



(Tradução)

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

Versão actualizada

Interpelação Oral

O preço dos imóveis tem subido constantemente e situa-se muito além do poder de compra dos residentes, agravando assim os seus problemas habitacionais. A par de promover a criação de um sistema de garantia de habitação, a resolução do problema habitacional da classe média é exactamente o ponto-chave para testar os resultados da política de habitação.

Em 2014, o Chefe do Executivo, frisou no seu programa político eleitoral que a futura política de habitação de Macau seria norteadada por dois pontos-chave: o primeiro visava assegurar aos cidadãos a garantia básica de habitação através do sistema de habitação pública; o segundo consistia em aproveitar os mecanismos de mercado para satisfazer as necessidades de habitação das diversas camadas sociais¹. Daí se verifica que a intenção da política de habitação consiste em implementar o controlo da habitação em torno de duas vertentes: concretização do mercado privado e salvaguarda da habitação pública. Entretanto, observando a estrutura de oferta no mercado privado, é grande a proporção de fracções a preços médios e elevados, e são bastante insuficientes as fracções a preços regulares adequadas para a classe média e, mais, são poucas as fracções privadas, por isso, é bastante evidente que a situação de oferta está errada. Neste momento, a oferta de habitação

¹ Página 8 do Programa Político Eleitoral de 2014 para o 4.º Chefe do Executivo, do capítulo “Ambiente Habitável”.



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

pública não satisfaz as necessidades habitacionais dos residentes da classe baixa, o que dificilmente consegue atenuar as dificuldades das classes baixa e média, agravando assim os conflitos habitacionais.

Nos últimos anos, o Governo da RAEM implementou um conjunto de medidas de controlo do mercado imobiliário e outras complementares, nomeadamente, a suspensão da política de fixação de residência por investimento, o cancelamento do regime de bonificação ao crédito para aquisição ou locação financeira de habitação própria, a criação do imposto do selo especial e o aumento do imposto de selo para os não residentes e pessoas colectivas, entre outras, mas o preço das habitações continua a subir em flecha². Temos de salientar que, nos últimos anos, o rácio dos compradores que adquiriram uma ou mais habitações aumentou constantemente. Em 2011, 59,35% dos compradores adquiriram uma ou mais habitações e, em 2013, este número subiu para 81,04%³, e isto significa que continua a existir muito investimento no sector imobiliário de Macau. Mais, de acordo com os dados, as famílias com 3 a 5 membros que residem juntos constituem 75,9% do total, e 68,3% das famílias têm casas com menos de 80 m²⁴. Por razões de casamento, de necessidade de separação das famílias ou de aumento da população, no futuro, iremos ter cada vez maior pressão em disponibilizar habitações aos residentes, porque os preços destas continuam a aumentar.

² Relatório de estudo sobre a “política de habitação e terrenos destinados aos residentes de Macau” do *Centre for Macau Studies* da Universidade de Macau (2013.12.06).

³ Documento de consulta do Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau – grupo de trabalho interdepartamental do Governo da RAEM (2014).

⁴ Relatório de estudo sobre a “política de habitação e terrenos destinados aos residentes de Macau” do *Centre for Macau Studies* da Universidade de Macau (2013.12.06).



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

O desequilíbrio entre a oferta e a procura das casas deve-se à alta densidade demográfica, à escassez dos recursos de solos e ao elevado preço das habitações, problemas que existem em Macau há muitos anos. Mais, por um lado, as pessoas compram casa para especulação e a área média das habitações recém-construídas é cada vez maior⁵; por outro, as pessoas não conseguem suportar os elevados preços e as altas rendas dos imóveis e estão fortemente angustiadas. Por isso, para resolver o problema habitacional, as autoridades devem conceber uma planificação de topo e ter um plano global para dar garantias básicas sociais, satisfazer as necessidades da classe média e controlar o mercado habitacional de luxo, devendo ainda reforçar o controlo macroeconómico e estabelecer um sistema de vários níveis para assegurar o fornecimento contínuo de habitações, que reúna um mecanismo de mercado e um regime de garantia de habitação pública, implementando, ainda, políticas diferentes de habitação para responder às necessidades das várias camadas sociais. Caso contrário, a acumulação das necessidades insatisfeitas vai elevar constantemente as rendas e os preços dos imóveis, e estes últimos vão continuar a ultrapassar a capacidade de compra da população em geral, tratando-se de um círculo vicioso.

Assim sendo, interpelo o Governo sobre o seguinte:

⁵ Relatório de estudo sobre a “política de habitação e terrenos destinados aos residentes de Macau” do *Centre for Macau Studies* da Universidade de Macau (2013.12.06).



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

1. Recentemente, o Governo extinguiu o Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário, porque, basicamente, as tarefas deste Grupo de Trabalho já estão concluídas⁶. Mais, no início deste ano, houve mudança de pessoal na direcção do Instituto de Habitação. A sociedade suspeita que o Governo queira “libertar” o mercado imobiliário, fazendo os preços dos imóveis subirem novamente. Embora se registre uma descida nos preços dos imóveis, estes ainda se mantêm elevados, permanecendo irrazoáveis. Ou seja, o mercado imobiliário ainda não está estável, portanto, não se deve afrouxar o seu controlo. Sejam quais forem os métodos a adoptar pelo Governo para suprir o vazio das tarefas após a extinção do referido Grupo de Trabalho, é também necessário acompanhar de perto as mudanças do mercado imobiliário local e as circunstâncias económicas, e definir ainda, atempadamente, as respectivas medidas de controlo, por forma a salvaguardar as necessidades habitacionais básicas dos residentes. Assim, o Governo deve dar continuidade ao reforço da supervisão do mercado imobiliário, ao estudo e implementação atempada de medidas eficazes de controlo, e à promoção da redução dos preços até níveis razoáveis. Deve ainda criar mecanismos eficientes de longo prazo para a habitação, por forma a evitar a discricionariedade das políticas resultando em flutuações no mercado imobiliário. Vai fazê-lo?

⁶ O Governo extinguiu o Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário – TDM (2016.01.04)



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

2. Ter uma estimativa quanto à procura de habitação é o objectivo fundamental do Governo na promoção da criação de um mecanismo para garantir a habitação. Tendo em conta a falta de terrenos em Macau, e no pressuposto de uma melhor utilização dos recursos públicos, a política de habitação deve ter como prioridade assegurar as necessidades habitacionais dos cidadãos da camada de base, portanto, o Governo tem defendido, no âmbito da habitação pública, uma política centrada nas habitações sociais e complementada pelas económicas⁷. No entanto, há que prestar mais atenção aos problemas estruturais relativos às necessidades habitacionais, para reforçar os trabalhos de criação do referido mecanismo. Assim, no pressuposto de assegurar uma melhor utilização de recursos, o Governo deve ter uma estimativa quanto à procura de habitação público no futuro, aprofundar o estudo sobre o posicionamento funcional dessa habitação. Vai fazê-lo?

3. O Governo da RAEM pretende adoptar medidas a curto, médio e longo prazo, mediante a recuperação dos terrenos não desenvolvidos e a exploração dos novos aterros urbanos, a fim de assegurar a oferta de terrenos para a futura construção de habitações. Mas todo o processo de exploração de terrenos e construção de habitações demora, em geral, vários anos, podendo até ultrapassar dez anos, portanto, quais são as medidas do Governo para responder à actual necessidade habitacional da “classe sanduíche”? O Governo vai desenvolver, essencialmente, mais habitações de preço médio e

⁷ Relatório de estudo sobre a “política de habitação e terrenos destinados aos residentes de Macau” do *Centre for Macau Studies* da Universidade de Macau (06.12.2013).



(Tradução)

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

baixo, e de dimensão média e pequena, que correspondam à capacidade de compra da população em geral, e formar um mecanismo de oferta mais diversificado no mercado? Qual é a opinião do Governo quanto à ideia formulada na sociedade sobre a construção de prédios a preço controlado?

28 de Outubro de 2015

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,

Ho Ion Sang