



(Tradução)

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

INTERPELAÇÃO ESCRITA

O índice de transparência do mercado imobiliário¹, publicado pela primeira vez em 1999, pela Jones Lang LaSalle (JLL), visa avaliar a transparência do mercado imobiliário de centenas de países e regiões, incluindo informação imobiliária que reflecte a oferta e a procura, informações relativas ao mercado financeiro, à escala de crédito, à conduta de fornecimento de capital, ao retorno sobre o investimento, ao padrão das operações do mercado, às leis, tributação e regulamentos de supervisão da compra e venda de imóveis, aos processos de transacção imobiliária e à regulamentação dos profissionais do sector².

A JLL divulgou pela primeira vez o índice de Macau em 2006. De acordo com o relatório mais recente publicado em 2014, Macau obteve 3,65 pontos no índice de transparência, ocupando o 71.º lugar entre 102 países e regiões. É de salientar que o índice de transparência de Macau se situava entre 3,13 e 3,65³, segundo os relatórios divulgados entre 2006 e 2014, ou seja, Macau é considerada como região de semitransparência ou de baixa transparência. Os

¹ O "Relatório sobre o Índice de Transparência do Mercado Imobiliário Global" foi publicado pela primeira vez em 1999 e, desde 2004, passou a ser publicado bianualmente, sendo a edição mais recente a de 2014.

² Fonte: "Relatório sobre o Índice de Transparência do Mercado Imobiliário Global" de 2004 a 2014.

³ Em 2006, Macau obteve 3,65 pontos no índice de transparência, ocupando o 43.º lugar entre 56 países e regiões, e é considerada uma região de transparência baixa. Em 2008, obteve 3,54 pontos, ocupando o 57.º lugar entre 81 países e regiões, sendo considerada uma região de transparência baixa. Em 2010, obteve 3,13 pontos, ocupando o 44.º lugar entre 81 países e regiões, sendo considerada uma região de semitransparência. E em 2012, obteve 3,27 pontos, ocupando o 53.º lugar entre 97 países e regiões, e é considerada uma região de semitransparência.



(Tradução)

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

resultados reflectem um baixo nível de transparência, um sinal de que o regime jurídico continua a estar incompleto e com insuficiência de informações.

Assim sendo, interpelo o Governo sobre o seguinte:

1. Segundo o “Relatório sobre o Índice de Transparência do Mercado Imobiliário Global” de 2014, Hong Kong obteve 1,87 pontos no índice de transparência, ocupando o 14.º lugar, e é considerada uma região de transparência. Já o Interior da China e Taiwan são considerados como sendo de semitransparência. O relatório salienta ainda que, em relação ao nível de transparência no Interior da China, há margem para melhorias; e Hong Kong é a região com o nível de transparência mais elevado na globalidade da Grande China⁴. O mercado imobiliário não influencia apenas o desenvolvimento saudável da economia, a segurança e a estabilidade do sistema financeiro, como também afecta os interesses próprios do público. Assim sendo, o Governo deve criar um sistema de monitorização do mercado imobiliário de Macau. Vai fazê-lo e quando é que vai ser feito? Deve ainda aperfeiçoar o sistema de divulgação de informações, a fim de reduzir o comportamento irracional dos consumidores devido às informações insuficientes e assimétricas do mercado e, ao mesmo tempo, proporcionar uma base científica para o Governo tomar medidas eficientes de controlo do mercado. Vai fazê-lo?

⁴ Fonte: “Relatório sobre o Índice de Transparência do Mercado Imobiliário Global” de 2014.



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

2. A taxa de desocupação é uma referência muito importante no mercado imobiliário, que espelha a situação da procura e da oferta. A taxa de desocupação de habitações⁵ também é calculada em vários países e regiões, tendo como denominador o número total das fracções de habitação existentes e como numerador o número total das fracções desocupadas (incluindo as fracções por arrendar/vender). No mês de Fevereiro de 2016, as autoridades afirmaram, em resposta a uma interpelação oral por mim apresentada, que os Serviços das Obras Públicas não tinham informações sobre os edifícios desocupados. Ora, segundo os dados dos censos de 2011, a taxa de desocupação de habitações era de 9,7 por cento, num total de 22 430 fracções desocupadas (fracções por arrendar/vender); 13 382 fracções de habitação estavam desocupadas, com uma taxa de 7 por cento, e a taxa de desocupação de fracções comerciais era de 23,3 por cento. Coloane registava uma taxa de desocupação mais elevada, atingindo 24,3 por cento, ao passo que a da Taipa era a mais baixa, com 20,5 por cento⁶. Segundo os dados estatísticos, a desocupação é calculada com base nos dados fornecidos pela companhia de electricidade, ou seja, uma fracção é considerada desabitada⁷ quando o consumo de electricidade

⁵ "O significado da taxa de desocupação de habitações e a previsão preliminar sobre a taxa de desocupação no meu país."- Chen Jie, Centro de Estudos da Política de Habitação da Universidade Fudan.

⁶ "Resultados dos Censos 2011 da RAEM" (página 80).

⁷ "Estudo da Política de Habitação Pública de Macau" (páginas 49-50).



(Tradução)

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

dessa fracção for inferior a 10 kW. Qual é a taxa de desocupação das habitações de Macau? Em função da tipologia (T1, T2 ou mais) das habitações, quantas fracções desocupadas existem em Macau? Qual é a área total dessas fracções desocupadas?

O Deputado à Assembleia Legislativa,

Ho Ion Sang

19 de Fevereiro de 2016