



(Tradução)

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

Interpelação Oral

Segundo o Relatório final do estudo sobre a procura de habitação pública, recentemente publicado pelas autoridades, até 2021, será difícil responder totalmente à procura de habitação pública; prevê-se que, até 2026, a oferta de habitação pública deverá responder às necessidades; e refere-se que nessa altura a quantidade global de oferta de habitação pública e privada vai exceder a procura, portanto, é possível haver bastantes fracções desocupadas¹. Mas a sociedade levanta a suspeita de os referidos resultados da previsão ignorarem a actual procura real, portanto, há uma diferença em relação às necessidades reais.

— Na verdade, os preços da habitação privada mantêm-se elevados e aumentou o número de agregados com candidatura separada (em particular, os agregados nucleares com requisitos mas que se candidatam de forma separada), de candidatos solteiros e de idosos que vivem sozinhos. Mais, os arrendatários mudam-se com frequência e o número da população aumentou, assim, com base nesses factores, pode-se prever que a procura de habitação pública vai, decerto, aumentar. Se se seguir a promessa assumida pelo Governo, isto é, a “abertura de concursos de habitação económica daqui a um ou dois anos”, tendo em conta a instabilidade do actual mercado imobiliário e a dificuldade em reprimir a especulação imobiliária, é provável uma situação semelhante à de 2013, ou seja, “mais de 40 mil residentes candidataram-se às 1900 habitações económicas”.

— ¹ Centro de Pesquisa de Governação Pública de Macau, “Relatório final do estudo sobre a procura de habitação pública”, Setembro de 2017.



(Tradução)

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

A política de habitação pública não implica apenas uma mera questão habitacional: demonstra também os diferentes tipos de injustiça com que a população se depara². O Governo sempre salientou a necessidade de reforçar o estabelecimento de mecanismos permanentes de garantia habitacional e de impulsionar a oferta contínua de habitação pública. É fácil anunciar objectivos de construção, por exemplo, o Governo reiterou várias vezes as metas, de médio e curto prazo, de 12 mil fracções, e, de longo prazo, de 28 mil fracções na Zona A dos novos aterros, mas até agora só se ouviu falar de “números”, sem concretização, e o planeamento de habitação pública é como “matar a fome com o desenho de um bolo”. A oferta estável de habitações públicas contribui, de certo modo, para aliviar o problema do elevado preço dos imóveis no mercado privado. Se o Governo continuar indeciso e demorar em definir e concretizar políticas de habitação de natureza protecional, sobretudo, no que respeita à proporção entre a habitação social e a económica, e à calendarização para a construção - por exemplo, a construção de metade das fracções na Zona A, proposta no relatório, ou as afirmações de que “é melhor avançar com os grandes projectos em vez dos pequenos” - isto vai perturbar as previsões do mercado, ter grande impacto no desenvolvimento estável e saudável do mercado imobiliário, e dificultar ainda mais a concretização da exigência dos residentes de “ter um lar”.

Assim sendo, interpelo sobre o seguinte:

1. Todas as previsões têm defeitos e limites, em especial, as da procura habitacional, facilmente afectadas por vários factores. Mas, se não houver uma consideração abrangente, bem como investigação e pesquisa científicas, se os

² *The Hong Kong Centre for Economic Research of The University of Hong Kong*, Universidade de Macau, “Estudo sobre políticas de habitação pública de Macau” (Março de 2013)



(Tradução)

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

reais problemas forem ignorados, as políticas habitacionais vão ter falta de fundamentos objectivos. Isto vai prejudicar a definição e a melhoria do mecanismo habitacional de longo prazo e, o mais importante, impedir o planeamento da sua construção e oferta, e a definição de medidas de resposta. Gostaria de perguntar ao Governo: como é que vai ajustar, atempadamente e segundo a realidade, as políticas habitacionais e o planeamento de projectos? Como é que pode, segundo a urgência, ajustar flexivelmente a proporção entre as habitações sociais e económicas, e manter a oferta adequada e estável de habitação económica, para responder às necessidades habitacionais dos cidadãos?

— 2. Em Abril passado, o Governo afirmou que o relatório final do estudo sobre a necessidade e procura de habitação pública de Macau ia estar concluído em Setembro. Acrescentou que o Governo ia utilizá-lo como referência para a política de habitação pública, a longo prazo, e que o documento, para além de clarificar as directrizes que orientam a política de habitação pública da RAEM, incluía ainda um estudo sobre a nova tipologia de habitação pública, por exemplo, alojamentos para jovens³. Assim, porque é que agora, no referido relatório, não há o estudo sobre as “novas tipologias de habitação”? Qual é a situação dos estudos sobre essas novas tipologias? Vai utilizar os terrenos dos novos aterros urbanos e os recuperados por desaproveitamento para essa “novas tipologias de habitação” e satisfazer as necessidades de diferentes camadas da população?

3. Segundo o relatório, estima-se que, nos próximos 10 anos (até 2026), o número total de fracções habitacionais vai atingir as 29 mil, e a procura total,

³ GCS: Governo confiante abrir concurso para habitação pública ainda dentro deste mandato (21 de Abril de 2017)



(Tradução)

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

cerca de 24 mil fracções, sendo possível haver na altura bastantes fracções desocupadas⁴. Há que realçar que, em 2015, a área bruta de fracções autónomas constituídas atingiu os 153,79 m²; e, em 2016, atingiu os 114,15 m²⁵. Mas, tendo em conta o ponto de situação da aquisição de fracções dos residentes de Macau, nos períodos homólogos anteriores, a área bruta foi apenas de cerca de 60 m². Efectuando um cálculo com base no actual preço das fracções, o número de fracções “amplas”, com mais de 100 m², disponíveis no mercado privado, já está muito além das necessidades e da capacidade de compra de muitas famílias normais. Tendo em conta que se trata de uma oferta “ineficaz”, já fora do âmbito da procura, muitos residentes só podem depositar a sua esperança de adquirir uma habitação na política de habitação pública. Assim, as autoridades devem ajustar e otimizar a estrutura da oferta de habitações do mercado imobiliário privado, e adoptar medidas para incentivar o mercado a oferecer mais fracções com preço médio e baixo, de pequena e média envergadura, para satisfazer as necessidades de habitação das famílias normais e das pessoas com rendimento médio e baixo. Vão fazê-lo?

27 de Outubro de 2017

O Deputado à Assembleia Legislativa
da Região Administrativa Especial de Macau,
Ho Ion Sang

⁴ Centro de Pesquisa de Governação Pública de Macau, Relatório final do estudo sobre a procura de habitação pública, Setembro de 2017.

⁵ Fonte dos dados estatísticos: DSEC.