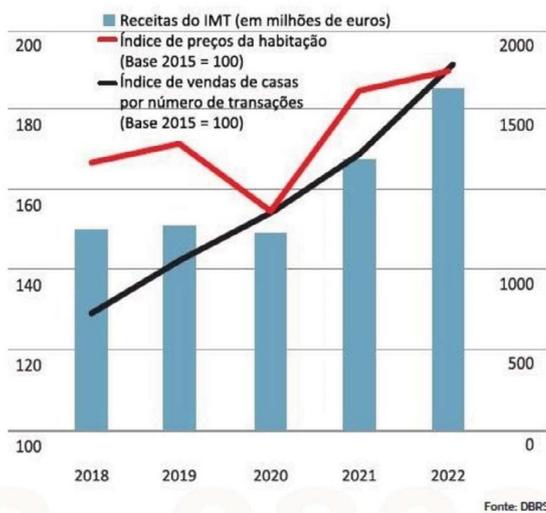
ID: 107046950

08-09-2023

**RECEITAS COM IMT AUMENTARAM 18% EM 2022**

Evolução da receita arrecadada pela administração local com IMT, em milhões de euros

Com a inflação, as receitas fiscais da administração local têm aumentado. A DBRS alerta, no entanto, que, em caso de abrandamento no mercado imobiliário, as receitas obtidas com o IMT deverão cair. Em 2022, a administração local arrecadou mais 18% em IMT, face ao ano anterior.



**Caso o mercado imobiliário trave, as autarquias vão perder receita fiscal, o que pode levar a desequilíbrios orçamentais.**

minuição do volume de transações”.

A inflação, apesar de estar já numa trajetória decrescente, é ainda vista como um risco para as contas da administração local, tendo em conta que a indexação dos salários dos funcionários públicos “impacta nos custos com pessoal”, que representaram 49% das despesas operacionais no ano passado. A somar a isso, a inflação tem feito também com que as despesas da administração local com bens e serviços subam – em 2022, esse aumento foi de 14%. Do lado da dívida, a DBRS alerta que os municípios vão enfrentar taxas de juro mais elevadas, “pelo menos nos novos empréstimos”.

**Excedente dá uma ajuda**  
Apesar do cenário adverso, a agên-

cia de rating acredita que o excedente operacional da administração local oferece “uma forte capacidade para absorver prováveis efeitos orçamentais negativos relacionados com a desaceleração do mercado imobiliário”. Além disso, “o peso muito baixo da dívida” das autarquias e regiões autónomas “deverá mitigar fortemente o impacto financeiro das taxas de juro mais elevadas”.

Em 2021, a tesouraria da administração local era de 2.534 milhões de euros (em depósitos e caixa). A DBRS considera que esse montante “aumentou em 2022, dado o desempenho fiscal muito forte dos municípios portugueses” e que esse nível de caixa “cobre em mais de seis vezes o reembolso do capital da dívida estimado para 2023”. ■