



Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau

Documento de Consulta

(A consulta decorre entre 10 de Maio de 2014 e 8 de Julho de 2014)



Grupo de Trabalho Interdepartamental do Governo

► Índice ◀

Capítulo I	Introdução	1
Capítulo II	Tendência da evolução da população e dos agregados familiares de Macau	5
Secção I	Crescimento contínuo da população	5
Secção II	Envelhecimento contínuo da população	7
Secção III	Redução contínua da dimensão do agregado familiar	9
Secção IV	Pré-conclusão	12
Capítulo III	Situação geral da habitação de Macau e tendência da futura evolução	15
Secção I	Percentagem da habitação pública no total de habitações tende a subir	15
Secção II	Análise da situação actual dos agregados familiares da habitação pública	18
Secção III	A maior parte dos adquirentes das habitações no mercado imobiliário privado são residentes locais	21
Secção IV	Reflexão sobre o problema futuro da habitação	23
Secção V	Pré-conclusão	28
Capítulo IV	O impacto dos recursos de solos sobre a habitação	31
Capítulo V	Reflexões e sugestões sobre o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau	37
Secção I	Análise da viabilidade do Plano	38
Secção II	Beneficiários do Plano	41
Secção III	Habilitação dos beneficiários	43
Secção IV	Limites do rendimento e património dos beneficiários	45
Secção V	Forma de venda	46
Secção VI	Revenda e outras restrições	47
Secção VII	Área e preço das fracções	49
Secção VIII	Medidas de apoio	51

▶ Capítulo I Introdução ◀

Com o rápido crescimento da economia local, a abundância de capitais externos, a manutenção de baixas taxas de juros, a conjugação destes factores provocam uma subida contínua dos preços do imobiliário, sendo os recursos de solos e a política de habitação matérias altamente preocupantes para a sociedade.

“Habitação para todos, bem-estar para todos” é o objectivo da política de habitação pública do Governo da RAEM. Sob este pressuposto, de política de habitação pública, “tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário” pretende-se apoiar prioritariamente os agregados familiares socialmente mais fragilizados e nucleares, no sentido de construir um “mecanismos eficientes de longo prazo para assegurar a habitação”. A elaboração de um plano a longo prazo, sob as vertentes do objectivo político, linhas de orientação e mecanismo eficaz, tem em vista concretizar o fim da acção governativa, para apoiar, de forma gradual e ordenada, os residentes a resolverem as necessidades de habitação.

O Governo da RAEM empenha-se em, através da habitação social, ajudar os agregados familiares com baixos rendimentos a resolverem os seus problemas de habitação e, através da habitação económica, auxiliar os agregados familiares com determinada capacidade económica mas, mesmo assim, com dificuldades em adquirir a sua própria casa no mercado privado, a adquirir habitação própria. Por outro lado, o Governo da RAEM criou o Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário, para, mediante uma série de medidas, promover o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário e otimizar os procedimentos relativos à apreciação e aprovação dos projectos, acelerando a oferta do mercado imobiliário privado.

Os dados indicam que o envelhecimento demográfico será, no futuro, um grande desafio da sociedade de Macau. O número dos idosos solitários e dos agregados familiares representados por idosos que se alojam na habitação social vai aumentando. A redução da dimensão do agregado familiar, a aquisição de imóveis por recém-casados e a separação dos membros dos agregados familiares traduzem-se numa procura potencial de habitação económica. Esta tendência reflecte a necessidade de mais construção de habitação pública, devendo a mesma ter ainda no futuro uma certa dimensão. Na realidade, a habitação pública tornou-se também um regime eficaz, para ajudar a população a resolver as necessidades de habitação, e o Governo continuará a atribuir-lhe elevada importância.

Face às expectativas da sociedade no que respeita à “Terra de Macau destinada a residentes de Macau”, o Governo da RAEM adjudicou ao Centro de Estudos de Macau da Universidade de Macau e o Instituto Politécnico de Macau a realização de um estudo, para apurar a viabilidade e o modo operacional para a sua concretização. Em resultado desses estudos, foram publicados em Dezembro do ano passado, o Relatório do Estudo da Política de Habitação “Terra de Macau destinada a residentes de Macau” (adiante designado por relatório da UM) e o “Estudo e análise económica e jurídica sobre ‘Terra de Macau destinada a residentes de Macau’” (adiante designado por relatório do IPM), os quais estão disponíveis na página electrónica do Instituto de Habitação (www.ihm.gov.mo).

Considerando que a “Terra de Macau destinada a residentes de Macau” é um termo vulgar e atendendo a que, num conceito macro, a habitação pública de Macau já é abrangida por este conceito, o Grupo de Trabalho Interdepartamental sugere que o presente plano seja denominado por Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau (adiante designado por Plano de Aquisição de Imóveis), para efeitos de distinção com o regime de habitação pública, em vigor, e facilitar a promoção dos trabalhos a realizar no futuro.

O Plano de Aquisição de Imóveis, uma medida completamente nova, carece de análise, nas vertentes jurídica, económica e social, para determinar o seu conceito e a sua natureza, designadamente a partir de uma visão macro da política, em ordem a reflectir acerca da sua influência sobre as diversas políticas, a evolução da habitação de Macau e a disponibilidade dos recursos escassos de solos; e, em relação ao Plano de Aquisição de Imóveis, é também necessário realizar uma discussão aprofundada no que respeita aos beneficiários, requisitos de candidatura, restrições e preços, a partir de uma visão micro, no âmbito de funcionamento, ouvindo amplamente as opiniões da sociedade, para recolher as ideias úteis.

Para abordar o Plano de Aquisição de Imóveis, devemos enfrentar um problema: face à escassez dos recursos de solos, uma vez lançado, este Plano coexistirá e rivalizará, respectivamente em termos funcionais e de recursos, com a habitação pública. O relatório da UM refere que este plano concorrerá inevitavelmente com a habitação pública quanto à utilização dos recursos de solos. Como os recursos de solos não são renováveis, com o agravamento da escassez dos recursos de solos, a concorrência entre os dois, agravará a competição entre a oferta e a distribuição das habitações. A forma como se coordena eficazmente a distribuição dos terrenos é uma matéria que merece reflexão por toda a sociedade.

Do estudo académico, da sondagem da opinião pública e das análises nas vertentes jurídica e económica, caso se implemente o Plano de Aquisição de Imóveis, ele deverá assumir um papel complementar entre a habitação económica e a habitação adquirida no mercado privado e proporcionará uma via para aquisição de casa própria pelos residentes com capacidade para aquisição de habitação económica e que desejam elevar a qualidade das suas habitações, faltando-lhes, no entanto, a capacidade para acompanhar a subida dos preços no mercado imobiliário privado.

A longo prazo, o Plano de Aquisição de Imóveis formará, com o mercado privado e a habitação pública (habitação social e habitação económica), um quadro de oferta de habitação de quatro níveis, permitindo aos residentes optar pela via de aquisição de casa própria consoante a sua capacidade económica.

Face aos recursos públicos valiosos, o Governo respeita os princípios da prudência e da racionalidade, na elaboração de qualquer política de habitação, com vista a apoiar prioritariamente os grupos sociais mais fragilizados e racionalizar os recursos de habitação, consoante a importância e a urgência. O Governo deseja ainda, através do estudo científico, debate e auscultação de opiniões, resolver conjuntamente os problemas da habitação com base em consenso social.

A auscultação pública decorre entre os dias 10 de Maio e 8 de Julho de 2014. Espera-se poder contar com a sua valiosa participação nesse processo, podendo durante este período de 60 dias fazer chegar os seus contributos e sugestões:

Por via postal: Travessa Norte do Patane N.º102, Ilha Verde, Macau, Instituto de Habitação

Por e-mail: info@ihm.gov.mo

Por fax: (853)2830 5909

Website: www.ihm.gov.mo



Capítulo II

Tendência da evolução da população e dos agregados familiares de Macau

A política de habitação deve ter a mira no futuro, em articulação com as diferentes procuras de habitação decorrentes da evolução da população. Por isso, a projecção e a análise da população desempenham um papel importante no que respeita ao planeamento científico dos recursos de habitação, o que contribui positivamente para satisfazer, a longo prazo, a procura de habitação face à evolução da dimensão e estrutura da população.

Depois de atingir o topo nos meados da década 80 do século passado, o crescimento natural da população de Macau declinou continuamente até 2003, a partir dessa data voltou a subir gradualmente. Em contraste, o factor que tem mais influência na demografia de Macau é o crescimento da população resultante da imigração líquida (crescimento mecânico). Sobretudo, o aumento de grande quantidade dos trabalhadores não residentes é o resultado das construções e o início do funcionamento de grandes empreendimentos turísticos e de jogos de azar e fortuna nos últimos anos. Apesar de esta parte da população não ser beneficiária da habitação pública, afecta em certa medida o mercado imobiliário, especialmente o mercado de arrendamento para habitação.

Secção I Crescimento contínuo da população

Até 31 de Dezembro de 2013, a população total de Macau totalizava 607 500 pessoas. Em comparação a 31 de Dezembro de 2006, aumentou em 97 600 pessoas durante estes sete anos, com uma taxa média do crescimento anual de 2,53%. Destas, 26 500 pessoas pertencem ao crescimento natural e as restantes 71 100 pessoas pertencem ao crescimento resultante da imigração (crescimento mecânico), compreendendo estes os trabalhadores não residentes e os estudantes do exterior que residem em Macau e que não possuem a qualidade de residente, na acepção jurídica, assim como os recém-imigrados que fixam residência em Macau com salvo-conduto singular (Mapa I).

Mapa I: População total de Macau (2006 a 2013)

Ano	População (Mil pessoas)	Taxa de crescimento %	Crescimento natural (Mil pessoas)	Crescimento mecânico (Mil pessoas)
2006	509,9	--	2,5	23,1
2007	531,8	4,29	3,0	18,9
2008	543,1	2,12	3,0	8,3
2009	533,3	-1,80	3,1	-12,9
2010	540,6	1,37	3,3	4,0
2011	557,4	3,11	4,0	12,8
2012	582,0	4,41	5,5	19,1
2013	607,5	4,38	4,6	20,9
Volume aumentado	97,6	--	26,5	71,1
Taxa média do crescimento anual %	--	2,53	--	--

Fonte: DSEC

O crescimento dos emigrantes e imigrantes de Macau depende das alterações de conjuntura geopolítica e económica. A título de exemplo, a turbulência financeira mundial ocorrida em 2009 reduziu visivelmente o número dos trabalhadores não residentes. Na altura, o crescimento mecânico da população de Macau apresentava um crescimento negativo de -12 900 pessoas. Nos últimos anos, o número dos trabalhadores não residentes assinalou um aumento contínuo resultante do desenvolvimento das indústrias turística e de jogos de azar e fortuna à medida que a população continuou a crescer.

Com base nos dados do censo populacional de 2011, a Direcção dos Serviços de Estatística e Censos publicou, em Outubro de 2012, o relatório das projecções da dimensão e da estrutura da população de Macau (2011-2036), elaborado segundo o método das componentes por coortes, com hipóteses aplicadas a três níveis: alto, médio e baixo. De acordo com a variação da população entre 2011 e 2013, entendemos que é mais adequada a projecção da população (2011-2036) com hipótese alta publicada pela DSEC em Outubro de 2012 (Mapa II).

Mapa II: Segundo a projecção da população de Macau para o fim do ano (hipótese alta)

Indicador	2011	2016	2021	2026	2031	2036
População total	557 400	626 900	709 900	753 700	802 500	839 800
Taxa média do crescimento anual (%)	1,8	2,4	2,5	1,2	1,3	0,9
Percentagem da população com idade entre 0 e 14 (%)	11,8	12,8	14,7	16,3	15,6	14,3
Percentagem da população com idade entre 15 e 64 (%)	80,8	77,7	73,0	67,9	66,2	66,4
Percentagem da população com idade igual ou superior a 65 (%)	7,3	9,5	12,3	15,8	18,2	19,2
Índice de dependência total (%)	23,7	28,7	37,0	47,2	51,0	50,5
Índice de dependência dos idosos (%)	9,1	12,2	16,8	23,2	27,4	28,9
Índice de envelhecimento (%)	62,0	73,8	83,4	96,7	116,4	133,9
Mediana etária	36,6	36,6	37,2	38,6	39,9	40,9

Fonte: DSEC

Secção II Envelhecimento contínuo da população

De acordo com a definição da Organização Mundial de Saúde, se os idosos com idade superior a 65 ultrapassarem 7% da população total, a sociedade está a envelhecer; se ocuparem 14% da população total, é uma sociedade envelhecida; e se ocuparem 20% da população total, é uma sociedade super-envelhecida.

O envelhecimento demográfico de Macau começou a aparecer nos meados da década 90 do século passado. De acordo com o critério acima referido, Macau era já uma sociedade a envelhecer em 2011, uma situação que tende a agravar-se. De momento, devido à alta percentagem dos imigrantes e trabalhadores não residentes que residem em Macau, registou-se uma atenuação da pressão do envelhecimento populacional.

Segundo a projecção da população, a população idosa local cifrava-se em 40 800 em

2011, e será de 161 300 em 2036. Devido ao aumento da percentagem dos idosos com idade igual ou superior a 65 anos, de 8,5% de 2011 para 22,3% de 2036, o índice de dependência dos idosos irá subir bruscamente de 10,9% para 36,4%, justifica que Macau será uma sociedade super-envelhecida (Mapa III).

Mapa III: Segundo a projecção da população local para o fim do ano (hipótese alta)

Indicador	2011	2016	2021	2026	2031	2036
População total	482 300	537 500	597 200	648 100	689 600	724 600
Taxa média do crescimento anual (%)	1,4	2,2	2,1	1,6	1,2	1,0
Percentagem da população com idade entre 0 e 14 (%)	13,7	15,0	17,5	18,9	18,2	16,6
Percentagem da população com idade entre 15 e 64 (%)	77,9	74,0	67,9	62,7	60,7	61,1
Percentagem da população com idade igual ou superior a 65 (%)	8,5	11,0	14,6	18,3	21,1	22,3
População idosa	40 800	59 200	87 100	118 700	145 600	161 300
Índice de dependência total (%)	28,4	35,1	47,3	59,4	64,7	63,6
Índice de dependência dos idosos (%)	10,9	14,9	21,5	29,2	34,8	36,4
Índice de envelhecimento (%)	61,8	73,6	83,3	96,7	116,3	133,9
Mediana de idade	38,2	39,0	39,4	40,9	42,6	44,1

Fonte: DSEC

Secção III Redução contínua da dimensão do agregado familiar

De acordo com as informações do censo populacional de 2011, os agregados familiares totalizavam 170 769, a 12 de Agosto de 2011, aumentando 26,5% em comparação com os 134 965 de 2001. No entanto, o número médio de membros por agregado familiar era 3,08 pessoas, contra as 3,14 pessoas em 2001, o que reflecte uma redução da dimensão do agregado familiar (Mapa IV).

Dimensão do agregado familiar	2001		2011	
	N.º	%	N.º	%
Total	134 965	100	170 769	100
1 pessoa	23 117	17,1	25 984	15,2
2 pessoas	26 566	19,7	39 862	23,3
3 pessoas	28 790	21,3	39 621	23,2
4 pessoas	34 779	25,8	39 280	23,0
5 pessoas	14 829	11,0	16 750	9,8
≥ 6 pessoas	6 884	5,1	9 272	5,4
Nº médio de membros por agregado familiar	3,14 pessoas		3,08 pessoas	

Fonte: DSEC

A informação do censo populacional de 2011 mostra que, de entre os 477 401 a população local que habita nas fracções habitacionais, 79% habitavam em propriedade própria e 17,8% em propriedade arrendada. Segundo a estatística por idade, a percentagem da população local dos grupos etários de 30-34 e 35-39, que habita em propriedade própria, é menor do que os restantes grupos. Não obstante, situavam-se na ordem dos 75% e 74,5%. De entre a população idosa com idade igual ou superior a 65 anos, 78,7% habitavam em propriedade própria e 15,2% em propriedade arrendada (Mapa V).

Mapa V: Distribuição percentual da população local que habita nas fracções habitacionais consoante grupos etários e situação de ocupação da unidade habitacional

Grupo etário	Total	Proprietário/membro familiar	Arrendatário	Outros
Total	100,0	79,0	17,8	3,2
0-4	100,0	76,7	19,4	3,9
5-9	100,0	78,4	19,0	2,6
10-14	100,0	78,3	18,6	3,1
15-19	100,0	80,2	17,2	2,6
20-24	100,0	79,8	18,0	2,1
25-29	100,0	78,9	18,2	2,9
30-34	100,0	75,0	20,8	4,2
35-39	100,0	74,5	21,9	3,6
40-44	100,0	76,7	20,3	3,0
45-49	100,0	80,1	17,3	2,6
50-54	100,0	84,1	13,6	2,3
55-59	100,0	80,4	17,0	2,7
60-64	100,0	80,9	16,0	3,1
≥ 65	100,0	78,7	15,2	6,1

Fonte: DSEC

Do ponto de vista da estrutura do agregado familiar, de entre os 154 687 agregados familiares locais que habitam nas fracções habitacionais, 41,4% são compostos por um casal e filhos solteiros, 14,1% um casal, 13,4% agregado singular e 9,1% agregados monoparentais nucleares e filhos solteiros, enquanto os casados habitam com os idosos da família assim como o marido e/ou esposa habita com os seus filhos solteiros e os idosos da família ocupam apenas 8,4% dos agregados familiares (Mapa VI).

Mapa VI: Os agregados familiares locais consoante a sua estrutura e situação de ocupação da unidade habitacional

Estrutura do agregado familiar	Total	%	Proprietário/membro familiar	Arrendatário	Outros
Total	154 687	100	117 932	30 624	6 131
Agregado singular	20 725	13,4	12 135	6 709	1 881
Um casal	21 747	14,1	16 015	4 664	1 068
Um casal e filhos solteiros	63 998	41,4	53 650	9 018	1 330
Agregado monoparental nuclear e filhos solteiros	14 052	9,1	10 132	3 479	441
Casados e idosos da família	3 438	2,2	2 765	580	93
Marido e/ou esposa, filhos solteiros e os idosos da família	9 526	6,2	8 029	1 272	225
Outros agregados familiares nucleares	12 812	8,3	10 370	2 051	391
Agregados não nucleares	8 389	5,4	4 836	2 851	702

Fonte: DSEC

Secção IV Pré-conclusão

1. Até 31 de Dezembro de 2013, a população de Macau totalizava 607 500 pessoas. Em comparação com 31 de Dezembro de 2006, a taxa média do crescimento anual da população era de 2,53%. O crescimento da população imigrante líquida (crescimento mecânico) é mais alto do que o crescimento natural. Prevê-se que a população total de Macau aumentará para 839 800 pessoas em 2036.
2. Com o envelhecimento contínuo da população de Macau, prevê-se que a percentagem da população idosa (com idade igual ou superior a 65 anos) suba de 8,5% em 2011 para 22,3% em 2036, altura em que se tornará numa sociedade super-envelhecida.
3. De acordo com as informações do censo populacional de 2011, de entre os 477 401 residentes locais que habitam nas fracções habitacionais, 79% habitavam em casa própria e 17,8% em propriedades arrendadas.
4. Segundo as informações do censo populacional de 2011, os agregados familiares totalizavam 170 769, aumentando 26,5% em comparação com 2001. No entanto, o número médio de membros por agregado familiar era 3,08 pessoas, contra as 3,14 pessoas de 2001, o que reflecte uma redução da dimensão do agregado familiar.





▶ Capítulo III

Situação geral da habitação de Macau e tendência da futura evolução

Secção I **Percentagem da habitação pública no total de habitações tende a subir**

O Governo da RAEM tem estado muito atento às expectativas dos residentes em relação à habitação, apresentando claramente como objectivo da política de habitação “Habitação para todos, bem-estar para todos”, e traçando como linha orientadora do desenvolvimento da habitação pública em que assume “a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário” para apoiar prioritariamente os agregados familiares socialmente mais fragilizados e nucleares. No Relatório das Linhas de Acção Governativa para o Ano Financeiro de 2013, o Governo da RAEM apresentou a implementação dos “mecanismos eficientes de longo prazo para assegurar a habitação”, construindo um plano de longo prazo nas vertentes do objectivo político, linhas de orientação do desenvolvimento e mecanismos eficientes de longo prazo. Este plano tem por objectivo concretizar os fins da governação.

Até ao final de 2013, foram construídas em Macau 12 810 fracções de habitação social e 32 763 fracções de habitação económica, totalizando 45 573 fracções. De entre as fracções de habitação económica já transaccionadas, decorreu o prazo do ónus de inalienabilidade relativamente a 23 938 fracções, das quais 7 926 fracções já foram alienadas (correspondendo a 33%).

Após vários anos de construção, registou-se um crescimento visível da quantidade da habitação pública em Macau, sendo as “19 mil fracções de habitação pública” o maior projecto de construção de habitação pública levado a cabo em Macau. No período compreendido entre 2007 e o final de 2013, foram construídas 16 407 fracções de habitação pública, incluindo 7 981 fracções de habitação social e 8 426 fracções de habitação económica. De momento, estão a ser construídas 2 777 fracções de habitação social e 4 228 fracções de habitação económica, num total de 7 005 fracções (Mapa VII).

Mapa VII: Quantidade de habitação pública a 31 de Dezembro de 2013 por estado de construção e tipologia

Estado de construção	Habitação social	Habitação económica	Natureza a definir	Total
Construídas antes de 2007	4 829	24 337	-	29 166
Construídas entre 2007 e final de 2013	7 981	8 426	-	16 407
Em construção	2 777	4 228	-	7 005
Em planeamento	1 400	-	4 400	5 800
Total	16 987	36 991	4 400	58 378

Fonte: IH e DSSOPT

A percentagem da habitação pública no sector habitacional da RAEM tende a subir de forma contínua, desempenhando um papel importante. Até ao final de 2010, as fracções de habitação pública construídas representaram 16,9% das fracções habitacionais de Macau, das quais 4,3% foram fracções de habitação social e 12,6% fracções de habitação económica; até ao final de 2013, a percentagem das fracções de habitação pública subiu para 21,7%, das quais 6,1% foram fracções de habitação social e 15,6% fracções de habitação económica (Mapa VIII).

Mapa VIII: Quantidade das fracções para habitação adquiridas no mercado privado e de habitação pública construídas por tipologia e a distribuição percentual (final do ano)

Tipologia das fracções construídas para habitação	2010	%	2011	%	2012	%	2013	%
Número total das fracções para habitação	192 981	100	194 398	100	200 044	100	209 868	100
Fracções para habitação adquiridas no mercado privado	160 452	83,1	161 024	82,8	164 115	82,0	164 295	78,3
Fracções de habitação pública	32 529	16,9	33 374	17,2	35 929	18,0	45 573	21,7
Fracções de habitação social	8 211	4,3	8 165	4,2	8 138	4,1	12 810	6,1
Fracções de habitação económica	24 318	12,6	25 209	13,0	27 791	13,9	32 763	15,6

Fonte: DSEC e IH

Obs: A demolição de algumas habitações sociais e a sua reconstrução justificam a ligeira redução da quantidade verificada em 2011 e 2012, comparativamente a 2010.

Para além da habitação pública, o Governo ajuda também os residentes a resolverem as suas necessidades de habitação, através dos apoios financeiros, por exemplo, o plano de bonificação de juros de 4%, o plano de apoio à aquisição de habitação própria e o plano provisório de atribuição de abono de residência a agregados familiares da lista de espera dos candidatos a habitação social. Até ao final de 2013, cerca de 12,5% dos agregados familiares locais beneficiaram desses planos de apoio financeiro. No total, 37,2% dos agregados familiares locais estão a ser ou foram beneficiários dos apoios habitacionais em espécie e financeiros, concedidos pelo Governo (Mapa IX).

De acordo com as informações do Instituto de Habitação, até 30 de Junho de 2013, o Governo da RAEM 12,419 mil milhões de patacas na habitação pública e nos apoios financeiros, das quais cerca de 10,6 mil milhões de patacas foram investidas na construção de habitação pública, ou seja 85,4% da totalidade.

Mapa IX: O número de agregados familiares que estão a ser ou foram beneficiários da habitação pública e do regime de apoio financeiro e a sua percentagem no número de agregados familiares locais (a 31 de Dezembro de 2013)

Natureza de agregado familiar	N.º de agregados familiares	%
Número total dos agregados familiares cujo chefe de família é residente local (Nota)	169 587	100
Número total dos agregados familiares beneficiários	63 057	37,2
<i>Tipo dos agregados familiares beneficiários</i>		
<i>Agregados familiares beneficiários do regime de bonificação de juros de 4%</i>	14 069	8,3
<i>Agregados familiares beneficiários do plano de apoio à aquisição de habitação própria</i>	4 764	2,8
<i>Agregados familiares beneficiários do abono de residência</i>	2 319	1,4
<i>Residem em habitação económica</i>	32 763	19,3
<i>Residem em habitação social</i>	9 142	5,4

Nota: Foi calculado com base na percentagem dos agregados familiares cujo chefe de família é residente local, no número total dos agregados familiares apurado no censo populacional de 2011.

* Supondo-se que a média do número de agregados familiares por cada fogo da habitação económica seja 1, calcula-se com base desta média o número de agregados familiares da habitação económica

** As informações dos agregados familiares da habitação social baseiam-se nas informações do Instituto de Habitação

*** Exceptuam-se as fracções de habitação colectiva

Fonte: Cálculo feito com base nas informações do IH e DSEC

Secção II Análise da situação actual dos agregados familiares da habitação pública

Analisadas as características e a situação actual dos agregados familiares da habitação pública, constata-se que os agregados familiares da habitação social estão a envelhecer, e prevê-se que, com o envelhecimento demográfico, a habitação social, para além de contemplar os agregados familiares socialmente mais fragilizados, precise de enfrentar a pressão resultante do envelhecimento da população. No que respeita à habitação económica, cujos agregados familiares são predominantemente compostos por pessoas de meia-idade e jovens, tendo em conta os limites máximos de rendimento para candidatura, a política já abrange, em diferentes épocas, a maior parte dos agregados familiares com necessidades de habitação e sem capacidade de adquirir imóveis no mercado privado. A separação dos membros dos agregados familiares e a constituição de novas famílias irão provocar uma maior procura por habitação económica, quando a conjuntura económica de Macau se mantém boa e os residentes esperam a subida dos preços dos imóveis.

Por isso, a habitação pública da RAEM continuará a desempenhar um papel importante no futuro.

I. A maior parte dos beneficiários da habitação social são idosos

Em Macau, os beneficiários da habitação social são as famílias socialmente mais fragilizadas. A título de exemplo, os representantes dos agregados familiares que conseguiram obter alojamento no âmbito do projecto das “19 mil fracções de habitação pública”, por grupo etário, são principalmente de 50 a 64 anos ou superiores a 65 anos, ocupando 82,55% da totalidade (Mapa X).

Mapa X: Percentagem dos representantes dos agregados familiares que conseguiram obter alojamento na habitação social (projecto das “19 mil fracções de habitação pública”), por grupo etário (até Dezembro de 2013)

Tipo	Projecto das “19 mil fracções”	18-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	>=65
Qtd	3 329	4	23	33	48	161	312	480	552	555	1 161
%	100%	0,12%	0,69%	0,99%	1,44%	4,84%	9,37%	14,42%	16,58%	16,67%	34,88%

Fonte: IH

Com o agravamento de envelhecimento demográfico da RAEM, prevê-se que crescerá o número dos idosos solitários ou agregados familiares representados por idoso que se irão alojar na habitação social no futuro.

II. A maior parte dos beneficiários da habitação económica são jovens e adultos de meia-idade

Em Macau, até ao final de 2013, as fracções de habitação económica vendidas e atribuídas totalizavam 33 352, das quais 10 164 pertencem ao projecto das “19 mil fracções de habitação pública”. Os representantes dos agregados familiares que conseguiram obter alojamento são principalmente os de 25 a 44 anos de idade, ocupando 58,55% da totalidade (Mapa XI).

Mapa XI: Percentagem dos representantes dos agregados familiares que conseguiram obter alojamento na habitação económica (projecto das “19 mil fracções de habitação pública”) por idade (até Dezembro de 2013)

Tipo	Projecto das “19 mil fracções”	18-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	>=65
Qtd	10 164	5	1 301	2 221	1 450	979	887	1 050	929	648	694
%	100%	0,05%	12,80%	21,85%	14,27%	9,63%	8,73%	10,33%	9,14%	6,38%	6,83%

Fonte: IH

Secção III A maior parte dos adquirentes das habitações no mercado imobiliário privado são residentes locais

Até 31 de Dezembro de 2013, existiam 209 868 fracções habitacionais em Macau, das quais 168 477 na Península de Macau, 31 186 na Taipa e 10 205 em Coloane. No mesmo período, havia em Macau 16 970 fracções desocupadas, com uma taxa de desocupação de 8,1%, das quais 8 237 ficam na Península de Macau, com uma taxa de desocupação de 4,9%; 2 299 na Taipa, com uma taxa de desocupação de 7,4%; 6 434 em Coloane, com uma taxa de desocupação de 63,0%, devido à recente conclusão da construção da habitação pública em Seac Pai Van.

Em 2010, o Governo da RAEM criou o Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário, o qual lançou as medidas que abrangem os solos, e a construção, regime de registo, venda, matérias fiscais e actividades de mediação referentes aos edifícios, reforçando desta forma a gestão de riscos, prevenindo contra a “bolha” especulativa ligada aos activos, regularizando o funcionamento do mercado e promovendo o desenvolvimento estável e saudável do mercado imobiliário.

Até à data, a maior parte das medidas de regulação foram concretizadas, o que contribuiu, em certa medida, para manter a estabilidade do sistema financeiro e do mercado, prevenir a especulação do mercado, nomeadamente, a partir de 30 de Outubro de 2012, as pessoas colectivas e singulares não residentes são obrigadas a pagar uma taxa adicional de 10% pela aquisição de bens imóveis destinados a habitação. Esta medida contribuiu para evitar a especulação levada a cabo por não residentes. O Regime Jurídico da Promessa de Transmissão de Edifícios em Construção e a Lei da Actividade de Mediação Imobiliária, entraram em vigor em meados de 2013, proporcionaram uma base legal mais completa para regular o funcionamento do mercado imobiliário e permitiram um desenvolvimento mais saudável do mercado a longo prazo.

De acordo com as informações da Direcção dos Serviços de Finanças, em 2011, 2012 e 2013 foram requeridas, respectivamente, 15 469, 15 310 e 11 306 declarações para liquidação do imposto do selo para transmissão de imóveis, em relação às fracções habitacionais, tendo-se verificado uma tendência de diminuição contínua. Não obstante a descida em cadeia de 1,03% e 26,2%, os preços apresentam, mesmo assim, uma subida.

O número de transacções e o valor do respectivo imposto demonstram que a maior parte dos adquirentes são pessoas singulares residentes de Macau. A percentagem que as pessoas singulares residentes ocupam no número de transacções subiu de 84,17% em 2011 para 97,59%

em 2013; a das pessoas colectivas e singulares não residentes desceu de 15,83% em 2011 para 2,41% em 2013. Daí, pode concluir-se que as medidas aplicadas, como a diminuição do rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia e a aplicação do imposto do selo especial, permitiram efectivamente controlar a especulação do mercado imobiliário (Mapa XII).

Merece atenção que a percentagem dos adquirentes de habitações que sejam titulares de uma ou mais fracções habitacionais tem vindo a subir nos últimos anos, passando de 59,35%, em 2011, para 81,04%, em 2013.

Mapa XII: Número de transacções de fracções habitacionais relativamente às quais foram requeridas declarações para liquidação do imposto do selo sobre a transmissão de imóveis e a distribuição percentual do imposto por qualidade de comprador

Comprador	2011		2012		2013	
	N.º de Transacção (%)	Imposto (%)	N.º de Transacção (%)	Imposto (%)	N.º de Transacção (%)	Imposto (%)
Pessoa singular residente	84,17	72,46	88,41	75,23	97,59	85,06
Pessoa singular não residente	8,25	14,92	8,10	15,43	1,70	12,52
Pessoa colectiva	7,58	12,62	3,49	9,33	0,71	2,41
Total	100	100	100	100	100	100

Fonte: DSF

Sintetizando as referidas análises, verificam-se nas transacções de fracções habitacionais em 2013 as seguintes situações:

1. O volume de transacções baixou e os preços subiram: constata-se que o volume de transacções baixou 26,2% em comparação com 2012, mas a média dos preços de transacção subiu continuamente, fazendo uma comparação ano a ano.
2. O número de transacções e o imposto devido à transmissão mostram que a maior parte dos adquirentes são pessoas singulares residentes locais. Nas transacções, a percentagem das pessoas singulares residentes aumentou de 84,17%, em 2011, para 97,59%, em 2013, enquanto a das pessoas colectivas e singulares não residentes desceu de 15,83%, em 2011, para 2,41%, em 2013.
3. Cerca de 81% dos residentes de Macau (pessoas singulares) já eram titulares de uma ou mais fracções, aquando da aquisição das fracções habitacionais.

Secção IV Reflexão sobre o problema futuro da habitação

I. Habitação social é dedicada à oferta do alojamento para agregados familiares socialmente mais fragilizados

A fim de satisfazer as necessidades habitacionais dos grupos socialmente mais fragilizados de Macau, o Governo, desde as décadas de 60 a 70 do século passado, proporcionou habitações sociais através da forma do arrendamento aos agregados familiares de baixo rendimento ou com dificuldades especiais. Depois do retorno à Pátria, foram construídas pelo Governo da RAEM habitações sociais de novo modelo, como por exemplo, foram acrescentados nas habitações os espaços verdes e as instalações amigas do ambiente e de poupança de energia, para elevar, de forma geral, a qualidade habitacional. O Governo da RAEM também procedeu ao estudo sobre a introdução da utilização de água reciclada, a recolha de materiais reutilizáveis e sua reciclagem, com vista a construir habitação pública amiga do ambiente.

Até ao final de Janeiro de 2014, um total de 22 132 pessoas moravam em habitação social, das quais 3 280 são de idade igual ou superior a 65 anos, ou seja, cerca de 14,8%.

Macau já entrou no caminho de uma sociedade em envelhecimento. Segundo a projecção da população local com hipótese alta feita pela DSCE, a percentagem da população com idade igual ou superior a 65 anos irá subir de 8,5% em 2011 para 22,3% em 2036; o índice de dependência dos idosos aumentará de 10,9% em 2011 para 36,4% em 2036; e o índice de envelhecimento de 61,8% em 2011 para 133,9% em 2036.

Na elaboração da política de habitação de longo prazo, o Governo da RAEM tem de ponderar o aumento da população idosa e as suas necessidades habitacionais. Além de ser necessário proceder à reserva de uma certa quantidade de fracções de habitação social para idosos, deve tratar, de forma humanizada, os projectos de desenho da habitação, instalações complementares comunitárias e de uso público, para efeitos de facilitar a vida quotidiana e as necessidades de deslocações dos idosos.

II. A habitação económica enfrentará a pressão da procura da habitação por recém-casados e pela separação dos membros dos agregados familiares

No passado, as habitações económicas foram construídas através de contratos de desenvolvimento para a habitação, concluídos entre o Governo e os concessionários. A construção das mesmas passa a ser feita agora pelo próprio Governo. As habitações económicas, uma vez construídas, serão vendidas por preços inferiores aos do mercado aos candidatos seleccionados que reúnam os requisitos de candidatura. Com a entrada em vigor da Lei da Habitação Económica, foram inseridos o regime de graduação e ordenação, a fixação dos limites máximos de rendimento e de património, e o regime de atribuição antecipada, os quais foram já concretizados sucessivamente.

Os limites mínimos de rendimento mensal dos candidatos para a aquisição de habitação económica correspondem aos limites máximos de rendimento mensal dos candidatos para o arrendamento da habitação social. Ao abrigo da Lei da habitação económica, na fixação dos limites máximos de rendimento mensal dos candidatos para a aquisição de habitação económica, deverão ser tidas em consideração as despesas habitacionais, as despesas não habitacionais e as poupanças. E, no cálculo das despesas habitacionais, deverão ser considerados, nomeadamente, o preço médio de transacção de imóveis com finalidade habitacional nos últimos quatro trimestres, a taxa de juro anual e o rácio máximo para suportar encargos com empréstimos hipotecários para aquisição de habitação.

Além disso, nos termos de lei, na fixação do limite máximo de património dos candidatos para a aquisição de habitação económica, deverão ser tidos em consideração o preço de transacção de imóveis com finalidade habitacional no mercado livre, o montante do crédito bancário e outros encargos.

Os referidos limites, para além de garantir o direito à habitação dos candidatos com médio e baixo rendimento, evitam, ao mesmo tempo, que os candidatos tenham encargos financeiros muito elevados devido ao excessivo crédito, em ordem a garantir a sua qualidade de vida, apoiando os agregados familiares que têm verdadeiras necessidades e capacidade de adquirir habitação económica.

Nos termos do disposto no que respeita aos limites de rendimento e de património do novo concurso para aquisição de habitação económica, que entrou em vigor a 17 de Dezembro

de 2013, os limites máximos de rendimento mensal total e de património líquido para o agregado familiar de uma pessoa são, respectivamente, de 29 700 e 896 200 patacas; e os limites máximos de rendimento mensal total e de património líquido para os agregados familiares de duas ou mais pessoas são, respectivamente, de 59 300 e 1 792 400 patacas. De acordo com o inquérito ao emprego, referente ao quarto trimestre de 2013, levado a cabo pela DSCE, os referidos limites de rendimento abrangeram já 80% da população activa da RAEM.

Em Macau, a habitação económica é uma política de habitação de longo prazo, sustentável e eficaz que ajuda, em certa medida, o grupo de pessoas que não estão habilitadas a candidatar-se à habitação social por causa do seu rendimento e património e sem capacidade de adquirir imóveis no mercado privado, aliviando gradualmente as necessidades de habitação. Enquanto a economia local se mantém positiva e a população espera a continuação da subida dos preços dos imóveis, a aquisição de imóveis pelas famílias recém-constituídas e a separação dos membros dos agregados familiares provocam procura potencial relativa à habitação económica. No futuro, acredita-se que a habitação económica continuará a desempenhar um papel importante para resolver o problema da habitação da sociedade.

III. O Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau assume um papel complementar

Após a apresentação da política “Terrenos de Hong Kong para residentes de Hong Kong” por parte do Governo de Hong Kong, surgiu no seio da sociedade de Macau uma expectativa semelhante. Em sentido lato, entende-se por “Terra de Macau destinada a residentes de Macau” os terrenos da RAEM destinados aos residentes e pequenas e médias empresas de Macau; em sentido estrito, é exigido ao Governo da RAEM que construa habitações destinadas apenas à aquisição por parte dos residentes de Macau.

Face a isto, em 2013, o Governo da RAEM incumbiu o Centro de Estudos de Macau da Universidade de Macau e o Instituto Politécnico de Macau de procederem ao estudo sobre “Terra de Macau destinada a residentes de Macau”, do ponto de vista jurídico e económico, tendo os relatórios sido publicados no mesmo ano.

O relatório do Instituto Politécnico referiu: “Terra de Macau destinada a residentes de Macau’ pode resolver efectivamente o problema de habitação da classe sanduíche e do estrato social médio, respondendo às expectativas de habitação dos residentes dos diferentes estratos sociais, através de um quadro de oferta da habitação económica, habitação social e habitação adquirida no mercado privado.”

Por sua vez, o relatório da Universidade de Macau referiu: “Como um complemento da política de habitação pública em vigor, é necessário implementar oportunamente a política de habitação ‘Terra de Macau destinada a residentes de Macau’ com mira na ‘classe sanduíche’ e jovens residentes permanentes de Macau, formando gradualmente um mercado imobiliário dirigido aos residentes permanentes de Macau.”

Além disso, existe também na sociedade a sugestão de que as habitações da “Terra de Macau destinada a residentes de Macau” têm como destinatários principais o estrato social de rendimento de nível médio, os quais são diferentes da habitação pública e da habitação adquirido no mercado privado.

Pode ver-se que, no âmbito do regime de habitação pública em vigor, a habitação social e a habitação económica são viradas para grupos de diferentes rendimentos. A razão pela qual a sociedade avança com a ideia da “Terra de Macau destinada a residentes de Macau” reside

principalmente no alto preço dos imóveis, que torna necessário criar uma medida complementar entre a habitação económica e o mercado privado, para ajudar os residentes com determinada capacidade económica mas com dificuldades em acompanhar a subida dos preços dos imóveis no mercado privado a resolverem o seu problema.

Considerando que a “Terra de Macau destinada a residentes de Macau” é apenas um termo vulgar, em termos do conceito macro, a habitação pública de Macau já é abrangida por este conceito. Para distinguir esta nova medida do regime de habitação pública em vigor, e para permitir a promoção dos trabalhos no futuro, o Grupo de Trabalho Interdepartamental propõe que este plano seja designado por Plano de Aquisição de Imóveis.

Caso o Plano de Aquisição de Imóveis venha a ser implementado no futuro, ele irá formar com as habitações adquiridas no mercado privado e as habitações públicas um sistema de complementaridade, no qual se influenciarão um e outro, permitindo aos residentes locais de diferentes estratos sociais, optar pelas vias de aquisição do imóvel, consoante a sua própria capacidade económica. Com esta característica, o Plano de Aquisição de Imóveis é definido como uma medida complementar entre a habitação pública e o mercado privado, que tem como destinatários principais os residentes com capacidade de aquisição de habitação económica, que esperam elevar a qualidade das suas habitações, sendo no entanto incapazes de acompanhar a subida dos preços da habitação no mercado privado.

Devido à escassez dos recursos de solos em Macau, o Plano de Aquisição de Imóveis e a habitação pública não só têm uma relação de complementaridade como também existe entre eles uma corrida aos recursos. Tal como refere o relatório da UM, “o Governo deve distribuir e tratar os recursos públicos com prudência e equidade, contemplando prioritariamente os grupos sociais mais fragilizados, e garantindo a procura no que respeita à habitação dos residentes do estrato social básico. Os sectores sociais carecem também de reflectir a forma de como fazer bom uso dos recursos escassos, com vista a assegurar o desenvolvimento sustentável da política da habitação pública.” A forma como racionalizar a distribuição dos recursos públicos não é apenas uma posição tomada pelo Governo em termos da política como também um valor ponderado por toda a sociedade.

Secção V Pré-conclusão

1. A habitação pública é uma política de habitação eficaz cuja percentagem na habitação da RAEM regista uma subida contínua. Até ao final de 2013, a percentagem das fracções de habitação pública subiu para 21,7%, das quais 6,1% eram fracções de habitação social e 15,6% fracções de habitação económica.
2. Os representantes dos agregados familiares beneficiários da habitação social apresentam uma tendência de envelhecimento, suportando no futuro este tipo de habitação o alojamento dos agregados familiares socialmente mais fragilizados. A habitação económica cujos agregados familiares são compostos predominantemente por pessoas de meia-idade e jovens, enfrentará a pressão de procura da habitação pelos recém-casados e membros separados dos agregados familiares.
3. Até ao final de 2013, existem 209 868 fracções habitacionais em Macau, com uma taxa de desocupação de 8,1%. Nos últimos três anos, o volume de transacções das fracções habitacionais em Macau tem vindo a diminuir, baixando 26,2% em 2013 comparando com 2012, mas os preços de transacção subiram continuamente, fazendo uma comparação ano a ano.
4. O número de transacções de imóveis e o valor do imposto proveniente das transacções permitem concluir que a maior parte dos adquirentes de habitação são as pessoas singulares residentes, ocupando 97,59% no número total de transacções em 2013.
5. O Plano de Aquisição de Imóveis é uma medida complementar entre a habitação pública e o mercado privado, que tem como destinatários principais os residentes com capacidade de aquisição de habitação económica, que esperam elevar a qualidade das suas habitações, sendo no entanto incapazes de acompanhar a subida dos preços da habitação no mercado privado. Ele forma com a habitação pública e o mercado privado um quadro completo e diversificado de oferta de habitação sendo cada um vocacionado para grupos diferentes, o que permite aos residentes locais terem mais opções para a aquisição de imóveis, consoante a sua própria capacidade económica.
6. O Plano de Aquisição de Imóveis e a habitação pública não só têm uma relação de complementaridade como também existe entre eles uma corrida aos recursos.



Capítulo IV

O impacto dos recursos de solos sobre a habitação

Macau é uma cidade pequena, com grande densidade populacional. Em 31 de Dezembro de 2013, 504 300 pessoas habitavam na Península de Macau, numa área de 9,33 km² com uma densidade demográfica de 54 051 pessoas/km². Refira-se a título de exemplo, as densidades populacionais da zona do Hipódromo, Areia Preta e Iao Hon, assim como das zonas de San Kio e da Doca Lam Mau são respectivamente 158 444 pessoas/km², 138 182 pessoas/km² e 137 143 pessoas/km². A densidade populacional da Taipa é 12 315 pessoas/km², sendo a da zona central da Taipa de 22 833 pessoas/km². A densidade populacional de Coloane é a mais baixa, com apenas 697 pessoas/km².

Os recursos de solos restringem o desenvolvimento urbano de Macau, nomeadamente em matéria de habitação.

Tendo satisfeito a procura dos agregados familiares da lista de espera dos candidatos a habitação social pelo projecto das “19 mil fracções de habitação pública”, está-se a realizar a respectiva atribuição aos agregados familiares que se candidataram em 2009. De acordo com os projectos de habitação social em construção, prevê-se que nos próximos dois ou três anos existam ainda fracções disponíveis para atribuição. Considerando a dimensão de oferta da habitação pública, as futuras limitações dos recursos de solos e o envelhecimento demográfico, assim como a política de satisfazer prioritariamente a procura de habitação dos grupos socialmente mais fragilizados, o Governo irá disponibilizar, de forma prioritária, os recursos limitados para os grupos sociais mais desfavorecidos, em ordem a garantir as suas necessidades de habitação e ajudar desta maneira, de melhor forma, os agregados familiares com necessidades verdadeiras a resolver o seu problema no que respeita a habitação, assegurando ao mesmo tempo a utilização justa e imparcial dos recursos públicos.

No futuro, o Governo irá elaborar as estratégias do desenvolvimento da habitação pública de médio e longo prazo, sob três vertentes, i.e. “assegurar a boa utilização em termos de utilização dos solos e do financiamento, bem como criar o regime de reserva de terrenos”, para assegurar a oferta de uma certa dimensão que abranja todos os grupos sociais.

Perante a escassez de recursos dos solos, em relação à questão de procura de solo para a concretização do Plano de Aquisição de Imóveis, os sectores sociais apresentaram as suas sugestões.

O relatório da UM indica que “conforme a situação actual dos terrenos, podem ser considerados os seguintes terrenos: 1) Terrenos concedidos não aproveitados; 2) Terrenos dos cinco novos aterros; 3) Terrenos provenientes do reordenamento dos bairros antigos.”

A sociedade entende também que a questão da procura dos terrenos pode ser resolvida sob quatro vertentes: dedicar os terrenos destinados a fins habitacionais dos novos aterros para construção de habitação pública; reservar os terrenos do Estado ainda não concedidos e que são geridos pelo Governo para a concretização da ‘Terra de Macau destinada a residentes de Macau’; converter os terrenos clandestinamente ocupados em terrenos da ‘Terra de Macau destinada a residentes de Macau’, se as condições assim permitirem; utilizar os terrenos concedidos não aproveitados, os terrenos destinados a fins não comerciais ou habitacionais mas com vocação para a finalidade habitacional, e os terrenos provenientes dos reordenamento dos bairros antigos para concretizar a política da ‘Terra de Macau destinada a residentes de Macau’, como por exemplo, prédios industriais e rústicos.

Pode ver-se que os sectores sociais depositam esperança nas novas zonas urbanas e no aproveitamento dos terrenos desaproveitados para aliviar a escassez de recursos de terrenos e constituir uma reserva de terrenos para construção de habitação pública.

Quanto aos terrenos não aproveitados, o Governo da RAEM declarou a caducidade dos processos de concessão referentes a vinte e tal parcelas de terrenos não aproveitados. Estando a decorrer uma série de trâmites administrativos e judiciais, sendo ainda necessário um determinado tempo para o seu tratamento. Alguns terrenos não aproveitados, devido à sua localização geográfica, limitação da área ou questão de conservação ecológica, não são adequados à construção de habitação pública.

Por outro lado, as quatro parcelas de terrenos que podem ser utilizados para a construção de habitação pública pelo Governo a curto prazo localizam-se, respectivamente, duas na Doca Lam Mau e duas no centro da Taipa. Segundo a estimativa preliminar, podem proporcionar cerca de 400 fracções. Quanto a outros terrenos do Governo que podem ser contemplados, são os terrenos que têm alguma hipótese de serem utilizados para a construção de habitação pública, estando sujeitos, no entanto, a algumas condições como os procedimentos legais, negociações ou reordenamento. Quanto a estes terrenos, prevê-se que a sede da central térmica da Rua dos Pescadores e o espaço descoberto e o auto-silo localizado no lado leste da Piscina Olímpica na

Rua do Desporto da Taipa possam ser planeados para a construção de cerca de 2 000 fracções. No que respeita a outro terreno que existe, depois de várias negociações com o concessionário, este concordou em princípio devolver uma parte do terreno para a RAEM. Para além da necessidade de executar obras de infra-estruturas, tal como a construção de rodovias, prevê-se que possam ser construídas cerca de 2 000 fracções. Para o efeito, o Governo está a acelerar o respectivo processo. Os terrenos acima referidos podem oferecer um total de 4 400 fracções.

No que respeita às novas zonas urbanas, na segunda fase de auscultação pública do Plano Director das Novas Zonas Urbanas, o Governo apresentou dois grupos de anteprojectos para discussão pública. Se a estimativa da área das fracções habitacionais se basear na tipologia tipo T2, os dois grupos de anteprojectos podem fornecer respectivamente 33 mil e 43 mil fracções. O Governo salientou sempre que irá reservar, nas novas zonas urbanas, uma determinada percentagem de terrenos para fins residenciais com vista à construção de habitação pública.

Tal como salienta o Plano Director das Novas Zonas Urbanas: O maior desafio que se coloca é a forma como, por um lado, satisfazer as diversas expectativas da sociedade, resolvendo os problemas existentes em Macau, e, por outro lado, promover o desenvolvimento urbano com uma área limitada de 350 hectares. Os terrenos das novas zonas urbanas, não só carecem de satisfazer a procura dos terrenos para diversos equipamentos urbanos, como também reservar os recursos de solos e de habitação para as futuras gerações.

De destacar que, do ponto de vista de planeamento, a percentagem dos terrenos a reservar para habitação pública, nas novas zonas urbanas, não afectará muito o Plano Director das Novas Zonas Urbanas. A definição da percentagem entre a habitação pública e a habitação de mercado privado, para além dos factores económicos, implica também o interesse geral da sociedade, sendo necessário encontrar um consenso entre os diferentes grupos da sociedade, depois das reflexões, ponderações de valores e negociações. Isto não pode depender apenas da avaliação técnica na vertente de planeamento pelos serviços competentes.

Quando se discute a percentagem de habitação pública nas novas zonas urbanas, a sociedade tem de insistir no princípio de que os terrenos correspondentes devem suportar o futuro desenvolvimento sustentável de Macau. Ao mesmo tempo, face às subidas e descidas nos ciclos económicos, deve manter-se a flexibilidade em termos dos terrenos para fins de habitação. A reserva dos terrenos tem por objectivo assegurar a adaptabilidade às incertezas no futuro.

Quanto à percentagem de terrenos reservados para habitação pública nas novas zonas urbanas, esperamos que o público apresente as suas opiniões valiosas.

	Anteprojecto do plano I	Anteprojecto do plano I
Dimensão demográfica planeada	100 mil pessoas	130 mil pessoas
Densidade populacional	30 mil pessoas/km ²	35 mil pessoas/km ²
Número de fracções habitacionais*	33 mil	43 mil
Sua opinião		

*Obs: É estimada com base na área de uma fracção T2

Para além das novas zonas urbanas, prevê-se que o terreno do novo posto fronteiriço entre Guangdong e Macau em planeamento possa disponibilizar cerca de 1 400 fracções de habitação social.

Além disso, a sociedade deposita também esperança que o reordenamento dos bairros antigos liberte alguns terrenos. O Governo da RAEM retirou a proposta de lei do Regime Jurídico do Reordenamento dos Bairros Antigos. O processo da elaboração da proposta de lei remonta a 2006 e a mesma foi submetida em 2011 à Assembleia Legislativa para apreciação. Dado que a sua elaboração ocorreu antes das Lei da Salvaguarda do Património Cultural, Lei de Terras e Lei do Planeamento Urbanístico, a elaboração da proposta da lei era limitada pelos factores sociais e económicos do momento. Actualmente, os serviços competentes estão a rever o projecto da proposta de lei, indo proceder à alteração do conteúdo sobreposto ao da Lei do Planeamento Urbanístico, face às condições objectivas e expectativas sociais. Além disso, passado mais de dois meses depois da entrada em vigor das referidas novas leis, há toda a conveniência em rever a situação concreta após a implementação das mesmas, com vista a promover gradualmente, os trabalhos de alteração da proposta de lei do Regime Jurídico do Reordenamento dos Bairros Antigos.

Pré-conclusão

1. Tendo satisfeito a procura dos agregados familiares da lista de espera de candidatos a habitação social pelo projecto das “19 mil fracções de habitação pública”, o Governo está a realizar a respectiva atribuição aos agregados familiares que se candidataram em 2009. De acordo com os projectos de habitação social em construção, prevê-se que nos próximos dois ou três anos existam ainda fracções disponíveis para atribuição.
2. O Governo irá conceber as estratégias do desenvolvimento da habitação pública de médio e longo prazo, sob três vertentes, i.e. “assegurar a boa utilização em termos de utilização dos solos e do financiamento, bem como criar o regime de reserva de terrenos”, para assegurar a oferta de uma certa dimensão que abranja todos os grupos sociais.
3. O Governo declarou a caducidade dos processos de concessão referentes a vinte e tal parcelas de terrenos não aproveitados. Estando a decorrer uma série de trâmites administrativos e judiciais, sendo ainda necessário um determinado tempo para o seu tratamento.
4. Da análise compreensiva, as seis parcelas de terrenos que se localizam na Doca Lam Mau e na Taipa, assim como a sede da central térmica da Rua dos Pescadores, são passíveis de ser utilizadas para a construção de habitação pública a curto prazo. Oferecem um total de 4 400 fracções.
5. Quanto à percentagem dos terrenos a reservar para habitação pública, nas novas zonas urbanas, para além dos factores económicos, implica também o interesse geral da sociedade, sendo necessário encontrar um consenso entre os diferentes grupos da sociedade, depois das reflexões, ponderações de valores e negociações. Esperamos que o público apresente as suas opiniões valiosas.
6. Quando se discute a percentagem de habitação pública nas novas zonas urbanas, a sociedade tem de insistir no princípio de que os terrenos correspondentes devem suportar o futuro desenvolvimento sustentável de Macau. Ao mesmo tempo, face às subidas e descidas nos ciclos económicos, deve manter-se a flexibilidade em termos dos terrenos para fins de habitação. A reserva dos terrenos tem por objectivo assegurar a adaptabilidade às incertezas no futuro.



Capítulo V

Reflexões e sugestões sobre o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau

Como foi referido no Capítulo III, se se implementar o Plano de Aquisição de Imóveis, devendo formar com a habitação social, habitação económica e o mercado imobiliário privado um quadro de oferta de habitação de quatro níveis, cada qual destinado a grupos diferentes, permitindo aos residentes de Macau, sob o pressuposto de salvaguardar as necessidades habitacionais das famílias de baixo rendimento, optar pelas vias de aquisição de imóveis, consoante a própria capacidade económica da família.

Por isso, o Plano de Aquisição de Imóveis deve ter natureza diferente da habitação económica, no que respeita aos requisitos de candidatura, restrições, área de fracção e preços, com vista a desempenhar o seu papel próprio.

Devido à escassez dos recursos de solos, a habitação pública de Macau enfrenta uma pressão severa de recurso de terrenos. Assim, o Plano de Aquisição de Imóveis que assume um papel complementar, concorre inevitavelmente com a habitação pública pelos mesmos recursos.

O relatório da UM indica: “A política da habitação pública do Governo da RAEM em que a “habitação social desempenha um papel principal e a habitação económica desempenha um papel secundário” tem como objectivo atender e satisfazer a procura de habitação dos residentes de estrato social de base. A política de “Terra de Macau destinada a residentes de Macau” tem como destinatárias pessoas com capacidade económica melhor do que os candidatos na lista de espera para a aquisição de habitação económica. A implementação desta política afecta inevitavelmente as oportunidades dos agregados familiares socialmente mais fragilizados de arrendar habitação social ou adquirir habitação económica.”

Face aos princípios do bom uso e distribuição racional dos recursos públicos, o presente capítulo versa, principalmente, sobre a viabilidade do Plano de Aquisição de Imóveis e como efectuar o seu efeito, quando houver lugar à sua implementação. Esperamos que, através da análise dos prós e contras, inspiremos o debate aprofundado no seio da sociedade, com o objectivo de chegar a um consenso baseado no interesse geral da sociedade.

Secção I Análise da viabilidade do Plano

O Governo de Hong Kong anunciou em 2013 a implementação da política “Terras de Hong Kong para residentes de Hong Kong”, através das duas parcelas de terrenos para uso habitacional na zona do antigo aeroporto de Kai Tak, as quais foram transaccionadas por preços muito próximos dos preços máximos do mercado. Em Abril deste ano, o Governo de Hong Kong manifestou que a “Terras de Hong Kong para residentes de Hong Kong” é apenas um projecto-piloto, que só será concretizado quando o mercado estiver sobreaquecido, podendo esta política ser activada num curto período de tempo, quando for necessário.

A expectativa “Terra de Macau destinada a residentes de Macau” que a sociedade alimenta teve também origem na “Terra de Hong Kong para residentes de Hong Kong”. Sobre isso, existem opiniões diferentes na sociedade. Os apoiantes entendem que esta política ajudará os residentes de Macau a adquirir imóveis; aqueles com atitude reservada referem que existe já um regime de habitação pública, não tendo esta política grande efeito; e os opositores julgam que o regime de habitação pública em vigor tem vindo a ser eficaz, e caso tenha implementado o plano, afectaria inevitavelmente o volume de oferta da habitação económica.

Nos relatórios de estudo produzidos pelos dois estabelecimentos de ensino superior, foi também abordada a viabilidade do Plano de Aquisição de Imóveis, dos pontos de vista jurídico, económico e de política pública.

O relatório da UM refere: “Teoricamente, sob a orientação da política da habitação pública, no quadro que a habitação social e habitação económica faz parte, a oferta de habitações através de “Terras de Macau destinadas a residentes de Macau” pode aumentar a quantidade, a hierarquia e a cobertura da habitação pública, criando mais oportunidades e condições para os residentes dos diferentes estratos, para aquisição de habitação. Apesar de ser necessária e viável a implementação da política da “Terra de Macau destinada a residentes de Macau”, segundo as actuais circunstâncias socioeconómicas e a avaliação básica resultante da sondagem de opinião pública, importa salientar que, com os recursos existentes, a implementação desta política irá enfrentar dificuldades e desafios relativamente à orientação do valor da política da habitação pública, distribuição dos recursos públicos, definição dos respectivos conceitos e elementos, bem como equilíbrio do sistema da política da habitação pública e eficiência de mercado, merecendo por isso uma reflexão e a atenção do Governo e dos diferentes sectores da sociedade.”

O relatório do IPM indica: “A ‘Terra de Macau destinada a residentes de Macau’, que tem como principal objectivo o interesse público, possui legitimidade, em termos jurídicos e tem na Lei de Terras margem que permita a sua existência. A introdução de tal política é justificável, sendo aconselhável adoptar uma estratégia de desenvolvimento conservadora e segura. Contudo, a habitação social e habitação económica, que servem para dar garantias básicas sociais e estabilizar e manter a segurança da sociedade, não podem ser descuradas pela implementação da política da “Terra de Macau destinada a residentes de Macau”.

A sondagem de opinião pública feita no âmbito do relatório da UM denota que dos entrevistados, 49,4% apoiaram o lançamento da política da “Terra de Macau destinada a residentes de Macau”, 28,2% apoiaram muito e 20,9% sem opinião, enquanto os que manifestaram oposição e grande oposição são inferiores a 2%.

Tal como foi referido anteriormente, o Plano de Aquisição de Imóveis desempenha um papel complementar entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado, e tem por objectivo ajudar os residentes com necessidades na aquisição de um imóvel para habitação. Merece, porém, atenção que esta medida complementar pode concorrer inevitavelmente com a habitação pública, quanto à distribuição dos recursos. Em face da escassez de recursos de solos, como se faz a distribuição dos recursos de solos limitados a longo prazo entre a habitação pública e o Plano de Aquisição de Imóveis? E como o plano desempenhará apenas um papel complementar em relação às outras políticas de habitação, então, tomar-se-á como referência ou não a prática de Hong Kong, só será implementado quando for necessário, é também um aspecto que merece reflexão da sociedade.

Quer seja medida permanente quer seja medida flexível, para fazer face à reversão da situação económica, o Plano de Aquisição de Imóveis deve ter, na prática, um conjunto de normas para assegurar a utilização eficaz dos recursos públicos. Iremos abordar aprofundadamente nas secções II a VIII deste capítulo, as vantagens e desvantagens em diferentes condições e restrições, e esperamos que a sociedade apresente activamente as suas opiniões.

Deverá ser implementado ou não o Plano de Aquisição de Imóveis:

Proposta I	Sua opinião	Proposta II
<p>Concorda com a implementação do Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau</p>		<p>Opõe-se à implementação do Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau</p>

Em caso de implementação do Plano de Aquisição de Imóveis:

Proposta I	Sua opinião	Proposta II
<p>O Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau é uma medida flexível, sendo lançado consoante a situação económica</p>		<p>O Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau é uma medida permanente.</p>

Secção II Beneficiários do Plano

Diz o relatório da UM: “Entende-se por “residentes de Macau” residentes permanentes da RAEM com idade de maioridade, e por “terras de Macau” terrenos de domínio privado da RAEM que podem ser concedidos, por arrendamento.” A política de habitação “Terra de Macau destinada a residentes de Macau” permite apenas que a respectiva habitação seja objecto de posse e circulação entre os residentes permanentes de Macau, nunca entrará no mercado privado, independentemente da fixação do prazo de inalienabilidade e da duração deste. Isto deveria ser o ponto fulcral da política.”

Segundo a sondagem de opinião pública do relatório da UM, das 2 913 entrevistas realizadas válidas, 2 082 inquiridos (71,5%) consideram que os “residentes de Macau” devem ser residentes permanentes de Macau; 807 (27,7%) acham que os “residentes de Macau” são residentes permanentes e não permanentes de Macau e 25 (0,8%) entendem que os “residentes de Macau” pertencem a outro conceito.

A sondagem de opinião mostra ainda que, para os 59,4% dos inquiridos, a revenda só pode ser feita aos residentes permanentes de Macau, enquanto 26,6% entendem que a revenda pode ser feita aos residentes permanentes e não permanentes de Macau e 14,1% entendem que pode ser feita a outrem, pessoa colectiva ou sem restrições.

Na opinião de algumas associações sociais, os proprietários devem “ser residentes permanentes locais”.

Sintetizando as referidas opiniões, é aconselhável que os destinatários do Plano de Aquisição de Imóveis sejam residentes permanentes de Macau, a venda ou revenda só pode ser feita aos residentes permanentes de Macau, formando a longo prazo um mercado imobiliário de segunda mão entre os residentes permanentes de Macau.

Destinatários do Plano de Aquisição de Imóveis:		
Proposta I	Sua opinião	Proposta II
Residente permanente de Macau		Residente permanente e não permanente de Macau
A revenda só pode ser feita aos residentes permanentes de Macau		A revenda pode ser feita aos residentes permanentes e não permanentes de Macau

Secção III Habitação dos beneficiários

Sobre a habitação dos beneficiários, tanto o relatório da UM como as associações e os sectores sociais apresentaram sugestões diferentes. De entre estas opiniões, as mais próximas são: “O candidato deve ser residente permanente da RAEM com idade igual ou superior a 18 anos”, “primeira aquisição de imóvel”, “não possuir habitação própria num determinado período de tempo”; e alguns sugeriram também que os beneficiários devem ser maiores de 21 anos de idade e não possuírem imóvel próprio nos últimos cinco anos.

A Lei da Habitação Económica prevê que a candidatura à aquisição das fracções da habitação económica só pode ser feita pelo residente permanente de Macau, com idade igual ou superior a 18 anos. O relatório da UM propõe que a idade mínima do adquirente seja 18 anos, devido ao facto de a lei definir 18 anos como idade da maioridade.

A sondagem de opinião pública do relatório da UM mostra que 68,8% dos inquiridos concordaram muito ou concordaram que os adquirentes devem ser pessoas que adquirem um imóvel pela primeira vez, enquanto 15,7% mantiveram uma posição neutra; 51,6% não concordaram muito ou não concordaram de que quem “já comprou habitação económica poder comprar”, enquanto 19,3% se mantiveram numa posição neutra e 29,2% concordaram muito ou concordaram com isso; 46,4% dos inquiridos não concordaram muito ou não concordaram que “os residentes beneficiários do regime de bonificação de quatro por cento de juros possam comprar”, enquanto 24,1% se mantiveram numa posição neutra e 29,5% concordaram muito ou concordaram; 44,6% dos inquiridos não concordaram muito ou não concordaram que “os residentes beneficiários do regime de bonificação de juros de crédito concedido para primeira aquisição de habitação própria possam também comprar”, enquanto 27,3% se mantiveram numa posição neutra e 28,1% concordaram muito ou concordaram.

Além disso, relativamente ao ponto de se deve, ou não, o beneficiário candidatar-se em nome do agregado familiar, a sociedade tem opiniões diferentes. Uns entendem que se deve contemplar prioritariamente os agregados familiares e outros consideram que a exclusão dos indivíduos solteiros é uma discriminação. As associações propõem que os candidatos solteiros devem ter idade igual ou superior a 35 anos. Tomando como referência o exemplo de Singapura, entre outros, os indivíduos solteiros só podem candidatar-se à aquisição de habitação pública quando completarem 35 anos de idade.

De acordo com as informações obtidas dos Censos 2011, os proprietários de agregado singular com idade superior a 35 anos totalizavam 16 201, ou seja 10,5% dos agregados familiares locais, dos quais 9 672 residem em casa própria.

Habilitação dos beneficiários do Plano de Aquisição de Imóveis		
Proposta I	Sua opinião	Proposta II
Completa 18 anos de idade		Completa 21 anos de idade
Candidatura feita em nome do agregado familiar		Os agregados familiares têm prioridade
Se for admitida a candidatura individual, os indivíduos solteiros só podem candidatar-se quando completarem 35 anos de idade		É admitida a candidatura dos indivíduos solteiros
Primeira aquisição de imóvel		Não primeira aquisição de imóvel
Se não for a primeira aquisição, não possuem habitação própria nos últimos cinco/sete anos		Se não for a primeira aquisição, não possuem habitação própria nos últimos 10 anos
São admitidos os membros (salvo proprietários) dos agregados familiares que compraram habitação económica		Não são admitidos os membros dos agregados familiares que compraram habitação económica
São admitidos os membros (salvo proprietários) dos agregados familiares que beneficiaram do regime de bonificação de juros de 4% ou do regime de bonificação de juros de crédito concedido para primeira aquisição de habitação própria		Não são admitidos os membros dos agregados familiares que beneficiaram do regime de bonificação de quatro por cento ou do regime de bonificação de juros de crédito concedido para primeira aquisição de habitação própria

Secção IV Limites do rendimento e património dos beneficiários

Existem opiniões diferentes da sociedade quanto à fixação ou não dos limites de rendimento e de património dos beneficiários. O Plano de Aquisição de Imóveis assume um papel complementar entre a habitação económica e a habitação no mercado privado, e tem como destinatários os residentes com capacidade de adquirir habitação económica, mas esperam elevar a qualidade das suas habitações, apesar da incapacidade de acompanhar a subida dos preços do mercado privado. Por isso, os beneficiários do Plano de Aquisição de Imóveis são de um estrato com determinada capacidade económica, coincidindo o limite mínimo do seu rendimento com o limite máximo para candidatura à habitação económica.

Se o presente plano fixar o limite de rendimento dos seus beneficiários, poder-se-á então tomar como referência o limite máximo de rendimento fixado para habitação económica: o cálculo é feito com base no rendimento mensal do agregado familiar, ou seja, 30% do rendimento mensal desse agregado familiar que corresponde ao montante pago mensalmente por amortização de hipoteca, como limite máximo de rendimento do agregado familiar, sendo distribuídos por dois grupos: 1 pessoa, 2 pessoas ou superior.

Deve ou não o Plano de Aquisição de Imóveis fixar limite de rendimento:

Proposta I	Sua opinião	Proposta II
Sem limite de rendimento		Com limite mínimo mas sem limite máximo de rendimento

Deve ou não o Plano de Aquisição de Imóveis fixar limite de património:

Proposta I	Sua opinião	Proposta II
Sem limite de património		Com limite de património, pode-se tomar como referência as normas sobre habitação económica

Secção V Forma de venda

Tanto o relatório da UM como as sugestões das associações sociais, concordam com a realização do sorteio na primeira venda, sem fila de espera.

A sondagem de opinião pública do relatório da UM mostra que 70,1% dos inquiridos concordaram muito ou concordaram que os adquirentes “devem ser ordenados consoante a graduação por habilitação”, enquanto 15,7% dos inquiridos mantiveram-se numa posição neutra, e os que não concordaram muito ou não concordaram são 14,2%.

Face à escassez dos recursos de solos de Macau, os recursos públicos devem ser distribuídos racionalmente em estrito cumprimento dos princípios do uso prudente e bom uso, dando prioridade aos grupos sociais mais fragilizados consoante a importância e a urgência. Actualmente, a graduação e a ordenação que se adopta na candidatura à habitação económica justifica-se pela prioridade para os agregados familiares nucleares, salvaguardando o conceito da ética tradicional. No entanto, os indivíduos solteiros encontram dificuldades em ficar “alojados”. Há opiniões no seio da sociedade de que não se deve excluir os indivíduos solteiros, podendo os mesmos, com idade superior a 35 anos, apresentar a candidatura.

Além disso, para auxiliar os agregados familiares compostos por diferentes números de membros, há quem sugira que seja feito sorteio proporcionado por cada grupo, para que os indivíduos solteiros possam ser “alojados”.

Forma da primeira venda no âmbito do Plano de Aquisição de Imóveis:		
Proposta I	Sua opinião	Proposta II
São colocados no sorteio, sem fila de espera.		São colocados no sorteio proporcionado por cada grupo consoante a percentagem, sem fila de espera.percentagem, sem fila de espera.
Reservar determinada percentagem para os indivíduos solteiros		Acrescentar pontuação aos indivíduos solteiros com idade igual ou superior a 35 anos

Secção VI Revenda e outras restrições

Tanto a habitação económica, como o Plano de Aquisição de Imóveis têm como objectivo ajudar os residentes com necessidade de aquisição de imóveis, e não tirar proveito com a implementação das referidas políticas de habitação.

O relatório do IPM salienta que “a política da ‘Terra de Macau destinada a residentes de Macau’ deve atentar na resolução da procura de habitação pelos residentes de Macau, sem ter como objectivo de investimento em activos.”

A sondagem de opinião pública do relatório da UM mostra que, em relação à fixação do prazo do ónus de inalienabilidade, 74,1% dos inquiridos concordaram ou concordaram muito com a definição desse prazo, dos quais 43,7% consideram que o prazo deve ser 6~10 anos; 25,6% entendem que o prazo deve ser de 1~5 anos; 24,7% julgam que o prazo deve ser 11~20 anos, enquanto 13,3% mantiveram-se numa posição neutra e 12,6% não concordaram ou não concordaram muito com o referido prazo.

Ademais, 59,6% dos inquiridos não concordaram ou não concordaram muito com a hipótese de a habitação no âmbito do Plano de Aquisição de Imóveis poder ser arrendada, mantendo-se 13,7% numa posição neutra e os que concordaram ou concordaram muito ocupam 26,8%.

Merece atenção que o prazo do ónus de inalienabilidade pode evitar a especulação e diminuir o risco de tirar proveito dos recursos públicos. Pelo que, o prazo do ónus de inalienabilidade tem uma relação íntima com o preço. Se a diferença entre o preço da habitação pública e o preço do mercado não for grande, convém reduzir o referido prazo; ao invés, é aconselhável que o prazo seja longo.

Além disso, alguns entendem que se o Plano de Aquisição de Imóveis for destinado apenas aos residentes de Macau, para aumentar o fluxo de recursos públicos permitindo a mais residentes de Macau beneficiar deste plano. Não é aconselhável estabelecer um prazo do ónus de inalienabilidade demasiado prolongado, com vista a incentivar a mobilidade vertical dos residentes com determinada capacidade económica acumulada e libertar as suas fracções, permitindo aos restantes com necessidade adquirir as suas primeiras casas.

Prazo do ónus de inalienabilidade e outras restrições do Plano de Aquisição de Imóveis:		
Proposta I	Sua opinião	Proposta II
Com prazo do ónus de inalienabilidade		Sem prazo do ónus de inalienabilidade
Prazo do ónus de inalienabilidade de 1 a 5 anos		Prazo do ónus de inalienabilidade de 6 a 10 anos
Não pode ser arrendada após aquisição		Pode ser arrendada após aquisição



Secção VII Área e preço das fracções

O Plano de Aquisição de Imóveis tem em mira o estrato da sociedade com determinada capacidade económica. A sociedade entende que a área das fracções disponibilizadas por este Plano deve ser ligeiramente maior do que a habitação económica (as áreas mínimas de utilização das diferentes tipologias da habitação económica devem ser regulamentadas por despacho do Chefe do Executivo), e o preço ligeiramente mais alto do que a habitação económica. Como se define “ligeiramente maior” e “ligeiramente alto”, cada qual tem sua opinião.

Em síntese, as opiniões principais são as seguintes:

1. A área é ligeiramente maior, mas não pode ser muito grande, com vista a assegurar a oferta de determinada quantidade de habitação, e evitar que o preço seja muito elevado por causa da área ser demasiado grande;
2. As áreas das fracções são mais ou menos iguais às das fracções disponibilizadas no mercado privado;
3. Os preços correspondem a 70% a 80% dos preços de transacção das fracções com área mais ou menos igual na mesma zona;
4. Preço de venda igual ao preço de custo.

O preço da habitação depende certamente da sua área. A habitação disponibilizada no âmbito do presente Plano aproveita os terrenos do domínio privado dos terrenos do Estado. Nos princípios da utilização racional e prudente dos recursos públicos, nomeadamente face à falta dos recursos de solos que Macau enfrenta, não é aconselhável ser demasiado grande a referida habitação, no sentido de beneficiar mais famílias com a utilização dos solos limitados.

No que respeita ao preço, considerando a subida acentuada do custo dos materiais de construção nos últimos anos, e atendendo a que as obras de construção duram, regra geral, dois a três anos ou ainda mais, não é aconselhável definir expressamente os preços concretos, para não surgir uma grande diferença.

Merece reflexão o seguinte: O Plano de Aquisição de Imóveis define várias restrições, nomeadamente o prazo do ónus de inalienabilidade e outras. Devem estes factores ser tidos

em consideração na fixação do preço para evitar a “especulação” no mercado imobiliário, caso contrário, é impossível beneficiar as pessoas com verdadeiras necessidades de habitação.

Ao mesmo tempo, tal como analisa a secção anterior, o preço e o ónus de inalienabilidade têm uma relação directa, quanto à reflexão das relações entre as restrições e o preço, é também necessário considerar a forma como incentivar o fluxo dos recursos, permitindo que mais residentes com necessidades adquiriram as suas primeiras casas.

Área e preço das fracções do Plano de Aquisição de Imóveis:		
Proposta I	Sua opinião	Proposta II
<p>É ligeiramente maior do que a habitação económica, vendida por preço de custo e com restrições mais severas (como por exemplo, prazo do ónus de inalienabilidade) para evitar especulações</p>		<p>As áreas das fracções são mais ou menos iguais às das fracções oferecidas pelo mercado imobiliário privado, os preços correspondem aos 60%, 70% ou 80%? dos preços de transacção das fracções com área mais ou menos igual na mesma zona e as restrições (como por exemplo, prazo do ónus de inalienabilidade) são mais flexíveis.</p>

Secção VIII Medidas de apoio

O relatório da UM propõe: “para garantir a implementação eficaz desta política, podem ser adoptadas medidas financeiras complementares, tais como medidas de apoio financeiro moderado como o aumento do rácio entre o valor do empréstimo bancário e o valor da garantia e a diminuição e isenção fiscal”.

Medidas de apoio ao Plano de Aquisição de Imóveis:		
Proposta I	Sua opinião	Proposta II
Aumento do rácio entre o valor do empréstimo bancário e o valor da garantia		Sem medidas de apoio
Concessão de empréstimo ou de garantia de crédito na primeira prestação		
Isenção do imposto do selo		

Por via postal: Travessa Norte do Patane N°102, Ilha Verde, Macau, Instituto de Habitação

Por E-mail: info@ihm.gov.mo

Por Fax: (853)2830 5909

Website: www.ihm.gov.mo

(As fotografias são prestadas pelo Gabinete de Comunicação Social)

