



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

### Interpelação Escrita

A gravidade dos problemas no domínio da habitação deve-se, principalmente, à carência da oferta. Nos anos 80 do século 20, a oferta de habitação privada em Macau era, em média, de 5266 fracções por ano, e passou a 8917<sup>1</sup> nos anos 90. Mas apesar das mudanças radicais da economia, da sociedade e da dimensão demográfica durante os 16 anos (2000-2015) que se seguiram à transferência, apenas foram construídas 32.763 fracções em Macau, isto é, apenas 2047 fracções por ano. Quanto à área média bruta de construção na vertente habitacional, entre 1992 e 1999 situava-se em 79,22 m<sup>2</sup> por fracção, praticamente dentro dos limites de utilização necessária para o cidadão comum. Mas entre 2000 e 2015, aumentou para 128,73 m<sup>2</sup> por fracção, e ultrapassou os 140 m<sup>2</sup> em 2005, 2006, 2007, 2009 e 2015.<sup>2</sup> Regra geral, estas habitações de grande tipologia não estão em conformidade com as necessidades habitacionais do cidadão comum de Macau, daí o agravamento do descontentamento da sociedade em relação à concessão de terrenos e à política de habitação do Governo.<sup>3</sup>

É de notar que, em 2015, foram construídas em Macau 4218 fracções habitacionais, mais 1,2 vezes comparativamente à média das fracções concluídas entre 2000 e 2014. Para além disso, quanto às habitações iniciadas, em 2015 atingiram o seu máximo, destes 16 anos que se seguiram à

---

<sup>1</sup> Centro de Estudos de Macau da Universidade de Macau, Relatório do estudo sobre a política de habitação – “Terra de Macau destinada aos residentes de Macau”, 6 de Dezembro de 2013

<sup>2</sup> Fonte: “Construção e imóveis”, base de dados estatísticos da Direcção dos Serviços de Estatística e Censos (DSEC).

<sup>3</sup> Estudo sobre a política da habitação pública de Macau, Centro para os estudos económicos de Hong Kong da Universidade de Hong Kong e Universidade de Macau, Março de 2013.



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

transferência, ao somarem 5265 fracções. Todavia, partindo da perspectiva da área bruta de construção, verifica-se que esta atingiu, nas fracções construídas em 2015, uma média de 153,79 m<sup>2</sup> por fracção, e quanto às habitações iniciadas nesse mesmo ano, a média foi de 114,29 m<sup>2</sup> por fracção.<sup>4</sup> Tendo por base de cálculo o preço médio de 2015, deduz-se que o preço de uma fracção, depois da conclusão daquelas habitações, vai mesmo ultrapassar os 13 milhões de patacas, um montante que se afasta, completamente, quer das necessidades habitacionais quer do poder aquisitivo do cidadão comum. Por outras palavras, continua a ser tensa a oferta das fracções de pequena e média tipologias e de preço médio e baixo, enquanto a oferta dos “casarões”, de tipologia grande, excede a procura. Por isso, o desequilíbrio estrutural entre a oferta e a procura resulta na irrazoabilidade estrutural do consumo, e o preço das fracções mantém-se elevado. Tal como afirmou o Chefe do Executivo em Abril deste ano, apesar de o preço da habitação no mercado privado ter caído, os preços continuam elevados.<sup>5</sup>

Depois da transferência, sobretudo a partir de 2003, a área bruta de construção das habitações era superior a 130 m<sup>2</sup>, portanto, esses imóveis afastavam-se, significativamente, das necessidades habitacionais do cidadão comum e destinavam-se, praticamente, a investimento, portanto, mais adaptados às necessidades dos investidores. Num contexto de preços elevados, a sociedade entende que a habitação deve ter por objectivo prioritário satisfazer as necessidades de habitação própria dos residentes,

---

<sup>4</sup> Fonte: “Construção e imóveis”, base de dados estatísticos da DSEC

<sup>5</sup> Jornal do Cidadão, “Chefe do Executivo: Os preços da habitação privada continuam elevados e o Governo não pretende relaxar as ‘medidas picantes’” (23 de Abril de 2016)



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

repondo-se assim a sua finalidade original. Devido ao Governo da RAEM, vários problemas, tais como, o desequilíbrio estrutural da oferta de habitação, a falta de reservas de terrenos, os preços da habitação elevados, etc., quebraram a confiança dos residentes na concretização da política de habitação que, na sequência disto, “deslocaram” as suas solicitações e passaram a apostar a sua esperança na política da habitação pública. Assim, foi de facto enormíssima a adesão ao concurso para a habitação económica, que teve lugar recentemente.

Assim sendo, interpelo o Governo sobre o seguinte:

1. Segundo uma organização do sector imobiliário, entre 2016 e 2020 vão estar concluídas 16.287 fracções, isto é, mais de 3257 fracções por ano, uma quantidade que é muito mais elevada do que a oferta média registada nos últimos 10 anos, que foi de 2253 fracções<sup>6</sup>. Porém, é de apontar que, actualmente, a oferta de novas habitações concluídas ainda é constituída, principalmente, por habitações de classe superior destinadas a investimento, portanto, estas habitações vão aquecer, ainda mais, o mercado imobiliário, por exemplo, os projectos de habitação concluídos em 2015, em especial o *One Oasis*, *The Paragon* e o *Nova Park*, como são “casarões” ou “habitações de classe superior”, estão mais inclinadas para satisfazer as intenções de investimento. As autoridades devem reprimir as intenções de especulação e de investimento, sobretudo dos investidores do exterior, no sentido de prevenir eventuais impactos negativos, decorrentes

---

<sup>6</sup> Um futuro difícil para o sector predial, “*Business Intelligence*” (Fevereiro de 2016)



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

do sobreaquecimento do mercado imobiliário. Como é que vão fazê-lo? De que medidas dispõem para acompanhar de perto a situação do mercado imobiliário e as mudanças económicas, tanto internas como externas, com vista a um bom ajustamento, em ambas as direcções, quer da oferta quer da procura?

2. Perante a actual conjuntura do mercado imobiliário, na perspectiva dos residentes de Macau, não se deve ignorar que a habitação é uma necessidade básica e que continua a ser forte, especialmente no caso dos jovens e da classe média, em que a confiança na aquisição de propriedades é insuficiente e, para além disso, é cada vez maior a pressão para os residentes, resultante dos encargos com as prestações para a aquisição de habitação própria. E em relação à oferta da habitação pública, o Governo da RAEM vai disponibilizar 4600 fracções a curto e médio prazo, e, a longo prazo, 28.000 na zona A dos novos aterros, mas vai ser preciso algum tempo até estarem todas concluídas e ainda não há uma decisão sobre a proporção de habitações sociais e económicas. Assim sendo, estas dificilmente vão conseguir dar uma resposta de curto prazo às necessidades habitacionais dos residentes. Por isso, no que respeita à construção e à oferta de habitação em Macau, é extremamente necessário e premente que se avance com a construção de fracções habitacionais de pequena e média tipologia. As autoridades chegaram a planear o desenvolvimento de habitações de pequena e média tipologia a preços médios e baixos? Como é que se pode aperfeiçoar a estrutura da oferta, com vista a satisfazer as necessidades habitacionais dos indivíduos e



famílias com rendimentos médios e baixos?

3. Segundo os dados das autoridades das obras públicas, até ao 4.º trimestre de 2015, estavam em construção (ainda não vistoriados) 81 empreendimentos habitacionais privados que, segundo as previsões, podem fornecer 12.736 fracções habitacionais. 70 deles estão localizados na Península de Macau e podem fornecer 12.198 fracções, isto é, 96% do total, e os restantes estão localizados na Taipa e em Coloane. Considerando que a maioria se concentra na Península de Macau, podemos concluir que os projectos (incluindo os terrenos e empreendimentos) autorizados são, basicamente, parte integrante da reserva do passado. Então, desde 2014 até agora, quantos projectos habitacionais foram apresentados? E quais são as respectivas condições, por exemplo, a área média bruta de construção, a tipologia, a localização, etc.?

13 de Maio de 2016

**O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,**

**Ho Ion Sang**