

POPULAÇÃO E HABITAÇÃO*

*Vítor Serra de Almeida***

POPULAÇÃO E HABITAÇÃO

Não constitui tarefa fácil a elaboração de um estudo sobre a evolução da habitação no território de Macau. Com efeito, se para a população existem, com maior ou menor grau de confiança, «contagens» feitas em diversas ocasiões e, a partir de 1886, «recenseamentos» oficiais que, com certa regularidade têm vindo a ser executados, para a habitação pouco existe e, em termos de abordagem oficial, apenas três recenseamentos foram efectuados — incluindo o de 1991.

É, portanto, dentro destas condicionantes que o presente estudo foi feito e, tendo em conta o exposto, todo o trabalho é baseado na análise da evolução habitacional nos últimos dois decénios devendo ser de salientar as reservas com que alguns números são tomados, devido a dificuldades próprias dos recenseamentos (assinaladas nos relatórios finais das operações), assim como à variação dos conceitos estatísticos adoptados em cada um, o que torna, por vezes difícil, senão impossível, a comparação de vários dados.

EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA E HABITACIONAL

Como acontece sempre com qualquer território que não possui planos orientadores para a sua expansão, a construção habitacional, em Macau, foi e é um fenómeno que vai a reboque da expansão demográfica, bastando recordar o caso das novas urbanizações construídas a norte do casco antigo da cidade, nos anos 20, as quais resultaram do aumento demográfico que o Território sofreu nesse período (de 1920 a 1927 a população cresceu de

* Trabalho apresentado no Seminário Internacional sobre a população de Macau e no Delta do Rio das Pérolas, organizado pela Direcção de Serviços de Estatística e Censos, de 20 a 22 de Outubro de 1993.

** Licenciado em Ciências Sociais e Políticas pela Universidade Técnica de Lisboa. Chefe do Departamento de Estudos e Planeamento do Instituto de Habitação de Macau.

83 840 pessoas para 157 175 ou seja mais de 87,1 por cento). Esta referência é feita para épocas consideradas «normais» (ou pelo menos pouco «anormais», tendo em conta as circunstâncias exteriores ao Território que sempre afectaram Macau demograficamente) não cabendo, nesta afirmação, o sucedido nos anos 30 e 40 (vicissitudes internas da China e II Guerra Mundial) que provocou uma explosão populacional no Território (refugiados) sem o correspondente crescimento na construção de habitações.

Assim e reportando-nos aos dois últimos decénios, verificou-se, no campo demográfico, um ligeiro decréscimo da população no período 1970/81 a que sucedeu, no período seguinte, um fortíssimo aumento (+ 47,1 por cento) enquanto que, no campo habitacional, o parque patrimonial, em edifícios, tem vindo a diminuir, o que não sucede com o número de fogos (unidades de alojamento) indicador que tem vindo a sofrer grandes incrementos conforme o quadro seguinte explicita.

Anos		1970	1981		1991	
		N.º	N.º	Δ 81/70	N.º	Δ 91/81
População		248 636	241 726	- 2,8	355 693	+ 47,1
Parque habitacional	Edifícios (H + M)*	13 881	11 384	- 18,0	10 796	- 5,2
	Fogos	19 306	44 350	- 129,7	87 971	+ 98,4

* H + M — Edifícios exclusivamente para habitação (H) e para habitação e outros fins (M).

Esse aumento no número de fogos é ocasionado, como é natural num pequeno território como Macau, sem possibilidades de expansão territorial (a não ser em aterro), pela alteração no tipo de edifícios construídos e que vieram substituir os derrubados, isto é, edifícios de grande área bruta de construção e de grande porte vieram ocupar o lugar de edifícios de pequena área de construção, de poucos pisos e, normalmente, unifami-liares.

Isso é constatado pela variação do índice «número de fogos/edifício» que tem variado, nos recenseamentos, conforme se indica a seguir:

Anos	N.º de fogos/edifício
1970	1,4
1981	3,9
1991	8,1

(Valores para a totalidade dos prédios, novos e usados).

Se analisarmos este mesmo indicador no decénio de 1981/90, período para o qual dispomos de dados anuais, constata-se o seguinte panorama:

Concluídos em	N.º de edifícios (H+M)	N.º de fogos	N.º de fogos/edifício
1981	212	3 576	16,9
1982	145	2 784	19,2
1983	127	2 847	22,4
1984	132	2 529	19,2
1985	164	3 396	20,7
1986	173	4 331	25,0
1987	210	6 285	29,9
1988	295	9 030	30,6
1989	323	14 466	45,4
1990	232	9 488	40,9

Verifica-se, pelo quadro anterior, que o número médio de fogos por edifício, que nos primeiros anos do decénio rondava os 16/19 e 20, a partir de 1987/88 sobe para os 30 e no final de período atingia os 40 fogos/edifício.

Essa situação, como foi referido anteriormente, resulta de dois factores: maior área bruta de construção e maior número de pisos por edifício nos prédios que foram construídos.

No que respeita ao primeiro factor, uma análise da evolução da construção no decénio 1981/90 revela-nos o enorme aumento que as áreas brutas de construção sofreram (aumentaram 2,9 vezes entre o primeiro e o último ano do decénio).

Anos	N.º de edifícios (H+M)	ABC (m ²)	ABC/edifício (m ²)
1981	212	273 297	1 289,1
1982	145	214 890	1 482,0
1983	127	312 926	2 464,0
1984	132	207 472	1 571,8
1985	164	216 277	1 318,8
1986	173	207 472	1 199,3
1987	210	525 421	2 502,0
1988	295	651 631	2 209,0
1989	323	995 661	3 082,5
1990	232	857 656	3 698,8

MUDANÇAS NA GEOGRAFIA HUMANA DA CIDADE

Como já foi indicado anteriormente, a explosão demográfica dos anos 80 motivou a explosão habitacional do mesmo período o que modificou, de forma profunda e muitas vezes dramática, o panorama da cidade.

Bairros inteiros, polvilhados de pequenas vivendas com jardins, ou quarteirões compostos, na sua maior parte, por edifícios em banda de 1 ou 2 andares, desapareceram para dar lugar a edifícios com 20 e muitas vezes, 30 andares ou mais.

A freguesia de N.^a S.^a de Fátima e parte da de St.^o António foram as mais afectadas e hoje, tirando o traçado das ruas, não há comparação possível entre o panorama oferecido e o apresentado há 20 anos atrás.

Por outro lado, os poucos terrenos disponíveis para construção situam-se nessa zona (N.^a S.^a de Fátima) e nos aterros do Porto Exterior, pelo que foi aí que a nova construção avançou em força embora, em algumas zonas do casco antigo (Porto Interior; S. Lourenço), já se notem afloramentos de novos edifícios.

Como é natural, o tipo de construção utilizado no período já referido trouxe graves problemas à cidade e, especialmente, a essas freguesias, visto que as infra-estruturas existentes não estavam preparadas para tal dimensão da construção. Daí os problemas surgidos com o saneamento básico e com as infra-estruturas sociais (escolares, de saúde, de lazer, etc.) da zona, os quais, só passado algum tempo têm vindo a ser contemplados, com todos os inconvenientes daí decorrentes.

HABITAÇÃO SOCIAL

A emigração maciça dos anos 80 trouxe, como era de esperar, inúmeros problemas no campo habitacional. Apesar do enorme surto de construções novas, inúmeras famílias não conseguiram, por motivos vários, o principal dos quais económico, obter habitação condigna indo, conseqüentemente, aumentar o número de famílias vivendo em sobreocupação ou em «habitações informais» (barracas).

Recordemos que os anos 80 assistiram, também, ao crescimento e a certo enriquecimento da, até então, incipiente classe média local, o que motivou que a maior parte dos novos fogos fossem ocupados por essas famílias ou comprados por especuladores de Hong Kong que, a certa altura, se voltaram para o mercado macaense.

Isso ocasionou, como é de calcular, inúmeros problemas de índole social a que a Administração não podia ficar indiferente.

Em épocas anteriores, houve uma certa intervenção da Administração que se reflectiu na construção de alguns «Bairros Sociais» (em finais dos anos 30) e, nos anos 60, empreendimentos que iam tentando dar resposta, na medida do possível, às necessidades habitacionais da população mais carenciada, sem impedir, contudo, a proliferação de milhares de «habitações informais» (barracas) pelos poucos terrenos disponíveis existentes no Território (aterros do Porto Exterior e zona Norte da cidade — Hipódromo e cercanias da Ilha Verde).

O fenómeno foi assumindo proporções desmesuradas (a certa altura todo o espaço construível estava, praticamente, ocupado por barracas) e a solução do problema exigia medidas de fundo.

Assim, se até aos finais do decénio de 1960 o número de habitações sociais, construídas directamente pela Administração, se cifrou em 334 fogos, no decénio seguinte, no qual, como se viu, a pressão demográfica e social mais se acentuou, esse valor já atingiu 1 809 unidades, mesmo assim insuficiente para os objectivos em vista.

O quadro seguinte apresenta os números referentes à construção de habitações promovidas directamente pela Administração.

Ano de construção/empreendimentos	Total fogos
1960	64
1968	270
1970	70
1971	108
1973	162
1980	240
1985	579
1988	650
Total	2 143

Entretanto é de salientar que, em 1984, foi lançado o programa «Contratos de Desenvolvimento para a Habitação» (CDH), o que permite à Administração conceder, mediante certas condições, terrenos a particulares os quais, em contrapartida, cedem um determinado número de fogos à Administração e vendem, os restantes, a preços controlados.

Esse programa, de promoção indirecta da Administração, permitiu lançar no mercado, até 1990, 9 142 fogos, dos quais 1 232 reverteram para a Administração para serem arrendados a famílias necessitadas, número esse que temos de acrescentar às 1 809 unidades já referidas e promovidas directamente pela Administração.

Os CDHs vieram introduzir um dado novo no esforço da Administração para enfrentar o problema das necessidades habitacionais da classe média/baixa e tiveram incontestável êxito junto dessa população, a qual, dados os baixos preços de aquisição dos fogos em causa e as facilidades de acesso ao crédito, têm vindo a recorrer a esse programa em grande volume.

O quadro seguinte mostra a evolução da produção dos fogos em CDHs e o número de fogos que reverteram, desse contratos, para a Administração

Anos	Fogos	Contrapartidas para a Administração
1987	1 096	97
1988	2 132	207
1989	2 825	329
1990	3 089	599
Total geral	9 142	1 232

De salientar que o programa CDHs, lançado em 1984, só teve os seus primeiros fogos concluídos em 1987.

Tendo em consideração a situação bastante grave que se verificava na segunda metade do decénio de 1980, a Administração elaborou, em 1987, um Plano Habitacional com duração que se estendia até 1995 e cujo primeiro objectivo é o da erradicação das barracas até ao limite temporal do Plano. Nesse documento prevê-se a construção de cerca de 10 000 fogos, entre Promoção Directa e Promoção Indirecta, assim como medidas de carácter legislativo e organizacional com vista ao objectivo pretendido.

Nestas últimas é de salientar a criação, em 1990, do Instituto de Habitação de Macau, serviço que veio concentrarem si todas as actividades relativas a habitação social que, até então, se encontravam dispersas por vários organismos.

As medidas tomadas têm vindo a mostrar que a erradicação das barracas, até ao prazo fixado, é um objectivo possível de ser concretizado dado que, conforme mostra o quadro seguinte, essas habitações informais têm vindo a desaparecer a um ritmo crescente.

Com efeito, após um primeiro inquérito à situação das edificações informais realizado em 1988, outro foi executado em Maio de 1991, onde assinaláveis diferenças foram notadas.

O último ponto de situação, referente a Agosto/93, apresenta taxas de decréscimo que rondam os 30/40 por cento no que respeita às edificações e cerca de 50/60 por cento no referente à população aí alojada.

	Inquérito 1988	Inquérito 1991	Agosto/93	Δ 88/Agosto 1993	
				N.º	%
Edificações	4 867	4 613	3 194	- 1 673	- 34,4
Unidades ocupadas	5 939	4 682	3 630	- 2 309	- 38,9
Famílias	7 918	5 415	3 629	- 4 289	- 54,2
Residentes	31 933	19 739	13 255	- 18 678	- 58,5

Uma vez que o número de fogos, cuja conclusão está prevista até 1995, cobre, perfeitamente, o número de unidades informais ainda existente, não é arriscado afirmar que o objectivo número um do Plano será

atingido.

Nessa conformidade, com os terrenos libertos conseguidos por essa erradicação, estão reunidas as condições para se passar a atacar outros objectivos — designadamente os problemas das famílias vivendo em sobre-ocupação e os das famílias da classe média sem hipótese de conseguir fogos no mercado livre, para além, claro, da sempre presente preocupação de alojar famílias sem qualquer possibilidade de arrendar fogos no mercado — as famílias de mais baixos estratos económicos.

