

Região Administrativa Especial de Macau

Estudo sobre a política de habitação para fins residenciais

Direcção dos Serviços de Estudo de Políticas e Desenvolvimento Regional

Janeiro de 2022

Índice

Prefácio	1
I. Habitação – uma questão essencial do bem-estar da população	5
1. Políticas de habitação adoptadas ao longo dos tempos.....	5
2. Política de habitação dividida em cinco classes do 5.º Governo da RAEM	24
II. Informação básica sobre habitação em Macau	25
1. Relação entre a mudança demográfica e a oferta de habitação em Macau.. ..	26
2. Previsão das necessidades habitacionais em Macau	29
3. Oferta de habitação em Macau	35
4. Questões existentes no desenvolvimento de habitação de Macau	40
III. Política básica habitacional de Macau: Habitação em cinco classes.....	42
1. Habitação social	42
2. Habitação económica	45
3. Habitação intermédia	46
4. Residência para idosos	48
5. Habitação privada	50
IV. Planeamento e implementação de habitação dividida em cinco classes	52
1. Promoção contínua da construção de habitação social	52
2. Aceleração da construção da habitação económica	53
3. Impulsionamento da produção legislativa e da construção de habitação intermédia	55
4. Implementação ordenada da construção de residência para idosos	56
5. Estimulação da oferta estável de habitação privada	58
6. Manutenção do desenvolvimento equilibrado entre o mercado de habitação pública e privada	58
V. Políticas e medidas complementares	59
1. Implementação do Plano Director Urbanístico.....	59
2. Impulsionamento ordenado da renovação urbana.....	59
3. Aumento adequado da oferta dos terrenos para habitação.....	64
4. Regulação do mercado de arrendamento de habitação	64
5. Aprofundamento da cooperação regional	65
Conclusão.....	68

Prefácio

Em Dezembro de 2021, o Governo da RAEM divulgou o Segundo Plano Quinquenal de Desenvolvimento Socioeconómico da Região Administrativa Especial de Macau (2021-2025), do qual consta, expressamente, que “melhorar a qualidade da vida da população constitui uma tarefa nuclear da acção governativa”, na qual se destaca como prioritária a resposta dada às necessidades básicas de habitação dos residentes. Para o efeito, nesse documento foi apresentada a concretização ordenada da política de “habitação dividida em classes”, com a implementação do plano de oferta de habitação pública e a construção da habitação intermédia e da residência para idosos, bem como a promoção de desenvolvimento saudável do mercado imobiliário local.

Fundamentado no conteúdo sobre a política de habitação, constante no Segundo Plano Quinquenal, o presente estudo procedeu a uma organização sistemática dos dados referentes a diversos componentes que integram a política de habitação actualmente existente em Macau, tendo efectuado uma análise comparativa da evolução demográfica e da evolução da oferta habitacional nos últimos quarenta anos e, tidos em consideração os principais factores que possam exercer influência na procura de habitação, em particular, o factor demográfico, projectado as futuras necessidades de cada uma das cinco classes de habitação, as quais servirão de fundamentos para o planeamento da oferta habitacional no futuro. Tomados como referências os resultados dos estudos mais recentes de diversas entidades, como a Universidade de Macau, o presente estudo tem por objectivo abordar, de uma forma mais completa, a iniciativa de “habitação dividida em cinco classes” e dos diferentes componentes que integram a política de habitação, nomeadamente, em relação às suas estratégias, objectivos

planeados e medidas adoptadas, dando a conhecer melhor a diversos sectores sociais a política de habitação promovida pelo Governo da RAEM. Concomitantemente, o presente estudo procurou utilizar, na medida do possível, os dados acessíveis mais recentes, estando, porém, sujeito à actualização e ao ajustamento em tempo oportuno, em conformidade com os resultados pormenorizados dos Censos 2021, a serem divulgados pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, e com as respectivas informações usadas para a estimativa.

A habitação é uma questão primordial do interesse público, sendo uma garantia importante para o bem-estar da população. Desde o retorno à Pátria, graças ao grande apoio atribuído pelo Governo Central, regista-se, em Macau, um desenvolvimento económico relativamente acelerado e prosperidade e estabilidade sociais, bem como o incremento de receitas financeiras do Governo, tendo sido lançados bons alicerces para a resolução da questão habitacional dos residentes locais. A habitação foi colocada, sempre, numa posição de destaque pelos governos nas acções tomadas para o melhoramento do bem-estar da população. Nesse sentido, foram adoptadas medidas eficazes para a oferta de mais terrenos com finalidades habitacionais, foram aperfeiçoados, constantemente, os diversos regimes de habitação e foi dada prioridade à construção de habitação pública em grande escala, procurando-se satisfazer as necessidades básicas de habitação da população em geral, por forma a assegurar a harmonia e estabilidade social de longo prazo de Macau.

Até finais de Junho de 2021, existia em Macau um total de 238.464 fracções habitacionais, das quais, 16.655 estiveram desocupadas. Por outro lado, os resultados preliminares dos Censos 2021 indicam que o número total de agregados familiares é de 202.700. Actualmente, é suficiente a oferta global de

fracções habitacionais em Macau. No entanto, não se pode ignorar o facto de que o desequilíbrio estrutural entre a oferta e a procura de habitação cause ainda a alguns residentes locais problemas de habitação.

Atendendo às situações socioeconómicas e demográficas, bem como às suas tendências evolutivas, o 5.º mandato do Governo da RAEM promove, com diligência, o aperfeiçoamento da política de habitação, em resposta às necessidades habitacionais dos residentes com rendimentos de diferentes níveis, particularmente, as camadas sociais como a classe intermédia e a da terceira idade e, tendo em consideração a oferta de terrenos e outras condições objectivas, elaborou uma política de habitação orientada pela sua divisão em cinco classes, que visa aumentar a oferta habitacional e aliviar as contradições estruturais existentes entre a procura e a oferta. Atendendo às necessidades decorrentes da promoção da renovação urbana, foram estabelecidos, ainda, os regimes de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca. Concomitantemente, o executivo procura aproveitar as grandes oportunidades trazidas pela construção da Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin e promover, proactivamente, o desenvolvimento do projecto “Novo bairro de Macau” em Hengqin.

Atendendo à evolução demográfica e ao ambiente socioeconómico de Macau e tendo por base as necessidades básicas de habitação dos residentes, o Governo da RAEM irá aperfeiçoar, constantemente, os diversos componentes da política de habitação, manter suficientes as reservas de solo e proceder, em tempo oportuno, ao ajustamento aos planos de oferta da habitação social, da habitação económica, da habitação intermédia e da residência para idosos, empenhando-se em dar resposta às necessidades básicas de habitação das diferentes camadas sociais, assegurar uma oferta habitacional que vá ao encontro

das necessidades de habitação da camada social com baixos rendimentos, manter uma estabilidade geral dos preços dos imóveis e o equilíbrio entre a habitação pública e a privada, bem como promover o desenvolvimento estável e saudável do mercado imobiliário.

I. Habitação – uma questão essencial do bem-estar da população

A habitação que serve, em primeiro lugar, para viver, é uma questão primordial do bem-estar social que envolve toda a população, sendo um instrumento importante a recorrer para a melhoria da vida da população de todos os mandatos do Governo da RAEM.

1. Políticas de habitação adoptadas ao longo dos tempos

Com o desenvolvimento socioeconómico, na década de oitenta do século passado, instituiu-se, pouco a pouco, a política de habitação em Macau, sendo alvo de várias mudanças e aperfeiçoamentos.

1) Habitação social

(1) Evolução do regime, candidatura e construção da habitação social

A construção de habitação social iniciou-se em 1972. Em 1988, através do Decreto-Lei n.º 69/88/M, foi estabelecido um regime mais completo que regulamentava a candidatura, a atribuição e a gestão de habitação social. Em 1996, foram introduzidas algumas melhorias no referido regime, com as alterações dadas pelo Decreto-Lei n.º 30/96/M. Ao longo dos anos, o regime de habitação social foi submetido a várias alterações e aperfeiçoamentos, tais como a fixação do limite máximo quer de rendimento e quer de património do requerente e a implementação de mecanismo de candidatura de natureza permanente, etc. (vide Tabela 1-1), e esta última veio assegurar a concretização da política de habitação pública que assente no princípio de que a habitação social tem um papel primordial.

Em 1996, teve lugar o primeiro concurso público para a habitação social. Após o retorno à Pátria, foram realizados seis concursos e em 2020, foi implementada a medida de candidatura de natureza permanente (vide Tabela 1-2). A partir de 2003, assistiu-se a um crescimento relativamente notável do número de agregados familiares que apresentaram candidatura a habitação social, o que demonstra que a subida dos preços de imóveis, em consequência do crescimento económico local, estimulou, em certo modo, a procura às casas sociais. Assim, foi actualizado, por várias vezes, o limite máximo do rendimento fixado no regime de habitação social (vide Tabela 1-3), a fim de permitir o acesso de um maior número de agregados familiares em situação económica desfavorecida a habitação social.

Analisando a construção de habitação social ao longo dos tempos, nota-se que, a partir de 2000, houve uma estagnação na construção deste tipo de habitação e que as fracções sociais acrescidas na altura, em número muito reduzido, eram fracções de contrapartida resultantes da construção da habitação económica no âmbito dos contratos de desenvolvimento para a habitação. Entre 2005 e 2006, foi retomada a construção da habitação social e desde então, aumentou, anualmente, a oferta deste tipo de habitação, encurtando, pouco a pouco, o período de espera dos agregados familiares da lista de candidatos para a atribuição da habitação social. A partir de 2009, registou-se um maior número de construção de fracções sociais (vide Tabela 1-4).

(2) Regimes de abonos e subsídios

No intuito de aliviar os encargos com habitação dos agregados familiares em situação económica carenciada, admitidos como candidatos na lista geral da habitação social, o Governo da RAEM elaborou o Regulamento Administrativo

n.º 23/2008 (Plano provisório de atribuição de abono de residência a agregados familiares da lista de candidatos a habitação social), no intuito de permitir aos candidatos que se encontram em lista de espera para a atribuição de habitação social beneficiar dos subsídios atribuídos pelo Governo. Presentemente, já foi implementado há mais de 12 anos este plano provisório de atribuição de abono, cujo último prazo de aplicação decorre entre 1 de Março de 2021 e 28 de Fevereiro de 2022. O abono de residência é atribuído até ao máximo de 12 prestações mensais. Os montantes atribuídos aos agregados familiares compostos por uma ou duas pessoas é de 1.650 patacas e àqueles compostos por três ou mais pessoas, é de 2.500 patacas. Até ao dia 30 de Junho de 2021, foi atribuído, no âmbito do plano provisório de atribuição de abono de residência, um montante acumulado de cerca de 450 milhões patacas.

Tabela 1-1 Evolução do regime de habitação social

Regime de habitação social implementado desde 1996	Regime de habitação social definido em 2009	Regime de habitação social em vigência
Conteúdo principal da legislação		
<ul style="list-style-type: none"> - Decreto-Lei n.º 69/88/M, republicado integralmente pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 3/2000; - Portaria n.º 249/98/M, que define o cálculo da respectiva renda; - Decreto-Lei n.º 30/96/M. 	<ul style="list-style-type: none"> - Regulamento Administrativo n.º 25/2009 (Atribuição, Arrendamento e Administração de Habitação Social); - Despacho do Chefe do Executivo n.º 74/2011, que define o cálculo da respectiva renda; - Despacho do Chefe do Executivo n.º 141/2013, que define o respectivo mapa de computação. 	<ul style="list-style-type: none"> - Lei n.º 17/2019 (Regime jurídico da habitação social); - Regulamento Administrativo n.º 30/2020 (Regulamentação do Regime jurídico da habitação social); - Despacho do Chefe do Executivo n.º 162/2020, que estabelece o limite máximo de rendimento e de património. - Despacho do Chefe do Executivo n.º 163/2020, que define o mapa de pontuação.
Conceitos		
A habitação social é	A habitação social é	Não houve alteração.

propriedade da Administração, sendo atribuída, apenas, por arrendamento, a agregados familiares em situação económica carenciada que vivem em Macau.	propriedade da Administração, sendo atribuída, apenas, por arrendamento, a agregados familiares em situação económica desfavorecida que vivem em Macau.	
Condições de candidatura		
1. O representante do agregado familiar no acto de candidatura deve ser residente de Macau que tenha completado 18 anos de idade e residido em Macau há, pelo menos, 5 anos. 2. Não é titular de imóveis.	1. O representante do agregado familiar no acto de candidatura deve ser residente permanente da RAEM que tenha completado 18 anos de idade e residido na RAEM há, pelo menos, 7 anos. 2. Não é titular de imóveis nos últimos três anos, a contar do termo do prazo de apresentação de candidatura.	Com as seguintes alterações: 1. O representante do agregado familiar no acto de candidatura deve ter completado 18 anos de idade, mas o candidato individual deve ter completado 23 anos, e ser residente permanente da RAEM. 2. Tem residido em Macau há, pelo menos, sete anos, consecutivos ou intercalados. 3. Não é titular de imóveis nos últimos 5 anos, a contar do acto de apresentação de candidatura.
Limites do rendimento e do património		
Fixou-se apenas o limite máximo do rendimento.	Fixou o limite máximo do rendimento e do património.	- Fixou o limite máximo quer de rendimento e quer de património. - Se o agregado familiar for constituído apenas por idosos que tenham completado 65 anos de idade, o limite máximo do total do património líquido é o dobro do estabelecido legalmente.
Lista de ordenação dos candidatos		
Ordenação feita por pontuação, com os seguintes factores:	Ordenação feita por pontuação, com os seguintes factores: O tempo de residência em	Alteração aos seguintes factores de pontuação: O tipo e a vetustez do

O tempo de residência em Macau do representante do agregado familiar, o tipo e a vetustez do alojamento, coabitação ou não, a taxa de ocupação do domicílio, com ou sem elemento portador de deficiência física ou mental, o rendimento do agregado familiar <i>per capita</i> , e com ou sem apoio aos idosos.	Macau do representante do agregado familiar, o tipo e a vetustez do alojamento, o rendimento do agregado familiar <i>per capita</i> , com ou sem elemento portador de deficiência física ou mental, com ou sem elemento de terceira idade.	alojamento, o tempo de residência em Macau do representante do agregado familiar, o nível de rendimento do agregado familiar <i>per capita</i> , o tempo de espera, a proporção de residentes permanentes de Macau na composição do agregado familiar, o tempo de residência em Macau, agregado familiar com elemento portador de deficiência ou elemento de terceira idade
Fixação do valor das rendas		
Os agregados familiares são ordenados por diferentes escalões conforme o montante total do seu rendimento, registado no contrato de arrendamento. O valor das rendas é calculado segundo a fórmula legalmente prevista e conforme o escalão em que se enquadra o agregado familiar.	Os agregados familiares são ordenados por diferentes escalões conforme o montante total do seu rendimento, registado no contrato de arrendamento. O valor das rendas é calculado segundo a fórmula legalmente prevista e conforme o escalão em que se enquadra o agregado familiar. Alterou-se a divisão dos escalões e a fórmula de cálculo.	O valor da renda é calculado de acordo com a seguinte fórmula: 1. Quando $R_n \leq DS_n$, $R_{dn} = 0$; 2. Quando $R_n > DS_n$, $R_{dn} = (R_n - DS_n) \times 17,5\%$. R_d – valor da renda a pagar; n – número de elementos do agregado familiar; R_n – total do rendimento mensal de n ; DS_n – despesa de subsistência de n .
Tipologia de habitação para escolha conforme o n.º de elementos do agregado familiar		
1 pessoa: T0 1 a 2 pessoas: T1 3 a 5 pessoas: T2 5 a 7 pessoas: T3 7 a 9 pessoas: T4	1 a 2 pessoas: T0, T01, T1 3 a 5 pessoas: T02, T2 5 a 7 pessoas: T03, T3 7 pessoas ou superior: T04, T4	1 pessoa: T0, T01 1 a 2 pessoas: T1 2 a 4 pessoas: T2 5 a 6 pessoas: T3 7 pessoas ou superior: T4

Fonte: Dados organizados pela DSEPDR

Tabela 1-2 Dados referentes a candidatura a habitação social

Ano	N.º de agregados familiares candidatos	N.º de agregados familiares qualificados
1996	3.052	2.449

2000	3.986	3.628
2003	6.085	4.653
2005	3.940	2.444
2009	7.874	4.798
2013	6.146	3.841
2017	9.621	6.348
2020 (candidatura de carácter permanente)	4.478	3.800*

* N.º de agregados familiares candidatos com todos os documentos entregues, reportado a 19 de Janeiro de 2022.

Fonte: Dados organizados em conformidade com os dados fornecidos pelo IH

Tabela 1-3 Limite máximo de rendimento para a apresentação de candidatura à atribuição de habitação social

N.º de elementos do agregado familiar	Limites para apresentação de candidatura em 1996	Limites para apresentação de candidatura em 2000, 2003 e 2005 (alterados em 1998)	Limites para apresentação de candidatura em 2009, estabelecidos pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 297/2009		Limites para apresentação de candidatura em 2013, por despacho do Chefe do Executivo n.º 23/2013		Limites para apresentação de candidatura em 2017, por despacho do Chefe do Executivo n.º 368/2017		Implementação de candidatura de carácter permanente a partir de 2020, por Despacho do Chefe do Executivo n.º 162/2020	
	Rendimento mensal	Rendimento mensal	Rendimento mensal	Limite máximo de património líquido	Rendimento mensal	Limite máximo de património líquido	Rendimento mensal	Limite máximo de património líquido	Rendimento mensal	Limite máximo de património líquido
1	3.400	3.800	6.000	129.600	7.820	168.920	11.470	247.800	12.750	275.400
2	4.400	4.900	9.100	196.560	12.210	263.740	17.360	375.000	19.270	416.300
3	5.400	6.000	11.300	244.080	15.050	325.080	23.430	506.100	26.020	562.100
4	6.300	7.000	12.800	276.480	16.970	366.560	25.680	554.700	28.490	615.400
5	7.200	8.000	14.300	308.880	18.360	396.580	27.310	589.900	30.299	654.300
6	7.900	8.700	16.400	354.240	21.660	467.860	32.000	691.200	35.500	766.800
7	8.500	9.400	17.500	378.000	23.050	497.880	33.630	726.500	37.300	805.700
8*	9.100	9.900								
9	9.700	10.500								
10	10.300	11.100								

11	11.000									
12	12.000									

* A partir de 2009, só se encontra legalmente determinado o limite máximo do rendimento e o do total do património líquido dos agregados familiares com elementos de 1 a 7 pessoas ou superior.

Fonte: Dados organizados pela DSEPDR

Tabela 1-4 Fracções de habitação social construídas ao longo dos anos

Ano	N.º de fracções construídas	N.º de fracções ocupadas	N.º de pessoas
1972	108	101	222
1975	162	151	332
1985	579	492	1.082
1986	48	46	101
1987	614	579	1.274
1988	175	151	332
1989	204	171	376
1990	469	411	904
1991	26	22	49
1992	356	236	519
1993	247	230	506
1994	10	7	15
1995	49	45	99
1996	372	345	759
1997	112	102	224
1998	359	353	777
1999	718	675	1.485
2000	163	151	332
2002	54	52	114
2003	4	4	9
2005	28	14	31
2007	210	192	423
2009	1.136	1.107	2.436
2010	1.260	1.185	2.607
2011	357	344	757
2012	346	334	735

2013	4.672	4.510	9.922
2015	737	712	1.566
2016	694	655	1.441
2021	768	-	-
No total	15.037	13.377	29.429

*Os anos em falta na tabela foram os períodos em que não houve construção de habitação social.

**O número é calculado com base no número de membros por agregado familiar (2,2), da habitação social da “Zona A”.

Fonte: Dados organizados em conformidade com os dados fornecidos pelo IH

2) Habitação económica

(1) Evolução do regime de habitação económica

A Lei de habitação económica, elaborada em 1980, integrou, oficialmente, a habitação económica na política local. O Decreto-Lei n.º 124/84/M, de 29 de Dezembro de 1984, que estabeleceu normas sobre a celebração de contratos de desenvolvimento para a habitação. Nos anos noventa do século passado, a política de habitação económica de Macau veio a ser aperfeiçoada, passo a passo, com a reformulação das normas relativas aos contratos de desenvolvimento para a habitação, efetuada em 1993, que visa regulamentar a venda das fracções económicas, suprimindo as lacunas que poderiam originar acções de especulação das fracções de habitação económica no mercado, e a regulamentação do concurso público a habitação económica (vide Tabela 1-5), definida em 1995.

“Habitação para todos, bem-estar para todos” foi o princípio orientador das políticas de habitação apresentadas pelo 3.º Governo da RAEM, que veio afirmar que “os recursos de terrenos são escassos, pelo que o Governo irá continuar com a política da prevalência das habitações sociais sobre habitações económicas, cuidando em primeiro lugar das famílias com baixo rendimento e das comunidades mais fragilizadas”. Atendendo às opiniões e solicitações da

sociedade, em 2011, o regime jurídico da habitação económica sofreu alterações, que se trataram de mudanças marcantes para o regime deste tipo de habitação, pois esta nova lei introduziu ajustamentos relativamente significativos quer no regime de acesso quer no regime de atribuição, o que aperfeiçoou o regime da habitação económica. Contudo, durante a vigência da referida lei, surgiram algumas polémicas e questões, tais como um número muito elevado de candidaturas a habitação económica e a conseqüente baixa taxa de sucesso na candidatura.

Em 2020, a Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), republicada pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 200/2020, estabelece que a habitação económica tem sempre de manter a sua natureza e deixa de ter a natureza de investimento. Simultaneamente, o limite máximo de rendimento dos candidatos foi aumentado, permitindo que mais agregados familiares possam candidatar-se à habitação económica (vide Tabela 1-5).

(2) Concursos de candidatura à habitação económica abertos nos anos anteriores

Antes do retorno de Macau à Pátria, designadamente, em 1995, surgiu, pela primeira vez, o concurso público de candidatura à habitação económica, o qual recebeu 17.745 boletins de candidatura, tendo aprovado 17.180 agregados familiares. Em 1999, o mesmo concurso foi, novamente, aberto. Após o retorno de Macau à Pátria, tendo em consideração a subida exponencial dos preços das habitações privadas, a procura de habitação económica aumentou. Ao mesmo tempo, devido à falta de habitações económicas, depois de abertos os devidos concursos, respectivamente, em 2003, 2004 e 2005, verificou-se existir uma lista de espera por “12 mil” habitações económicas, juntamente com a lista para a

habitação social, formou-se assim um défice de “19 mil habitações”. Posteriormente, dado não ter sido aberto mais nenhum concurso por alguns anos, mais de 15 mil candidaturas foram apresentadas no concurso de candidatura à habitação económica, reaberto em 2013. Entretanto, tendo em consideração que, naquela altura, somente disponibilizaram 1.544 fracções de T1, no fim, ocorreu uma correspondência errada entre os agregados familiares e a tipologia oferecida. Depois, num outro concurso de candidatura às 1.900 habitações económicas de diferentes tipologias, aberto no mesmo ano, surgiram também mais de 40 mil candidaturas. Em 2019, abriu-se, de novo, o concurso de candidatura à habitação económica, porém este somente ofereceu 3.011 fracções, não obstante as 37.000 candidaturas recebidas. Depois de se ter estabelecido que a habitação económica vai ter sempre de manter a sua natureza, um novo concurso foi aberto em 2021, o qual ofereceu 5.254 fracções e recebeu 11.707 candidaturas, tendo 10.644 agregados familiares apresentado todos os documentos necessários (vide Tabela 1-6).

(3) Construção de habitações económicas ao longo dos anos

Antes do retorno de Macau à Pátria, nomeadamente, entre 1980 e 1989, foram concluídas 5.507 habitações económicas; entre 1990 e 1999, concluíram-se 16.235.

No início do retorno de Macau à Pátria, devido à recessão económica, e tendo em consideração que, por um longo período, a oferta das fracções habitacionais foi demasiado superior à sua procura, o Governo suspendeu a construção das habitações públicas. Posteriormente, com a liberalização da indústria do jogo, a economia de Macau começou a se registar uma taxa de crescimento anual de dois dígitos, sendo que os preços de activos subiram três a

quatro vezes mais em apenas alguns anos, fazendo com que a aquisição dum imóvel por parte dos residentes de Macau, que ainda não possuíam propriedade, fosse cada vez mais difícil.

Por este fim, o 2.º Governo da RAEM propôs o Plano de construção de habitações “Três, Quatro, Cinco, Seis”¹ e comprometeu-se a construir “19 mil” habitações públicas. Entre 2000 e 2009, 2.567 habitações económicas foram construídas. Para assumir o compromisso de construir as “19 mil” habitações públicas e acabar com a referida lista de espera, o 3.º Governo da RAEM acelerou a construção das habitações económicas, sendo o primeiro pico da conclusão destas no ano de 2013, tendo sido construídas 4.843 fracções, das quais a maioria se encontra situada no lote de Seac Pai Van. O outro pico foi no ano de 2018, as fracções construídas nesta época situam-se, principalmente, no Bairro das Ilhas Verdes. Entre 2010 e 2019, foram concluídas 12.654 habitações económicas (vide Tabela 1-7).

Por sua vez, o 4.º Governo da RAEM criou um regime de reserva de terrenos para habitação pública e reservou alguns lotes para a habitação e instalações públicas no Plano das Novas Zonas Urbanas, no fim de assegurar o desenvolvimento a longo prazo da habitação pública através das políticas de solos.

Regime da habitação económica antes de 2011	Novo regime da habitação económica definido em 2011	Regime da habitação económica vigente
Leis essenciais		
Decreto-Lei n.º 13/93/M Decreto-Lei n.º 26/95/M	Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica)	Foi republicada a Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação)

¹ Ou seja, “prevê-se uma construção de 4.000 habitações sociais em três anos e de 6.000, pelo menos, em cinco anos”, expectativa proposta pelo Governo da RAEM no Relatório das Linhas de Acção Governativa

		económica), alterada pelas Leis n.ºs 11/2015 e 13/2020, pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 200/2020
Objectivos e posicionamento		
<p>1. Reduzir as carências dos estratos da população de menores recursos económicos em matéria de habitação.</p> <p>2. Apoiar a indústria de construção civil, incentivando o aperfeiçoamento da sua estrutura organizativa e das tecnológicas de produção de habitação.</p> <p>3. Promover a expansão da oferta de habitação em condições mais adequadas às reais necessidades e à capacidade aquisitiva dos residentes de Macau</p>	<p>1. Apoiar os residentes, com determinados níveis de rendimento e património, na resolução dos seus problemas habitacionais.</p> <p>2. Promover a oferta de habitação mais adequada às reais necessidades e à capacidade aquisitiva dos residentes.</p> <p>3. A habitação económica é complementar do mercado privado de habitação e da política de habitação social.</p>	Sem alterações.
Requisitos principais para candidatura		
<p>1. O representante do agregado familiar deve ter completado 18 anos de idade, ser residente de Macau e residir em Macau há, pelo menos, 5 anos.</p> <p>2. Família ou grupos de pessoas não aparentadas.</p> <p>3. Não tenha propriedade.</p>	<p>1. O representante do agregado familiar deve ter completado 18 anos de idade e ser residente permanente da RAEM.</p> <p>2. Concorrer com agregado familiar ou individualmente.</p> <p>3. Não tenha propriedade nos 5 anos anteriores à data da apresentação da candidatura.</p>	<p>Altera-se para:</p> <p>1. O representante do agregado familiar deve ter completado 18 anos de idade. Se apresenta a candidatura individualmente, deve ter completado 23 anos de idade e ser residente permanente da RAEM.</p> <p>2. Residir na RAEM há, pelo menos, 7 anos, consecutivos ou intercalados.</p> <p>3. Não tenha propriedade</p>

		<p>nos 10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura.</p> <p>4. O requerente deve ter permanecido em Macau há, pelo menos, 183 dias, contados a partir dos últimos 12 meses antes do termo da apresentação de candidatura, salvo motivo definido por lei.</p>
Limites de rendimento e de património		
Não há limites	<p>1. Normas para a fixação do limite máximo de rendimento:</p> <p>1) O limite mínimo de rendimento do candidato não pode ser superior ao limite máximo fixado para a habitação social.</p> <p>2) Na fixação do limite máximo de rendimento mensal do candidato são tidas em consideração as despesas habitacionais, as despesas não habitacionais e as poupanças.</p> <p>3) No cálculo das despesas habitacionais são tido em consideração o preço médio de transacção de habitações nos últimos quatro trimestres, a taxa de juro anual e o rácio</p>	Sem alterações.

	<p>máximo para suportar encargos com empréstimos hipotecários para aquisição de habitação.</p> <p>2. Normas para a fixação do limite máximo de património:</p> <p>São tidos em consideração o preço de transacção de habitações no mercado livre, o montante do crédito bancário e outros encargos.</p>	
Lista de ordenação		
<p>Os factores que quantificam a pontuação e a ordenação: o tempo de residência em Macau, o tipo de residência actual e a sua vetustez, a partilha do alojamento, o índice de ocupação da residência actual, a deficiência física ou mental, o rendimento familiar <i>per capita</i> e a existência do apoio aos idosos.</p>	<p>1. Agrupar primeiro e depois sortear:</p> <p>Os candidatos admitidos são ordenados conforme a ordem de prioridade do seguinte:</p> <p>1) Agregados familiares nucleares;</p> <p>2) Agregados familiares não nucleares;</p> <p>3) Candidato individual.</p> <p>2. Faz-se um outro agrupamento em cada grupo acima indicado, tendo em consideração, particularmente, a situação de existir um agregado familiar com idosos e deficientes.</p>	<p>Altera-se para:</p> <p>Os factores que quantificam a pontuação e a ordenação:</p> <p>a estrutura do agregado familiar, o tempo de residência em Macau, a existência de elementos idosos, portadores de deficiência ou menores e a proporção dos residentes permanentes na composição do agregado familiar.</p>
Requisitos para revenda		
<p>O ónus de inalienabilidade é de 6</p>	<p>1. Em termos gerais:</p>	<p>Não pode ser revendida,</p>

<p>anos. O mesmo é de 12 anos para os adquirentes beneficiários do regime de subsídios e de 9 anos caso o proprietário reembolse o montante do subsídio.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) O período de inalienabilidade é de 16 anos. 2) Pagamento ao IH de prémios calculados em termos das leis. 3) O IH tem o direito de preferência à compra das fracções. 4) Se o IH não exercer o direito acima referido, podem vender-se as devidas fracções a residentes permanentes da RAEM. <p>2. Em caso excepcional determinado por lei, pode autorizar-se a redução do período de inalienabilidade.</p>	<p>mas pode (e só pode) ser vendida ao IH, pelo preço pago no momento da compra da fracção, ao qual deve ser deduzido o seguinte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. O montante das despesas com a execução das obras que sejam necessárias para a reposição das condições de habitabilidade da fracção; 2. O montante das despesas de condomínio, água, gás, electricidade e telefone ainda não pagas.
Regime de subsídios		
<p>Pode requerer subsídio para a compra da habitação, caso o rendimento seja inferior ao limite máximo.</p>	<p>Não há subsídios.</p>	<p>Não há subsídios.</p>
Forma de construção		
<p>Os terrenos são concedidos ao promotor do empreendimento para construção, através dos contratos de desenvolvimento para a habitação.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tendo em conta a existência da reserva dos recursos de habitação, o concurso é aberto apenas quando finalizado o projecto e o número das fracções a construir é confirmado. 2. A construção é responsável pelo Governo. 	<p>Sem alterações.</p>

Forma de fixação do preço		
Os factores para a fixação do preço são: Os preços das habitações que se situem na mesma área e com a mesma qualidade, bem como os custos suportados pela empresa concessionária.	Os factores para a fixação do preço são: A capacidade aquisitiva do beneficiário, a localização e ano de conclusão dos edifícios, a orientação e localização das fracções e a área e tipologia das fracções.	Altera-se para: Os factores para a fixação do preço são: O prémio de concessão do terreno, o custo de construção e os custos administrativos.
N.º de elementos do agregado familiar e tipologias correspondentes		
1 a 2: T01,T1,T02,T2 2 a 4: T01,T1,T02,T2,T03,T3 5 ou mais: T02,T2,T03,T3,T04,T4	1: T1 2: T1,T2 3: T1,T2,T3	Sem alterações.

Fonte: Dados organizados pela DSEPDR

Tabela 1-6 Informações sobre as candidaturas à habitação económica

Ano	N.º de boletins de candidatura recebidos	N.º de agregados familiares habilitados
1995	17.745	17.180
1999	7.309	6.835
2003	1.845	1.627
2004	3.677	2.981
2005	21.565	7.865
2013	15.031	11.942
2013	42.699	38.806
2019	37.487	35.765
2021	11.707	10.644*

* N.º de agregados familiares que apresentaram todos os documentos necessários até 30 de Novembro de 2021.

Fonte: Dados organizados em conformidade com os dados fornecidos pelo IH

Tabela 1-7 Habitações económicas concluídas ao longo dos anos

Ano*	N.º de fracções	Fracções ocupadas	N.º de pessoas**
1986	379	379	1.174
1987	1.177	1.177	3.648
1988	1.783	1.775	5.502
1989	2.168	2.168	6.720
1990	2.634	2.634	8.165
1991	670	669	2.073
1992	2.911	2.911	9.024
1993	2.350	2.350	7.285
1994	1.014	1.014	3.143
1995	977	977	3.028
1996	1.608	1.608	4.984
1997	2.377	2.377	7.368
1998	1.644	1.643	5.093
1999	50	50	155
2000	1.030	1.029	3.189
2002	251	245	759
2003	342	342	1.060
2004	104	104	322
2005	476	476	1.475
2006	364	364	1.128
2011	880	877	2.718
2012	2.703	2.588	8.022
2013	4.843	4.764	14.768
2016	770	755	2.340
2017	288	279	864
2018	3.170	3.033	9.402
Total***	36.963	36.588	113.409

* Os anos em falta são anos em que não se construíram habitações económicas.

** É calculado segundo o número de pessoas estimado para cada fogo de habitação económica na “Zona A”, neste caso, é de 3,1.

*** Dados actualizados a 30 de Dezembro de 2021.

Fonte: Dados organizados em conformidade com os dados fornecidos pelo IH

3) Habitação privada

O funcionamento saudável e estável do mercado de habitação privada contribui muito para o desenvolvimento socioeconómico de Macau. Em 1996, tendo em consideração que a taxa de desocupação habitacional atingiu 23,3%, foi lançado o “Plano de Bonificação de crédito” que ajudasse a população na aquisição de habitação privada. Na verdade, os Governos anteriores da RAEM deram muita importância à estabilidade e à regulação do desenvolvimento saudável do mercado imobiliário privado, como por exemplo, o 2.º Governo lançou o “Plano de garantia de créditos para aquisição de habitação própria” e criou o “Regime de bonificação de juros de crédito concedido para aquisição de habitação própria”. Por outro lado, nos últimos anos, o Governo da RAEM tem vindo a reforçar o ordenamento jurídico relativo à tributação, finanças, arrendamento e administração das habitações privadas, tomando, em tempo oportuno, as devidas políticas e medidas de controlo (vide Tabela 1-8).

Tabela 1-8 Medidas principais que promovem o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário

Diplomas legais e políticas e medidas de controlo	Objectivo
Lei n.º 15/2012 (Alteração à Lei n.º 6/2011 «Imposto do selo especial sobre a transmissão de bens imóveis destinados a habitação»)	Promover a construção institucionalizada
Lei n.º 1/2011 (Alteração ao Regulamento da Contribuição Predial Urbana)	Aliviar os encargos fiscais por parte dos contribuintes
Divulgação regular dos dados estatísticos sobre os imóveis transaccionados	Reforçar a transparência do funcionamento do mercado imobiliário
Lei n.º 16/2012 «Lei da actividade de mediação imobiliária»	Regular o sector de mediação imobiliária e garantir os direitos e interesses dos residentes
Lançamento da medida intitulada “Aperto de Limites de Loan-to-Value (LTV) para Empréstimos Hipotecários para Aquisição de Habitação”	Consolidar a estabilidade financeira de Macau e prevenir preocupações oriundas do crédito malparado no mercado de habitação.
Lei n.º 7/2013 «Regime jurídico da promessa de transmissão de edificios em construção»	Regularizar o funcionamento do mercado imobiliário, reforçar a transparência das transacções e garantir os direitos e interesses legítimos dos intervenientes
Lei n.º 1/2015 «Regime de qualificações nos domínios da construção urbana e do urbanismo»	Aumentar a qualidade dos profissionais
Lei n.º 12/2017 «Lei da actividade comercial de administração de condomínios» e Lei n.º 14/2017 «Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio»	Aumentar e melhorar a qualidade da administração de propriedades e o ambiente habitacional
Lei n.º 13/2017 (Alteração do regime jurídico de arrendamento previsto no Código Civil)	Promover o desenvolvimento saudável do mercado de arrendamento
Maior exigência do empréstimo hipotecário para habitação e dos limites máximos de avaliação para os compradores residentes e os não residentes de Macau, numa segunda aquisição	Reduzir a necessidade do investimento em habitações
Lei n.º 1/2018 (Alteração ao Regulamento da Contribuição Predial Urbana)	Aumentar a oferta da habitação no mercado de arrendamento predial
Lei n.º 2/2018 «Imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação»	Reduzir o desejo de investir nos imóveis, criando um ambiente saudável para as transacções imobiliárias

Lançamento da medida intitulada “Rácio dos empréstimos hipotecários destinados à primeira aquisição de bem imóvel, a conceder a jovens que reúnam as condições”	Apoiar os jovens capazes de liquidar as prestações na aquisição de imóvel
Ajuste da taxa dos prédios arrendados	Incentivo à declaração tributária proactiva relativamente aos imóveis arrendados, de modo a aumentar a oferta de habitação para arrendamento no mercado

Fonte: «Balanço das Acções do 3.º e 4.º Governo da RAEM»

2. Política de habitação dividida em cinco classes do 5.º Governo da RAEM

A resposta às necessidades básicas de habitação dos residentes de Macau é uma das prioridades do 5.º Governo da RAEM. A política de habitação de Macau ao longo dos anos tem consistido em habitação social, habitação económica e habitação privada. No entanto, o desenvolvimento socioeconómico de Macau deu origem a novos tipos de necessidades habitacionais.

Na situação actual o limite de rendimento para a habitação social foi aumentado em cerca de 9% para abranger os grupos mais vulneráveis, enquanto o limite de rendimento para a habitação económica foi ajustado para cobrir mais de 80% de todos os residentes de Macau. No entanto, os requerentes de habitação económica com rendimentos mais elevados têm menos probabilidades de poder comprar habitação económica devido à sua classificação mais baixa na escala de pontos, e são incapazes de acompanhar o aumento dos preços da propriedade privada. Por isso, alguns residentes procuram uma nova forma de aquisição de imóvel entre habitação económica e privada, isto é, “habitação intermédia”. A nova Lei da Habitação Económica em 2020 aumentou a procura da “habitação

intermédia”, uma vez que a Lei esclarece a natureza da habitação económica e restringe o investimento da mesma.

Além disso, Macau entrou numa fase de envelhecimento da sociedade e o ritmo de envelhecimento da população está a acelerar. Como a actual política de habitação pública não abrange os idosos proprietários de habitação sem elevadores, tem havido uma procura por parte da comunidade no sentido de melhorar o ambiente da vida desses idosos.

Neste contexto, o 5.º Governo da RAEM tem vindo a melhorar activamente a política de habitação da RAEM desde que tomou posse, tendo como base a habitação social, económica e privada existentes. Em resposta às aspirações habitacionais de longa data da classe intermédia e ao problema em que alguns idosos vivem em edifícios sem elevadores e têm dificuldades em subir e descer escadas, com base em condições objectivas como o fornecimento de terrenos em Macau, foi proposta a construção de “habitação intermédia” e “residência para idosos” bem como a política de “habitação dividida em cinco classes” para resolver o desajustamento estrutural entre a oferta e a procura de habitação e para satisfazer as aspirações habitacionais dos diferentes grupos de pessoas na sociedade de Macau.

II. Informação básica sobre habitação em Macau

Desde o retorno, com o desenvolvimento socioeconómico e o crescimento populacional de Macau, embora o número de diferentes tipos de habitação tenha também aumentado, os problemas estruturais da habitação têm sido cada vez mais evidentes.

1. Relação entre a mudança demográfica e a oferta de habitação em Macau

1) Mudança demográfica em Macau ao longo dos últimos 40 anos

Nos últimos 40 anos, Macau conheceu um rápido desenvolvimento económico e social, progressos significativos nos padrões de cuidados de saúde, rápido crescimento da população natural e um aumento simultâneo da população migrante, tendo todos estes factores contribuído para o crescimento relativamente rápido da população de Macau.

Entre 1980 e 1990, a população cresceu mais rapidamente e a taxa de natalidade atingiu um nível mais elevado. A população local total aumentou de 242.000 em 1980 para quase 340.000 em 1990, um aumento de 98.000 pessoas e uma taxa de crescimento de cerca de 40,3%, com uma taxa média de crescimento anual de cerca de 3,4%.

Entre 1991 e 1999, a população continuou a crescer mas a um ritmo mais lento. A população local total aumentou de 340.000 no início de 1991 para quase 430.000 em 1999, um aumento de 90.000, ou cerca de 26,5%, com uma taxa média de crescimento anual de cerca de 2,6%.

Nos 10 anos após o retorno, ou seja, entre 2000 e 2010, tem crescido significativamente na faixa etária jovem. A população local total aumentou de 430.000 no início de 2000 para 541.000 em 2010, um aumento de 111.000, ou cerca de 25,8%, com uma taxa média de crescimento anual de cerca de 2,1%. Como resultado da elevada taxa de natalidade nos anos 80 e 90, houve um aumento significativo da população jovem, particularmente na faixa etária dos 20-24 anos. Ao mesmo tempo, a procura de mão-de-obra aumentou significativamente devido ao desenvolvimento económico, e a proporção de

trabalhadores não-residentes na composição da população tem continuado a aumentar.

A proporção da população idosa aumentou significativamente na última década, ou seja, entre 2011 e 2020. A população local total aumentou de 541.000 no início de 2011 para 683.000 em 2020, um aumento de 142.000, ou 26,4%, com uma taxa média de crescimento anual de cerca de 2,4%. Devido ao grande número de pessoas em idade matrimonial, entre 2011 e 2020, o número médio de casamento por 1.000 habitantes foi de cerca de 6, um aumento significativo em comparação com a década passada, enquanto o número de divórcio também aumentou. Além disso, o número de pessoas com idade igual ou superior a 65 anos aumentou para mais do dobro nos últimos dez anos, e a proporção de pessoas com idade igual ou superior a 65 anos na composição da população continuou a aumentar, excedendo os 10% pela primeira vez, à medida que a sociedade envelhece gradualmente.

2) A relação entre a mudança demográfica e a oferta de habitação ao longo dos últimos 40 anos

A relação entre a mudança demográfica e a oferta de habitação foi mais evidente no período compreendido entre 1980 e 1990. O efeito combinado do crescimento populacional e do económico levou a um aumento da procura de fracções habitacionais. Em particular, de 1986 a 1988 houve um aumento contínuo de dois dígitos no número de vendas residenciais. Entre 1980 e 1990, foram concluídas um total de 72.374 fracções habitacionais, com uma média anual de cerca de 6.579 fracções habitacionais.

A relação entre a evolução demográfica e a oferta de habitação no período compreendido entre 1991 e 1999 não era evidente. À medida que o mercado

imobiliário entrou num período de ajustamento em meados e finais dos anos 90, o Governo teve de reduzir a oferta de habitação, mesmo quando a população continuava a crescer. A fim de estimular o mercado imobiliário e absorver fracções habitacionais vagas, o Governo lançou a política de “imigração por investimentos” e a Bonificação de Juros concedida para Aquisição de Habitação Própria (ou seja, o “subsídio de 4%”). Durante o período, foram concluídas num total de 95.535 fracções habitacionais, com uma média anual de cerca de 10.615 fracções habitacionais.

A oferta de habitação nos 10 anos após o retorno, ou seja, entre 2000 e 2010 satisfazia as necessidades imediatas da população. Durante este período, a população local continuou a crescer, com um total de 26.485 fracções habitacionais concluídas, uma média anual de cerca de 2.400 fracções habitacionais. No final de 2010, o número total de agregados familiares em Macau era de 169.700, com uma média de 3,04 pessoas por agregado familiar; o número total de fracções habitacionais era de 193.000, e 16.700 fracções habitacionais estavam vagas. O número de fracções habitacionais excedeu o número total de agregados familiares, e a oferta satisfez a procura imediata gerada pelo número de agregados familiares.

No período compreendido entre 2011 e 2020, a mudança populacional está mais intimamente relacionada com a oferta de habitação. O número total de fracções habitacionais concluídas foi de 45.291, com uma média anual de cerca de 4.500 fracções habitacionais concluídas. No final de 2020, o número total de agregados familiares aumentou para 199.700, com o número médio de membros por agregado familiar a diminuir de 3,04 para 2,99. O número total de fracções habitacionais aumentou para 236.300, ultrapassando o número total de agregados familiares. Com 15.800 fracções habitacionais vagas, a oferta

conseguiu ainda satisfazer a procura imediata impulsionada pela população e pelo número de agregados familiares.

A oferta de habitação é influenciada por uma série de factores, incluindo o desenvolvimento económico e industrial, o crescimento da população natural e migrante bem como a procura de investimento, etc.. Nos últimos 40 anos, a oferta de habitação em Macau tem-se caracterizado também pela interacção de vários factores. No entanto, em geral, entre vários factores, o crescimento populacional e a oferta de habitação estão mais intimamente relacionados.

Actualmente, o número total de fracções habitacionais em Macau excede o número real de agregados familiares, reflectindo o facto de os problemas habitacionais de Macau se deverem principalmente à distribuição estrutural e funcional que não satisfaz as necessidades reais dos residentes.

2. Previsão das necessidades habitacionais em Macau

1) Principais factores que afectam a procura de habitação em Macau

Analisando a situação geral do desenvolvimento da habitação, constata-se três principais factores que determinam o desenvolvimento da habitação em Macau, designadamente: a população, o rendimento dos residentes e o mercado.

População. A partir dos anos 80 do século passado, a população demográfica de Macau aumentou de forma contínua em virtude de imigração, a dimensão da população aumentou sucessivamente, o que conduziu a um aumento da procura de habitação; em simultâneo, devido às actuais alterações da estrutura actual das famílias, o número de membros das famílias diminuiu quando comparado com o passado, alguns membros das famílias, por motivo de casamento ou por terem atingido a idade adulta, entre outras razões, deixaram de

viver com a família, isso fez com que a procura de habitação aumentasse ainda mais. De acordo com as projecções da população futura, a população total de Macau continuará a aumentar nos próximos dez a vinte anos. A contínua expansão da população de Macau irá criar uma nova procura de habitação.

Rendimento dos residentes. Desde o retorno de Macau à Pátria, com o desenvolvimento económico acelerado, a estabilidade da situação de emprego de Macau, o aumento do rendimento real dos residentes, registou-se um aumento da mediana do rendimento mensal do emprego da população empregada que era de 4.819 patacas no quarto trimestre em 1999 para 16.000 no terceiro trimestre em 2021, isto contribuiu para um aumento contínuo da procura de habitação. Contudo, a economia de Macau sofreu impactos significativos com o novo tipo de coronavírus. Devido à situação epidémica, existem ainda incertezas sobre o desenvolvimento no futuro, prevê-se que o ritmo da retoma da economia de Macau seja mais moroso. Em tempos de economia difícil, o emprego e as receitas dos residentes são afectados, este facto poderá fazer diminuir a vontade dos residentes em adquirir fracções e, a procura de habitação na sociedade será, igualmente, inferior.

Mercado. Num ambiente de baixa taxa de juros devido às políticas de flexibilização quantitativa aplicadas globalmente, apesar do preço de imóveis no mercado, o volume da compra e venda de imóveis manteve-se num nível relativamente baixo, isto demonstra que, de um certo modo, a capacidade dos residentes de suportar os encargos com o preço actual é fraca. No futuro, com a retirada ordenada e sucessiva das políticas de flexibilização quantitativa por parte dos países que as implementaram, prevê-se que os juros comecem a aumentar sucessivamente e, tendo em conta a reduzida capacidade de pagar os empréstimos dos residentes com a aquisição de imóveis, haverá, decerto, uma

diminuição na procura de habitação e, ao mesmo tempo, uma tendência de maior prudência por parte dos investidores do sector imobiliário, isto não exclui a possibilidade de impacto negativo no mercado imobiliário de Macau.

De entre os três factores acima referidos, a população constitui o factor mais importante na nova procura de habitação. Por esse motivo, nas políticas de habitação da RAEM deverão ser ponderadas, em especial, os factores que determinam a oferta de habitação, tais como o casamento, a migração e a saída de elementos de agregados familiares, de modo a que a oferta dos diversos tipos de habitação, no futuro, corresponda melhor às necessidades da sociedade.

2) Projecções demográficas de Macau

(1) O conceito de população local

A população local refere-se principalmente aos residentes locais, excluindo trabalhadores e estudantes do exterior que residem em Macau, assim como os titulares do Bilhete de Identidade de Residente de Macau que vivem fora de Macau e, se essas pessoas regressarem para Macau no futuro e gerarem novas necessidades de habitação, terão de ser consideradas separadamente como uma das circunstâncias para o ajustamento atempado da política de habitação.

(2) Projecções da população local

De acordo com os dados históricos, a população local de Macau era de 482.000 em 2011, 531.000 em 2016 e aproximadamente 569.000 em 2021, com uma taxa de crescimento anual de cerca de 2,0% de 2011 a 2016 e cerca de 1,4% de 2016 a 2021. A mudança da população local depende principalmente de três factores: nascimentos, mortes e migração da população. Quanto aos nascimentos, a taxa de natalidade em Macau tem vindo a diminuir nos últimos anos, de um

pico de cerca de 12,9 por 1.000 em 2012 para cerca de 8,1 por 1.000 em 2020, a taxa total de fertilidade da população local também caiu de 1.846 nascimentos vivos por cada 1.000 mulheres em idade fértil em 2012 para 1.351 em 2020. O número médio anual de recém-nascidos desde o retorno é de 5.186, atingindo um pico de 7.360 em 2014, e caindo para 5.545 em 2020.

Em termos de mortalidade da população, em 2020, Macau teve uma taxa de mortalidade de cerca de 3,3 por 1.000 habitantes e um número médio anual de 1.786 mortes desde o retorno, atingindo um pico de 2.282 em 2019. Em 2020, foram registadas 2.230 mortes.

O factor de migração inclui o número de indivíduos autorizados a residir em Macau, de imigrantes do Interior da China e, a população local líquida que sai de Macau e regressa para Macau. De 2016 a 2020, a média anual de imigração líquida é de cerca de 4.700 pessoas.

Considerando que a taxa de crescimento natural da população local de Macau tem vindo a diminuir de ano para ano, a força motriz do crescimento populacional futuro dependerá principalmente do grau de mudança na migração populacional e, em certa medida, do desenvolvimento futuro da economia de Macau, da Grande Baía Guangdong-Hong Kong-Macau e da Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin.

Com base nos resultados das Projecções da População de Macau 2016-2036 realizadas pelos Serviços de Estatística e Censos conjugados com a evolução dos dados da população local, projecta-se que a população local aumentará gradualmente de 569.000 em 2021 para 594.000, 607.000 e 614.000 respectivamente em 2026, 2031 e 2036.

As últimas projecções demográficas da população de Macau realizadas

pelos Serviços de Estatística e Censos deverão ser divulgadas em 2022. As medidas da política de habitação serão ajustadas, em tempo oportuno, em conformidade com os resultados das últimas projecções demográficas.

3) Previsão da futura procura de habitação dividida em cinco classes

A procura de habitação é uma base importante para a elaboração da Política de Habitação. Com base nos dados históricos e em conjugação com os resultados do estudo sobre a procura de habitação em Macau realizado pela equipa de investigação da Universidade de Macau, procede-se a uma análise sobre o número da população, a situação habitacional e a procura potencial correspondentes a cada classe de habitação. Ao mesmo tempo, levando em consideração a evolução demográfica, a mudança social, o desenvolvimento das indústrias económicas, a integração regional e os impactos da política de habitação local, projecta-se a futura procura de habitação das cinco classes, seguem-se os detalhes:

- (1) Habitação social (estimativa):**
 - 2.350 fracções (no ano 2025)**
 - 3.100 fracções (no ano 2030)**

Com base no rendimento dos agregados familiares de Macau, nos dados históricos de candidatura à habitação social e na sua taxa de sucesso, entre outros factores, projecta-se que no ano 2025 e 2030, em termos de fracção de habitação social, a mediana do número total necessário ² seja 17.394 e 18.166 respectivamente, após deduzidas as 15.037 fracções existentes, a diferença entre

² Número total necessário: a procura total, incluindo a procura total gerada por todos os agregados familiares da sociedade que preenchem os requisitos de candidatura a habitação pública, estão incluídos os agregados familiares que já adquiriram habitação pública. A procura total = a procura + o número total das fracções existentes da habitação relacionada.

a mediana e as fracções existentes de habitação social, a partir do presente até 2025 e 2030, será de cerca de 2.350 e 3.100 fracções, respectivamente.

(2) Habitação económica (estimativa):

20.400 fracções (no ano 2025)

23.000 fracções (no ano 2030)

Com base no rendimento dos agregados familiares de Macau e nos dados históricos de candidatura à habitação económica, entre outros factores, projecta-se a procura rígida e a procura não rígida da habitação económica. Tendo em consideração a proporção de habitação não própria na procura não rígida, projecta-se que no ano 2025 e 2030, em termos de fracção de habitação económica, a mediana do número total necessário seja 57.399 e 59.949 respectivamente, após deduzidas as 36.963 fracções existentes, a diferença entre a mediana e as fracções existentes de habitação económica, a partir do presente até 2025 e 2030, será de cerca de 20.400 e 23.000 fracções, respectivamente.

(3) Procura máxima de habitação intermédia:

5.400 fracções (no ano 2025)

10.100 fracções (no ano 2030)

Tendo em conta a definição de habitação intermédia que ganhou a maioria da concordância da sociedade no “Relatório Final da Consulta Pública sobre o Plano de Habitação Intermédia” e os megadados financeiros bancários, procede-se à análise sobre as características dos potenciais compradores que preenchem os requisitos para aquisição de habitação intermédia, no pressuposto de que a oferta e a procura estejam relativamente equilibradas e o mercado seja basicamente estável, projecta-se que a partir do presente até 2025 e 2030, a procura máxima de habitação intermédia seja 5.400 e 10.100 fracções, respectivamente.

(4) Procura máxima de habitação privada: 25.600 fracções (no ano 2030)

Com base nos estatísticos dos Intercensos 2016 e considerando especialmente, nos próximos anos divididos em vários intervalos, o abrandamento, a estabilidade e o crescimento da economia como cenários para realizar análises, projecta-se que a procura máxima de habitação privada seja cerca de 25.600 fracções, a partir do presente até 2030.

**(5) Mediana da procura de residência para idosos:
2.800 fracções (no ano 2025)
3.400 fracções (no ano 2030)**

Tendo em conta a proporção da população idosa na estrutura demográfica, os dados e a caracterização de edifícios da habitação própria (tais como a idade de edifícios e o número de pisos), entre outros factores, projecta-se que a partir do presente até 2025 e 2030, a mediana da procura de residência para idosos seja cerca de 2.800 e 3.400 fracções, respectivamente.

3. Oferta de habitação em Macau

A situação actual da oferta de habitação abrange principalmente o número de fracções habitacionais e a situação das fracções desocupadas.

1) Número de fracções habitacionais

Em relação ao número total e aos tipos das fracções habitacionais, até finais de Junho de 2021, existiam em Macau 238.464 fracções habitacionais, das quais 15.037 eram habitações sociais, representando 6,3% do total; 36.963 eram habitações económicas, representando 15,5% do total; 186.464 eram habitações privadas, representando 78,2% do total (vide Tabela 2-1).

Tabela 2-1 Número de fracções habitacionais de Macau por tipo

Tipo	N.º	Percentagem
Habitação social	15.037	6,3%
Habitação económica	36.963	15,5%
Habitação privada	186.464	78,2%
Total	238.464	100,0%

Fonte: Direcção dos Serviços de Estatística e Censos

Quanto à oferta e aos tipos de habitação nos últimos dez anos e meio, ou seja, no período compreendido entre 2011 e finais de Junho de 2021, o número da oferta de fracções em Macau foi 46.748, das quais 58,1% foram habitações privadas e 41,9% habitações públicas, com uma média anual de cerca de 4.467 fracções durante 2011 e 2020 (vide Tabela 2-2).

Tabela 2-2 Oferta de habitação em Macau durante 2011 e 1.º semestre de 2021

Ano	Habitação privada	Habitação pública	Total
2011	1.099	992	2.091
2012	2.443	2.676	5.119
2013	1.055	9.515	10.570
2014	2.885	0	2.885
2015	4.218	737	4.955
2016	404	1.464	1.868
2017	4.318	288	4.606
2018	4.158	3.170	7.328
2019	2.886	0	2.886
2020	2.365	0	2.365
De Janeiro a Junho em 2021	1.307	768	2.075
Total	27.138	19.610	46.748
Média anual durante 2011-2020	2.583	1.884	4.467

Fonte: Direcção dos Serviços de Estatística e Censos

No que diz respeito à idade dos edifícios, as fracções habitacionais construídas antes de 1990, ou seja, com mais de 30 anos de idade, ocupam 31,7%, as fracções habitacionais com mais de 20 anos de idade cerca de 70% (vide Tabela 2-3).

Tabela 2-3 Número de fracções habitacionais em Macau por ano de ocupação

Ano de ocupação	N.º	Percentagem
Antes de 1990	75.659	31,7%
1990-1994	51.513	21,6%
1995-1999	38.577	16,2%
2000-2004	8.075	3,4%
2005-2009	12.204	5,1%
2010-2014	26.214	11,0%
2015-2019	21.650	9,1%
2020	4.449	1,9%
Desconhecido	123	0,1%
Total	238.464	100,0%

Fonte: Direcção dos Serviços de Estatística e Censos

Em termos da área das fracções habitacionais, analisando por área útil de fracções habitacionais, 43,6% das fracções habitacionais possuem uma área entre 50 e 99,9 metros quadrados e 40,9% uma área inferior a 50 metros quadrados (vide Tabela 2-4).

Tabela 2-4 Número de fracções habitacionais em Macau por área

Área útil (m ²)	N.º	Percentagem
<50.0	97.422	40,9%
50.0-99.9	103.917	43,6%
100.0-149.9	22.171	9,3%
≥150	7.314	3,1%
Sem informação de área	7.640	3,2%
Total	238.464	100,0%

Fonte: Direcção dos Serviços de Estatística e Censos

2) Taxa de desocupação das fracções habitacionais

Até finais de Junho de 2021, o número total de fracções desocupadas foi de 16.655, sendo uma taxa total de desocupação de 7,0%. A maioria das zonas com maior taxa de desocupação situava-se nas ilhas, entre as quais, a da zona de Pac On e Taipa Grande era de 30,3%, a da zona de Coloane era de 16,2% e a da zona de Cidade e Hipódromo da Taipa era de 12,2%. A zona com maior taxa de desocupação na Península de Macau era a zona de Mong Há e Reservatório, com uma taxa de desocupação de 14,0% (vide Tabela 2-5).

Tabela 2-5 Número de fracções desocupadas e taxa de desocupação em Macau por zona

Zona	N.º	Taxa de desocupação
Ilha Verde	516	5,7%
Tamagnini Barbosa	487	3,7%
Areia Preta e Iao Hon	700	3,3%
Novos Aterros da Areia Preta	530	2,4%
Mong Há e Reservatório	1.389	14,0%

Zona	N.º	Taxa de desocupação
Fai Chi Kei	519	4,9%
Doca do Lam Mau	976	9,7%
Horta e Costa e Ouvidor Arriaga	451	4,9%
San Kiu	819	5,2%
Patane e S. Paulo	604	5,7%
Conselheiro Ferreira de Almeida	551	5,3%
Ferreira do Amaral (Guia)	108	4,6%
ZAPE	597	9,5%
NAPE e Aterros da Baía da Praia Grande	685	11,1%
Baixa de Macau	754	8,3%
Barra/Manduco	690	4,8%
Praia Grande e Penha	433	9,4%
Jardins do Oceano e Taipa Pequena	296	7,3%
Baixa da Taipa	2.046	7,7%
Universidade e Baía de Pac On	186	6,9%
Pac On e Taipa Grande	391	30,3%
Cidade e Hipódromo da Taipa	245	12,2%
Coloane	2.682	16,2%
Total	16.655	7,0%

Fonte: Direcção dos Serviços de Estatística e Censos

A taxa alta de desocupação das fracções de grande dimensão é um fenómeno que sobressai na estrutura da oferta de habitação em Macau. A taxa de desocupação das fracções com uma área igual ou superior a 150 metros quadrados foi de 17,2% e entre 100 e 149,9 metros quadrados de 8,9%, sendo ambas superiores à taxa total de desocupação (vide Tabela 2-6).

Tabela 2-6 Número de fracções desocupadas e taxa de desocupação em Macau

por área

Área útil (m²)	N.º	Taxa de desocupação
<50.0	6.883	7,1%
50.0-99.9	6.049	5,8%

100.0-149.9	1.975	8,9%
≥150	1.256	17,2%
Sem informação de área	492	6,4%
Total	16.65	7,0%

Fonte: Direcção dos Serviços de Estatística e Censos

4. Questões existentes no desenvolvimento de habitação de Macau

Flutuações no mercado imobiliário de Macau. Presentemente, apesar da oferta ser superior à procura, existem ainda questões estruturais, que devem ser resolvidas com melhor empenho, por forma a responder eficazmente às exigências dos residentes em relação ao melhoramento do ambiente de habitação.

Desequilíbrio na relação da oferta e procura de habitação. Até finais de Junho de 2021, o número total de fracções habitacionais em Macau ultrapassou o número total de agregados familiares, registando 16.655 fracções devolutas, com uma taxa de desocupação cerca de 7,0%. A maior parte dessas fracções são de grande dimensão, por exemplo, a taxa de desocupação com área igual ou superior a 150 m² é de 17,2%. O preço global dessas fracções grandes é elevado, não possuindo os residentes capacidade de suportar os encargos, isto revela que a estrutura das habitações e a distribuição das funções das habitações em Macau não permite satisfazer, com eficácia, as necessidades reais dos residentes.

As necessidades básicas de habitação de uma parte dos residentes não estão satisfeitas. As obras de construção das habitações económicas estão a ser aceleradas, porém, existe ainda uma contradição substancial entre a oferta e procura. Por um lado, os candidatos à habitação económica posicionados no fim da lista de espera deparam-se, actualmente, com dificuldades de aquisição de casa económica; por outro lado, existem residentes com rendimento superior ao limite máximo do rendimento fixado para candidatura à habitação económica

mas não conseguem acompanhar o nível de aumento do preço de imóveis no mercado privado.

O envelhecimento de edifícios é grave e a renovação urbana é morosa. Até finais de Junho de 2021, em Macau, existiam 32.194 fracções habitacionais com 40 anos ou superior, representando cerca de 13,5% do total das fracções habitacionais, as quais encontram-se principalmente concentradas nas zonas de San Kiu (Barca), da Areia Preta e Iao Hon, de Horta e Costa, da Praia do Manduco e centro. As questões derivadas da grave degradação dos edifícios das zonas antigas, com equipamentos e instalações antigos e falta de manutenção afectam gravemente a qualidade da vida dos moradores. Em virtude das restrições com a percentagem dos direitos de propriedade, entre outros factores, o processo de renovação urbana está muito moroso.

Diminuição da capacidade de suportar os encargos com a aquisição de imóvel dos residentes de Macau. O preço médio por metro quadrado (área útil) das fracções autónomas habitacionais aumentou de 23.235 patacas, em 2009, para 105.064 patacas, em 2020, um aumento de cerca de 352%, porém, a mediana do rendimento mensal dos residentes aumentou de 10.000 patacas, em 2009, para 20.000 patacas, em 2020, um aumento de 100%.

Por conseguinte, considerando as necessidades e o poder de compra dos residentes de diversos níveis, a criação de uma oferta de habitação por classes é uma forma eficaz de resolver as questões de habitação, e permite melhor responder às exigências reais dos residentes de diferentes níveis.

III. Política básica habitacional de Macau: Habitação em cinco classes

A política habitacional está relacionada com toda a população. Garantir habitação a todos os residentes de que dela necessitem, proporcionando condições básicas de habitação, é a política de habitação do actual Governo. Nos últimos anos, a oferta e a procura no mercado de habitação de Macau esteve basicamente equilibrada, todavia, subsiste ainda a questão do desequilíbrio estrutural. Para satisfazer, de forma mais eficaz, as necessidades de habitação dos cidadãos com diferentes capacidades económicas, o Governo continuará a implementar a política de «Cinco classes de habitação», tendo em vista apoiar os cidadãos na resolução de problemas habitacionais em função das suas capacidades económicas e reais necessidades. A “habitação de cinco classes” refere-se à habitação social, habitação económica, habitação intermédia, residência para idosos e fracções de habitação privada.

1. Habitação social

1) Breve apresentação

Durante muitos anos, o Governo tem adoptado a habitação social para resolver o problema de habitação de comunidades em situação económica desfavorecida. Recentemente, o tempo médio de espera desde a apresentação de candidatura à habitação social até ao alojamento dos candidatos ronda entre 1 ano e meio a 2 anos e meio. Servindo como exemplo, as candidaturas apresentadas em 2017, os candidatos foram recentemente alojados, e desde a publicação da lista definitiva até o alojamento foi necessário, em média, 420 dias de espera e o período máximo de espera foi de 870 dias.

Até finais de Junho de 2021, o número total de fracções de habitação social é de 15.037, representando cerca de 6,3% do total das fracções habitacionais em Macau. Existiam 13.377 fracções habitadas, totalizando 29.429 moradores.

Nesta fase, o limite de rendimento máximo para a candidatura à habitação social sofreu um acréscimo de cerca de 9%, o que permite, basicamente, cuidar mais grupos vulneráveis da sociedade. Das candidaturas à habitação social em 2017, mais de 3.500 agregados familiares foram já atribuídos as fracções e, prevê-se que, após a conclusão das obras de 510 fracções de habitação social de Tamagnini Barbosa, todos os candidatos habilitados à habitação social em 2017 possam ser alojados. Concluída a lista de espera de 2017, será organizado, de forma ordenada, o alojamento, concretizando o objectivo de alojar os candidatos habilitados no prazo de 4 anos.

2) Principais aspectos e destinatários do regime

A habitação social é atribuída, por arrendamento, aos agregados em situação económica desfavorecida ou com dificuldades especiais. A situação económica desfavorecida refere-se à situação em que o total do rendimento e do património do agregado familiar não ultrapassa os limites estabelecidos em legislação aplicável. A atribuição e o arrendamento da habitação social são regulados pela Lei n.º 17/2019 (Regime jurídico da habitação social) e pelo Regulamento Administrativo n.º 30/2020 (Regulamentação do Regime jurídico da habitação social).

A apresentação de candidatura à habitação social passou a ter um carácter permanente. Todos os agregados familiares ou indivíduos podem apresentar a candidatura desde que reúnam os requisitos necessários para o arrendamento de habitação social. Os agregados familiares ou indivíduos que necessitem de

realojamento urgente por se encontrarem em situação de perigo social, físico, moral ou por terem sido afectados por calamidades naturais podem apresentar candidatura a título excepcional.

Nos termos do disposto na Lei n.º 17/2019 (Regime jurídico da habitação social), os candidatos com agregado familiar devem ter completado 18 anos de idade e os candidatos individuais devem ter completado 23 anos de idade, ambos devem ser residentes permanentes da RAEM e ter residido na RAEM há, pelo menos, 7 anos, consecutivos ou intercalados; todos os elementos não podem ser titulares de propriedade nos 5 anos anteriores até à data da apresentação de candidatura.

De acordo com o Despacho do Chefe do Executivo n.º 162/2020, o total do património líquido do agregado familiar do candidato varia em função do número de elementos, que compreende entre 275.400 e 805.700 patacas.

Os candidatos à habitação social devem satisfazer as condições específicas referentes ao rendimento. Conforme o Despacho do Chefe do Executivo n.º 162/2020, tendo em conta o número de elementos dos agregados familiares, o total do rendimento mensal compreende entre 12.750 e 37.300 patacas. Baseado na mediana do rendimento mensal do emprego da população empregada como critério, a habitação social destina-se aos residentes de Macau cujo rendimento é inferior à mediana referida, abrangendo o grupo de pessoas qualificadas para receber o subsídio do Governo. Observando os agregados familiares alojados na habitação social, até ao dia 4 de Novembro de 2021, a mediana do rendimento mensal compreende entre 3.450 patacas, para agregados familiares de 1 pessoa, e 35.634 patacas, para agregados familiares de 10 pessoas e, verifica-se que

alguns dos agregados familiares, incluindo agregados com 2 pessoas ou com 8 pessoas, a mediana do rendimento mensal é inferior ao risco social.

2. Habitação económica

1) Breve apresentação

A habitação económica é construída directamente e por conta do Governo, com a finalidade de apoiar os residentes de Macau, com determinados níveis de rendimento e património, na resolução do problema de habitação. As habitações económicas destinam-se exclusivamente a habitação própria dos agregados familiares, com efeito complementar ao mercado privado de habitação e à política de habitação social.

Até finais de Junho de 2021, existiam 36.963 fracções de habitação económica, representando cerca de 15,5% do total das fracções habitacionais em Macau, com 113.409 pessoas alojadas em 36.588 fracções.

2) Objectivos essenciais e destinatários do regime

O regime de construção e de acesso à habitação económica e as condições de uso e de venda das respectivas fracções são regulados pela Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), republicada pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 200/2020.

Os candidatos com agregado familiar devem ter completado 18 anos de idade e os candidatos individuais devem ter completado 23 anos de idade, ambos devem ser residentes permanentes da RAEM e ter residido na RAEM há, pelo menos, 7 anos, consecutivos ou intercalados; os candidatos não podem ser titulares de propriedade nos 10 anos anteriores à data de apresentação de candidatura; os candidatos devem ter permanecido na RAEM, pelo menos, 183

dias no prazo de 1 ano antes da apresentação da candidatura, salvo motivos legalmente previstos. Os demais requisitos são regulados pelo artigo 14.º da Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), republicada pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 200/2020.

Os candidatos à habitação económica devem satisfazer as condições específicas referentes ao património, o total do património varia entre 1.254.900 e 2.509.800 patacas.

Os candidatos à habitação económica devem satisfazer as condições específicas referentes ao rendimento. O limite mínimo de rendimento para habitação económica corresponde ao limite máximo para a habitação social, destinando-se aos indivíduos ou agregados familiares cujo rendimento é superior ao estipulado para a candidatura à habitação social; relativamente ao limite máximo de rendimento para candidatura à habitação económica, o rendimento para agregado familiar composto por uma pessoa é de 38.350 patacas e 76.690 patacas para agregado familiar composto por duas ou mais pessoas. Servindo como critério a mediana do rendimento mensal do emprego da população empregada assinalada no segundo trimestre de 2021, a habitação económica destina-se aos residentes de Macau cujo rendimento mensal se situa em 63,8% a quase o dobro daquela mediana.

3. Habitação intermédia

1) Contexto da criação da política da habitação por classes

A questão da procura de habitação intermédia e o debate foi levantado pela sociedade há algum tempo, já em 2014, foram apresentadas exigências no que diz respeito à “Habitação para a classe intermédia” e à “Terra de Macau destinada a residentes de Macau”, e opiniões de que o Governo da RAEM

poderia lançar um tipo novo de habitação, de carácter complementar, para além da habitação económica e privada. Na altura, o Governo da RAEM propôs o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau, porém, devido à escassez de recursos de solos, não foi possível obter um consenso na sociedade. Nos últimos anos, através de aterros e de recuperação de terrenos desaproveitados, verificou-se um aumento significativo na reserva de recursos de solos.

O 5.º Governo propôs a política de habitação intermédia, tendo apresentado, em Outubro de 2020, o “Plano de Habitação Intermédia”. O Governo da RAEM terminou a consulta pública e publicou o respectivo relatório final e, os resultados apontam que a sociedade apoia a política de habitação intermédia, representando uma percentagem de cerca de 92,6%.

2) Definição e características básicas

A habitação intermédia integra a habitação de cinco classes, sendo uma nova alternativa para os residentes na aquisição de habitação, para além da habitação económica e privada.

As características básicas da habitação intermédia são: é um tipo de habitação de natureza privada, com melhores áreas e condições do que a habitação económica, mas inferior à habitação privada. Tendo em conta o rendimento e a mudança de exigências de vida, os compradores das fracções de habitação intermédia podem, depois de um determinado prazo, vendê-las no mercado para poderem, posteriormente, adquirir habitações privadas com melhores condições. As cláusulas de alienação das fracções de habitação intermédia serão definidas através de legislação mas após as opiniões recolhidas na consulta pública.

3) Destinatários

Como a política de habitação intermédia encontra-se na fase de produção legislativa e planeamento, relativamente à definição de destinatários deste tipo de habitação, carece ainda de discussão na sociedade para chegar a um consenso para a tomada de decisão. De acordo com o relatório final sobre a consulta do “Plano de Habitação Intermédia”, a maior parte das opiniões recolhidas junto da sociedade consideram que os destinatários da habitação intermédia devem ser residentes com rendimentos que ultrapassam o limite máximo estipulado para a candidatura à habitação económica e, em simultâneo, contemplar a triagem dos candidatos posicionados no fim da lista de espera da habitação económica.

4. Residência para idosos

1) Contexto da criação da classe de residência para idosos

Em meados da década de 90 do século passado, Macau começou a dar sinais de uma sociedade envelhecida. Em 2021, a proporção da população idosa (com 65 anos de idade ou mais) era cerca de 12,1%. De acordo com as previsões da Direcção dos Serviços de Estatística e Censos efectuadas em 2016, a percentagem da população idosa de Macau atingirá 19,9% em 2036, atingindo o padrão de “sociedade envelhecida” das Nações Unidas. Em 2016, cada idoso era suportado por cerca de 8 adultos, após 2036, a situação será agravada, cada idoso será suportado por apenas 3 adultos.

Em Macau, os agregados familiares idosos têm aumentado significativamente nos últimos anos. Os agregados familiares idosos, isto é, todos os membros (excluindo os empregados domésticos domiciliados) com idade igual ou superior a 65 anos, aumentaram de 10.989 em 2012/2013 para

18.223 em 2017/2018, registando-se um aumento significativo de cerca de 65,8% em 5 anos, e a proporção passou de cerca de 6,1% para cerca de 9,5% do total de agregados familiares de Macau.

O actual regime de habitação social e económica pode satisfazer parte das necessidades habitacionais dos idosos. Nas habitações sociais há casas destinadas exclusivamente aos idosos. Quanto às habitações económicas, as famílias com idosos podem ser classificadas em grupos prioritários nas candidaturas. No entanto, a actual política de habitação pública não consegue abranger os idosos que têm casa própria em prédios antigos. Alguns dos prédios antigos onde os idosos moram situam-se em bairros antigos, e a maioria tem cinco andares e sem elevador, o que dificulta a sua mobilidade. A sociedade de Macau tem exigido melhorar o ambiente habitacional desses idosos.

Por conseguinte, o actual Governo apresentou o regime de residência para idosos, como um dos componentes da habitação de cinco classes.

2) Definição

A residência para idosos destina-se, em primeiro lugar proporcionar aos idosos que moram em prédios antigos, fracções arrendadas com condições de acessibilidade e serviços complementares destinados aos idosos. Os arrendatários idosos de residência para idosos necessitam de ter capacidade financeira para suportar os respectivos encargos.

3) Destinatário

O destinatário da residência para idosos é principalmente os idosos abrangidos pela definição acima referida. De acordo com os estudos realizados no início de 2021, cerca de 40% dos idosos que actualmente moram em prédios

antigos esperam poder viver, de imediato, na residência para idosos, e 22% dos idosos ainda estão indecisos.

5. Habitação privada

A habitação privada é uma componente importante da oferta de habitação em Macau, constituindo uma das importantes classes na habitação de cinco classes. Actualmente, mais de 70% de residentes de Macau possuem propriedade privada. O impulsionamento do desenvolvimento saudável do mercado imobiliário privado é um dos objectivos importantes da promoção da política de “habitação dividida em cinco classes”.

Do ponto de vista histórico, relativamente à relação entre o mercado imobiliário privado e a situação demográfica e económica de Macau, verifica-se os 3 seguintes aspectos:

1.^a, o número de transacções de fracções habitacionais varia muito, sendo influenciado sobretudo por factores económicos, como, as políticas de habitação do Governo, incluindo “medidas picantes” e apoios para a 1.^a aquisição de habitação.

2.^a, o preço de venda das fracções é influenciado principalmente por factores económicos, incluindo as receitas brutas do jogo e o crescimento económico, sendo também relacionado com a capacidade de encargos dos residentes de Macau, de um modo geral, o preço sobe com mais facilidade enquanto que a descida é mais difícil.

3.^a, existe uma relação estreita entre o número de oferta de fracções habitacionais e a população de Macau, a respectiva evolução é idêntica,

demonstrando que a população é um factor importante para determinar a oferta do número de fracções habitacionais.

Ao longo dos anos, o Governo da RAEM tem estado atento ao mercado imobiliário, reforçando com a criação do regime jurídico do sector imobiliário e a gestão do mercado imobiliário, tendo implementado sucessivamente diversas medidas de controlo e ajustamento, nomeadamente na área fiscal e financeira, para promover o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário. No futuro, o Governo da RAEM irá concretizar o planeamento e a implementação de habitação privada da política de “habitação dividida em cinco classes”, planeando a venda de terrenos em hasta pública para contemplar a construção de habitação privada, a fim de assegurar a satisfação das necessidades reais de habitação devido ao crescimento demográfico nos próximos 20 anos. O Governo da RAEM espera continuar a melhorar, o ambiente habitacional dos residentes, através da conjugação da habitação pública e privada.

IV. Planeamento e implementação de habitação dividida em cinco classes

Uma vez definida as políticas, o crucial é a concretização das políticas. O Governo da RAEM irá acelerar a elaboração do diploma legal complementar à política de “habitação dividida em cinco classes”, promovendo activamente o respectivo planeamento de construção.

1. Promoção contínua da construção de habitação social

No futuro, serão disponibilizadas 6.150 fracções de habitação social, entre as quais, 2.100 fracções encontram-se em construção e 4.050 fracções na fase de planeamento (vide Tabela 4-1). O número de fracções a ser disponibilizadas é superior às necessidades de habitação estimadas para 2025 (2.350 fracções) e 2030 (3.100 fracções). Por isso, no futuro, a oferta do número de habitação social será suficiente. Quanto às fracções em planeamento, estas serão disponibilizadas pelo Governo de forma oportuna e ordenada conforme as necessidades reais da sociedade.

Tabela 4-1 Fracções de habitação social a ser disponibilizadas no futuro

	Em construção	Na fase de planeamento	Total
Habitação social	2.100	4.050 (“Zona A” dos Novos Aterros)	6.150
Capacidade estimada (pessoas) *	4.620	8.910	13.530

* A capacidade estimada é calculada com base no número de membros por agregado familiar (2,2 pessoas) da habitação social da “Zona A”.

Fonte: Dados organizados em conformidade com os dados fornecidos pelo IH

Existem dois empreendimentos habitacionais em construção, respectivamente, na Rua Central de Tóí San, que fornecerá 510 fracções,

prevendo-se a conclusão em 2022, e no terreno da antiga “CEM”, que fornecerá 1.590 fracções, cuja conclusão está prevista para 2024 (vide Tabela 4-2).

Tabela 4-2 Fracções de habitação social em construção

Ano de conclusão	Empreendimento	N.º de fracções
2022	Habitação pública na Rua Central de Tói San	510
2024	Habitação pública na Avenida de Venceslau de Morais	1.590
Total		2.100

Fonte: Dados organizados em conformidade com os dados fornecidos pelo IH

Na fase de planeamento existem quatro projectos de empreendimento habitacional localizados na “Zona A” dos Novos Aterros, nomeadamente nos Lotes A5, A6, A10 e A11 da referida zona, que irão fornecer no total 4.050 fracções (vide Tabela 4-3).

Tabela 4-3 Fracções de habitação social na fase de planeamento

Empreendimento	Data prevista para o início das obras	N.º de fracções
Habitação pública no Lote A5 na “Zona A”	2023	1.705
Habitação pública no Lote A6 na “Zona A”	2023	1.055
Habitação pública no Lote A10 na “Zona A”	2023	725
Habitação pública no Lote A11 na “Zona A”	2023	565
Total		4.050

Fonte: Dados organizados em conformidade com os dados fornecidos pelo IH

2. Aceleração da construção da habitação económica

No futuro, serão disponibilizados 23.950 fracções de habitação económica, entre as quais, 3.017 fracções em construção e 20.933 fracções na fase de planeamento (vide Tabela 4-4). O número de fracções a ser disponibilizadas é superior às necessidades de habitação estimadas para 2025 (20.400 fracções), e atinge basicamente as necessidades de habitação estimadas para 2030 (23.000

fracções). Conforme a realidade da sociedade e mercado, o Governo promoverá ordenadamente a construção das fracções de habitação económica que se encontram na fase de planeamento.

Tabela 4-4 Fracções de habitação económica a disponibilizar no futuro

	Em construção	Na fase de planeamento	Total
Habitação económica	3.017	20.933	23.950
Capacidade estimada (pessoas) *	9.352	64.892	74.244

*A capacidade estimada é calculada com base no número de membros por agregado familiar (3,1 pessoas) da habitação social da “Zona A”.

Fonte: organizado conforme os dados fornecidos pelo IH

Existem três empreendimentos habitacionais em construção, localizados na “Zona A” dos Novos Aterros, cuja conclusão está prevista para 2024, fornecendo no total 3.017 fracções (vide Tabela 4-5).

Tabela 4-5 Fracções de habitação económica em construção

Ano de conclusão	Empreendimento	N.º de fracções
2024	Habitação pública no Lote B4 na “Zona A”	1.575
2024	Habitação pública no Lote B9 na “Zona A”	642
2024	Habitação pública no Lote B10 na “Zona A”	800
Total		3.017

Fonte: Dados organizados em conformidade com os dados fornecidos pelo IH

Na fase de planeamento, existem 16 projectos de empreendimento habitacional, localizados na “Zona A” dos Novos Aterros, que fornecerão no total 20.933 fracções (vide Tabela 4-6).

Tabela 4-6 Fracções de habitação económica na fase de planeamento

Empreendimento	Data prevista para o início das obras	N.º de fracções
Habitação pública no Lote A1 na “Zona A”	2022	880
Habitação pública no Lote A2 na “Zona A”	2022	1.100
Habitação pública no Lote A3 na “Zona A”	2022	754
Habitação pública no Lote A4 na “Zona A”	2022	1.566
Habitação pública no Lote A12 na “Zona A”	2022	954
Habitação pública no Lote B5 na “Zona A”	2024	1.055
Habitação pública no Lote B7 na “Zona A”	2024	1.340
Habitação pública no Lote B8 na “Zona A”	2024	1.470
Habitação pública no Lote B11 na “Zona A”	2024	750
Habitação pública no Lote B12 na “Zona A”	2024	800
Habitação pública no Lote A13 na “Zona A”	2025	925
Habitação pública no Lote B14 na “Zona A”	2025	1.210
Habitação pública no Lote B15 na “Zona A”	2025	1.795
Habitação pública no Lote B16 na “Zona A”	2025	860
Habitação pública no Lote B17 na “Zona A”	2025	1.165
Habitação pública em outros lotes na “Zona A”	por definir	4.309
Total		20.933

Fonte: Dados organizados em conformidade com os dados fornecidos pelo IH

3. Impulsionamento da produção legislativa e da construção de habitação intermédia

Com base no relatório final da consulta pública sobre o “Plano de habitação intermédia”, o Governo da RAEM irá aprofundar o estudo sobre a procura real de habitação intermédia por parte dos cidadãos, para impulsionar os trabalhos de elaboração de proposta do regime jurídico relativo à habitação intermédia.

No pressuposto de não afectar os terrenos necessários à construção da habitação pública, o Governo da RAEM lançará sucessivamente a construção de

habitação intermédia. Nos próximos cinco anos, planeia-se construir 7.000 a 10.000 fracções de habitação intermédia, e esforça-se por lançar durante este mandato do Governo um plano pioneiro de habitação intermédia. Para evitar que a distribuição da tipologia das fracções não corresponda às necessidades dos residentes, o Governo da RAEM procederá ao estudo de viabilidade da “construção de habitação intermédia conforme a quantidade encomendada”. Conforme o projecto preliminar, a habitação intermédia será construída de acordo com os critérios de habitação privada, com vista a proporcionar melhores instalações complementares.

4. Implementação ordenada da construção de residência para idosos

A residência para idosos presta serviços a título oneroso, cujos destinatários são os idosos com património e capacidade de pagamento e moram em prédio sem elevador. Para os idosos que não reúnem essas condições, o IAS vai encarregar as respectivas associações para abrirem lares de idosos para lhes prestar serviços de cuidados.

O Governo da RAEM encontra-se a realizar o projecto pioneiro de residência para idosos, dando início às obras principais de residência para idosos, à concepção das obras de remodelação, aquisição de equipamentos para as instalações de serviços sociais, elaborando o sistema de gestão e o regulamento administrativo relativo à residência para idosos. Prevê-se que a construção do edifício esteja concluída em 2023, e entre em funcionamento em 2024. O projecto pioneiro fornecerá 1.815 fracções, e cada fracção tem a capacidade máxima para 2 pessoas, estimando-se o alojamento de 2.500 a 3.000 pessoas. A renda da residência para idosos será ligeiramente inferior à do mercado e a distribuição da fracção será procedida conforme o regime de pontuação.

A fim de assegurar a saúde e a segurança dos idosos que moram na residência para idosos, na concepção da residência e das instalações de serviços sociais, serão introduzidos novos modos de gestão e de funcionamento operacional, nomeadamente manutenção inteligente dos idosos, casa inteligente e ambiente livre barreiras. Os equipamentos têm sobretudo em conta as necessidades dos idosos da residência, nomeadamente a segurança, a gestão de saúde, a conveniência do quotidiano e demais apoios necessários, que serão integrados na plataforma de gestão e informática disponibilizada nas instituições de serviços sociais.

Na residência para idosos, serão fornecidos serviços de cuidado de saúde, incluindo o fornecimento de apoio médico de emergência, consulta externa para idosos e proximidade de serviços médicos de especialidade. Relativamente aos serviços complementares, serão construídas instalações de serviços sociais na residência para idosos (centro de dia para idosos, serviços de cuidados especiais diurnos, serviços de cuidados de saúde domiciliários e de apoio, apoio urgente e lar para idosos), criando um espaço verde com 6.000 m² e lojas comerciais no rés-do-chão.

Após a conclusão do projecto pioneiro de residência para idosos, o Governo da RAEM irá determinar o número de fracções a ser construídas, tendo em conta a análise da proporção da população idosa, os dados de habitação própria, as características da habitação própria, como, a situação concreta do pedido dos idosos, para que sejam disponibilizadas oportunamente. O Governo da RAEM irá desenvolver sucessivamente a residência para idosos com o modelo de funcionamento do mercado, e incentivar as empresas em investir na residência para idosos conforme os critérios do Governo, para promover o desenvolvimento da indústria *big health* para idosos.

5. Estimulação da oferta estável de habitação privada

Até ao 3.º trimestre de 2021, havia 8.850 fracções habitacionais em fase de projecto, 1.750 em construção e 1.330 em processo de vistoria, fornecendo no total 11.930 fracções.

O Governo da RAEM irá, conforme as necessidades reais de cada zona e do desenvolvimento da sociedade, proceder aos trabalhos de planeamento de terrenos destinados à habitação privada, estudar a elaboração de diplomas legais e seleccionar atempadamente terrenos adequados para proceder à abertura de concurso público. O Governo da RAEM irá, ainda, realizar atempada e ordenadamente a venda de terrenos por hasta pública, conforme a situação de desenvolvimento concreto do mercado privado.

6. Manutenção do desenvolvimento equilibrado entre o mercado de habitação pública e privada

O desenvolvimento saudável e estável do mercado imobiliário é um dos alicerces para a harmonia e estabilidade da sociedade, sendo também um dos aspectos importantes que merece a atenção do Governo da RAEM. De acordo com o relatório de estudo das instituições financeiras, se não houver quaisquer alterações, a oferta de habitação planeada em Macau para os próximos dez anos, influenciará o preço da habitação privada, mas não causará efeitos negativos significativos na qualidade de activo do crédito pessoal, sendo estes efeitos negativos controláveis e sem impacto na estabilidade do sistema financeiro de Macau.

V. Políticas e medidas complementares

A concretização da política de divisão da habitação em cinco classes carece do apoio das políticas e medidas complementares. Neste sentido, o Governo da RAEM adoptará, de forma activa, as respectivas políticas e medidas complementares, a fim de promover a implementação eficaz da política de habitação.

1. Implementação do Plano Director Urbanístico

O Plano Director Urbanístico serve como documento normativo importante no âmbito da definição da disposição, do ordenamento e do aproveitamento do espaço físico em toda a RAEM, bem como serve de fundamento e instruções aos posteriores trabalhos de pormenor da construção da cidade. O Governo da RAEM promoverá, de forma contínua, a materialização do Plano Director Urbanístico da RAEM.

No enquadramento do Plano Director Urbanístico da RAEM e de acordo com a “Lei do planeamento urbanístico”, o Governo elaborará, de forma ordenada, os planos de pormenor das diversas zonas de Macau. Nos próximos cinco anos, de entre as 18 unidades operativas de planeamento e gestão (doravante designadas por “UOPG”) definidas no Plano Director Urbanístico da RAEM, será dado início aos trabalhos dos planos de pormenor de pelo menos 5 UOPG e será procedido o planeamento de 2 zonas com vista a atender às necessidades reais de desenvolvimento.

2. Impulsionamento ordenado da renovação urbana

Com o rápido desenvolvimento socioeconómico de Macau, a cidade tem vindo a enfrentar diversas pressões no progresso de desenvolvimento e alguns

edifícios nas zonas urbanas apresentam problemas crescentes de envelhecimento. O Governo da RAEM tem envidado esforços na criação de um regime de renovação urbana adequado à realidade da sociedade de Macau, tendo realizado uma consulta pública sobre o projecto do “Regime jurídico da renovação urbana” no segundo semestre de 2019.

Com base no balanço dos resultados da consulta pública e das opiniões dos diversos sectores da sociedade, a proposta de lei intitulada “Regime jurídico da renovação urbana” foi aprovada na generalidade, nos finais de 2021, em reunião plenária da Assembleia Legislativa. Esta proposta de lei tem como eixo principal a “reconstrução dos edifícios antigos”, com o objectivo de resolver, de forma específica, as dificuldades e os condicionalismos legais inerentes ao processo de reconstrução dos edifícios em Macau, contemplando ao mesmo tempo a situação de desenvolvimento de vários edifícios antigos através de anexação, constituindo uma base para o desenvolvimento das diversas zonas, promovendo pragmaticamente a concretização gradual dos trabalhos de renovação urbana.

1) Habitação para alojamento temporário

O conceito da habitação para alojamento temporário foi apresentado em 2016. Ao abrigo do Regulamento Administrativo n.º 5/2016 (Conselho para a Renovação Urbana), o Conselho para a Renovação Urbana foi criado, em Março de 2016, pelo Governo da RAEM, e, em Outubro do mesmo ano, foram criados três grupos especializados compostos pelos membros do referido Conselho, competindo ao 1.º grupo especializado estudar a elaboração do “plano de habitação para alojamento temporário” e as demais medidas de beneficiários para a promoção da renovação urbana.

O 1.º grupo especializado sugere-se que, como medida de compensação e alojamento, seja atribuído um subsídio pecuniário aos proprietários afectados pela reconstrução de edifícios, para que estes procurem no mercado habitações adequadas para arrendar, sendo as habitações para alojamento temporário a ser construídas pelo Governo, de natureza complementar, e disponibilizadas aos proprietários que delas necessitam, com vista a facultar-lhes a opção pela respectiva aquisição. Eis algumas das medidas para a promoção da renovação urbana.

A Lei n.º 8/2019 define o Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana. A habitação para alojamento temporário visa facultar mais uma opção aos proprietários de bens imóveis afectados pela renovação urbana, aquando do arrendamento ou compra de fracção autónoma destinada a fins habitacionais, como medida de incentivo para a promoção da renovação urbana.

A habitação para alojamento temporário situa-se nos lotes «B» e «C» do lote «P», com uma área total de cerca de 25.000 metros quadrados, proporcionará 2.803 fracções de tipologias T0, T1, T2 e T3, com 37 a 50 pisos. O espaço na parte inferior da torre e o terraço ao ar livre serão destinados às instalações multifacetadas para actividades de entretenimento e de lazer. Além disso, para facilitar a vida dos moradores, serão disponibilizados espaços comerciais e instalações de transporte público no interior e nas zonas adjacentes do projecto da habitação para alojamento.

De acordo com o calendário de construção, as obras de habitação para alojamento temporário e as de habitação para troca serão realizadas em simultâneo, a conclusão dos projectos está prevista para finais de 2024, e iniciar-

se-ão, no mesmo ano, os trabalhos de atribuição e arrendamento da habitação de alojamento temporário e de elaboração das respectivas orientações, permitindo o alojamento dos residentes afectados pela reconstrução de edifícios, criando condições para o impulsionamento de renovação urbana.

2) Habitação para troca

A habitação para troca é fracção autónoma destinada a fins habitacionais, disponibilizada para compra por proprietários de bens imóveis afectados pela renovação urbana, por outro lado, também é permitida a aquisição pelos compradores das fracções autónomas do edifício em construção afectados pela caducidade da concessão de terreno.

O conceito de habitação para troca foi apresentado pelo 3.º grupo especializado do Conselho para a Renovação Urbana após um estudo efectuado, este grupo especializado sugeriu que se ponderasse sobre a atribuição de compensação pecuniária ou a possibilidade de “permuta de habitações” aos proprietários afectados pela reconstrução de edifícios. Quanto às compensações pecuniárias, os respectivos montantes não devem ser inferiores aos valores das habitações praticados no mercado. A “permuta de habitações” consiste em disponibilizar aos proprietários, após a conclusão da reconstrução, novas fracções com uma área que seja, no mínimo, semelhante à das fracções originais.

Os proprietários que optarem pela “permuta de habitações” como forma de compensação podem regressar ao local original após a conclusão da reconstrução do edifício. No entanto, não está excluída a possibilidade de os proprietários não poderem regressar ao local original, como por exemplo nos casos em que o terreno tiver sido utilizado para a construção de parques ou outras instalações públicas após a demolição do edifício antigo, não sendo possível construir novo

edifício no local original para os proprietários regressarem através da “permuta de habitações”.

Em princípio, aos proprietários que não puderem regressar ao local original depois da demolição do edifício antigo deverá ser atribuída uma compensação calculada com base no valor da sua habitação original, com a vista a possibilitar-lhes optar pela aquisição de uma nova habitação adequada no mercado, utilizando a quantia dessa compensação. Tendo como referência a experiência de outras regiões, sugere-se que, além da compensação pecuniária, o Governo construa habitações para troca para a respectiva aquisição pelos proprietários, como medida para a promoção da renovação urbana.

A Lei n.º 8/2019 (Regime jurídico de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca no âmbito da renovação urbana) define os regimes da construção, do arrendamento e da venda das mencionadas habitações, bem como as restrições referentes à habilitação de candidatura e ao número de fracção requerida.

A habitação para troca situa-se no lote «A» do lote «P», com uma área de acerca de 21.000 metros quadrados, para a edificação de 6 torres residenciais de 50 pisos e 1 cave, fornecerá, no total, mais de 2.000 fracções, concebidas tendo por referência a dimensão e concepção do projecto original, com a diferença máxima de 5 % em relação à área útil da anterior fracção autónoma em construção. Por outro lado, o terreno dispõe também de espaço comercial e instalações de apoio, que, à semelhança da habitação para troca, estarão concluídos até finais de 2024. Durante a construção da habitação para troca, realizar-se-ão simultaneamente os trabalhos referentes à escolha e atribuição das fracções, tendo organizado ordenadamente, no primeiro semestre de 2021, a

escolha das fracções pelos compradores qualificados.

3. Aumento adequado da oferta dos terrenos para habitação

Até 15 de Outubro de 2021, o Governo declarou a caducidade das concessões de vários terrenos que envolvem uma área total superior a 718 mil metros quadrados e foram recuperados, de acordo com a lei e com sucesso, 51 lotes que abrangem uma área total superior a 484 mil metros quadrados.

De acordo com o planeamento urbanístico e a situação concreta dos terrenos, o Governo da RAEM reforça a gestão da reserva dos terrenos, e planeia, de forma racional, o aproveitamento adequado dos terrenos recuperados, para a construção de habitações e instalações públicas, bem como para o melhoramento do ambiente de vida da população, além disso, ao abrigo das disposições da “Lei de terras”, serão seleccionados terrenos adequados para a realização do concurso público para fracções de habitação privada.

4. Regulação do mercado de arrendamento de habitação

O mercado de arrendamento privado é importante para a satisfação das necessidades básicas de habitação dos residentes. A regulação do mercado de arrendamento de habitação reveste-se de grande importância para o equilíbrio entre a oferta e a procura, a libertação dos recursos de habitação devolutos e o impulsionamento de desenvolvimento saudável do mercado imobiliário.

Um dos principais problemas do mercado de arrendamento é o nível de renda. A subida demasiado rápida da renda agravará a pressão de vida das pessoas que não têm casa própria, das camadas sociais com baixos rendimentos e dos jovens que pretendem casar-se; a descida da renda fará com que os rendimentos dos proprietários diminuam. Numa macro perspectiva, a taxa de

rentabilidade das rendas poderá afectar o mercado imobiliário e até a segurança do mercado financeiro.

A orientação das acções governativas do Governo da RAEM referente ao mercado de arrendamento é, principalmente, no sentido de garantir e equilibrar os direitos e interesses dos senhorios e arrendatários, evitar grandes flutuações de renda a curto prazo, satisfazer, por diversos meios, as necessidades básicas de habitação das famílias com baixos rendimentos, garantindo o desenvolvimento económico e a estabilidade social. Atendendo à conjuntura económica, o Governo da RAEM seguirá o princípio da orientação pelo mercado na regulação e regularização do mercado de arrendamento, incentivando o aumento da oferta no mercado de arrendamento imobiliário através da cobrança de impostos e outras medidas. Com as medidas de apoio, será atenuada a pressão em virtude da renda e será melhorado o ambiente de negócios das pequenas e médias empresas. Ao mesmo tempo, o Governo continuará a aperfeiçoar a legislação relativa ao arrendamento imobiliário, reforçar a execução da lei e regulamentar o mercado de arrendamento de habitação.

5. Aprofundamento da cooperação regional

Com o aprofundamento da cooperação regional, especialmente a plena promoção de construção da Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin, o Governo da RAEM, através da complementaridade das vantagens e da inovação de modelos de serviços, criará condições favoráveis e facultará alternativas de aquisição de habitação de qualidade aos residentes de Macau que trabalhem, estudem e vivam na Grande Baía. Numa perspectiva de longo prazo, o aproveitamento das vantagens da cooperação regional e o impulsionamento da cooperação com o Interior da China ajudam a resolver os

problemas de Macau como a falta de terrenos e a elevada densidade habitacional, alargando eficazmente o espaço de vida da população de Macau.

Actualmente, o Projecto «Novo Bairro de Macau» em Hengqin é um projecto pioneiro fora de Macau, vocacionado para os residentes de Macau, multifacetado e de alta qualidade, em termos de habitação, educação, saúde e serviços comunitários, entre outros. Em 9 de Abril de 2020, a Província de Guangdong e Macau assinaram o Contrato de concessão do terreno do Estado, que envolve um terreno de cerca de 190 mil metros quadrados, com uma área bruta de construção de cerca de 610 mil metros quadrados.

O Novo Bairro de Macau poderá proporcionar cerca de 4.000 fracções habitacionais para venda e mais de 200 fracções destinadas ao arrendamento a quadros qualificados, disporá de instalações educativas, postos de saúde, centros de serviços para idosos, centros de serviços familiares e comunitários, assim como outras instalações de apoio e cerca de 60 unidades comerciais. O projecto integra as infra-estruturas de transporte bem equipadas, poderão disponibilizar aproximadamente 4.000 lugares e parques de estacionamento para veículos ligeiros. Os compradores das fracções, com determinados requisitos, podem entrar em Hengqin com os veículos de matrícula única de Macau.

Em 2021, iniciaram-se as obras de fundação por estacas do Projecto; em 2022, iniciar-se-ão as obras de construção de superestrutura, estrutura principal, vias públicas e zona verde, edifício escolar, bem como as obras de decoração, a conclusão está prevista para meados de 2023.

Conclusão

Macau é uma micro economia e tem um grande fluxo populacional, o desenvolvimento do mercado de habitação inevitavelmente é afectado por diversos factores internos e externos e sofre oscilação. Neste sentido, embora o Governo tivesse elaborado um planeamento básico para a futura oferta de habitação de Macau, os pormenores carecem ainda de ajustamento e optimização contínua conforme a realidade e as eventuais mudanças da estrutura demográfica, ambiente económico e factores de mercado, etc.

É de salientar que o Governo da RAEM dará prioridade na implementação ordenada da política de divisão da habitação em cinco classes, acelerando a elaboração dos respectivos regimes, promovendo os trabalhos de planeamento, candidatura, apreciação e autorização, e construção de habitação, equilibrando o desenvolvimento da habitação pública e privada, estimulando a interligação eficaz entre as cinco classes de habitação, com vista a elaborar um regime e um sistema de políticas para resolver basicamente os problemas de habitação dos residentes. Ao mesmo tempo, o Governo da RAEM efectuará bem os trabalhos de habitação no âmbito da renovação urbana, promovendo activamente a implementação da política de habitação no enquadramento da cooperação regional, incluindo o “Novo Bairro de Macau” em Hengqin, a fim de facultar melhores alternativas de aquisição de habitação aos residentes.

O Governo da RAEM irá continuar a aperfeiçoar a política de habitação, empenhando-se em resolver os problemas relacionados e melhorar de forma contínua as condições de habitação dos residentes.

