



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

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Construção de residências para jovens e estudo da política de habitação “arrendar primeiro e comprar depois”

Com vista a apoiar os jovens de Macau na aquisição de habitação, o Governo da RAEM lançou, em 2018, as disposições relativas ao “rácio dos empréstimos hipotecários destinados à aquisição do primeiro bem imóvel aos jovens qualificados”, para que os jovens com idades compreendidas entre os 21 e os 44 anos, que adquiram pela primeira vez um imóvel habitacional que não esteja em construção e cujo valor seja igual ou inferior a 3,3 milhões de patacas, possam obter o limite máximo do rácio do empréstimo hipotecário que é de 90 por cento; ou, no caso de um imóvel com valor superior a 3,3 milhões de patacas e no de um imóvel com valor igual ou inferior a 8 milhões de patacas, possam obter o limite máximo do rácio do empréstimo hipotecário que é de 80 por cento 【Nota 1】 .

Face ao elevado preço dos imóveis no mercado privado de Macau, com estas medidas, os jovens que não reúnem os requisitos para a candidatura a habitação pública podem mais facilmente “adquirir um imóvel”, pois basta fazer uma “poupança suficiente para pagar a entrada”. No entanto, aquando da implementação da política para “atenuar as medidas picantes” no mercado imobiliário, as autoridades cancelaram as referidas disposições e alteraram os limites máximos dos rácios de empréstimos hipotecários destinados à habitação para 70 por cento, aumentando assim as dificuldades dos jovens na aquisição de habitação.

É de salientar que o “elevado preço dos imóveis” e a “dificuldade em efectuar poupanças para pagar a entrada” constituem os principais obstáculos para a aquisição



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

(TRADUÇÃO)

de habitação por parte dos jovens de Macau 【Nota 2】. Segundo algumas opiniões da sociedade, as autoridades devem lançar residências para jovens, ou então recorrer à forma de “arrendar primeiro e comprar depois a habitação”, para os ajudar a viver com tranquilidade. No entanto, as autoridades têm ignorado a construção de residências para jovens e, quanto à política de “arrendar primeiro e comprar depois a habitação”, alegam que a lei não permite isso e que, assim, não podem fazer nada, ignorando as reais necessidades habitacionais dos jovens.

É de salientar que a procura de habitação é contínua e cumulativa, nomeadamente, quando, no futuro, devido ao planeamento da vida dos jovens, às mudanças na estrutura familiar, entre outras razões, surjam novas necessidades de habitação, o que é natural. As autoridades devem dispor de planos de longo prazo e prepararem-se, quanto antes, quanto às políticas, medidas e diplomas legais, com vista a dar resposta ao aumento contínuo das necessidades.

Face ao exposto, interpelo sobre o seguinte:

1. A procura de habitação é uma aspiração constante e acumulada da sociedade, sobretudo dos jovens, que, devido ao planeamento da sua vida e às mudanças na estrutura familiar, entre outras razões, vão ter, inevitavelmente, novas necessidades de habitação; e a construção de habitação não se faz de um dia para o outro, portanto, há que definir planos e estratégias de longo prazo. Quanto às necessidades de habitação dos jovens, as autoridades devem proceder, periodicamente, a estudos, com vista a obter dados sobre a evolução das necessidades e, de seguida, definir as respectivas políticas de habitação. Vão fazê-lo?

2. Não restam dúvidas de que o planeamento e a construção de habitação necessitam de políticas e de leis que sirvam de base. No passado, as autoridades afirmaram que a lei vigente não permitia “arrendar primeiro e comprar depois a



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

(TRADUÇÃO)

habitação”, por isso, não era possível fazê-lo **【Nota 3】**. As autoridades devem tomar como referência o modelo de residência para idosos, isto é, disponibilizar fracções para arrendamento destinadas aos jovens, a fim de resolver as suas necessidades habitacionais. Vão fazê-lo? Para além disso, devem proceder, quanto antes, a uma consulta pública sobre a política “arrendar primeiro e comprar depois a habitação”, no sentido de recolher amplamente as opiniões e de estudar a revisão da lei para promover a concretização dessa política. Vão fazê-lo?

Materiais de referência:

【Nota 1】 “Exmoo News”: “Relaxamento no empréstimo hipotecário na aquisição da primeira habitação por jovens – Limite máximo do rácio do empréstimo hipotecário é de 90 por cento para imóveis não em construção e 80 por cento para imóveis em construção”, 8 de Fevereiro de 2018, <https://www.exmoo.com/article/54170.html>.

【Nota 2】 Associação de Nova Juventude Chinesa de Macau: “Relatório de estudo sobre as expectativas de habitação dos jovens de Macau em 2022”, Dezembro de 2022, página 5, <https://my.org.mo/images/20230831housingstudy.pdf>.

【Nota 3】 Diário de Macau: “Secretário para os Transportes e Obras Públicas: Suspensão de cinco projectos de construção de habitação económica, 27 de Março de 2024, página A03, http://www.macaodaily.com/html/2024-03/27/content_1744390.htm.

28 de Junho de 2024

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,

Lei Leong Wong