

譯本
TRADUÇÃO



澳門大學
UNIVERSIDADE DE MACAU
UNIVERSITY OF MACAU

Estudo sobre a Futura Procura de Habitação em Macau

Resumo do documento sobre a estimativa da procura das cinco classes de habitação

**Entidade solicitante: Direcção dos Serviços de Estudo de Políticas e
Desenvolvimento Regional**

Entidade solicitada: Universidade de Macau

15 de Dezembro de 2021

Resumo

O presente relatório procura calcular a estimativa do intervalo da procura das classes de habitação, nos próximos cinco a dez anos, delineadas na política de habitação dividida em cinco classes, por meio de formulação de hipóteses e análise de dados existentes. Relativamente às estimativas de habitação pública, foi tida essencialmente em consideração a situação económica dos agregados familiares e a situação das candidaturas no passado. Com base no estudo sobre o rendimento dos candidatos a habitação social e económica, e ainda, a distribuição concreta do rendimento na sociedade, estima-se que os agregados familiares candidatos a habitação social sejam provenientes dos agregados com o rendimento mais baixo da sociedade, entre 6,5% e 10%; enquanto na habitação económica, a procura rígida provém dos agregados familiares com rendimento entre 10% e 30%, e a procura não rígida provém dos agregados familiares, cujo rendimento se situa entre 30% e 50%. Tendo ainda em ponderação os factores como o registo dos últimos três concursos, a situação das pessoas com habitação própria, a população, as alterações económicas e as políticas, entre outros, propõe-se que a futura procura de habitação social tenha como referência entre o limite intermédio e o limite máximo, ou seja, o total da procura potencial de habitação social em 2025 deve rondar entre 17.394 e 21.742 fracções e, em 2030, entre 18.166 e 22.708 fracções. Em comparação com o total previsto de 21.187 fracções para 2030, permitirá satisfazer com grande probabilidade a futura procura. Quanto à habitação económica, estima-se que a procura total será de 50.441 a 64.356 fracções em 2025 e 52.683 a 67.216 em 2030. Prevê-se que, em 2030, a oferta total de habitação económica atinja 60.913 fracções, um número ligeiramente superior à média da procura prevista, revelando a possibilidade de satisfazer eficazmente a futura procura.

No que diz respeito às projecções da procura de habitação intermédia e privada, foram analisadas as características do agregado familiar que necessita de habitação intermédia, estimando-se a proporção dos agregados familiares candidatos que procuram adquirir uma fracção de 8 milhões de patacas ou inferior e que o rácio do empréstimo hipotecário seja igual ou superior a 80%, e tendo obtido um resultado de 10,97% do total das transacções de imóveis, que corresponde anualmente um aumento de procura de 939 a 1.760 fracções. Analisando os diferentes cenários consoante o futuro desenvolvimento económico, estima-se que, em 2030, o limite máximo da procura total será de 14.348 fracções, enquanto que, na estimativa neutra, será de 7.737 a 10.093 fracções. Prevê-se que o limite máximo do aumento da procura de habitação privada no período de 2021 a 2030 será de 11.234 fracções. De registar que a referida procura exclui a compra e venda de fracções para investimento e a oferta é ajustada pelos promotores consoante a procura de investimento.

Relativamente à residência para idosos, A equipa de estudo calculou a estimativa, por meio da análise da situação do envelhecimento, do número de agregados familiares idosos, da situação habitacional e da habitação própria, tendo obtido o resultado de 1.845 a 3.803 fracções em 2025 e de 2.131 a 4.622 em 2030, respectivamente. Tendo em consideração os factores como a evolução demográfica, as alterações económicas, a integração regional, e ainda, a futura política de habitação, propõe-se que se tenha como referência o intervalo de estimativa entre o limite mínimo e intermédio, isto é, entre 1.845 e 2.824 fracções em 2025 e entre 2.131 e 3.377 em 2030.

Por último, A equipa de estudo entende que a oferta de habitação privada é ajustada pelos promotores de empreendimento consoante a procura no mercado, o que poderá resultar um certo grau de desfasamento nas estimativas. Além disso, após o cálculo, actualmente o número total de fracções habitacionais em Macau já ultrapassou o número

efectivo de agregados familiares. O mercado imobiliário privado de Macau é um mercado livre, pelo que o Governo não deve interferir muito na oferta e procura do mercado, devendo centrar-se na ponderação das necessidades e da capacidade aquisitiva de diferentes classes sociais, para que, com base nos limitados recursos de terrenos, e por conseguinte, assegurar uma oferta de fracções no âmbito da política de divisão de habitação em classes, através de um plano de construção com flexibilidade.

I. Introdução

Até finais de 2020, existiam em Macau um total de 236.313 fracções habitacionais, concretamente 199.700 agregados familiares e 15.765 fracções desocupadas, uma taxa média de desocupação de 6,67%. As fracções desocupadas concentravam-se na Taipa e em Coloane, e com uma elevada taxa de desocupação de fracções de grande dimensão. Assim sendo, actualmente o número de fracções habitacionais em Macau já concretamente ultrapassou o de agregados familiares. A equipa de estudo considera que o problema habitacional em Macau está relacionado com a distribuição inadequada de recursos, devido sobretudo à distribuição da estrutura demográfica e às funções de habitação, que não permite satisfazer as necessidades reais dos residentes. A resposta eficaz face ao problema habitacional é a oferta de fracções, através da política de divisão de habitação em classes, tendo em conta as necessidades e a capacidade aquisitiva de diferentes classes sociais. Neste sentido, o presente estudo centra-se na estimativa da procura das cinco classes de habitação de Macau para os próximos dez anos. Por falta de dados e uma curta série temporal, não foi possível proceder a uma estimativa da futura procura de habitação em Macau, com base num modelo matemático mais preciso para uma projecção mais científica. As projecções da procura de habitação apontadas neste relatório são baseadas essencialmente nas Projecções da População de Macau 2016-2036, nos Intercensos 2016, no Inquérito aos Orçamentos Familiares 2017/2018, e ainda, nos dados provenientes do Instituto de Habitação, tais como a situação de candidaturas à habitação pública, o número de agregados familiares e seu rendimento, entre outros. No presente estudo, serviu-se ainda de referência os factores como a futura tendência económica, a mudança da estrutura demográfica, o desenvolvimento da integração regional e a futura política de habitação, por forma a calcular a estimativa dos limites máximo e mínimo e do intervalo da média da

procura potencial, em diferentes cenários. No presente relatório, o total da procura potencial equivale à procura total da sociedade relativamente a uma certa classe de habitação do respectivo ano, incluindo os agregados familiares que já foram satisfeitos/ adquiriram a fracção e a procura potencial que ainda não foi satisfeita na altura; enquanto a nova procura representa o aumento da procura total em relação ao ano de base, ou seja, a procura adicional derivada num certo período.

II. Habitação Pública

2.1. Análise da situação actual da habitação pública

De acordo com os dados do Instituto de Habitação (IH), até Julho de 2021, existiam em Macau 36.588 agregados familiares na habitação económica e 13.377 na habitação social, os agregados de habitação pública representam actualmente aproximadamente 25% do total de agregados familiares em Macau. A estrutura dos agregados familiares é pequena, os quais compostos por uma ou duas pessoas representam uma percentagem mais elevada, tanto no tipo de habitação económica como social. Na habitação privada, existe uma maior percentagem de agregados familiares com três ou quatro pessoas.

2.2. Habitação social

2.2.1. Procura potencial de habitação social

Em conformidade com os requisitos de rendimento e património para candidatura a habitação social, o limite máximo de rendimento de um agregado familiar habilitado é superior à mediana e média do rendimento do 1º quintil (20% do rendimento mais baixo) dos agregados familiares de Macau. No entanto, de acordo com os dados do IH, nos casos concretos de arrendamento de habitação social, o nível de rendimento dos representantes dos agregados familiares é muito inferior ao limite máximo para candidatura e à mediana do rendimento acima referida. Por esse motivo, partindo do ponto de vista do rendimento, os candidatos de habitação social provêm sobretudo dos 10% dos agregados familiares com rendimento mais baixo de Macau, os quais podem ser considerados como potenciais candidatos, estimando-se que existiam cerca de 19.970 a 20.950 agregados, conforme a estrutura dos agregados familiares de 2020/2021. Tendo ainda como referência os dados dos Intercensos 2016, 54% dos agregados familiares com rendimento mensal inferior ou

igual a 14.999 patacas já possuem habitação própria, enquanto 62% com rendimento mensal entre 15.000 e 29.999 patacas. Após ter excluído os agregados familiares não habilitados com habitação própria, a taxa de procura real de habitação social será inferior a 10% do total de agregados familiares que existem na sociedade.

Segundo os dados estatísticos do IH¹, foi recebido um total de 6.354 candidaturas ao concurso de habitação social de 2017, e concluída a apreciação das 5.380 candidaturas, das quais 3.280 (60,9%) estavam habilitadas e cerca de 550 aguardavam pela selecção, deste modo, cerca de 60% dos agregados familiares candidatos reuniram os requisitos para a atribuição. E como os requisitos de candidatura de habitação social são relativamente flexíveis e não implicando um custo elevado, pode supor-se que todos os agregados familiares interessados na habitação social já apresentaram candidaturas. Desde Agosto de 2020, a candidatura a habitação social passou a ter natureza permanente, e até Novembro de 2021, foi recebido um total de 4.315 candidaturas, acrescido das 550 candidaturas que em 2017 aguardavam pela selecção, totalizam 4.865, tomando como referência 60,9%, estima-se que cerca de 2.963 agregados familiares serão alojados num futuro próximo. E actualmente como existem 13.377 agregados familiares de habitação social, a actual procura potencial total deve rondar os 16.340 agregados familiares, representando aproximadamente 7,8% a 8,2% do total de agregados familiares de Macau.

2.2.2 Procura potencial e evolução da habitação social nos próximos dez anos

Efeitos da evolução demográfica

Tendo como referência a estimativa das hipóteses de baixa probabilidade, constante das “Projeções da população de Macau 2016-2036”, em Macau, existiam 209.500 agregados familiares em 2021, 219.400 agregados familiares em 2026 e 229.000 agregados

¹ Fonte: <http://www.ihm.gov.mo/zh/node-59?id=750>

familiares em 2031, respectivamente. No pressuposto de que o crescimento dos agregados familiares é linear, estima-se que o número total dos agregados familiares será de 217.420 em 2025 e de 227.080 em 2030. Tendo em conta que o limite intermédio da taxa da procura total de habitação social é de 8% do total dos agregados familiares de Macau, o limite intermédio da previsão da procura total de habitação social situar-se-á entre 17.394 fracções em 2025 e 18.166 fracções, em 2030.

Efeitos da evolução económica

Tendo em consideração a situação de candidaturas a habitação social até finais de Novembro de 2021, a procura potencial era cerca de 8% do total dos agregados familiares de Macau, podendo ser considerada a actual proporção de 8% como limite intermédio da procura de habitação social, mantendo-se o risco da situação epidémica e não existindo agravamento. Olhando para os dados históricos, pode-se definir que a taxa real (6,5%) dos agregados familiares que vivem na habitação social em 2016 é o limite mínimo da procura. Por outro lado, se se verificar, infelizmente, uma maior deterioração no desempenho económico e nas situações do desemprego e do rendimento, a procura de habitação social por parte dos cidadãos poderá aumentar, o que conduzirá ao aumento da taxa de procura de habitação social até 10%, limite máximo do total dos agregados familiares de Macau. Assim sendo, da análise da procura para os anos de 2025 e 2030, pode-se tomar 6,5% a 10% do total dos agregados familiares para servir de intervalo da futura previsão, cujo resumo geral é demonstrado no Quadro 2.1 abaixo.

Outros factores

O desenvolvimento integrado regional de Macau, da Granda Baía e da Zona de Cooperação Aprofundada em Hengqin poderá reduzir a procura de habitação pública em Macau, todavia, julga-se que este factor tem poucos efeitos na procura de habitação social.

Simultaneamente, o envelhecimento da população e o aumento gradual da percentagem da população idosa irão originar um maior número de candidatos idosos de habitação social, devido à pressão económica (como por exemplo, não conseguem suportar as rendas da habitação privada por não terem rendimento nem poupança após a aposentação) ou motivos familiares (como por exemplo, os filhos estão crescidos e têm necessidade de separar do agregado familiar), aumentando-se a procura potencial de habitação social (especialmente a habitação social para idosos).

Quadro 2.1 Previsão da procura total de habitação social em 2025 e 2030

	Habitação social	
	2025	2030
Limite mínimo	14.132	14.760
Limite intermédio	17.394	18.166
Limite máximo	21.742	22.708

2.3 Habitação económica

2.3.1 Procura potencial de habitação económica

Apesar de ser consideravelmente elevado o actual limite máximo do rendimento mensal exigido para a candidatura a habitação económica, segundo as candidaturas apresentadas no passado, o limite intermédio do rendimento dos agregados familiares candidatos é relativamente baixo. Tomando o exemplo de 2019, o limite intermédio do rendimento dos agregados familiares candidatos à habitação económica chegou quase a

atingir o 2.º quintil do rendimento (20% a 40% do rendimento mais baixo) do total dos agregados familiares de Macau. Assim sendo, pode-se definir que os agregados familiares situados no intervalo entre a metade superior do quintil mais baixo e a metade inferior do 2.º quintil (ou seja, 10% a 30% do rendimento mais baixo) são candidatos com procura rígida de habitação económica, enquanto que os agregados familiares situados no intervalo entre a metade superior do 2.º quintil e a metade inferior do 3.º quintil (ou seja, 30% a 50% do rendimento mais baixo) são candidatos com procura não rígida. Dentro desses intervalos de rendimento, a base da procura potencial de habitação económica é fixada em 40% do total dos agregados familiares da sociedade, podendo em seguida fazer uma clarificação da procura potencial de habitação económica, através da proporção da posse de habitação própria, bem como da intenção da saída de elementos de agregados familiares.

Em suma, a procura potencial de habitação económica tem duas componentes, sendo a primeira composta por agregados familiares com o correspondente nível de rendimento mas não possuem habitação própria. Tendo como referência os Intercensos 2016, existiam 92.175 agregados familiares com rendimento mensal entre 15.000 e 49.999 patacas, correspondendo aproximadamente aos agregados familiares que recaem no intervalo entre 10% e 50% do total do rendimento social, dos quais, 44,6% não possuem habitação própria, tratando-se de agregados familiares da procura potencial de habitação económica.

A segunda é composta pela procura potencial de habitação económica proveniente das necessidades de habitação devido à saída de elementos dos agregados familiares com o correspondente nível de rendimento e com habitação própria. Baseado nos dados dos Intercensos 2016, definimos, em primeiro lugar, 5 estruturas do agregado familiar que são compostas por casados e seus ascendentes, marido e/ou mulher, filhos solteiros e seus ascendentes, outros agregados familiares nucleares com relação familiar e outros sem

relação familiar, tendo estas estruturas do agregado familiar maior necessidade da saída de elementos de agregados familiares. Em 2016, de entre os agregados familiares com habitação própria e com rendimento mensal entre 15.000 e 49.999 patacas, as referidas 5 estruturas do agregado familiar com necessidade da saída de elementos de agregados familiares representavam 13,4% do total dos agregados familiares no mesmo intervalo de rendimento.

Somando as duas componentes da procura potencial de habitação económica acima referidas e tendo como base os agregados familiares com rendimento mensal entre 15.000 e 49.999 patacas, o total da procura de habitação económica constituída pelos agregados familiares sem habitação própria (44,6%) e pelos agregados familiares com necessidade da saída de elementos de agregados familiares (13,4%) representa 58% do total dos agregados familiares no referido intervalo de rendimento. Caso esta seja considerada uma proporção razoável, e multiplicada pelo número de agregados familiares com rendimento entre 10% e 50% do total do rendimento social (isto é, 40% do total dos agregados familiares de Macau), tomando como exemplo o número total dos agregados familiares em 2020/2021, isto é, entre 199.700 e 209.500, pode estimar-se que, actualmente, o total da procura potencial de habitação económica varia entre 46.330 e 48.604 fracções. Subtraindo, dos actuais 46.330 a 48.604 agregados familiares, o número real dos agregados familiares com habitação económica (ou seja, 36.588 agregados familiares cujas necessidades já foram preenchidas), podemos deduzir que actualmente existe uma procura potencial de 9.742 a 12.016 fracções. De acordo com os dados divulgados pelo IH no dia 3 de Dezembro de 2021, foram recebidos 11.707 boletins de candidatura para a habitação económica no corrente ano, sendo ambas as situações quase idênticas, o que justifica, duma forma indirecta, a racionalidade do quadro analítico acima referido.

2.3.2 Procura potencial e evolução da habitação económica nos próximos dez anos

Efeitos da evolução demográfica

Segundo a análise anterior, a procura básica de habitação económica ocupa 58% dos 40% do total dos agregados familiares de Macau. De acordo com a taxa de crescimento no futuro dos agregados familiares estimada com base nas hipóteses de baixa probabilidade, constante das “Projeções da população de Macau 2016-2036”, pode deduzir-se que a procura básica de habitação económica será de 50.441 fracções em 2025 e de 52.683 fracções em 2030, respectivamente.

Efeitos da evolução económica

A evolução económica não contribui para o acréscimo adicional da procura nuclear de habitação económica, mantendo-se a base da procura potencial nos 40% dos agregados familiares com rendimento entre 10% e 50% do total do rendimento social. No entanto, a capacidade aquisitiva de habitação própria e as necessidades da saída de elementos de agregados familiares deste grupo poderão sofrer alterações devido às mudanças da economia e do rendimento. Se se estimar o novo acréscimo da procura potencial do corrente ano com base nos 58% dos 40% dos agregados familiares, o valor de previsão está muito de acordo com o número real das candidaturas a habitação económica. Na nova distribuição das indústrias diversificadas, caso a tendência do desenvolvimento económico no futuro prevista seja relativamente equilibrada, devem-se também ter em consideração os 58% para servir de base da procura, ou seja, o limite mínimo da previsão da procura constante do Quadro 2.2, no entanto, a incerteza também é muito grande no processo de transformação da estrutura económica. Caso não houver um melhoramento significativo na tendência global da economia nos próximos anos, haverá uma redução do rendimento

dos residentes e a capacidade aquisitiva de habitação própria descerá, o que levará a um aumento da procura de habitação económica. De acordo com os Intercensos 2016, de entre os agregados familiares com rendimento mensal entre 15.000 e 29.999 patacas, a taxa dos agregados familiares que não possuem habitação própria atingiu 50,8%, e as 5 estruturas do agregado familiar com necessidade da saída de elementos de agregados familiares e que vivem na habitação própria representam 23,2% do total dos agregados familiares com o mesmo nível de rendimento. Somando estes dois números, pode concluir-se que o total da procura potencial de habitação económica é de 74% (50,8% + 23,2%) do correspondente intervalo de rendimento. Resumindo, propomos a aplicação de 58% (dos 40% dos agregados familiares) e 74% como limites mínimo e máximo para o intervalo da previsão da procura de habitação económica, e a adopção de 66%, média desses dois números, como limite intermédio (sendo o resumo indicado no Quadro 2.2).

Outros factores

O desenvolvimento integrado regional de Macau, da Granda Baía e da Zona de Cooperação Aprofundada em Hengqin pode promover um aumento da vontade dos cidadãos de se mudarem para fora de Macau, o que poderá levar a uma diminuição da procura de habitação económica. Se a integração regional pode criar novas indústrias e postos de trabalho adequados, e proporcionar novas oportunidades de ascensão profissional aos agregados familiares com baixo rendimento, é provável que a situação da procura de habitação económica por parte dos cidadãos será alterada. No que diz respeito à política de habitação, dado que a habitação económica perdeu a função de investimento, algumas pessoas poderão estar menos dispostas na aquisição de habitação económica, e a procura de habitação privada aumentará. E o lançamento de habitação intermédia também poderá reduzir ainda mais o interesse pela habitação económica tradicional.

Quadro 2.2 Previsão da procura total de habitação económica em 2025 e 2030

	Habitação económica	
	2025	2030
Limite mínimo	50.441	52.683
Limite intermédio	57.399	59.949
Limite máximo	64.356	67.216

2.4 Resumo

Relativamente à oferta de habitação social, até Julho de 2021, o número total de fracções disponíveis é de 15.037, acrescido das 2.100 fracções em construção e 4.050 fracções em planeamento, perfazendo um total de 21.187 fracções, número situado entre o limite intermédio (18.166 fracções) e o limite máximo (22.708 fracções) da previsão de procura para 2030, o que implica que a futura procura poderá ser satisfeita com grande probabilidade.

No que diz respeito à oferta de habitação económica, existe, actualmente em Macau, um total de 36.963 fracções, acrescido das 23.950 fracções em construção e em planeamento, o que perfaz um total da oferta futura que se aproxima das 60.913 fracções, um número ligeiramente superior às 59.949 fracções, limite intermédio previsto para 2030, que, segundo a previsão permite satisfazer, de forma eficaz, a futura procura. A equipa de estudo propõe que os serviços competentes possam efectuar, de forma mais aprofundada, uma análise sobre a vontade dos cidadãos de se mudarem para viver em Hengqin e de adquirirem habitação intermédia, e em simultâneo, quando a habitação económica a fornecer ou pronta para fornecer for suficiente, pode-se ter como referência o mecanismo de natureza permanente de candidatura aberto à habitação social, evitando a apresentação

de candidaturas por receio ou com muita antecedência, em virtude de incertezas com o futuro. Caso não seja possível criar, a curto prazo, um mecanismo de natureza permanente de candidatura, pode-se ainda ponderar aumentar a frequência de abertura das inscrições ou divulgar um calendário de inscrições fixo e com clareza, permitindo aos cidadãos uma expectativa razoável e uma escolha racional. A situação da previsão da procura total, a oferta e a diferença entre oferta e procura em relação à habitação pública é demonstrada no Quadro 2.3.

Quadro 2.3 Previsão da procura total de habitação pública e diferença entre oferta e procura em 2030

	Intervalo estimado de previsão da procura		Número de oferta em 2021	Número de oferta em construção e em planeamento	Número de oferta total previsto para 2030	Diferença entre oferta e procura em 2030*	
	2025	2030					
Habitação social	Limite mínimo	14.132	14.760	15.037	6.150	21.187	6.427
	Limite intermédio	17.394	18.166				3.021
	Limite máximo	21.742	22.708				(1.521)
Habitação económica	Limite mínimo	50.441	52.683	36.963	23.950	60.913	8.230
	Limite intermédio	57.399	59.949				964
	Limite máximo	64.356	67.216				(6.303)

*Observação: Diferença entre oferta e procura = número total de oferta previsto para 2030 – valor de previsão da procura em 2030. O número positivo representa mais oferta do que a procura e o número negativo indica uma situação em que a oferta não consegue preencher a procura.

III. Habitação intermédia e habitação privada

Considerando que a habitação intermédia se vende a um preço mais ou menos situado entre o da habitação privada e da económica e que as suas fracções têm também condições e qualidade intermédias entre as duas, apenas as pessoas que têm uma certa capacidade financeira é que as pretendem comprar, sendo, por isso, um produto em alternativa às fracções de habitação privada, cuja procura está interligada com a procura da habitação privada. Nesse sentido, a análise e previsão efectuada pela equipa de estudo demonstra neste capítulo, de forma conjunta e em circunstâncias diversas, as procuras de ambas as habitações.

3.1. Previsão da procura da habitação intermédia

Após a consulta pública feita anteriormente no âmbito do “Plano de Habitação para a Classe Sanduíche”, não foi ainda divulgada oficialmente a definição da classe intermédia nem as condições de candidatura à habitação intermédia e o seu preço. Contudo, a equipa de estudo deduz que seja a tendência oficial a percepção da “definição 1” constante no documento de consulta, ou seja, os requisitos de candidatura à “habitação intermédia” deverão abranger o seguinte:

- Ter rendimento superior ao limite máximo fixado para a candidatura à habitação económica;
- Reunidos os requisitos para a candidatura à aquisição de habitação económica, ficar posicionado no fim da lista de espera da habitação económica, segundo o cálculo da pontuação;

- Residentes locais com pretensões de obter um melhor ambiente habitacional através de aquisição de uma habitação mas não conseguir acompanhar o aumento dos preços de venda das fracções de habitação privada;
- Ter o limite mínimo de rendimento não inferior a 50% do limite máximo de rendimento para se candidatar à habitação económica e o limite máximo de rendimento não superior a 10% do limite máximo do mesmo rendimento, ou seja 42.185 no caso de agregado familiar com um elemento e 84.359 no caso de agregado familiar com dois ou mais elementos.

Tendo em consideração a definição acima referida e os dados relativos às amostras de empréstimo bancário com hipoteca recolhidas para o efeito, a equipa de estudo fez uma análise sobre a capacidade financeira conducente ao empréstimo bancário com hipoteca a fim de deduzir as características dos potenciais agregados familiares que necessitam de uma habitação intermédia, fixando-se, deste modo, as seguintes condições onde se verificará uma potencial procura de uma habitação intermédia:

- O empréstimo bancário hipotecário ser igual ou inferior a 8 milhões;
- O montante de amortização mensal a pagar ser igual ou superior à metade do vencimento mensal do creditado;
- Ser agregado familiar que adquire, pela primeira vez, a habitação, com montante de empréstimo que atinge 80% do valor da fracção objecto da hipoteca;
- Tratar-se de empréstimo que atinja 90% do valor da fracção, que é adquirida a um preço inferior a 4 milhões de patacas.

Do ponto de vista da capacidade financeira, os agregados familiares que têm as características supramencionadas poderão ser os potenciais compradores de habitação

intermédia, porque o seu rendimento mínimo poderá geralmente satisfazer o requisito do rendimento ser, no mínimo, igual a 50% do limite máximo de rendimento para se candidatar à habitação económica. Como o preço de habitação intermédia será fixado tendo em conta os factores de cedência relativamente à habitação privada, o potencial comprador de habitação intermédia poderá e deverá, por uma fracção com características semelhantes, obter um montante menor de empréstimo hipotecário e suportar uma amortização de valor mais baixo no caso da aquisição de uma habitação intermédia, o que significa que, do ponto de vista inverso, o mesmo comprador poderá e deverá, com o mesmo montante do empréstimo hipotecário, comprar uma fracção com melhores condições. Nesse sentido, as análises feitas às amostras de empréstimos bancários podem, com todo o efeito, reflectir a capacidade financeira dos potenciais compradores de habitação intermédia. Portanto, a equipa de estudo propõe que seja fixado o seguinte como a potencial procura de habitação intermédia: fracções habitacionais de valor igual ou inferior a 8 milhões (equivalente a 78,3% dos casos constantes nas amostras recolhidas do empréstimo bancário com hipoteca) e, simultaneamente, o seu rácio do empréstimo hipotecário igual ou superior a 80% (14%), como o limite intermédio; e, o rácio do empréstimo hipotecário superior a 90%, como o limite mínimo, no caso de habitação de valor inferior a 4 milhões de patacas (4%).

De 2003 a 2010, período em que a economia de Macau começou a subir em flecha, o número médio de transmissão de fracções atingiu anualmente 16.047 fogos. Durante o período entre 2014 e 2020, verificou-se um ajustamento aprofundado das actividades do sector de jogos de fortuna ou azar em casino, acrescido das medidas rígidas lançadas pelo Governo a nível do sector imobiliário, o número anual médio de transmissão desceu para 8.562 fogos. Tendo com base estes dois números de transacção anual como cenário económico normal e óptimo, será previsto o limite intermédio do número de procura anual

de habitação intermédia que rondará entre as 939 e as 1.760 fracções.²

3.2. Previsão sobre a procura da habitação privada

De acordo os Intercensos de 2016, totalizaram-se 153.299 agregados familiares que residiam em habitação privada, 47.938 dos quais habitavam numa habitação arrendada ou cedida por empregador ou habitação em outras situações, sendo estes agregados os potenciais concorrentes à habitação intermédia e pública. Entretanto, ao passo que aumenta a oferta de novo tipo de habitação adequado às suas necessidades, vai diminuindo o seu desejo de aquisição de uma habitação privada. Por isso, pode considerar-se 153.299 o limite máximo do número total da procura, em 2021, de habitação privada.

3.3. Análise feita com base em cenários hipotéticos

Tanto a habitação intermédia como a habitação privada, são produtos de venda a serem adquiridos pela população. Se o seu preço subir, haverá mais pessoas que têm capacidade financeira insuficiente para o adquirir. Se, pelo contrário, o preço de habitação privada for razoável, as pessoas preferirão fracções de habitação privada das de habitação intermédia. Isto significa que a situação da procura de habitação privada está interligada com os factores da procura de habitação intermédia e vice-versa, sendo assim necessário, neste secção, abordar conjuntamente as situações e mudanças de procura de ambas as habitações em diversos cenários hipotéticos.

A actual situação pandémica do novo tipo de coronavírus está a trazer grandes efeitos nefastos para o desenvolvimento da economia internacional e a circulação de turistas a nível mundial, e, também, um grande impacto para a economia local, cujo desenvolvimento

²Números correspondentes à potencial procura de habitação intermédia, resultantes da multiplicação respectivamente do limite mínimo e do limite máximo de transmissão anual de fracções, provenientes de 14% de 78.3% das transmissões com empréstimo hipotecário no montante inferior a 8 milhões, de entre as 28.956 amostras de empréstimo bancário com hipoteca referentes ao período de 2015-2019.

tem ficado dependente das actividades do turismo e do jogo. Neste momento, é difícil fazer uma previsão exacta e uma estimativa precisa sobre a procura de habitação, tendo em conta as influências positivas e, eventualmente, negativas conduzidas pela implementação do Projecto geral de construção da zona de cooperação aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin, das novas medidas de passagem fronteiriça e pelas novas directrizes para o desenvolvimento do sector do jogo. Portanto, a equipa de estudo decidiu fazer esta estimativa baseando-se nos dados estatísticos dos Intercensos de 2016 da Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, tendo em consideração principalmente os seguintes factores:

- (1) Mudança da estrutura demográfica e da sociedade, especialmente do fosso entre os mais favorecidos e os menos favorecidos;
- (2) Rumo de desenvolvimento da economia de Macau e das suas indústrias, factores que vão influenciar a acessibilidade financeira da população relativa à habitação;
- (3) Tendência de integração regional conduzida principalmente pelas políticas no âmbito de desenvolvimento da Ilha Hengqin e da Grande Baía, incluindo a influência proveniente da procura de habitação por pessoas não residentes de Macau;
- (4) Políticas de habitação a serem elaboradas e suas pontenciais influências.

Tendo em consideração as novas oportunidades decorrentes do desenvolvimento sócio-económico de Macau, será mais adequado efectuar, para os próximos dez anos, ou seja, entre 2021 e 2030, uma análise faseada para as eventuais mudanças a ocorrer. O período objecto de análise e estimativa vai abranger o período do Segundo Plano

Quinquenal de Desenvolvimento Socioeconómico da Região Administrativa Especial de Macau, da Direcção dos Serviços de Estudo de Políticas e Desenvolvimento Regional, tendo a análise sido feita em três cenários económicos diferentes – abrandamento / pessimismo, estabilidade / neutralidade e crescimento / optimismo. Quanto à divisão dos intervalos, o período de três anos contados a partir de 2021 será encarado como intervalo com duas hipóteses possíveis, cenário económico sem mudança (abrandamento / pessimismo) ou cenário económico estável / neutro. O período a seguir, durante cinco anos, ou seja, de 2024 a 2028, é encarado como o segundo intervalo em que os resultados de cooperação regional vão surgindo e será provável enfrentar três cenários económicos possíveis, abrandamento / pessimismo, estabilidade / neutralidade e crescimento / optimismo. E, o intervalo posterior a este será incerto, ainda com mais factores indeterminados, sendo, porém, pouco provável que a economia, durante cinco a dez anos, se mantenha sempre em baixa ou crescimento em flecha.

De um modo geral, a equipa de estudo considera que a economia de Macau se mantenha, provavelmente, em ajustamento ou em abrandamento ao longo dos próximos dois a três anos, tendo em conta a actual situação pandémica e os componentes de desenvolvimento decorrentes da diversificação adequada da economia, pelo que é adequado encarar este intervalo mais próximo como cenário económico estável / neutro ou sem mudança. Entretanto, com o evoluir do tempo e com o controlo contínuo da situação pandémica e o surgimento de novas oportunidades em consequência das políticas do desenvolvimento da zona de cooperação aprofundada e das cidades integradas na Grande Baía, será possível que a economia de Macau se vai recuperando e se evolua para um cenário económico estável ou até um cenário, mais uma vez, em crescimento, semelhante ao que aconteceu durante o período entre 2003 e 2010, no qual a economia começou a

aumentar em flecha. E é, nestes cenários que acabaram de referir, feita a estimativa da procura das fracções habitacionais (ver Quadros 3.1 e 3.2).

3.3.1. A procura num cenário económico sem mudança (ou abrandamento / pessimismo):

Imagina-se que estejamos numa fase de planeamento para o desenvolvimento da zona de cooperação aprofundada, sem se verificar ainda grande influência na economia, numa realidade em que a situação pandémica do novo tipo de coronavírus está a alastrar-se, com o desencadeado projecto de construção, em Hengqin, de prédios urbanos Novo Bairro de Macau e com o ajustamento das actividades do sector de jogo em curso, será provável que se torne desequilibrada a procura e oferta de fracções habitacionais no mercado imobiliário, com um número reduzido de procura de habitação e um aumento significativo de fracções desocupadas. Nestas circunstâncias, o Governo poderá, assumindo o compromisso da implementação da política sobre a habitação dividida em cinco classes, lançar, entre 2022 e 2023, um número reduzido de habitação intermédia, para que os candidatos à habitação económica com insuficiência de acessibilidade financeira à habitação privada possam ter mais uma escolha para adquirir, pela primeira vez, uma fracção própria, de habitação intermédia, resolvendo, deste modo, a questão de alojamento da população. Baseando no cálculo efectuado dos dados provenientes de bancos, será necessário ter 268 fracções desta classe³, número que pode ser considerado limite mínimo de oferta. Se este número for a quantidade anual de oferta, somar-se-ão 536 fracções em 2022 e 2023, podendo, porém, acrescentar a quantidade para 1.014 fracções⁴ para abranger mais agregados familiares com

³ Oferta mínima correspondente a 4%, como limite mínimo, das transmissões com o valor de aquisição inferior a 8 milhões, efectuadas em anos com actividades imobiliárias pouco dinâmicas, cuja média de transmissões foram 8.562 fracções por ano.

⁴ Trata-se de uma média calculada a partir dos dados do sector imobiliário respectivamente provenientes do cenário económico pessimista e optimista.

as mesmas necessidades. Se o desenvolvimento da economia, entre 2024 e 2028, continuar na mesma, será mantida a quantidade mínima da oferta anual entre as 268 e as 939 fracções e, se, por enquanto, entre 2029 e 2030, se verificar um cenário pessimista com o desenvolvimento económico estagnado ou em descida, a procura de habitação pública poderá possivelmente tornar-se maior e o número já planeado para a oferta de habitação pública estará suficiente para satisfazer a futura procura, podendo, nessa altura, o Governo afectar os terrenos inicialmente planeados para a construção de habitação intermédia para construir, com a necessária flexibilidade, mais fracções de habitação económica e social, alargando-se o seu número de oferta. Quanto à oferta de habitação intermédia, poderá, durante estes dois anos, rondar as 536 e as 2.028 fracções habitacionais, sendo esta média calculada a partir dos números médios do cenário económico nefasto / cenário extremamente pessimista e do cenário optimista.

Relativamente ao número de habitação privada, até ao terceiro trimestre de 2021, estava prevista a construção de 8.850 fogos habitacionais por promotores de empreendimento privados, e 5.522 fogos foram construídos ou vão ser brevemente concluídos (respectivamente 3.080 + 2.442) (estando incluindo também os fogos com área inferior a 50 metros quadrados), somam-se 14.372 fogos habitacionais (contados, numa teoria hipotética, a partir dos fogos construídos entre 2016 e 2020, já transmitidos ou desocupados, sendo o mesmo número coincidente com o número dos fogos em construção e dos já construídos durante este período). A procura de fracções de habitação privada depende da vontade de aquisição da população, os agregados familiares com um rendimento estável e necessidades rígidas poderão ter maior probabilidade em adquiri-las, sendo, porém, difícil fazer uma estimativa. Os promotores de empreendimento poderão, consoante as necessidades da procura verificada no mercado imobiliário, ajustar o número

de oferta baseando nas fracções remanescentes que têm sido construídas nos últimos anos, podendo esta oferta ser alargada de forma ligeiramente crescente. Contudo, a estimativa deduzida terá grande discrepância com a realidade, pelo que não haverá mais descrição pormenorizada.

3.3.2. A procura num cenário económico estável / neutro:

Num cenário económico estável / neutro, imagina-se que o projecto Zona de Cooperação Aprofundada tenha sido desencadeado com sucesso e que este projecto atraia as pessoas de Macau a passarem a habitar em Hengqin e também conduza a um crescimento significativo na economia. Ao mesmo tempo, o volume da população local aumenta devido a acolhimento, em Macau, de mais quadros qualificados, orientado pela política da diversificação adequada das indústrias, verifica-se uma consequente tendência de procura crescente de habitação, idêntica ao que aconteceu durante o período passado de 2014-2019, ou seja, anualmente 8.562 fracções habitacionais transmitidas e num total de 42.810 fracções transaccionadas durante estes cinco anos, e 26,3% das fracções destinadas a satisfazer as necessidades de aumento do volume da população nos cinco a dez anos subsequentes e a albergar cerca de 9.900 a 19.500 novos agregados familiares. Feito este cálculo, pode fazer-se uma estimativa de procura que rondará as 5.940 e as 11.700 fracções habitacionais respectivamente em 2026 e 2031, correspondendo a um aumento anual de cerca de 1.200 fracções em média. Este aumento não tem em conta as necessidades da procura de habitação que vierem a ser verificadas, conduzida pela importação de quadros do exterior em consequência da política de transformação económica, e pela alteração do desejo relativo à exigência de condições de alojamento e à preferência de constituição de agregado familiar de reduzido número de elementos. É normal que estes dois factores, mais

tendentes a influenciar a procura de habitação privada, não vão trazer grande influência à procura de habitação pública ou habitação intermédia.

Entretanto, se um dos requisitos de candidatura à habitação intermédia for caracterizado por uma fracção de 8 milhões ou inferior e por um rácio do empréstimo hipotecário igual a 80%, terá uma estimativa de procura entre as 1.878 e as 3.520 fracções de habitação intermédia durante 2022 e 2023, entre 1.340 e 4.695 durante 2024 e 2028 e entre 536 e 1.878 durante 2029 e 2030. Este último limite máximo de procura de habitação intermédia terá um número inferior aos números máximos previstos para os cenários económicos estagnados / em abrandamento, pois, as pessoas terão, sob um bom cenário económico, uma maior acessibilidade financeira à habitação privada por terem um maior rendimento estável.

Num contexto de serem contiuamente consumidos os 14.372 fogos existentes no actual mercado imobiliário de habitação privada, já construídos ou autorizados a serem construídos, prevê-se que esse número poderá corresponder suficientemente à procura nos próximos quatro anos, podendo esse número satisfazer as necessidades dos novos agregados familiares e dos potenciais agregados com desejo de acederem às melhores condições de habitação, bem como de cerca de 22,4% dos agregados familiares que actualmente estão a arrendar uma habitação. Como a oferta é bastante suficiente, prevê-se que não haverá grande flutuação de preço. Por outro lado, tendo em conta as políticas da integração regional na Grande Baía e da diversificação das indústrias, verificar-se-á um número maior de acolhimento de quadros qualificados e conseqüentemente uma maior procura de habitação por parte de pessoas não residentes, pelo que os actuais fogos devolutos normalmente arrendados poderão ser ocupados. Normalmente, no mercado imobiliário de habitação privada, demonstra-se relativamente mais sensível à procura e

oferta, embora não se verifique um aumento súbito de procura nem uma concorrência à aquisição de habitação privada por parte da população local, os promotores de empreendimento de habitação privada ajustarão adequadamente o número de oferta no mercado, dependendo, se for caso disso, da decisão, oportuna, do Governo relativamente a planos e projectos apresentados por parte desses promotores. Nos próximos cinco anos, com o desenvolvimento contínuo da economia, com a cooperação conjunta com a Ilha Hengqin e com as cidades da Grande Baía e com a realização, com sucesso, dos trabalhos da diversificação das indústrias, haverá mais agregados familiares e o número de fracções habitacionais deverá ser acrescentado até a um total de 21.102 para os anos de 2024 a 2028, com vista a satisfazer as suas necessidades de habitação. Este intervalo deverá, provavelmente, ter mais ou menos as mesmas características verificadas durante o período entre 2003 e 2010, no qual se verificou uma procura anual de 16.047 fracções (número que serve de base para o cálculo) e, em cinco anos, um total de 80.235 fracções transaccionadas e 26,3% destas fracções foram adquiridas e ocupadas por novos agregados familiares. Excluídas as 14.372 fracções habitacionais existentes (número reportado até ao terceiro trimestre de 2021), em construção ou em planeamento a serem construídas por promotores de empreendimento privados, prevê-se que, de 2026 a 2028, será necessário acrescentar 6.730 fracções de habitação privada. Quanto ao período de 2029 a 2030, prevê-se que a tendência de desenvolvimento deverá ser semelhante à da verificada nos anos 2014 a 2019, ou seja, uma venda anual de 8.562 fracções e 26,3% destas, equivalente a 4.504 fracções, foram destinadas a satisfazer as necessidades de novos agregados familiares. Assim, até ao ano de 2030, haverá de acrescentar um total de 11.234 fracções habitacionais.

3.3.3. Procura no cenário económico de crescimento:

Na hipótese de a economia não ter um crescimento significativo no período de 2021 a 2023, a estimativa é a mesma para os dois cenários acima referidos. No entanto, quando a economia de Macau voltar a desenvolver-se, e se, por um lado, o desenvolvimento aprofundado de Macau em Hengqin contribuir para o melhoramento do rendimento dos residentes de Macau e assim aumentar a sua vontade de adquirir habitação, e por outro lado, a política de diversificação adequada das indústrias atrair mais quadros qualificados para residirem em Macau, poderá acontecer que o número de transacções de compra e venda e os preços aumentem consideravelmente tal como ocorreu no período de 2003 a 2010. Nesse caso, parte dos cidadãos não será capaz de comprar as fracções privadas de alto valor e terá a necessidade de recorrer à habitação intermédia, pelo que a procura da habitação intermédia deve rondar entre as 536 e as 1.878 fracções para o período de 2024 a 2025 e entre as 1.340 e as 7.308 para o período de 2026 a 2030, consoante a situação da divisão das famílias maiores em novos agregados familiares. Estes limites máximos são relativamente maiores devido ao aumento da procura por parte dos cidadãos cujos rendimentos não conseguem acompanhar o nível de aumento do preço das fracções privadas.

No que respeita à habitação privada, a situação é semelhante à no cenário de estabilidade/neutralidade, ou seja, até 2030, os promotores de empreendimento irão fornecer cerca de 11.234 fracções consoante a procura do mercado, sendo relevantes o número de terrenos disponíveis e o índice de utilização do solo.

Quadro 3.1: Intervalos de previsão do aumento da procura da habitação intermédia em diferentes cenários económicos e previsão da sua procura total em 2030

Intervalos de previsão			Limite mínimo da procura total em 2030	Limite máximo da procura total em 2030
Cenários económicos	2021-2025	2026-2030		
Pessimismo/ abrandamento	804 – 2.892	1.340 – 4.845	2.144	7.737
Estabilidade/ neutralidade	2.414 – 5.398	1.340 – 4.695	3.754	10.093
Optimismo/ crescimento	2.414 – 7.040	1.340 – 7.308	3.754	14.348

Quadro 3.2: Previsão dos limites máximos do aumento da procura da habitação privada e da sua oferta

	2021-2023	2024-2025	2026-2028	2029-2030
Até ao 3.º trimestre de 2021, fracções que poderão ser construídas, fracções já construídas ou fracções que serão construídas em breve	2.442+3.080	8.850		
Aumento da procura*	---	---	6.730	4.504
Oferta total	5.522	14.372	21.102	25.606

*Os promotores de empreendimento privados são sensíveis em relação à situação do mercado, estimando-se que irão ampliar a oferta de habitação privada com base no aumento da procura e, ao mesmo tempo, controlar a quantidade para evitar uma oferta excessiva e afectar, subsequentemente, a venda e o preço da habitação. A referida procura exclui a compra e venda de fracções para investimento, devendo a oferta ser ajustada pelos promotores consoante a procura de investimento.

3.4. Resumo e discussão

Ao fazer a estimativa da oferta e procura da habitação intermédia e da habitação privada, suscita-se o seguinte para reflectir:

- (1) Segundo os dados, a aquisição de habitação privada por parte dos cidadãos não é simplesmente motivada por terem um rendimento alto, mas sim decidida após uma ponderação integrada sobre vários factores, como a sua própria preferência, a necessidade e a acessibilidade financeira.
- (2) Os preços das habitações económicas do último concurso já se aproximaram dos preços de habitação privada adquirida pela primeira vez, conforme dados registados em anos anteriores. Se, na expectativa dos cidadãos em geral, as habitações intermédias forem de certa qualidade, os preços poderão mesmo vir a ser mais altos do que algumas habitações privadas com área semelhante. Nas cinco classes de habitação, talvez haja um grande intervalo entre a habitação económica e a habitação intermédia, mas nesse caso pode recorrer-se à habitação privada, só que o número de anos de existência poderá ser um pouco mais elevado ou a área ligeiramente menor.
- (3) A não ser que a população de Macau aumente rapidamente nos próximos dez anos, como os residentes de Macau serão incentivados a mudar-se para Hengqin no âmbito da cooperação aprofundada de Macau em Hengqin, haverá em Macau uma grande quantidade de fracções devolutas.
- (4) Tomando como referência a previsão da procura em 2030, o número de fracções de habitação pública equivalerá a uma percentagem entre 29,7% e 39,6%, ou mesmo mais alta, do total de agregados familiares.
- (5) Como o preço da habitação intermédia é fixado com referência ao da habitação

privada, será mais alto quando o mercado de habitação estiver em alta. Os cidadãos devem ter em consideração que a aquisição de habitação intermédia nessa altura pode implicar um encargo económico maior comparativamente com o arrendamento de casa.

- (6) O mercado imobiliário é um mercado livre. Quando não existir um grande desvio no mercado, o Governo deve pensar nas necessidades dos cidadãos sem interferir muito na oferta e procura do mercado, deixando-o desenvolver de forma livre e saudável. O Governo deve concentrar-se em como planejar, de forma flexível e paralela, a oferta da habitação pública e da habitação intermédia com base nos limitados terrenos para desenvolvimento, a fim de evitar a alocação errada dos recursos, a situação de os cidadãos não estarem habilitados para se candidatar à habitação intermédia nem terem acessibilidade financeira à habitação privada, ou a existência de habitações devolutas em grande quantidade.
- (7) As habitações para troca e as para alojamento temporário construídas pela Macau Renovação Urbana, S.A. são, teoricamente, sujeitas à troca de uma por uma e não fazem parte da nova oferta. Além disso, mesmo sob a procura rígida de habitação, até ao final de Dezembro de 2020, ainda não foram ocupadas completamente as 4.558 fracções devolutas existentes em “prédio com sete ou menos andares” e as 11.207 em “prédio com mais de sete andares”. Perante esta situação, pode supor-se, de forma ousada, que as fracções devem ter sido objecto de alocação errada dos recursos e não vão afectar a futura oferta. Para mais, como 1.800 idosos vão mudar-se para a residência para idosos, as suas propriedades imobiliárias irão entrar no mercado privado de habitação e fazer parte da nova oferta.

IV. Residência para idosos

4.1. Procura potencial de residência para idosos

Segundo as estatísticas do Intercenso 2016, 33,5% dos agregados familiares de Macau moravam em edifícios concluídos em 1989 ou anos anteriores, dos quais 48,8% tinham representantes do agregado familiar com mais de 65 anos de idade. Além disso, entre todos os agregados familiares de Macau, 27% residiam em edifícios baixos (inferiores a 8 andares), dos quais 34,6% tinham representantes do agregado familiar com mais de 65 anos de idade. Ao mesmo tempo, 13% dos agregados familiares de Macau dispunham de unidades de alojamento com menos de 40 m², entre os quais 18,6% tinham representantes do agregado familiar com mais de 65 anos de idade.

A fim de enfrentar os desafios oriundos pelo envelhecimento da população, sendo uma das medidas de apoio aos idosos, o Governo da RAEM já iniciou os trabalhos relativos ao planeamento da construção de residência para idosos. Segundo o actual posicionamento, os principais destinatários do Projecto-piloto da residência para idosos são os idosos com dificuldade de movimentação que moram em edifícios antigos, com vista a melhorar a qualidade de vida dessas pessoas.

De acordo com as Projecções da população de Macau 2016 – 2036 da DSEC, sob as hipóteses de baixa probabilidade, em 2021, os idosos (65 anos e mais) ocupam 12,8% na população geral. Multiplicando-se com o número total de 209.500 agregados familiares de Macau, deduz-se que actualmente haja cerca de 26.816 agregados familiares idosos. Segundo as estatísticas do Intercenso 2016, entre os agregados familiares idosos, 69% moravam em habitação privada, quando os agregados com casa própria em habitação privada perfizeram 77,5% dos agregados que moravam na habitação privada.

Multiplicando-se as três estatísticas, estima-se que o número dos agregados familiares idosos que possuem casa privada própria seja 14.340. Ademais, entre os agregados familiares que tinham representantes com mais de 65 anos de idade, 34,6% residiam em edifícios residenciais baixos, e 17,9% moravam em edifícios concluídos em 1980 ou anteriormente. De acordo com estes 2 dados, estima-se que a potencial procura de residência para idosos seja entre 2.567 e 4.962 fracções. Segundo a investigação publicada no início de 2021 pelo IAS⁵, cerca de 40% dos idosos que actualmente moram em edifícios sem elevadores querem ir morar já na residência para idosos, e 22% dos idosos estão a considerar. Se se concluir este número na procura real, a procura imediata de residência para idosos está entre 1.591 e 3.076 fracções.

4.2 Procura potencial e evolução da habitação económica nos próximos dez anos

Efeitos da evolução demográfica

O aumento contínuo da população idosa de Macau trará um aumento de procura de residência para idosos. De acordo com as Projecções da população de Macau 2016 – 2036 da DSEC, sob as hipóteses de baixa probabilidade, em 2026 e 2031, a população idosa atingirá 16,5% e 19,4%, representando 36.201 e 44.426 agregados familiares idosos, respectivamente, que significam um aumento de 34,9% e 65,7% em comparação com 2021. Se se tiverem somente em conta os factores populacionais, assume-se que a população aumente seguindo esta proporção global, a procura de residência para idosos em 2026 será entre 2.148 e 4.153 fracções, e em 2031, será entre 2.638 e 5.097 fracções.

⁵ Fonte da notícia: http://www.macaodaily.com/html/2021-01/29/content_1492287.htm

Segundo as estatísticas de 2016, para os agregados familiares que moravam em casas próprias e tinham representantes com idade entre os 50 e 64 anos, 10,2% moravam em edifícios concluídos em 1980 ou anteriormente, quando 29,2% residiam em edifícios baixos (inferiores a 8 andares). Supondo que os agregados idosos novos surgidos entre 2021 e 2026 que moram em edifícios antigos e baixos sejam da mesma proporção: 10,2% e 29,2%, estima-se que a procura de residência para idosos em 2026 seja entre 1.909 e 3.985 fracções. De mesmo modo, estima-se que a proporção dos agregados idosos novos surgidos entre 2026 e 2031 que moram em edifícios antigos e baixos também seja baixa (continuando adoptar a presunção de proporção de 10,2% e 29,2%), assim, em 2031, a procura de residência para idosos será entre 2.187 e 4.781 fracções.

Efeitos da evolução económica

Apesar da economia de Macau estar num momento fulcral e histórico, a sua velocidade futura de crescimento apresenta uma baixa correlação com a procura de residência para idosos. Contudo, na situação extrema, em que a recessão económica permanece, a procura de residência para idosos irá diminuir, devido à despesa acrescida de renda originada pela residência. Por outro lado, se o desenvolvimento económico for ideal, e a renovação urbana for promovida sem sobressaltos, alguns edifícios antigos sem elevadores serão demolidos e transformados em edifícios altos, e em resultado, a percentagem dos idosos que moram em edifícios sem elevadores vai diminuir gradualmente, talvez de forma mais acentuada do que a diminuição geral.

Outros factores

Tendo em conta a integração regional, a articulação dos sistemas de cuidado médico e de segurança social entre Macau e Hengqin, o baixo preço dos produtos, bem como o espaço vasto de habitação no Interior da China, uma porção considerável de idosos de

Macau poderão viver, no futuro, na Zona de Cooperação Aprofundada de Hengqin ou até outros municípios na Grand Baía, diminuindo assim a procura de residência para idosos em Macau. Em relação às políticas prediais, se for permitido a apresentação de pedido de residência para idosos pelos proprietários necessitados que vivem em edifícios com elevadores, ou pelos idosos que têm capital ou moeda suficiente mas não têm casa própria, estima-se que a procura de residência para idosos vá aumentar.

4.3 Resumo

Supondo que o aumento dos agregados familiares idosos seja de velocidade fixa, podemos fazer um ajustamento proporcional ao valor estimado de 2026 e 2031, a fim de obter o valor estimado da procura total de 2025 e 2030, que estão no Quadro 4.1. Não tendo em consideração as futuras alterações e alargamentos dos requisitos para pedir a residência para idosos, sob a influência de integração regional, consideramos que o aumento da procura potencial dos residência para idosos não será significativo. Propõe-se que se tenha como referência o intervalo de previsão entre o limite mínimo e o limite intermédio, isto é, entre 1.845 e 2.824 fracções em 2025 e entre 2.131 e 3.377 fracções em 2030.

Quadro 4.1 Valor estimado da procura total de residência para idosos em 2025 e 2030

Intervalo de Estimação	2025	2030
Limite mínimo	1.845	2.131
Limite intermédio	2.824	3.377
Limite máximo	3.803	4.622

V. Conclusão

O presente estudo procura formular hipóteses e análises, por meio de dados existentes, para calcular a estimativa do intervalo da procura de classes de habitação delineadas na política de habitação dividida em cinco classes. Relativamente às estimativas de habitação social e habitação económica, foi tida essencialmente em consideração a situação económica dos agregados familiares, a situação das candidaturas no passado e feita ainda uma análise comparativa dos rendimentos de agregados familiares entre cada um dos cinco quintis classificados no Inquérito aos Agregados Familiares. A equipa de estudo considera que os candidatos de habitação social provêm sobretudo dos 10% dos agregados familiares com rendimento mais baixo da sociedade, e a procura potencial flutua entre 6,5% e 10% do total dos agregados familiares de Macau. Quanto à habitação económica, a procura rígida provêm dos agregados familiares com rendimento social entre 10% e 30%, enquanto a procura não rígida, entre 30% e 50%. Tendo ainda em ponderação os factores como a evolução demográfica, a tendência económica, a integração regional e a futura política de habitação, propõe-se que a futura procura de habitação social tenha como referência o limite intermédio até ao limite máximo, ou seja, o total da procura potencial de habitação social em 2025 deve rondar entre 17.394 e 21.742 fracções e, em 2030, entre 18.166 e 22.708 fracções. Estima-se ainda que os limites mínimo e máximo do total da procura potencial de habitação económica sejam, respectivamente, 50.441 e 64.356 fracções em 2025 e, 52.683 e 67.216 em 2030.

Actualmente, existem 21.187 fracções de habitação social disponíveis, em construção ou em planeamento, próximo do limite máximo previsto de 22.708 fracções, o que demonstra que a futura oferta de habitação social poderá satisfazer, com grande probabilidade, a futura procura. No entanto, o envelhecimento da população originará um

maior número de candidatos idosos a habitação social, que devido a problemas económicos ou familiares, conduz ao aumento da procura potencial de habitação social, cuja modificação carece de estreito acompanhamento. Relativamente à habitação económica, existem 60.913 fracções no total, em construção ou em planeamento, um número ligeiramente superior às 59.949 fracções, limite intermédio previsto para 2030, que, segundo a previsão permite satisfazer, de forma eficaz, a futura procura.

A equipa de estudo propõe que, quando a habitação económica a fornecer ou pronta para fornecer for suficiente, pode-se ter como referência o mecanismo de natureza permanente de candidatura aberto à habitação social, aumentando a frequência de abertura das inscrições ou divulgando um calendário de inscrições fixo e com clareza. Deste modo, permite-se para além de dominar, em tempo oportuno, a tendência da modificação da procura potencial, pode ainda transmitir sinais de estabilidade permanente aos cidadãos, evitando a apresentação de candidaturas por receio ou com muita antecendência, em virtude de incertezas com o futuro.

Quanto à procura da habitação intermédia, A equipa de estudo analisou, em primeiro lugar, as características do agregado familiar que necessita deste tipo de habitação, por meio de dados sobre a acessibilidade financeira; de seguida, efectuou a estimativa da proporção dos agregados familiares candidatos, em matéria de transacções de imóveis, que procuram adquirir uma fracção de 8 milhões de patacas ou inferior e que o rácio do empréstimo hipotecário seja igual ou superior a 80%, tendo obtido um resultado que ronda 10,97% (78,3% x 14%) do total das transacções, correspondendo a uma procura anual de 939 a 1.760 de fracções para a habitação intermédia. Ao incluir diferentes cenários económicos, como o pessimismo, a estabilidade e o crescimento, estima-se que a procura mínima seja de 268 fracções por ano. Entre 2022 e 2030, o limite máximo estimado é de

14.348 fracções e, na estimativa neutra, é de 7.737 a 10.093 fracções. No que concerne à habitação privada, os promotores de empreendimento são mais sensíveis em relação à procura e geralmente não fornecem um elevado número de fracções; enquanto que, os cidadãos decidem sobre a aquisição da fracção disponível no mercado, de acordo com a sua localização, o tipo e o preço. Assim sendo, entre 2021 e 2030, prevê-se um aumento máximo da procura de 11.234 fracções privadas comparativamente à situação actual. De registar que a referida procura exclui a compra e venda de fracções para investimento e a oferta é ajustada pelos promotores consoante a procura de investimento.

No que diz respeito à residência para idosos, foram utilizados os dados relativos à modificação da estrutura demográfica, ao número de agregados familiares idosos, à situação habitacional e à habitação própria, para calcular a estimativa, prevendo-se 1.845 a 3.803 fracções em 2025 e 2.131 a 4.622 em 2030, respectivamente. Tendo em consideração os factores como a futura tendência económica, a integração regional e a futura política de habitação, propõe-se que se tenha como referência o intervalo de previsão entre o limite mínimo e o limite intermédio, isto é, entre 1.845 e 2.824 fracções em 2025 e entre 2.131 e 3.377 fracções em 2030.

Em suma, uma vez que os dados não são suficientes e em virtude de uma curta série temporal e, tendo em conta que actualmente o ambiente macroeconómico de Macau enfrenta grandes alterações e, os diplomas legais referentes à habitação intermédia e residência para idosos ainda não estão concluídos, é inevitável que haja desfasamento nas previsões sobre a futura procura das cinco classes de habitação, no âmbito da política de divisão de habitação em classes. O Governo da RAEM deveria actualizar oportunamente a estimativa da procura habitacional, de acordo com as tendências do futuro desenvolvimento económico e a implementação das respectivas políticas e diplomas legais.

譯本

TRADUÇÃO

Se, no futuro, houverem mais microdados e dados completos referentes à série temporal, pode-se fazer a previsão da futura procura de habitação de Macau, por meio de modelos matemáticos e da análise de regressão.