

Relatório final do estudo sobre a procura de habitação pública

Centro Pesquisado de Governança Pública de Macau

Setembro de 2017

1 Introdução

1.1 Contexto do estudo

De 2011 até ao presente, o crescimento da população de Macau tem vindo a registar um rápido aumento de vinte mil pessoas por ano. Com o acentuado desenvolvimento económico de Macau nestes últimos anos, a mediana do rendimento mensal dos residentes de Macau passou de 10.000 patacas, no quarto trimestre de 2009, para 18.000 patacas no quarto trimestre de 2016, registando uma taxa de crescimento de 80%. No entanto, o preço dos imóveis em Macau tem vindo a aumentar rapidamente em consequência da crescente necessidade de trabalhadores não residentes para suportar o desenvolvimento económico, da entrada de capitais estrangeiros, e do aumento do preço dos imóveis nas regiões vizinhas. No quarto trimestre de 2009, o preço médio, por metro quadrado, das fracções privadas destinadas a habitação cifrou-se em 26.000 patacas e, até ao quarto trimestre de 2016, aumentou para 95.000 por metro quadrado, tendo registado um crescimento de 260%, muito superior ao crescimento do rendimento mensal dos residentes locais nesse período.

Este aumento do preço dos imóveis, torna ainda mais difícil aos residentes comprarem habitação, vindo a pressionar o Governo a construir mais habitações públicas para apoiar os residentes na aquisição de propriedade. Para garantir uma “habitação para todos” os residentes de Macau, o Governo avançou com a construção de habitação pública a partir de 2009, tendo até agora, construído 17.000 fracções autónomas, sendo metade destas, habitações económicas, e a outra metade, habitações sociais, tendo dado satisfação às necessidades acumuladas de habitação pública do passado. Por outro lado, durante o mesmo período, foram construídas quase 19.000 fracções autónomas destinadas a habitação privada, que permitiram também satisfazer

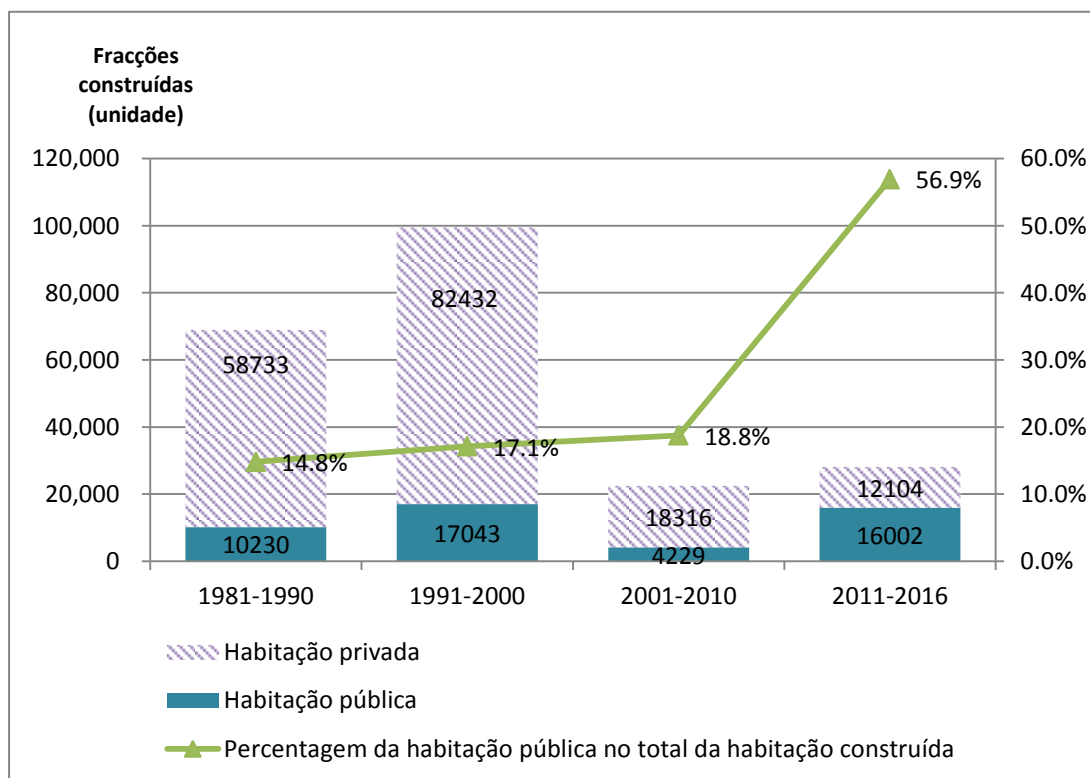
plenamente a procura, dos estratos mais elevados, por habitação de melhor qualidade.

O concurso de candidatura a habitação económica de 2013, levou a uma reflexão mais aprofundada sobre as necessidades de habitação económica. Naquela altura, foram recebidas 42.000 candidaturas para apenas 1.900 fracções disponíveis, perfazendo 22 vezes mais o número de agregados familiares requerentes do que a disponibilidade de habitação económica, tendo ainda havido agregados familiares com vários elementos a candidatarem-se a fracções de tipologia T1.

Após anos de construção, a proporção da habitação pública no total das fracções habitacionais de Macau, tem vindo a aumentar continuamente. Conforme se pode verificar pela Figura 1-1, enquanto a habitação pública representava 14,8% do total das habitações construídas entre 1981 e 1990, entre os anos de 1991 a 2000, a percentagem de habitação pública passou a representar 17,1% do total e, entre 2001 e 2010, a percentagem atingiu os 18,8%; nos anos de 2011 a 2016, o número de fracções construídas destinadas a habitação pública ultrapassou o da habitação privada, ascendendo a 56,9% e representando uma carga acrescida e contínua sobre o Governo. O crescimento sustentado da taxa de conclusão de habitação pública, levou a que, no final de 2016, a percentagem de habitação pública representasse 22% do total das fracções para habitação (Tabela 1-1).

Se a oferta de habitação pública for muito reduzida, não será possível a alguns residentes desfrutarem de um nível razoável de condições de habitabilidade. Por outro lado, se a oferta for excessiva, tal implicará um aumento da quantidade de trabalho, afectando a eficiência da Administração Pública, além de que, a limitada disponibilidade de terrenos, levaria a não ser possível atribuir este recurso de uma forma justa. De facto, a inexistência de uma ideia clara sobre a dimensão da procura de habitação pública no presente e no futuro, tem vindo a prejudicar o planeamento e a disponibilização de habitação pública por parte do Governo.

Figura 1 -1 Fracções construídas destinadas a habitação pública e a habitação privada, por anos



Fonte: Anuário Estatístico e Base de Dados Estatísticos da DSEC e Instituto de Habitação

Tipo de fracções construídas destinadas a habitação	Número	Percentagem (%)
Total de fracções habitacionais	219.010	100%
Fracções destinadas a habitação privada	171.236	78%
Fracções destinadas a habitação pública	47.774	22%
Fracções destinadas a habitação social	14.269	7%
Fracções destinadas a habitação económica	33.505	15%

Tabela 1-1: Número de fracções no final de 2016

Fonte: DSEC

1.2 Objectivo do Estudo

De acordo com o *Relatório do Estudo sobre a Política Demográfica de Macau*, divulgado pelo Gabinete de Estudo das Políticas do Governo da RAEM em 2015, o envelhecimento da população e a baixa taxa de natalidade de Macau foram os factores que tiveram impacto na disponibilização da mão-de-obra necessária para o desenvolvimento económico e industrial de Macau, havendo portanto necessidade de importar um determinado número de imigrantes e trabalhadores não residentes qualificados. Por outro lado, o Relatório também apontou expressamente que “*estar a par das necessidades futuras é benéfico para estabelecer um bom e constante planeamento da oferta de habitação*”.

Com o futuro crescimento da população, o problema da habitação irá ainda enfrentar maiores desafios. Devido à escassez de terrenos disponíveis, é necessário realizar um aprofundado estudo sobre a procura de habitação, para permitir uma utilização mais eficaz dos terrenos e otimizar a política de habitação. Para atingir esta finalidade, devem ser recolhidos dados, na fase preparatória, para que se possa, com base nos dados relevantes, projectar a procura razoável de habitação, permitindo ao Governo concentrar mais recursos para resolver o problema de habitação da população.

Para obter um melhor conhecimento sobre a procura futura de habitação em Macau, o Instituto de Habitação (IH) efectuou, em 2016, o “Estudo preliminar sobre as necessidades habitacionais de Macau” (doravante designada por “Estudo preliminar”). Com base no perfil demográfico detalhado, disponibilizado pelo Censos 2011 e nos dados relevantes da situação habitacional da população, conjuntamente com a evolução da população e da habitação de Macau nos últimos anos, o referido estudo efectua uma projecção preliminar sobre a estrutura familiar e sobre a previsão da procura de habitação pública de Macau, após 2011. A previsão deste estudo aponta

para que nos próximos dez anos, de 2016 a 2025, a população local de Macau sofra um aumento de cerca de 93.000 pessoas, e que os agregados locais aumentem em cerca de 44.000 unidades, estimando que, destes, cerca de 5.700 a 9.500 agregados preencham os requisitos de candidatura a habitação social. Nesta circunstância, a procura da habitação irá enfrentar diversos desafios com a evolução e o crescimento populacional futuro.

O modelo matemático adaptado neste “Estudo preliminar” é um modelo macroscópico. Para obter uma previsão, com maior precisão, sobre a futura procura de habitação dos residentes, é necessário fazer uma projecção mais exacta dos resultados obtidos no "Estudo preliminar", tendo em consideração os resultados actualizados do *Intercensos 2016*, e efectuando um micro ajustamento do modelo matemático, por forma a corresponder à afirmação de que *“estar a par das necessidades futuras é benéfico para estabelecer um bom e constante planeamento de oferta de habitações”*, citada no *Relatório do Estudo sobre a Política Demográfica de Macau*, que foi divulgado pelo Gabinete de Estudo das Políticas do Governo da RAEM em 2015.

1.3 Metodologia de estudo

O modelo de macro-simulação e previsão *ProFamy*, aplicado no presente estudo, utiliza o método da previsão demográfica da composição dos agregados familiares, para prever a evolução futura do número de agregados familiares em Macau, projectando depois, para os dez anos seguintes, a procura global de habitação em Macau; simultaneamente, juntando-se à previsão da evolução futura da composição dos agregados familiares em Macau, a actual situação de rendimentos e património dos residentes, efectuar-se-á uma previsão da procura de habitação pública em Macau.

A metodologia da projecção será apresentada em pormenor nos capítulos seguintes.

Dado que todos os elementos do agregado familiar candidatado à habitação pública têm de ser residentes de Macau, as projecções da população e de agregados do presente estudo, centraram-se em residentes e agregados locais. Quanto aos agregados compostos por trabalhadores e estudantes não residentes, a sua projecção tem por base os dados estatísticos do *Intercensos 2016* e das *Projecções da População de Macau 2011-2036*.

2 Projecções da população e da procura habitacional nos próximos dez anos

2.1 Metodologia para a projecção da população e dos agregados

A metodologia para a projecção do número dos agregados familiares adoptada neste estudo baseia-se no modelo de macro simulação e previsão “*ProFamy*”. Este modelo, estabelecido em conjunto pelo Professor Zeng Yi e pelo Doutor Wang Zhenglian, entre outros, utiliza um *software* e um novo método multidimensional para a previsão do número de agregados familiares. De facto, este modelo tem por base o *family-status life table model*, desenvolvido pelo Professor Zeng Yi, que ganhou o prémio académico de Dorothy Thomas, atribuído pela Associação de População do EUA (*Population Association of America*), em 1987, e o 2.º lugar no prémio nacional de Progresso Científico e Tecnológico, em 1991. Além disso, este modelo também foi publicado em revistas académicas internacionais e nacionais de *top-ranking*, tendo superado, com sucesso, uma série de limitações clássicas do método de projecção de agregados pela taxa do “cabeça de casal”.

O modelo integra os dados das taxas de fecundidade, de mortalidade, de migração, de nupcialidade, de divórcio, etc., para efectuar a projecção da população e sua distribuição por idade e sexo, efectuando, também, a projecção pormenorizada do tipo e dimensão dos agregados familiares e a envolvente habitacional dos idosos, garantindo a consistência interna entre a projecção da estrutura da população e da composição dos agregados familiares. Tendo por base os dados estatísticos e o modelo multidimensional de previsão demográfica do número de agregados familiares, o Professor Zeng Yi efectuou a projecção da evolução dos agregados familiares e da população da China, entre 1990 e 2000, encontrando-se a diferença entre a projecção

para 2000 e os dados reais do Census dentro de valores razoáveis. Por outro lado, a partir dos dados estatísticos disponibilizados pelo *Censos dos EUA de 1990*, utilizando o modelo multidimensional para a previsão demográfica do número de agregados familiares, e tendo por base os dados do censo anterior a 1991, efectuou a projecção dos agregados dos EUA, para os 50 estados e para o distrito especial de Washington, D.C, no período 1990-2000, incluindo nomeadamente a projecção dos agregados familiares, da envolvente habitacional dos idosos, da população por idade e por sexo. Os resultados destas projecções, em comparação com os dados reais de 2000, de cada um dos estados dos EUA, encontram-se também dentro de uma escala razoável.

As análises acima mencionadas demonstram que a aplicação do modelo multidimensional para a previsão demográfica do número de agregados familiares foi bastante bem sucedida nas projecções relativas aos agregados familiares, à envolvente habitacional dos idosos e à população.

Comparação com outras metodologias

Presentemente, os três modelos mais utilizados internacionalmente para a projecção de agregados são: o método da taxa do "cabeça de casal", o *micro-comparative model* e o *macro-comparative model*.

O modelo multidimensional para a previsão demográfica do número de agregados familiares necessita apenas de dados usuais da população, não necessitando de dados de probabilidade sobre a alteração do tipo dos agregados familiares. Baseando-se nas características individuais da população, este modelo efectua a análise da dimensão, da composição e da distribuição de agregados familiares, efectuando, simultaneamente, a projecção de agregados familiares e a projecção da

distribuição da população por idade e por sexo, garantindo a consistência entre as duas projecções (Zeng et al., 1998¹, 2006²). Dado que Macau tem dados estatísticos e censos de boa qualidade, e o modelo multidimensional para a previsão demográfica do número de agregados familiares, permite o uso de taxas de fecundidade, de mortalidade, de migração e de nupcialidade, para projectar o número de agregados familiares e a população, neste estudo foi adoptado o referido modelo multidimensional para a previsão demográfica do número de agregados familiares.

2.2 Resultado da projecção

Este estudo utiliza os parâmetros e premissas necessárias do Censo de 2011 e o modelo multidimensional de previsão demográfica do número de agregados familiares para simular, para 2016, a população local, o número total de agregados locais e a dimensão dos agregados. O resultado da projecção indica que, entre os anos de 2011 e 2016, a população local aumentaria em 51.670 pessoas passando para 536.925 pessoas; os agregados locais iriam aumentar de 156.218 em 2011 para 174.434 em 2016, tendo aumentado 18.216 agregados. Os resultados desta previsão são muitos aproximados dos dados do *Intercensos 2016*. No que diz respeito ao número de agregados, analisados com base na sua dimensão, o erro máximo verificado nos agregados com dimensão de 1, 2, 3 e 4 pessoas é de 2,36%; com dimensão de 5 e 6 pessoas é inferior a 10%, e com dimensão de 7 pessoas é aproximadamente 40%. Embora o erro relativo aos agregados com dimensão de 6 e 7 pessoas seja alto, não afecta a projecção do número de agregados familiares devido

¹ Zeng, Y., Vaupel, J. W., & Wang, Z. (1998). "Household projection using conventional demographic data," *Population and Development Review supplementary issue: Frontiers of Population Forecasting*, 24, 59–87.

² Zeng, Y., Land, K. C., Wang, Z., & Gu, D. (2006). "U.S. family household momentum and dynamics—Extension of ProFamy method and application," *Population Research and Policy Review*, 25(1), 1–41.

à sua baixa frequência. Em princípio, este procedimento serve para testar a precisão do presente modelo e para ajustar os parâmetros do mesmo. Efectivamente, a projecção de 2016 – 2026 adopta os dados disponibilizados pelo *Intercensos 2016*.

Designação	<i>Censos 2011</i>	<i>Intercensos 2016</i>	Resultado da simulação da projecção	Comparação com os resultados do <i>Intercensos 2016</i>	
				Agregados	%
Número total da População local (pessoas)	485.255	537.018	536.925	-93	-0,02%
Número total de Agregados locais (agregado)	156.218	174.439	174.434	-5	0,00%
1 pessoa	20.920	24.030	24.056	26	0,11%
2 pessoas	36.653	41.970	42.960	990	2,36%
3 pessoas	37.772	44.211	45.018	807	1,83%
4 pessoas	37.449	38.347	39.017	670	1,75%
5 pessoas	15.768	16.820	16.037	-783	-4,66%
6 pessoas	5.317	6.268	5.663	-605	-9,65%
≥ 7 pessoas	2.339	2.793	1.683	-1.110	-39,74%
N.º médio de pessoas por agregado	3,11	3,08	3,08		

Tabela 2-1: Resultados da simulação da projecção para 2016

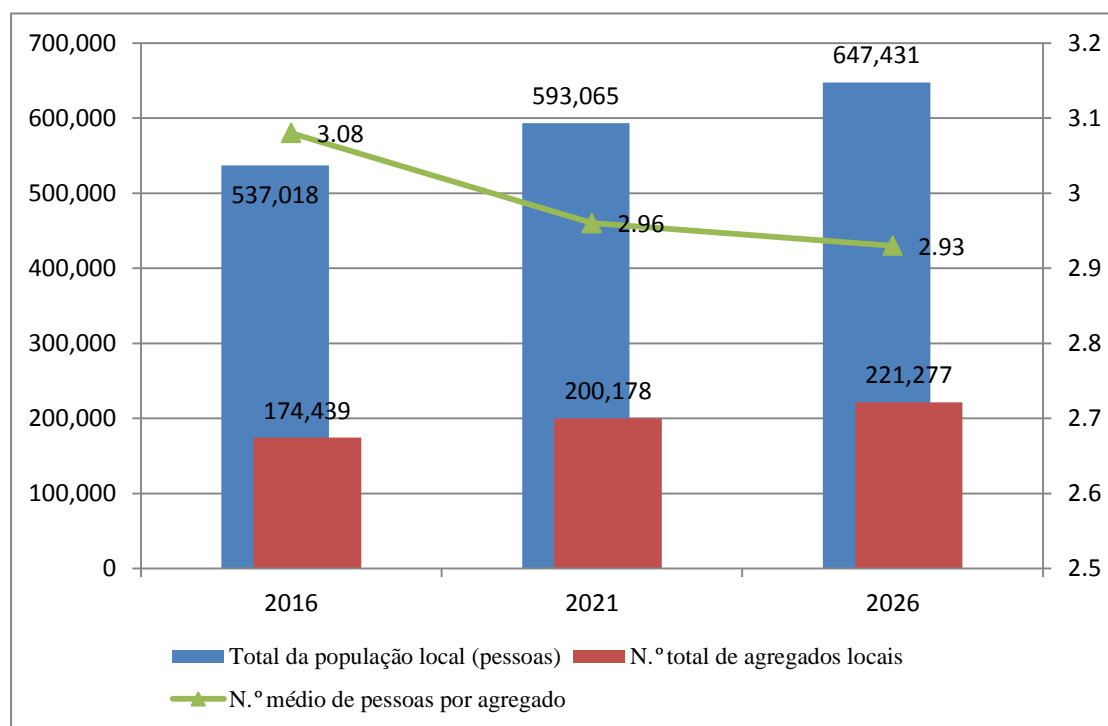
O modelo projecta que, entre 2016 e 2021, a população local aumentará em 56.047 pessoas, passando para 593.065 pessoas; entre 2021 e 2026, a população local aumentará 54.366 pessoas atingindo as 647.431 pessoas, registando uma desaceleração do crescimento nestes últimos cinco anos.

Em relação aos agregados locais, projecta-se que, se registe um aumento de 25.739, passando de 174.439 em 2016 para 200.178 em 2021; e que registe um acréscimo de 21.099, ascendendo a um total de 221.277 agregados em 2026.

	2016	2021		2026	
			Comparação com 2016		Comparação com 2021
Número total da População local (pessoas)	537.018	593.065	+56.047	647.431	+54.366
Número total de Agregados locais (agregado)	174.439	200.178	+25.739	221.277	+21.099
1 pessoa	24.030	30.844	+6.814	35.807	+4.963
2 pessoas	41.970	54.815	+12.845	62.784	+7.969
3 pessoas	44.211	50.679	+6.468	53.931	+3.252
4 pessoas	38.347	39.095	+748	42.391	+3.296
5 pessoas	16.820	16.549	-271	17.339	+790
6 pessoas	6.268	6.334	+66	6.993	+659
≥ 7 pessoas	2.793	1.862	-931	2.032	+170
N.º médio de pessoas por agregado	3,08	2,96		2,93	

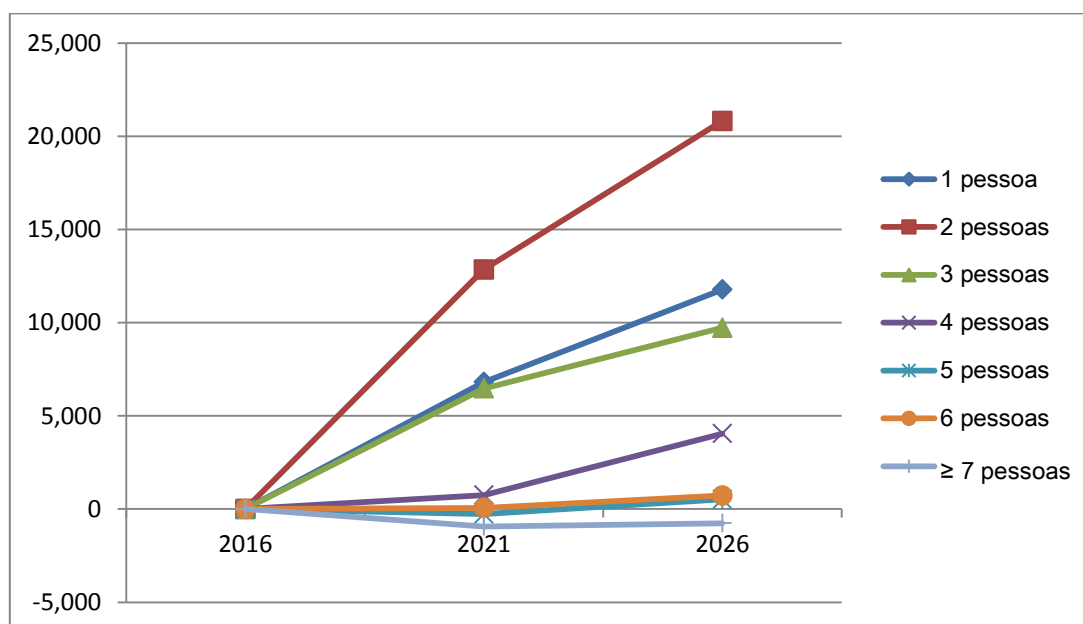
Tabela 2-2: Projecção de agregados locais 2016-2026 (por dimensão)

Figura 2-1 Projecção de agregados locais 2016-2026



Quanto ao crescimento do número de agregados, os compostos por 2 pessoas registam a maior percentagem; por outro lado, o crescimento dos agregados compostos por 1 pessoa e por 3 pessoas é muito semelhante; em relação aos agregados compostos por 5 ou mais pessoas, regista-se um crescimento muito reduzido, ou mesmo uma diminuição (Figura 2-2). Relativamente ao número médio de pessoas por agregado, estima-se que sofra uma redução gradual, passando de 3,08 pessoas em 2016 para 2,96 pessoas em 2021, e 2,93 pessoas em 2026 (Figura 2-1), reflectindo a tendência de redução da dimensão dos agregados de Macau, facto que deverá ser tido em consideração como um factor na construção de habitação no futuro.

Figura 2-2 Evolução de agregados locais 2016-2026 (por dimensão)

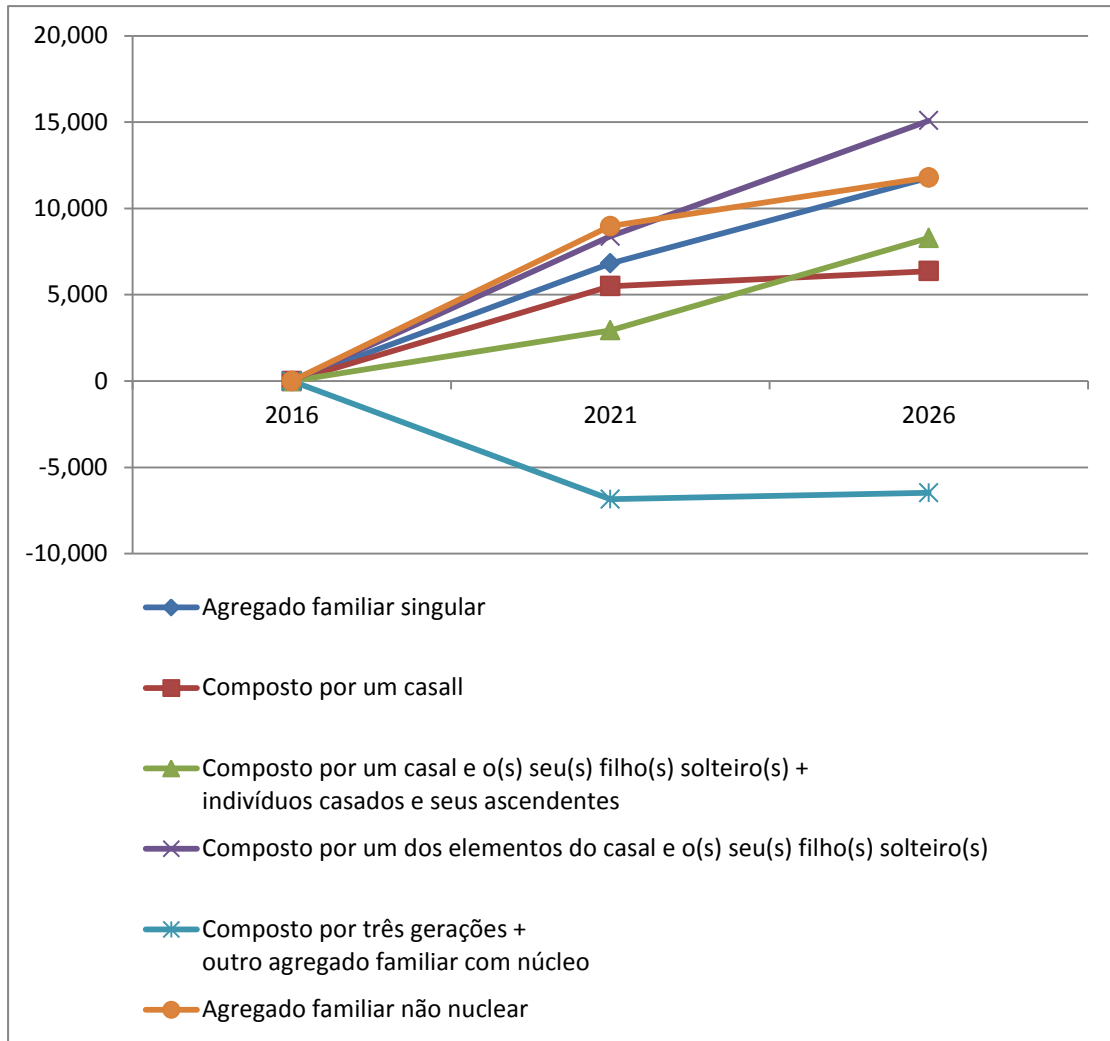


Em relação à estrutura dos agregados, mantêm-se a tendência de serem maioritariamente compostos por casais com filhos; os agregados singulares e agregados monoparentais irão ter também um crescimento significativo; por outro lado, os agregados familiares compostos por três gerações e outros agregados familiares com núcleo irão registar uma diminuição (Figura 2-3)

	2016	2021		2026	
			Comparação com 2016		Comparação com 2021
Número total de Agregados locais (agregado)	174.439	200.178	+25.739	221.277	+21.099
Agregado familiar singular	24.030	30.844	+6.814	35.807	+4.963
Composto por um casal	25.823	31.314	+5.491	32.193	+879
Composto por um casal e o(s) seu(s) filho(s) solteiro(s) + indivíduos casados e seus ascendentes	72.202	75.136	+2.934	80.491	+5.355
Composto por um dos elementos do casal e o(s) seu(s) filho(s) solteiro(s)	16.437	24.813	+8.376	31.523	+6.710
Composto por três gerações + outro agregado familiar com núcleo	27.413	20.565	-6.848	20.938	+373
Agregado familiar não nuclear	8.534	17.507	+8.973	20.325	+2.818

Tabela 2-3: Projecção de agregados locais entre 2016-2026 (por composição)

Figura 2-3 Evolução de agregados locais entre 2016-2026 (por composição)



3 Projecção da procura de habitação pública

3.1 Metodologia da projecção

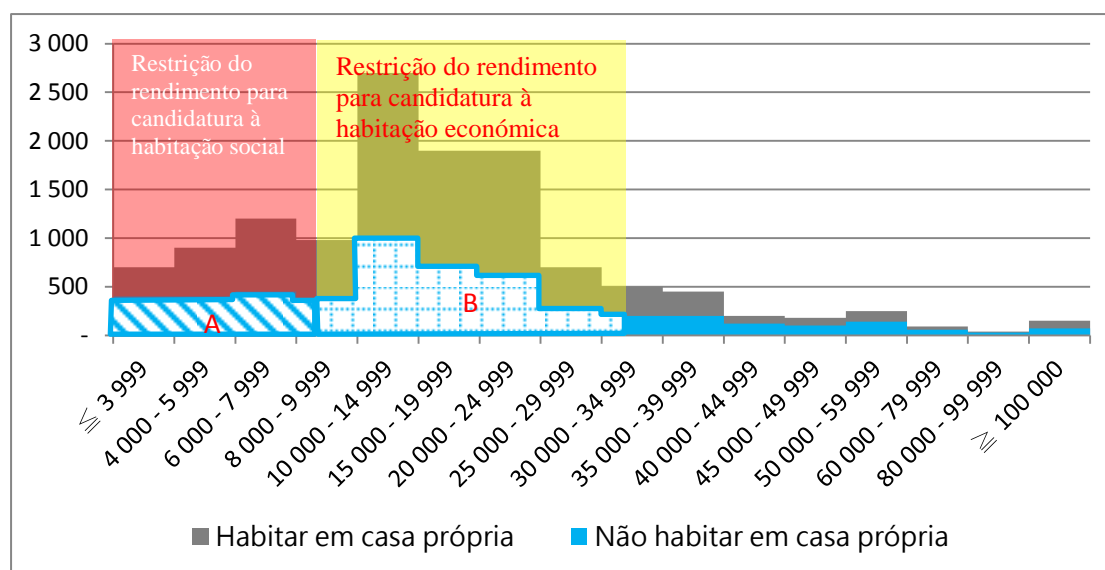
Após obtidos os dados da projecção futura dos agregados locais, efectua-se, em seguida, a projecção da procura de habitação pública, com base nos dados dos agregados de 2011 e de 2016, disponibilizados pela DSEC.

A candidatura a habitação pública está sujeita a determinadas restrições, incluindo o rendimento do agregado, o seu património e relação patrimonial de imóveis, anteriores candidaturas a habitação pública, bem como subsídios anteriormente recebidos, etc. Levando em consideração o impacto dos vários factores, verifica-se que o rendimento, o património e posse de imóveis são os factores mais relevantes. Em virtude da dificuldade de recolha dos dados do património dos agregados, o presente capítulo pretende projectar o número de agregados que preenchem as condições de candidatura a habitação social e a habitação económica, tendo por base o seu rendimento e relação patrimonial de imóveis. Sendo que os limites de rendimento para candidatura a habitação social e a habitação económica são definidos por dimensão dos agregados, portanto, a projecção efectuada neste capítulo baseia-se na dimensão dos agregados.

Em primeiro lugar, tendo por base os dados estatísticos de 2011 e de 2016 disponibilizados pela DSEC, a fim de se projectar o número de agregados, classificam-se os mesmos por composição, dimensão, rendimento e se habitam ou não em casa própria. Estes dados, serão utilizados para estimar a percentagem de agregados que preenchem o limite de rendimento para candidatura a habitação social

e não são proprietários de bens imóveis, por outras palavras, os agregados que preenchem as condições fundamentais para candidatura a habitação social. Com o mesmo método, também se pode estimar a percentagem de agregados que preenchem o limite de rendimento para candidatura a habitação económica e não são proprietários de bens imóveis. A Figura 3-1 é uma ilustração do método de estimativa. Nesta Figura, o número de agregados refere-se ao agregado de determinada dimensão (por exemplo, agregado singular, agregado composto por 2 pessoas), a parte A representa os agregados que preenchem as condições para candidatura a habitação social, e a parte B representa os agregados que preenchem as condições para candidatura a habitação económica.

Figura 3-1: Figura que ilustra o método de estimativa do rácio de agregados qualificados para candidatura a habitação social/económica

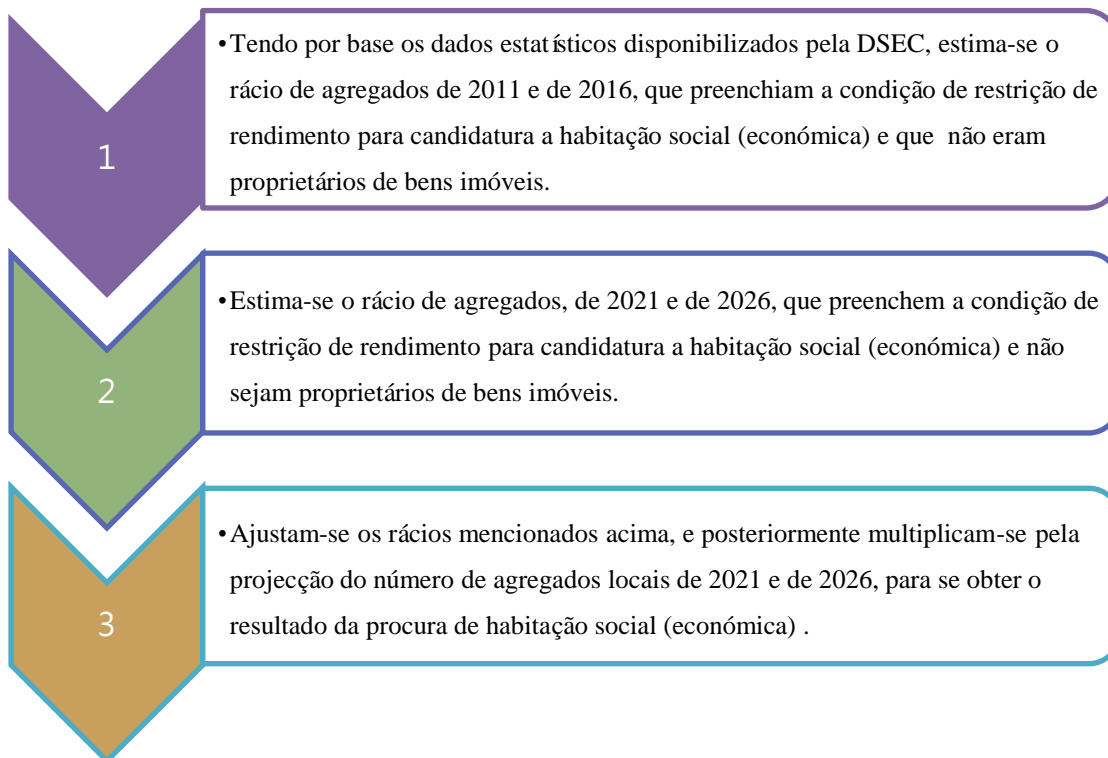


Nota: Esta Figura serve apenas para ilustração, não sendo os dados reais. A Parte A representa os agregados qualificados para candidatura a habitação social, e a Parte B representa os agregados qualificados para candidatura a habitação económica.

Após estimativa da percentagem de agregados que preenchem o limite de rendimento para candidatura a habitação pública, no ano de 2011 e no ano de 2016, a percentagem de agregados que preenche o limite de rendimento para candidatura a

habitação pública e não são proprietários de bens imóveis, no ano 2021 e no ano 2026, foi projectada com base nos resultados de 2011 e de 2016, após adequado ajustamento. Finalmente, multiplica-se pelo número de agregados locais de 2021 e de 2026 que foram estimados no capítulo II, para obter a futura procura da habitação pública.

Figura 3-2 Metodologia da projecção da procura de habitação pública



Refere-se, abaixo, a Tabela com os limites de rendimento para candidatura a habitação social e habitação económica, de 2011 a 2016. Adoptando-se o método referido anteriormente e o limite de rendimento para a candidatura a habitação pública referido na Tabela 3-1, poderão ser projectadas as percentagens de agregados que preenchem o limite do rendimento para a candidatura à habitação pública e que não sejam proprietários de bens imóveis. Tomando o caso de 2016 como exemplo, estima-se que cerca de 7.494 agregados procure habitação social e que cerca de 16.043 agregados procure habitação económica (Tabela 3-2).

Pataca				
Dimensão do agregado	2011		2016	
	Limite máximo do rendimento para habitação social	Limite máximo do rendimento para habitação económica	Limite máximo do rendimento para habitação social	Limite máximo do rendimento para habitação económica
1 pessoa	7.270	22.240	9.560	31.750
2 pessoas	11.370	44.479	14.810	63.500
3 pessoas	14.150		20.040	
4 pessoas	15.940		22.290	
5 pessoas	17.240		23.930	
6 pessoas	20.370		27.820	
7 pessoas ou superior	21.670		29.460	

Tabela 3-1: Restrição de rendimento de 2011 e de 2016 para habitação social e para habitação económica

Fonte: Despacho do Chefe do Executivo n.º 450/2011, Despacho do Chefe do Executivo n.º 43/2013, Despacho do Chefe do Executivo n.º 125/2014 e Despacho do Chefe do Executivo n.º 473/2015

	Agregados locais, dados disponibilizados no <i>Intercensos 2016</i>	Agregados que preenchem a condição do limite de rendimento para candidatura a habitação social e não sejam proprietários de imóvel		Agregados que já começaram a residir em habitação social, no 3.º trimestre de 2016	Agregados que preenchem a condição do limite de rendimento para candidatura a habitação social e não sejam proprietários de imóvel (com dedução dos agregados que actualmente habitam em habitação social)	Agregados que preenchem a condição do limite de rendimento para candidatura a habitação económica e não sejam proprietários de imóvel		Agregados que preenchem a condição do limite do rendimento para candidatura a habitação social e económica e não sejam proprietários de imóvel
		Percentagem de agregados	N.º de agregados			Percentagem de agregados	N.º de agregados	
Código	A	B	C=A×B	D	E=C-D	F	G=A×F	H=E+G
Número total de agregados (agregado)	174.439	-	18.778	11.284	7.494	-	16.043	23.537
1 pessoa	24.030	29,25%	7.029	3.974	3.055	14,91%	3.583	6.639
2 pessoas	41.970	15,89%	6.667	3.467	3.200	11,40%	4.786	7.986
3 pessoas	44.211	7,34%	3.247	2.044	1.203	9,92%	4.384	5.588
4 pessoas	38.347	4,48%	1.718	1.235	483	7,33%	2.812	3.295
5 pessoas	16.820	0,70%	117	427	-310	2,83%	477	167
6 pessoas	6.268	0,00%	0	114	-114	0,00%	0	-114
7 pessoas ou superior	2.793	0,00%	0	23	-23	0,00%	0	-23

Tabela 3-2: Projecção de agregados qualificados para candidatura a habitação social e habitação económica em 2016

Fonte: Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, Instituto de Habitação

Nota: os resultados apresentados nas colunas C e G podem não coincidir com o número de agregados calculados directamente das colunas A, B e F, devido a arredondamentos.

3.2 Resultado da projecção

Tendo por base o método acima referido e a estimativa do número de futuros agregados locais, disponibilizado no capítulo II, projecta-se, em seguida, a procura futura de habitação pública.

3.2.1 Projecção da procura de habitação social

Quanto à procura de habitação social, após deduzidos os agregados que já habitam em habitação social, estima-se que os agregados que preenchem o requisito do limite de rendimento e não sejam proprietários de bens imóveis atinja 7.494 em 2016, 12.035 agregados em 2021, com um aumento de 4.541 agregados, e se registre um acréscimo de 3.109 agregados em 2026, ascendendo a um total de 15.144 agregados. Regista-se uma grande percentagem de agregados compostos por 1 e por 2 pessoas. Entretanto, quanto aos agregados compostos por 5 ou mais pessoas, regista-se um valor negativo, devido à existência de um elevado erro.

Tendo em consideração que o envelhecimento da população é um factor que contribui para a variação do rendimento dos agregados, neste sentido, a procura máxima para habitação social poderá ascender a 13.951 unidades até ao ano de 2021, e a 19.496 até ao ano de 2026.

Dimensão do agregado	2011	2016	2021		2026	
			Valor base	Variação	Valor base	Variação
1 pessoa	2.940	3.055	5.048	569	6.500	1.320
2 pessoas	2.695	3.200	5.241	911	6.507	2.087
3 pessoas	718	1.203	1.678	4	1.917	8
4 pessoas	544	483	516	405	664	877
5 pessoas	-216	-310	-312	28	-306	59
6 pessoas	-98	-114	-114	0	-114	0
7 pessoas ou superior	-17	-23	-23	0	-23	0
Total	6.565	7.494	12.035	1.916	15.144	4.352

Tabela 3-3: Projecção da procura de habitação social

3.2.2 Projecção da procura de habitação económica

Quanto à procura de habitação económica, estima-se que em 2016 atinga 16.043 o número de agregados, sem serem proprietários de imóvel e qualificados para candidatura a habitação económica, e se registre um aumento de 3.169 agregados até ao ano 2021, passando para 19.212 agregados; da mesma forma, estima-se que haja um acréscimo de 2.236 agregados em 2026, ascendendo a um total de 21.448 agregados. Regista-se uma maior frequência de agregados compostos por 2 e 3 pessoas. Igualmente, quanto aos agregados compostos por 5 ou mais pessoas, regista-se um elevado erro.

Tendo em consideração que o envelhecimento da população é um factor que contribui para a variação do rendimento dos agregados, neste sentido, o número máximo de agregados a procurar habitação económica até ao ano de 2021, poderá atingir os 19.858, ascendendo a 22.905 agregados, em 2026.

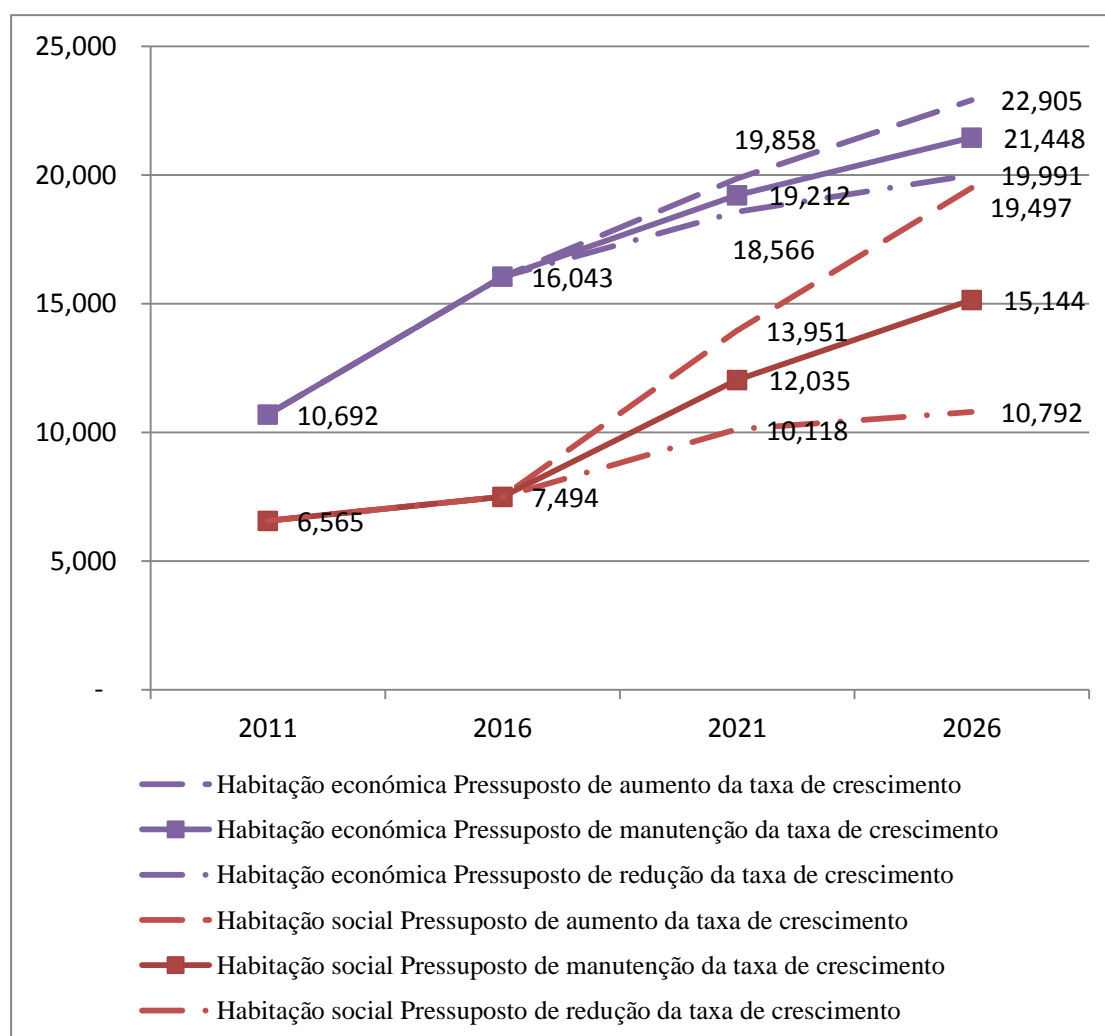
Dimensão do agregado familiar	2011	2016	2021		2026	
			Valor base	Varição	Valor base	Varição
1 pessoa	2.471	3.583	4.600	129	5.340	300
2 pessoas	3.486	4.786	6.251	346	7.160	792
3 pessoas	2.691	4.384	5.026	110	5.348	234
4 pessoas	1.949	2.812	2.867	39	3.109	84
5 pessoas	96	477	469	23	491	47
6 pessoas	0	0	0	0	0	0
7 pessoas ou superior	0	0	0	0	0	0
Total	10.692	16.043	19.212	646	21.448	1.457

Tabela 3-4: Projecção da procura de habitação económica

3.2.3 Procura de habitação pública

Somando a procura de habitação social e de habitação económica, a procura de habitação pública ascenderá a cerca de 31.247 agregados em 2021, e cerca de 36.592 agregados em 2026. Tendo em consideração que o envelhecimento da população é um factor que contribui para a variação do rendimento dos agregados, neste sentido, a procura máxima para habitação pública poderá ser efectuada por cerca de 33.809 agregados até ao ano 2021, e cerca de 42.401 agregados até ao ano 2026.

Figura 3-3: Projecção da procura de habitação pública nos próximos dez anos



Nota: Alguns dados estatísticos apresentados nesta Figura podem ser ligeiramente diferentes dos dados estatísticos das Tabelas 3-3 e 3-4, devido a arredondamentos.

4 Trabalhadores e estudantes não residentes a habitar em Macau

Embora os trabalhadores e estudantes não residentes não sejam elegíveis para candidatura a habitação pública, a variação do número de trabalhadores e estudantes não residentes afecta directamente a procura de habitação e a renda da habitação privada, afectando directamente a procura de habitação por residentes e agregados locais que arrendam fracções para habitação no mercado privado. Neste sentido, é necessário examinar a evolução dos trabalhadores e dos estudantes não residentes.

4.1 Estudantes não residentes a habitar em Macau

De acordo com os dados estatísticos do *Censos 2011*, registaram-se 4.944 estudantes não residentes a habitar em Macau. Em conformidade com os dados estatísticos do *Censos 2016*, após a conclusão do novo campus da Universidade de Macau na Ilha de Hengqin registaram-se 9.352 estudantes não residentes a habitar em Macau. Uma vez que o *Intercensos 2016* foi realizado em Agosto, na altura das férias de verão, estima-se que sejam cerca de 14.000 os estudantes não residentes a habitar em Macau; entretanto, matricularam-se 14.821 estudantes não residentes para o ano lectivo de 2016/2017. De acordo com os dados estatísticos das *Projecções da População de Macau 2011 – 2036*, e com base nos dados históricos e nas alterações derivadas do novo campus da Universidade de Macau na Ilha de Hengqin, estima-se que os estudantes não residentes a habitar em Macau em 2016 atinjam os 13.200. Este resultado estatístico é muito aproximado da estimativa acima referida, que é de cerca de 14.000 estudantes não residentes a habitar em Macau. Efectivamente, regista-se apenas um ligeiro acréscimo após 2016, representando um ritmo de crescimento mais

lento do que era expectável. Sendo reduzido o número de estudantes não residentes a habitar em Macau, não deverá ter um significativo impacto no mercado do arrendamento das habitações privadas em Macau.

	2011	2016	Variação	
	Número de Pessoas	Número de Pessoas	Número de Pessoas	Taxa de variação (%)
Estudantes não residentes a habitar em Macau	4.944	9.352	4.408	89.2

Tabela 4-1: Estudantes não residentes a habitar em Macau entre os anos de 2011 e 2016

Fonte: *Censos 2011 e Incercensos 2016*

4.2 Trabalhadores não residentes a habitar em Macau

De acordo com os dados estatísticos do *Intercensos 2016*, registaram-se 62.304 trabalhadores não residentes a habitar em Macau em 2011, passando posteriormente, para 104.464 pessoas, em 2016.

	2011	2016	Variação	
	Número de Pessoas	Número de Pessoas	Número de Pessoas	Taxa de variação (%)
Trabalhadores não residentes a habitar em Macau	62.304	104.464	42.160	67,7

Tabela 4-2: Trabalhadores não residentes a habitar em Macau entre os anos de 2011 e 2016

Fonte: *Censos 2011 e Incercensos 2016*

Em conformidade com os dados estatísticos de 2011 e de 2016 referentes aos trabalhadores não residentes de Macau, estima-se que ascenda a cerca de 74,3% a percentagem de trabalhadores não residentes a habitar em Macau em 2011, e que, em

2016, ascenda a cerca de 58.8% de trabalhadores não residentes a habitar em Macau. Estas estimativas são aproximadas da previsão das *Projecções da População de Macau 2011 – 2036*, que estima que a percentagem de trabalhadores não residentes a habitar em Macau em 2016 atinja os 60%. Por outro lado, nas *Projecções da População de Macau 2011 – 2036* prevê-se que os trabalhadores não residentes a habitar em Macau atinjam os 40% até 2026.

	2016	2021	2026
Percentagem de trabalhadores não residentes a habitar em Macau	60%	50%	40%

Tabela 4-3: Percentagem de trabalhadores não residentes a habitar em Macau

Fonte: *Projecções da População de Macau 2011 – 2036*

Embora as obras de construção dos hotéis no Cotai estejam a terminar progressivamente, é necessário, ainda, um elevado número de trabalhadores não residentes para manter os hotéis em funcionamento. Por outro lado, deverá ser necessário igualmente um determinado número de trabalhadores não residentes para suportar as construções na Zona dos Novos Aterros Urbanos. Portanto, prevê-se que o número de trabalhadores não residentes aumente constantemente nos próximos dez anos. Nas *Projecções da População de Macau 2011 – 2036*, previa-se que o número de trabalhadores não residentes atingisse aproximadamente 127.000 em 2016, havendo uma diferença de 50.600 pessoas em comparação com os 177.638 previstos no *Intercensos 2016*. Esta diferença foi causada por uma enorme quantidade de construção realizada entre 2011 e 2016. Assim sendo, o número dos trabalhadores não residentes passou de 94.208 no fim do ano de 2011 para um número máximo de 181.646 no final do ano de 2015, isto é, aumentou para cerca do dobro do número de 2011. Com a conclusão de alguns projectos de construção, o número dos trabalhadores no sector da construção civil diminuiu, mas o número dos trabalhadores noutros sectores manteve um crescimento gradual, levando a que o número total de

trabalhadores não residentes se reduzisse apenas ligeiramente para 177.638 no final de 2016.

Prevê-se que o ritmo de crescimento dos trabalhadores não residentes abrande nos próximos dez anos. Conforme os dados estatísticos das *Projeções da População de Macau 2011 – 2036*, foram estimados cerca de 127.000 trabalhadores não residentes em 2016, e cerca de 198.400 em 2021, e por volta de 229.750 no fim do ano de 2026. Portanto, prevê-se que o crescimento dos trabalhadores não residentes apresente um ritmo mais rápido no período entre 2016 e 2021. Entretanto, após o rápido crescimento durante os cinco anos de 2011 a 2016, o ritmo de crescimento dos trabalhadores não residentes irá registar um abrandamento no futuro. Portanto, pressupõe-se que os dados estatísticos das *Projeções da População de Macau 2011 – 2036* se mantenham inalterados, estimando-se, com base na percentagem de trabalhadores não residentes a habitar em Macau apresentada na Tabela 4-3, que os trabalhadores não residentes a habitar em Macau atinjam cerca de 99.200 no final de 2021, e cerca de 91.900 no final de 2026. A projecção acima referida é inferior aos 104.464 estimativos na projecção do *Intercensos 2016*.

Na hipótese de um rápido aumento de trabalhadores não residentes, e no pressuposto da percentagem de trabalhadores não residentes ser cerca de 10% mais elevada do que as projecções para 2021 e para 2026 referidas nas *Projeções da População de Macau 2011 – 2036*, neste contexto de crescimento, estimam-se 218.240 em 2021 e 252.725 em 2026, respectivamente. Com base na Tabela 4-3, estima-se que existam aproximadamente 109.120 trabalhadores não residentes a habitar em Macau em 2021, o que representa um acréscimo de cerca de 4.656 pessoas face a 104.464 de 2016; por outro lado, haverá aproximadamente 101.090 trabalhadores não residentes a habitar em Macau em 2026, representando uma redução face aos 104.464 em 2016.

Na realidade, nem todos os trabalhadores não residentes têm necessidade de habitação privada. Em conformidade com os dados estatísticos do *Intercensos 2016*, relativamente aos trabalhadores não residentes a habitar em Macau, há 12,9% dos trabalhadores domésticos que habitam com os seus empregadores.

Dormitórios para trabalhadores	Unidades arrendadas		Empregados domésticos que coabitam com os empregadores	Outras
	< 5 pessoas	≥ 5 pessoas		
28,1%	18,8%	33,7%	12,9%	6,5%

Tabela 4-4: Situação habitacional de trabalhadores não residentes que habitam em Macau

Fonte: *Intercensos 2016*

De acordo com os dados estatísticos do *Intercensos 2016*, os dormitórios para trabalhadores e outras unidades habitacionais colectivas abrangiam 8.436 agregados, totalizando 55.706 pessoas. Por outro lado, os trabalhadores e estudantes não residentes que habitam em fracções privadas ascendem a 13.179 agregados, num total de 37.681 pessoas. Assim, totalizam 21.615 agregados e 93.387 pessoas, e o número médio de membros por agregado é de cerca de 4,3 pessoas.

Com base na estimativa original das *Projecções da População de Macau 2011 – 2036*, e na hipótese de um mais rápido crescimento dos trabalhadores não residentes, estima-se que o crescimento dos trabalhadores não residentes a habitar em Macau nos próximos dez anos seja inferior em 5%, face à projecção constante no *Intercensos 2016* relativa ao número de trabalhadores não residentes a habitar em Macau (cerca de 4.656 pessoas). Quanto aos trabalhadores não residentes a habitar em Macau, a percentagem de trabalhadores não residentes de Macau a não habitar com os seus empregadores é de 87,1%; quanto aos trabalhadores e estudantes não residentes a habitar em Macau, o número médio de membros por agregado é de cerca de 4,3 pessoas. Se for tomado em consideração estes dois dados para projectar a procura de habitação por trabalhadores não residentes a habitar em Macau, estima-se que o

crescimento não deverá ser superior 1.100 fracções.

Resumidamente, estima-se que os trabalhadores e estudantes não residentes a habitar em Macau tenha um pequeno impacto na procura de novas habitações nos próximos dez anos.

4.3 Resumo

No capítulo II, projectou-se que a população local irá aumentar para 593.065 pessoas em 2021 e atingindo 647.431 pessoas em 2026. Adicionando os trabalhadores e estudantes não residentes, projecta-se que a população total de Macau em 2021 possa atingir um pico de 716.185 pessoas, passando para 762.521 pessoas em 2026.

Estima-se que o número de agregados residentes locais seja de cerca de 200.178 agregados em 2021, e 221.277 agregados em 2026. Acrescentando os 22.715 agregados de trabalhadores e estudantes não residentes e os 1.233 agregados que habitam em fracções não destinadas a habitação, a procura global de habitação para Macau em 2021 será de cerca de 224.126 fracções, tendo aumentado em 26.839 unidades face a 2016. Este crescimento é influenciado principalmente pelos agregados locais, registando-se um aumento de 25.739 agregados locais, atingindo um valor de mais de 95% do crescimento de agregados durante o mesmo período. Até 2026, a totalidade de agregados de Macau será de 245.225, tendo aumentado em 21.099 agregados face a 2021, prevendo-se que o aumento também seja influenciado principalmente pelos agregados locais. (Tabela 4-5)

Período	Totalidade de agregados de Macau	N.º total de agregados residentes locais	Agregados de trabalhadores e estudantes não residentes a habitar em Macau	Agregados que habitam em fracções não destinadas a habitação (Nota 1)
2016	197.287	174.439	21.615	1.233
2021	224.126	200.178	22.715	1.233
Diferença	26.839	25.739	1.100	0
2026	245.225	221.277	22.715	1.233
Diferença	21.099	21.099	0	0

Tabela 4-5: Projecção de crescimento de total de agregados familiares

Nota 1: Informações extraídas do *Intercensos 2016*, incluindo unidades de alojamento familiar improvisada, hotel e similar, instituição/lar, outra unidade de habitação e barcos

5 Oferta da habitação

5.1 Habitação pública

No capítulo III, projectou-se que, até 2021, existam 31.247 agregados a procurar habitação pública e que este número aumente para 36.592 até 2026. Neste capítulo, irá ser analisada a oferta de habitação pública, no período entre o *Intercensos 2016* e os dez anos seguintes, com o objectivo de examinar se a oferta é suficiente para cobrir as necessidades.

Projectos	Número de fracções
Habitação pública com construção concluída e pronta para atribuição	
Fracções de habitação social a serem atribuídas e que se encontram em fase de acabamentos interiores.	1.603
Fracções de habitação económica a atribuir, sem ocupação	2.934
Subtotal	4.537
Habitação pública em construção ou recentemente construída	
Habitação social - Rua Central de Tói San (em construção)	510
Habitação social de Mong Há – fase II (em construção)	768
Habitação económica - Edifício Bairro da Ilha Verde (em construção)	2.356
Habitação económica - Edifício Cheng Tou (em construção)	378
Habitação económica - Edifício Iat Fai (em construção)	288
Habitação económica - Edifício Fai Ieng (em construção)	436
Subtotal	4.736
Total	9.273

Tabela 5-1: Oferta de habitação pública a curto e médio prazo

Fonte: Instituto de Habitação

Até ao 3º trimestre de 2016, período de referência do estudo, foram concluídas e disponibilizadas para atribuição 4.537 fracções de habitação pública, sendo 1.603 fracções de habitação social, a ser atribuídas e com obras em fase de acabamentos

interiores e 2.934 fracções de habitação económica a serem atribuídas, mas ainda sem residentes. Por outro lado, estão ainda em construção 4.736 fracções, sendo 1.278 fracções de habitação social e 3.458 fracções de habitação económica. De acordo com o anteriormente referido, a oferta de fracções de habitação pública de curto e médio prazo ascenderá a cerca de 9.273 (Tabela 5-1).

Projectos	Número de fracções habitacionais previstas
Habitação social - Terreno situado na Avenida de Venceslau de Moraes onde actualmente se encontra a Central Térmica (em fase de elaboração do projecto de concepção)	1.000
Habitação social - Terreno do Silo Automóvel do Complexo Olímpico de Macau	1.000
Habitação social - Terreno do Departamento Policial das Ilhas do Comissariado Policial da Taipa	200
Habitação social - Terreno onde actualmente se encontram construídas as instalações do Conselho Consultivo para o Reordenamento dos Bairros Antigos de Macau, no Bairro de Iao Hon	200
Habitação social - Dois terrenos situados nos Lotes A e F na Doca de Lam Mau	200
Terreno situado na Avenida Wai Long	8.000
Terreno situado a oeste do COTAI	2.000
Terreno situado na Zona A dos Novos Aterros Urbanos	28.000
Total	40.600

Tabela 5-2: Oferta da habitação pública a médio e longo prazo

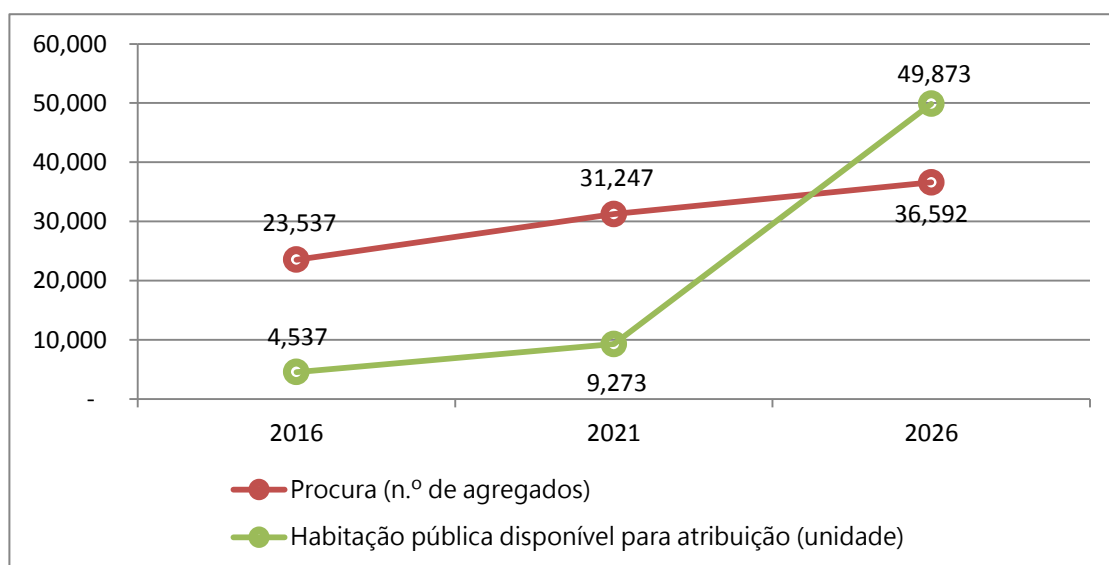
Fonte: Instituto de Habitação, Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e *Relatório das Linhas de Acção Governativa 2017*

De acordo com o *Relatório das Linhas de Acção Governativa para 2017* e as informações disponibilizadas pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, no plano actual, encontram-se projectadas 40.600 fracções da habitação pública, das quais 28.000 fracções se situam na Zona A dos Novos Aterros Urbanos, 8.000 na Avenida Wai Long e 4.600 nas restantes zonas. Se a este número se adicionar as mencionadas 9.273 fracções da oferta a curto e médio prazo, a oferta

potencial, para médio e longo prazo, totalizará 49.873 fracções, ultrapassando em 36%, a procura esperada de 36.952 fracções de habitação pública. Mesmo comparando com a estimativa do limite máximo da procura, as designadas 42.401 fracções, a oferta ainda ultrapassará a procura em mais 18%. E esta previsão ainda não inclui as 400 fracções de habitação social que são devolvidas anualmente pelos arrendatários, após rescindirem os seus contratos.

No que diz respeito ao presente plano de habitação pública, apenas se encontra terminado o projecto de concepção a desenvolver no terreno da antiga Central Térmica de Macau. Tendo em consideração o tempo necessário para o planeamento e concepção dos projectos, estima-se que, antes de 2021, apenas possam ser disponibilizadas as 4.736 fracções de habitação pública que estão em construção neste momento. Em relação aos projectos de maior dimensão, como por exemplo, os projectos na zona oeste do Cotai, na Avenida Wai Long e na Zona A dos Novos Aterros Urbanos, prevê-se que seja difícil concluir estes projectos num prazo curto. Todavia, resta salientar que a oferta da habitação pública do presente plano deverá ser suficiente para responder às necessidades dos próximos dez anos (Figura 5-1).

Figura 5-1 Previsão da oferta e procura de habitação pública

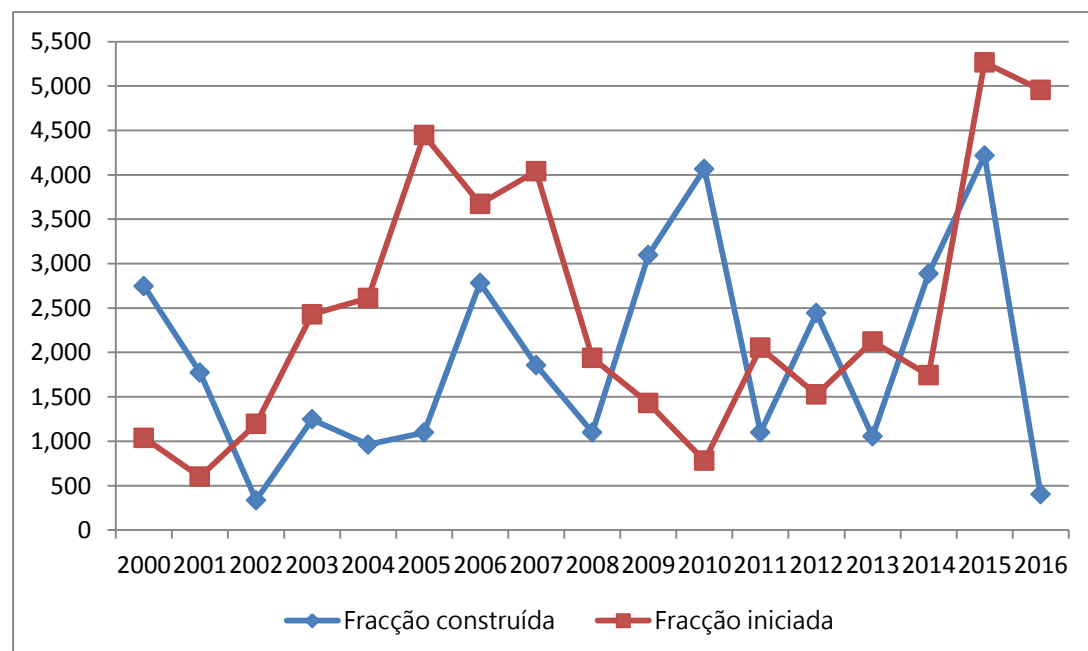


5.2 Habitação privada

No que diz respeito à habitação privada, após a transferência da soberania de Macau para a China e analisando a oferta de habitação privada, verifica-se que é muito estável o número de fracções construídas e de fracções iniciadas em cada ano. O registo mais baixo (em 2001 e em 2010) foi de menos de 1.000 fracções a serem iniciadas em cada um destes anos; mas entre 2005 e 2007, registou-se, anualmente, o início de cerca de 4.000 fracções; e em 2015 e 2016, foi iniciada a construção de cerca de 5.000 fracções por ano.

Nos anos de 2009 e 2010, bem como nos anos de 2014 e 2015, regista-se um maior número de fracções construídas; contudo, a partir de 2016, a quantidade de fracções construídas diminuiu significativamente para apenas cerca de 400 fracções.

Figura 5-2 número de fracções da habitação privada construídas e iniciadas de 2000 a 2016



Fonte: DSEC

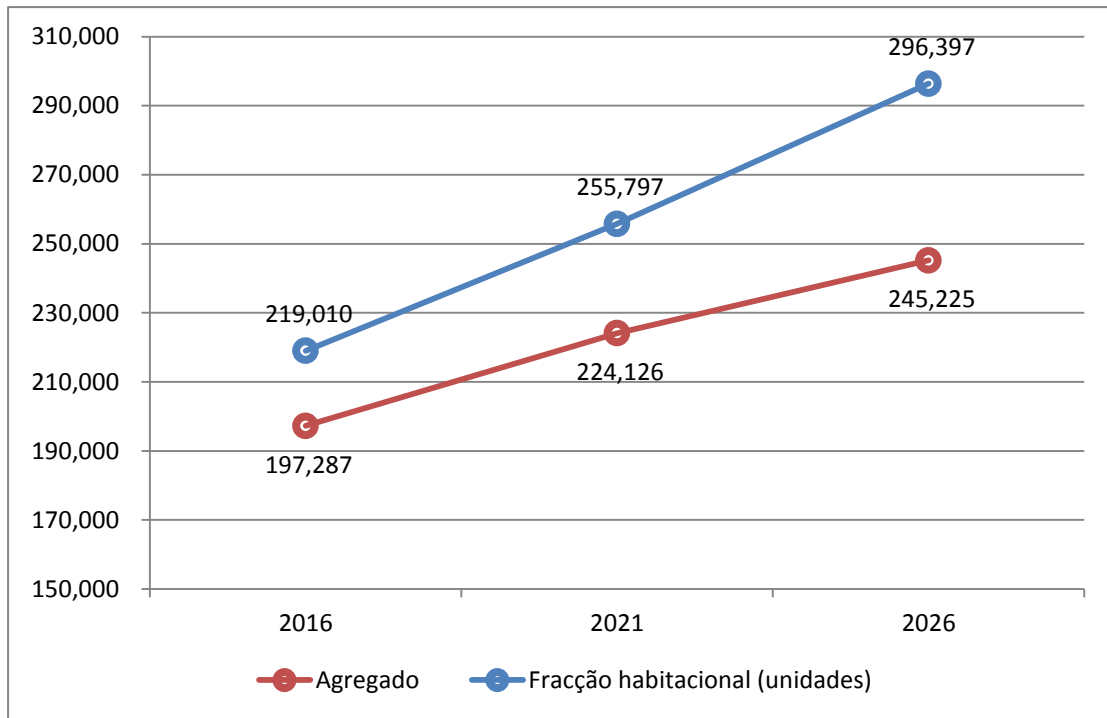
Em conformidade com os dados estatísticos disponibilizados pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, no 4º trimestre do ano 2016, havia um total de 10.358 fracções de habitação privada em construção, sendo esta quantidade idêntica à soma das fracções iniciadas em 2015 e 2016 e, ainda, um total de 21.693 fracções em projecto de concepção. Tendo em consideração o tempo necessário para a elaboração dos projectos, para as obras de construção, bem como para os procedimentos administrativos requeridos pelos diversos serviços do Governo, estima-se que haja cerca de 32.051 fracções de habitação privada construídas nos próximos cinco anos.

A oferta de habitação privada, referida anteriormente, não inclui a oferta de 4.000 fracções de habitação privada a construir na zona A do Plano Director dos Novos Aterros Urbanos de Macau. Por outro lado, regista-se a existência de cerca de 22.000 fracções, com finalidade ainda não definida, nas zonas de B, C, D e E dos Novos Aterros Urbanos de Macau.

5.3 Resumo

Prevê-se que nos próximos dez anos, a oferta de novas fracções de habitação pública e de habitação privada totalize cerca de 77.387 unidades. Somando este valor ao número total de fracções de habitação existentes actualmente em Macau, de 219.010, estima-se que ascenda a 296.397 o número de fracções existentes até ao ano 2026. Todavia, a oferta acima referida ainda não inclui as cerca de 4.000 fracções de habitação privada na zona A dos Novos Aterros. No capítulo IV, foi previsto que a procura total ascenderia a 245.225 fracções, sendo possível que naquele período haja bastantes fracções desocupadas. Para além disso, ainda existe uma oferta potencial de 22.000 fracções, nas zonas B, C, D e E dos Novos Aterros, no plano a longo prazo.

Figura 5-3 Número total de agregados e número total de fracções habitacionais



6 Conclusão

Após o retorno à soberania chinesa, a percentagem da quantidade de habitação pública de Macau tem aumentado constantemente face ao total da habitação construída. Antes da transferência de Macau para a China, a habitação pública de Macau representava cerca de 14,8% a 17,1%, passando para 18,8% nos dez primeiros anos após a transferência. Entre os anos de 2011 e 2016, a quantidade de habitação pública construída ultrapassou a habitação privada, atingindo 56,9% do total da habitação, representando uma carga acrescida para o Governo (Figura 1-1). Um crescimento sustentável da taxa de conclusão de habitação pública, levou a que, no final de 2016, a percentagem de habitação pública representasse 22% do total das fracções para habitação (Tabela 1-1).

Tendo como objectivo melhorar o conhecimento sobre a procura futura de habitação pública, a fim de garantir o aproveitamento útil e efectivo dos terrenos e otimizar a política de habitação, o presente Estudo utilizou o modelo de macro simulação e previsão, “*ProFamy*”, para prever a evolução futura do número de agregados familiares de Macau, pelo método de previsão demográfica destes agregados familiares, projectando a procura global de habitação, nos próximos dez anos, em Macau, considerando, simultaneamente, a evolução futura da estrutura dos agregados de Macau, o actual rendimento dos residentes e posse de imóveis, na projecção da procura de habitação pública em Macau.

O resultado das previsões indica que, até 2021, a população de Macau registre um aumento de 56.047 pessoas, passando de 537.018 pessoas em 2016 para 593.065 em 2021, e que entre os anos de 2021 e 2026, sofra um acréscimo de 54.366 pessoas, atingindo um total de 647.431 pessoas. No que diz respeito ao número de agregados locais, estima-se que, até 2021, se registre um aumento de 25.739 agregados, passando de 174.439 agregados em 2016 para 200.178 em 2021, e que entre os anos de 2021 e

2026 registre um acréscimo de 21.099, ascendendo a um total de 221.277 agregados. No pressuposto de uma habitação pra cada agregado, estima-se que a procura global de habitação em Macau atinja as 46.838 unidades, nos próximos dez anos. Se lhe adicionarmos ainda os agregados de trabalhadores e estudantes não residentes, prevê-se que o número total de agregados atinja os 224.126 em 2021 e 245.225 em 2026. Por outro lado, verifica-se que a dimensão dos agregados locais apresenta uma tendência decrescente, estimando-se que o número médio de pessoas por agregado, passe de 3,08 em 2016, para 2,93 pessoas por agregado, em 2026. (Tabela 2-2).

Quanto à habitação pública, a procura acumulada de habitação social regista cerca de 7.494 unidades em 2016, prevendo-se um aumento de 4.541 até 2021, passando para 12.035 unidades, representando os agregados de 1 pessoa e de 2 pessoas cerca de 42% e 44% respectivamente, os agregados compostos por 3 pessoas cerca de 14%, representando os agregados compostos por 4 pessoas uma percentagem relativamente baixa. Prevê-se também que a procura de habitação social registre um aumento de 3.109 até 2026, passando para 15.144 unidades, sendo muito aproximada a percentagem de agregados de 1 pessoa e de 2 pessoas, representando cerca de 43%, representando os agregados compostos por 3 pessoas cerca de 13%, percentagem próxima da estimativa de 2021 (Tabela 3-3).

A procura acumulada de habitação económica até 2016 ascende a cerca de 16.043 fracções, prevendo-se que, até ao ano 2021, sofra um aumento de 3.169 fracções, atingindo as 19.212 fracções, sendo a maior percentagem dos agregados familiares compostos por 2 pessoas, com cerca de 33%, representando os agregados compostos por 1 pessoa e por 3 pessoas cerca de 24% e 26% respectivamente, e os agregados compostos por 4 pessoas cerca de 15%. Prevê-se que, até ao ano 2026, se registre um aumento de 2.236 unidades, atingindo 21.448 fracções, mantendo os agregados compostos por 2 pessoas a maior percentagem, com cerca de 33%, sendo a

percentagem de agregados compostos por 1 pessoa e por 3 pessoas muito aproximadas, representando-se cerca de 25%, e, por último, representando os agregados compostos por 4 pessoas cerca de 14%, percentagem aproximada da estimativa de 2021 (Tabela 3-4).

Tomando em consideração os dados da procura de habitação social e de habitação económica, estima-se que a procura de habitação pública registe 31.247 fracções até 2021 e 36.592 fracções até 2026. Dado que o presente estudo apenas utiliza o rendimento dos agregados e a posse actual de imóveis para projectar a procura de habitação pública, não tendo sido considerados outros factores, como por exemplo, o património e o registo da posse de propriedades, no passado, etc., os dados obtidos nesta projecção são provavelmente mais elevados do que a procura real, sendo portanto, esta projecção já bastante conservadora.

No que diz respeito à capacidade da oferta, prevê-se que até 2026, a capacidade potencial de oferta de habitação pública, no médio e longo prazo, atinja cerca de 49.873 fracções, devendo responder às necessidades de habitação pública. Porém esta estimativa não inclui cerca de 400 fracções devolvidas anualmente pelos arrendatários de habitação social, em resultado da resolução dos contratos de arrendamento. Por outro lado, a oferta de habitação pública, regista apenas 9.273 fracções até 2021, representando um défice face às 21.947 fracções procuradas pelos 31.247 agregados, sendo, portanto, difícil responder totalmente, no curto prazo, à procura de habitação pública. Todavia, com a conclusão dos grandes projectos, como por exemplo, os projectos na Zona A dos Novos Aterros Urbanos e na Avenida Wai Long, etc. a oferta de habitação pública, no médio e longo prazo, deverá ser superior às 13.281 fracções da procura potencial (ver a Figura 5-1, Tabela 5-1 e Tabela 5-2). Prevê-se que, naquela altura, as habitações públicas e privadas construídas e a oferta potencial totalizem 296.397. Dado que a procura global da habitação pelos agregados locais,

trabalhadores e estudantes não residentes é estimada apenas em cerca de 250.000 fracções, portanto, é possível que existam bastantes fracções desocupadas (Figura 5-3).

A fim de otimizar o aproveitamento eficaz dos terrenos e dos recursos financeiros, e acelerar o progresso da construção de habitação pública, sugere-se que se apresse a construção de metade do número de fracções do projecto de habitação pública na Zona A dos Novos Aterros Urbanos, devendo os restantes projectos ser executados de acordo com o plano original, esperando-se, assim, poder satisfazer a procura global de habitação pública, antes de 2023. Além disso, a outra metade do terreno da Zona A dos Novos Aterros Urbanos poderá servir como reserva para, mais tarde, vir a ser desenvolvida, em tempo oportuno, acompanhando a evolução da população e da economia. Relativamente à oferta potencial das 22.000 fracções habitacionais nas zonas B, C, D e E dos Novos Aterros, devem ser dirigidas para o planeamento a longo prazo. Além disso, propõe-se que sejam efectuadas regularmente análises sobre a procura de habitação, a cada cinco anos, com base nos censos ou intercensos demográficos, revendo-se e actualizando-se as estimativas, em conformidade com os dados estatísticos actualizados da população e dos agregados no momento, para que seja possível ajustar o planeamento da oferta de habitação pública em tempo oportuno.