



Barreiras à Implementação de Habitação Acessível e Possíveis Soluções: O Caso da Região Autónoma da Madeira

Trabalho de Projeto

Afonso Gabriel Esmeraldo Macedo

Mestrado em Avaliação e Gestão de Ativos Imobiliários

Lisboa, dezembro, 2022

Barreiras à Implementação de Habitação Acessível e Possíveis Soluções: O Caso da Região Autónoma da Madeira

Trabalho de Projeto

Afonso Gabriel Esmeraldo Macedo

Mestrado em Avaliação e Gestão de Ativos Imobiliários

Orientado por:

Professora Doutora Patrícia Canelas

Trabalho de Projeto apresentada ao Instituto Politécnico de Tomar e Escola Superior de Actividades Imobiliárias para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Avaliação e Gestão de Ativos Imobiliários.

AGRADECIMENTOS

Com a concretização do presente projeto, dou por concluída mais uma etapa da minha vida, apenas possível com o apoio de todos aqueles que me ajudaram ao longo deste percurso.

Em primeiro lugar, agradeço à minha orientadora, Professora Doutora Patrícia Canelas, pela orientação, total disponibilidade, partilha de valiosa informação e motivação que me transmitiu durante a elaboração do presente trabalho.

Quero manifestar o meu profundo agradecimento a todos os entrevistados: Planeadora da Câmara Municipal do Funchal, Mediador Imobiliário, Promotor Imobiliário, Antigo Representante da SocioHabitaFunchal e Representante da IHM, pela disponibilidade, receptividade e contributo inigualável para o meu estudo.

Uma palavra de gratidão, a todos os meus colegas pelo acompanhamento e motivação durante este percurso, como também, pela partilha de conhecimento ao longo do ciclo académico.

Por último, um obrigado a toda a minha família, em especial aos meus pais e irmão, pelo apoio incondicional, motivação e encorajamento para que alcançasse os meus objetivos.

RESUMO

Com a crescente problemática da inacessibilidade habitacional sentida na Região Autónoma da Madeira (RAM), que afeta cada vez mais famílias, a região tem vindo a realizar grandes esforços que têm revelado ser insuficientes para colmatar todos os crescentes pedidos de apoio habitacionais.

Desta forma, o presente estudo tem como objetivo identificar barreiras à implementação de habitação acessível na RAM, que têm dificultado o aprovisionamento de habitação a preços mais acessíveis, como também, identificar possíveis soluções que possam ter impacto na acessibilidade habitacional.

Para tal, foram realizadas entrevistas individuais a 5 diferentes intervenientes no mercado habitacional regional, de forma a, com base nas suas partilhas e dados secundários quantitativos e literatura existente, identificar as barreiras, e possíveis soluções, na implementação de habitação acessível na RAM.

Os resultados das entrevistas indicaram que as principais barreiras são, o desinvestimento em habitação pública, o aumento do investimento estrangeiro, com especial enfoque nos *vistos gold* e Alojamento Local (AL), pouca oferta de habitação, o grande número de alojamentos vagos e secundários, grande número de rendas antigas e processos de licenciamento de novas construções muito demorados.

Quanto às soluções, os entrevistados mostraram-se satisfeitos com o atual estratégia de aprovisionamento de habitação acessível, através dos fundos do Plano de Recuperação e Resiliência, no entanto, demonstraram-se preocupados com o facto de estar a ser dada muita atenção à oferta de habitação. Para além disso, destacaram a necessidade de uma maior aposta na reabilitação, descentralização da habitação, bem como uma maior intervenção estatal, nomeadamente, num maior rigor de atribuição de apoios e no incentivo do investimento em habitação acessível através da redução de risco para os seus investidores.

Assim sendo, este estudo permitiu não só um melhor entendimento da problemática habitacional na região, mas também contribuir para literatura existente em habitação acessível.

Palavras-chave: Região Autónoma da Madeira; Habitação Acessível; Barreiras; Soluções.

ABSTRACT

With the growing problem of housing unaffordability in the Autonomous Region of Madeira (RAM), which affects more and more families, the region has been making great efforts that have proved to be insufficient to meet all the increasing requests for housing support.

Thus, this study aims to identify barriers to the implementation of affordable housing in the RAM, which have hindered the provision of more affordable housing, as well as to identify solutions that may have an impact on housing accessibility.

To this end, individual interviews were conducted with 5 different actors in the regional housing market, to, based on their shares and quantitative secondary data and existing literature, identify the barriers, and possible solutions, in the implementation of affordable housing in the RAM.

The results of the interviews indicated that the main barriers were, disinvestment in public housing, the increase in foreign investment, with special focus on golden visas and Airbnb, low housing supply, the large number of vacant and secondary dwellings, many old rents and very long licensing processes for new construction.

As for the solutions, respondents were satisfied with the current strategy for the provision of affordable housing through the Recovery and Resilience Plan funds; however, they were concerned that too much attention was being paid to housing supply. In addition, they highlighted the need for a greater focus on rehabilitation, decentralization of housing, as well as greater state intervention, namely in a more rigorous allocation of state support and in encouraging investment in affordable housing through risk reduction for its investors.

Therefore, this study allowed not only a better understanding of the housing problem in the region, but also to contribute to the existing literature on affordable housing.

Keywords: Madeira Autonomous Region; Affordable Housing; Barriers; Solutions.

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS	iii
RESUMO	iv
ABSTRACT	vi
1 INTRODUÇÃO.....	1
1. Enquadramento e Contextualização do Estudo.....	1
2. Estrutura do Estudo.....	2
2 REVISÃO DA LITERATURA	3
1. Habitação.....	3
2. Impactos da Grande Crise Financeira e a COVID-19 na Habitação.....	3
3. Definindo Habitação Acessível	5
4. Crise Global de Acessibilidade de Habitação Urbana.....	6
5. Mercado Habitacional da Região Autónoma da Madeira.....	8
6. Medidas Públicas de Habitação na Região Autónoma da Madeira.....	10
3 METODOLOGIA	13
1. Dados Primários: Entrevista com Especialistas.....	13
2. Dados Secundários: Dados Estatísticos e Literatura.....	15
4 APLICAÇÃO EMPÍRICA E RESULTADOS	17
1. Entrada da UE e Impactos da Grande Crise Financeira na Construção de Habitação	17
1.1 Desinvestimento em Habitação Pública.....	18
2. Recuperação Económica da Região Autónoma da Madeira e Pressão sobre o Preço das Habitações.....	19
2.1 Aumento do Investimento Estrangeiro na Habitação.....	20
2.1.1 Os Vistos Gold e o seu Impacto na Habitação.....	21
2.1.2 O Alojamento Local e o seu Impacto na Habitação.....	22
3. Especificidades inerentes aos Alojamentos da Região Autónoma da Madeira.....	24
3.1 Pouca Oferta de Habitação.....	24
3.2 Grande Número de Alojamentos Desocupados e Residências Secundárias ou Sazonais	25
3.3 Grande Número de Rendas Antigas.....	26
3.4 Processos de Licenciamento muito Demorados.....	26

4. Possíveis Soluções.....	27
4.1 Plano de Recuperação e Resiliência na Habitação.....	27
4.2 Reabilitação.....	28
4.3 Descentralização.....	29
4.4 Intervenção Estatal na Habitação.....	30
4.4.1 Maior Rigor na Atribuição de Apoios.....	31
4.4.2 Redução de Risco para os Investidores.....	31
5 CONCLUSÃO	33
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	37

GLOSSÁRIO DE SIGLAS

AL – Alojamento Local

CEE – Comunidade Económica Europeia

CMF – Câmara Municipal do Funchal

DREM – Direção Regional de Estatística da Madeira

EEE – Espaço Económico Europeu

ERH – Estratégia Regional de Habitação

IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira

IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

INE – Instituto Nacional de Estatística

IVA - Imposto sobre Valor Acrescentado

NUTS - Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

OECD - Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico

PAEF - Programa de Assistência Económica e Financeira

PIB – Produto Interno Bruto

PRR – Plano de Recuperação e Resiliência

RAM – Região Autónoma da Madeira

RNAL – Registo Nacional de Alojamento Local

UE – União Europeia

1 INTRODUÇÃO

1. Enquadramento e Contextualização do Estudo

A obtenção de uma habitação, é um objetivo de vida da maior parte das famílias ou indivíduos, uma vez que corresponde a base da estabilidade, segurança e prosperidade de qualquer sujeito. Sendo que, ter acesso a uma habitação condigna é considerado uma das necessidades básicas do ser humano, surgindo como direito constitucional em Portugal.

No entanto, aceder a habitação, sempre representou ser um dos maiores desafios das famílias, uma vez que corresponde ao maior investimento que muitos realizam ao longo da sua vida. Nas últimas décadas os preços da habitação têm vindo a apresentar grandes crescimentos, por sua vez, os rendimentos da população não têm acompanhado este crescimento. Esta tendência tem vindo a se agravar de tal forma, piorando as carências daqueles sempre tiveram dificuldades em aceder a habitação, classe baixa, e, agora, abrangendo um novo segmento, a classe média, nomeadamente os que estão à procura de primeira habitação.

Esta é uma tendência que tem sido verificada não só no contexto nacional, mas também globalmente, sendo denominada, por Wetzstein (2017), Crise Global de Acessibilidade da Habitação Urbana. Estudos sobre a inacessibilidade habitacional revelam que esta problemática tem vindo piorar após a Grande Crise Financeira (Haffner & Hulse, 2019), proporcionada através de uma dissociação da habitação como direito, mas como um ativo de investimento, também conhecido como a financeirização da habitação (Rolnik, 2013), impulsionada por políticas que incentivaram o acesso à habitação como uma oportunidade de negócio ao invés de uma moradia.

Simultaneamente, o mesmo tem se assistido na Região Autónoma da Madeira (RAM). Desde o final da crise financeira, os preços das habitações têm apresentado grandes crescimentos, alcançando máximos históricos no contexto atual de inflação geral pós-pandemia, que foi agravado pela recente guerra na Ucrânia. Ao mesmo tempo, as taxas de juro têm apresentado grandes crescimentos, colocando em risco o pagamento de empréstimos por parte de muitas famílias, e dificultando a obtenção de habitação, daqueles que procuram uma. Desta forma, tem se assistido a uma crescente necessidade de habitações a preços acessíveis na região.

Ao longo dos anos, a RAM fez grandes esforços na política habitacional, porém, visionava principalmente os estratos sociais mais carenciados, o que neste momento, não se limita apenas a estes, abrangendo a classe média trabalhadora. Nesse âmbito, de forma a colmatar as carências existentes na acessibilidade habitacional, a região tem vindo a implementar vários programas, financiados Plano de Recuperação e Resiliência, onde será realizado o maior investimento público em habitação de sempre. Contudo, tais esforços não têm demonstrado ser suficientes para satisfazer os crescentes pedidos de apoio habitacionais registados na RAM. Deste modo, pretende-se compreender quais são as principais barreiras inerentes à implementação de habitação acessível e que soluções requerem maior atenção de forma a melhorar a acessibilidade habitacional da população madeirense.

2. Estrutura do Estudo

Este estudo encontra-se dividido em cinco partes, sendo que o atual capítulo, Introdução, descreve sucintamente os capítulos constituintes do mesmo. O segundo capítulo, será dedicado à revisão da literatura com o intuito de esclarecer alguns conceitos base essenciais para a temática em análise, que confirmem a relevância de uma correta análise da pergunta de investigação. Depois, na componente empírica, terceiro capítulo, pretende-se descrever detalhadamente a metodologia adotada, nomeadamente entrevistas a diferentes intervenientes no mercado habitacional da RAM, os dados secundários quantitativos e literatura existente utilizados. No quarto capítulo, serão expostos os resultados desta investigação que tenta identificar as principais barreiras na implementação de habitação acessível e possíveis soluções. No último capítulo, a Conclusão, é realizada uma análise dos resultados obtidos, como também, são destacadas recomendações e limitações inerentes à realização deste estudo.

2 REVISÃO DE LITERATURA

Este capítulo, pretende entender rever a literatura relevante para melhor entender a problemática da falta de habitação acessível na Região Autónoma da Madeira (RAM). Inicialmente, será efetuada uma abordagem à definição de habitação em Portugal como um direito constitucional. O conceito de habitação acessível, será discutido posteriormente. De seguida, proceder-se-á à revisão da literatura sobre o impacto da grande crise financeira de 2008 a nível nacional e internacional, e da mais recente crise pandémica, COVID-19, na acessibilidade à habitação. Será discutida, a nova crise emergente denominada de, Crise Global de Acessibilidade da Habitação Urbana, onde serão destacadas as razões e as suas consequências. Por último, será efetuada uma breve análise do mercado habitacional na Madeira, desde os preços por metro quadrado aos ordenados, e uma análise das políticas públicas de habitação acessível em vigor na Madeira.

1. Habitação

A obtenção de um local que proporcione às famílias segurança, abrigo e conforto representa uma necessidade primária que contribui não só para coesão e estabilidade familiar, como também para a proteção do ser humano (Estratégia Regional de Habitação, 2020). Posto isto, a habitação surge como um direito constitucional no qual “*todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar*” (Artigo 65.º Habitação e Urbanismo, 2004). Por conseguinte, torna-se função do Estado reunir um conjunto de condições, através de políticas públicas, que garantam habitação condigna a toda a população (Ornelas, 2020).

2. Impactos da Grande Crise Financeira e a COVID-19 na Habitação

Nas últimas décadas, os preços das casas demonstraram um aumento drástico em diversos países e a oferta de habitação acessíveis não correspondeu à procura identificada.

De facto, encontrar habitação acessível torna-se uma tarefa complexa, em particular para pessoas com baixos e instáveis rendimentos, jovens, famílias com crianças, e idosos (OECD Affordable Housing Data Base, 2022).

A grande crise financeira de 2008 afetou de forma severa todo o Mundo, sendo que Portugal não foi exceção. Além de ter sido considerado um dos países mais prejudicados pela crise, foi também alvo de um programa de reajustamento (*i.e.*, Programa de Assistência Económica e Financeira (PAEF)), o que resultou em medidas sólidas de austeridade que vitimizaram famílias e empresas portuguesas (Pinto, 2017). O aumento do desemprego associada à descida significativa dos rendimentos das famílias (Pinto, 2017), refletiu-se na incapacidade das famílias em pagarem as suas dívidas, que resultou na entrega das habitações aos credores (Guerra, 2011). Deste modo, assistiu-se, a uma maior dificuldade em adquirir e arrendar habitação por parte das famílias portuguesas (Ornelas, 2020). Não obstante, devido às fortes restrições e exigências de financiamento colocadas pelo PAEF, registou-se uma diminuição dos fundos do orçamento público atribuídos à habitação e, mais especificamente, à habitação social (Ornelas, 2020).

Mais recentemente, em 2020, o Mundo assistiu a uma nova crise: a COVID-19. De acordo com Bertão (2021) a pandemia afetou de forma global e repentina a vida dos cidadãos, resultando, em medidas como cortes nas taxas de juros, implementação de teletrabalho obrigatório, prorrogação do pagamento do empréstimo, flutuações nos preços das ações e maiores expectativas de inflação (Wang, 2021).

Durante este período, assistiu-se a um mercado imobiliário resiliente e dinâmico (Bertão, 2021), justificado por taxas de juro baixas, que provocam um aumento da procura, de famílias e investidores por habitações, devido aos reduzidos custos do empréstimo (Bertão, 2021). Portugal, em fevereiro de 2021, registou a taxa de juro historicamente mais baixa, cerca de 0,76% (*cf.* Banco de Portugal, 2022). Depois, o prolongamento do pagamento das moratórias bancárias, aliviou muitos portugueses em dificuldades financeiras, não só de pagarem as prestações, como também da entrega das habitações aos credores e da entrada de muitas habitações no mercado. A lei nº 50/2021 de 30 de julho, prorrogou as moratórias bancárias até 31 de dezembro de 2021. Além disso, o teletrabalho teve um impacto neste mercado, uma vez que obrigou as pessoas a permanecerem mais tempo em casa, o que resultou numa maior importância dada à habitação (Bertão, 2021). Para muitas famílias, as habitações tornaram-se no epicentro das suas vidas daí que, segundo Signorelli, Capolongo, D'Alessandro e Fara (2021), após

a pandemia e a necessidade de passar mais tempo em casa, as famílias começaram a procurar diferentes características nas suas habitações (*e.g.*, mais metros quadrados, varandas com vista, espaços verdes) que originaram num aumento bastante significativo do valor por m² das habitações. Inerente ao comportamento do mercado imobiliário, o bom desempenho de Portugal relativamente aos impactos da pandemia e a perceção de segurança transmitida ao estrangeiro no início de 2020, atraiu muitos turistas, o que incentivou a muitos investidores em investir na hotelaria e alojamentos locais, muitas das vezes retirando habitações do mercado de venda no sentido de transformá-las em alojamento local, o que reduziu a oferta (Bertão, 2021).

Esta escassez que, segundo Bertão (2021), o mercado nestes últimos anos tem-se desenvolvido sobre esta dinâmica de pouca oferta. Enquanto não houver um maior equilíbrio entre a oferta e procura prevê-se que os valores continuem a aumentar.

O preço das habitações e dos valores de arrendamento em Portugal têm registado um comportamento ascendente desde 2014, período de recuperação após a crise financeira de 2008 (Rodrigues, 2022), e não mostram sinais de abrandamento neste novo cenário pós-pandémico onde ditam altos níveis de inflação macroeconómica, nomeadamente nos materiais de construção, agravados pela guerra da Ucrânia (Idealista, 2022).

É de salientar que ao longo destes anos, os salários médios dos portugueses não acompanharam proporcionalmente o valor m² em Portugal (Bretão, 2021). Deste modo, assiste-se a uma maior dificuldade em adquirir habitação, não só para os grupos de rendimentos tradicionalmente mais baixos, mas também para os grupos que enfrentam problemas de desemprego ou perdas de rendimentos, como por exemplo jovens, pais solteiros e os idosos (Pinto, 2017).

Posto isto, podemos verificar um aumento e maior diversidade da população perante situação de vulnerabilidade e, simultaneamente, incapaz de aceder a habitação acessível (Pinto, 2017).

3. Definindo Habitação Acessível

Segundo a McKinsey Global Institute (2014), a definição de habitação acessível varia entre países, mas por norma inclui: uma vertente monetária - porção do rendimento destinado a habitação, um padrão de uma habitação socialmente aceite – área,

comodidades mínimas e acessibilidades, e uma noção de qual o nível de rendimento que as famílias devem ser elegíveis para assistência habitacional.

Existe uma noção, geralmente aceite no setor público e privado, de que a habitação é acessível quando esta corresponde a um encargo de 30% dos rendimentos da família (Mckinsey Global Institute, 2014). Caso este encargo situe-se entre 30% a 50% é considerado moderado, e se ultrapassar os 50% severo (Newman & Holupka, 2014).

A acessibilidade também pode ser vista como um conceito relativo, no sentido em que o que é acessível para umas famílias pode não ser para outras, uma vez que maiores ordenados podem suportar maiores encargos. Além disso, não se trata de um problema meramente social, já que estudantes e jovens de estratos sociais mais altos podem vir a ter dificuldade em comprar casa mesmo que no futuro estejam destinados a assumir confortáveis posições financeiras (Noring, Struthers & Grydehøj, 2020).

Padley, Marshall e Valadez-Martinez (2018), partilham a necessidade de deixar de ser usado o termo “acessível”, uma vez que passou a ser usado para se referir a habitação que é tudo menos acessível a grande parte das famílias. No entanto, para famílias com carências financeiras, qualquer casa é inacessível independentemente do custo (Noring, Struthers & Grydehøj, 2020).

4. Crise Global de Acessibilidade de Habitação Urbana

O tópico *acessibilidade da habitação* tem vindo a ser cada vez mais discutido, principalmente após a crise financeira de 2008. Este tem vindo a ser abordado como um problema urbano, com necessidade de preocupação, agora num contexto de urbanização global (Haffner & Hulse, 2019).

Segundo Wetzstein (2017), estamos perante a iminência de uma nova crise denominada Crise Global de Acessibilidade da Habitação Urbana, que reflete a tendência do aumento das despesas relacionadas com a habitação, no sentido em que crescem mais rápido que os aumentos dos rendimentos da população em muitos centros urbanos do mundo.

Esta crise tem vencedores e perdedores. Os proprietários, investidores e especuladores beneficiam desta tendência, uma vez que assistem a uma valorização dos

seus patrimónios. No entanto, prejudica as famílias mais carenciadas e aqueles que procuram a primeira habitação, nomeadamente, os jovens (Wetzstein, 2017).

Como resultado, um grande número de residentes de cidades, assistiram a uma grande parcela dos seus rendimentos serem alocados às rendas ou à compra de habitações (Galster & Lee, 2020). Não obstante, aumentos na despesa das casas podem comprometer o acesso à alimentação, saúde, educação, das famílias, e, no pior dos casos, podem significar desalojamentos. (Wetzstein, 2017).

A financeirização da habitação, decorrente do aumento da importância dos mercados financeiros, tornou-se um dos pontos centrais para compreender a crise habitacional (Wijburg, 2021). Este termo está relacionado com a desintegração da habitação como “moradia” para um ativo de investimento, o que prejudicou a noção de habitação com um direito (Rolnik, 2013). De acordo com um estudo de Özogul e Tasan.kok (2020), as famílias deixaram de comprar habitações como um lugar para morar, mas como uma oportunidade de investimento, atuando como investidores.

A promoção de propriedade de habitação através de empréstimos hipotecários e ciclos de expansão alimentados por dívidas é outro fator a considerar (Wijburg, 2021). No seguimento da financeirização da habitação, os governos promoveram a posse de habitação das famílias de baixos rendimentos com o intuito de aumentar os seus patrimónios e diminuíssem a sua dependência nos governos. (United Nations, 2009).

A maior facilidade de empréstimo de famílias mais carenciadas levou ao aumento dos preços, considerando uma oferta inelástica, o que piorou o acesso à habitação uma vez que estavam em maior risco em caso de instabilidade económica. (Haffner e Kulse, 2019).

Medidas neoliberais, que têm em vista a desregulamentação por parte do estado, e deixar para o privado o aprovisionamento de habitação, revelaram ser ineficazes (Rodríguez-Pose & Storper, 2019). A problemática da acessibilidade não é resolvida através da diminuição das barreiras para facilitar a o aprovisionamento de novas construções, já que se traduzem em processo prejudiciais de gentrificação (Noring, Struthers e Grydehøj, 2020). Estas estratégias, segundo Rolnik (2013), resultam não só em investimentos especulativos, como também à construção de megaprojetos que afetam a acessibilidade da habitação nas cidades.

Como consequência, estas cidades tornam-se na casa de ricos e turistas, afastando as classes sociais mais baixas para as periferias, muitas das vezes, para habitações inadequadas, em zonas com fracos serviços básicos e distantes dos seus trabalhos (Rolnik,

2013). Para além disso, os chamados, “trabalhadores-chave” como, funcionários do governo local, professores, funcionários de serviços de emergência, comerciantes, entre outros, que fornecem serviços essenciais urbanos, vêm se obrigados a abandonar as cidades (Wetzstein, 2017; Clapham, Clark e Gibb, 2012).

Galster e Lee (2020), acrescentam que numa vertente macro, altos níveis de inacessibilidade habitacional atrasam a formação de famílias, pondo pressão na fertilidade, como também resultam em longos e mais caros deslocamentos para o trabalho, contribuindo para um maior congestionamento urbano e degradação ambiental.

5. Mercado habitacional da Região Autónoma da Madeira

Paralelamente ao que se assiste no continente, os preços das habitações e das rendas não têm apresentado abrandamentos, mesmo após a pandemia, devido às razões acima enunciadas, e agora num contexto de guerra na Ucrânia. A promoção da Madeira como destino turístico, através do seu clima e paisagens naturais (Castanho et al, 2018), políticas de captação de investimento estrangeiro e tendências especulativas, têm tornado as casas inacessíveis principalmente para a classe média (Ribeiro, 2022).

É partilhado por Ozogul e Tasan-Kok (2020) que acumulação de capital estrangeiro numa cidade traz grande repercussões nos preços das habitações e a criação de mercados exclusivos, principalmente em tempos de crise. Segundo Hettinger (2003), o principal fator que influencia a procura em comunidades turísticas reflete-se no número de investidores à procura de segunda residência. Estes compradores, com maior poder de compra, competem com os residentes, elevando os preços das casas para além do que os locais podem pagar, reduzindo a oferta de casas para a comunidade residente.

A “*febre especulativa*” (Bayer, Mangum e Roberts, 2016) tem contribuindo, também, para as bolhas imobiliárias, uma vez que estas são “contraídas”, principalmente por investidores amadores, motivados por instintos de rebanho (Ozogul & Tasan-Kok, 2020). Como consequência tem-se assistido um aumento significativo do preço das casas e dos arrendamentos na RAM.

No 1º trimestre de 2022, o preço mediano de venda das habitações na Madeira, estabeleceu um novo recorde, de 1586 €/m² correspondendo a um crescimento de 14,2%, em relação ao período homólogo. A RAM, segundo as 25 regiões da NUTS III, posicionou-se apenas abaixo dos valores do Algarve (2 237 €/m²) e da Área

Metropolitana de Lisboa (1 986 €/m²), com uma média nacional de 1454 €/m². É de referir que no Funchal, capital da RAM, foi onde se registou o valor por m² mais alto cerca de 1967 €/m² um crescimento homólogo de 22,6%. O valor mediano dos alojamentos familiares transacionados, neste período, por estrangeiros na Madeira foi de 1957 euros/m² e por residentes em território nacional de 1550 €/m² (Direção Regional de Estatística da Madeira, 2022).

A nível de arrendamento, no 1º trimestre de 2022, o valor mediano dos novos contratos celebrados na RAM, estabeleceu um marco histórico, cerca de 6,98 €/m² um aumento de 18,3% face ao período homólogo. Desta forma, de entre as 25 regiões da NUT III, a RAM foi a terceira região com o valor de renda mediano mais alto, atrás à da Área Metropolitana de Lisboa (9,10 €/m²) e do Algarve (7,12 €/m²). Sendo que a média nacional corresponde a 6,16€/m². No Funchal, registou-se o maior valor mediano, cerca de 7,83 €/m², um aumento em 17,2% face ao período homólogo (DREM, 2022).

Quanto ao salário médio total bruto na Madeira, este aumentou no 1º trimestre de 2022, cerca de 1,9% face ao período homólogo, para 1198 euros. No entanto, tendo em conta o índice de Preços do Consumidor, conclui-se que, em termos reais, ou seja, excluindo a inflação, a remuneração média bruta decresceu 1,9%, permanecendo igual (DREM, 2022). A RAM apresenta um salário médio total bruto abaixo da média nacional, de 1258 euros, que apresentou um crescimento, face ao período homólogo, de 2,2% e um aumento real de 0,2% (DREM,2022).

Podemos assim concluir que os rendimentos não estão a crescer ao mesmo ritmo que o preço e as rendas das habitações. Por sua vez, os preços e rendas medianas das casas na Madeira estão a atingir máximos históricos e apresentam ser maiores que a média nacional. Enquanto, as remunerações médias brutas totais na Madeira apresentam estar abaixo da média nacional e, neste 1º trimestre de 2022, a dar sinais de estagnação. Para além disso, a Madeira é a região, NUTS II, do país com menor poder de compra (INE, 2019). Desta forma, os Madeirenses têm cada vez mais dificuldades a aceder a habitação, tornando-se assim um local pouco acessível à maior parte da população.

Na Madeira as famílias apresentam uma taxa de esforço de 35% para adquirir habitação (Idealista, 2022). Sendo que, a cidade do Funchal é a terceira cidade do país onde a família tem de fazer maior esforço financeiro para adquirir habitação, uma taxa de esforço média de 41%, logo depois de Lisboa (76%) e Porto (46 %) (Idealista, 2022).

Segundo Clapham, Clark e Gibb (2012), estas tendências dificultam a aquisição, principalmente, por parte daqueles que procuram a primeira habitação, visto que, quem

já tem habitação, não sofre de falta de habitação acessível (Clapham, Clark & Gibb, 2012). No entanto, segundo os dados provisórios (i.e., Censos 2021) do Instituto Nacional de Estatística (2021), 33% do total de alojamentos familiares de residência habitual na RAM (131.036), apresentam encargos na sua aquisição e, com o aumento verificado das taxas de juro (Banco de Portugal, 2022), poderá resultar em maiores carências habitacionais e necessidades de habitação acessível.

6. Medidas Públicas de Habitação na Região Autónoma da Madeira

A resolução das problemáticas da habitação na Madeira consistiu, sobretudo, em soluções de natureza municipal feitas de forma pouco rigorosa até a RAM adquirir a sua autonomia (i.e., a 30 de abril de 1976) (Pestana, Camacho & Torres, 2021).

Após a regionalização da região, assistiu-se a uma maior preocupação quanto ao problema da habitação social, especialmente aquando da tomada de posse do Dr. Alberto João Jardim como presidente do Governo Regional Madeira, em 1978. Com efeito, passou-se a realizar um diagnóstico das carências habitacionais da altura, bem como de uma regionalização dos parques habitacionais existentes, que outrora tinham sido desenvolvidas por programas exclusivamente nacionais (Pestana, Camacho e Torres, 2021).

Posteriormente, a RAM criou o seu próprio instrumento de atribuição de habitação pública, nomeadamente, Investimentos Habitacionais da Madeira (IHM). Este funciona em conjunto com diversos municípios, nomeadamente com a empresa pública SocioHabitaFunchal do Município do Funchal, a Câmara Municipal da Calheta, de Câmara de Lobos, e, por último, de Santa Cruz (Pestana, Camacho e Torres, 2021).

Ao longo dos anos, a RAM realizou grandes investimentos públicos habitacionais, porém estes dirigiam-se maioritariamente a classes sociais mais carenciadas. Tais esforços, tornaram a Madeira na região do país com mais habitações sociais por 100.000 habitantes, totalizando cerca de 6.000 fogos sociais, dos quais beneficiam cerca de 7% da população madeirenses (idealista, 2021).

Mais recentemente, com a crescimento da problemática da inacessibilidade habitacional, a IHM, entidade pública responsável por implementar a política habitacional do Governo Regional da Madeira, tem vindo a adotar alguns programas nesse sentido,

nomeadamente: Programa de Apoio aos Desempregados (PAD), PRAHABITAR, Programa “Reabilitar para Arrendar – “Habitação Acessível”, Programa “Porta 65 – Jovem”, Programa de Habitação Social, Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID), Reabilitar Madeira, Programa de Arrendamento – Senhorios. Não obstante, são também adotados vários programas a nível municipal.

Consequentemente, estes esforços (*i.e.*, garantir habitação condigna para toda a população através de programas habitacionais), colocaram a Região em liderança neste ponto, com uma taxa de cobertura de 26% da população (Relatório de Contas IHM, 2021).

Além disso, no âmbito Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) (2021-2026), prevê-se que, até 2026, sejam investidos 136 milhões de euros no setor da habitação, cerca de 6 milhões a apoios à reabilitação de habitações próprias, 1.6 milhões a soluções de tecnologias de informação, e 128.4 milhões destinados à aquisição e construção de fogos a custos controlados com especial enfoque na classe média (Idealista, 2021). Traduzindo-se, assim, no maior investimento em habitação alguma vez realizado.

Contudo, devido à inflação generalizada pós-pandemia, agravada pela atual guerra na Ucrânia, estima-se que dos 1.121 fogos previstos pelo PRR sejam apenas concluídos 800 fogos. Ainda assim, estes revelam-se insuficientes, já que se estima que sejam necessárias 3.300 habitações para fazer face às carências habitacionais na RAM, visto que atualmente, cerca de 5.000 famílias estão em lista de espera na IHM para receber uma habitação (RTP Madeira, 2022).

Por conseguinte, torna-se necessário haver uma melhor compreensão desta problemática, no sentido de proporcionar habitação acessível à população de forma mais eficiente, uma vez que, apesar da RAM ser a região do país com uma maior taxa de cobertura de programas habitacionais e habitações públicas por habitantes, grandes carências habitacionais ainda persistem (Relatório de Contas IHM, 2021). Esta problemática ganha ainda mais importância no contexto atual, de inflação generalizada e de aumento das taxas de juro (Banco de Portugal, 2022), que poderão resultar em falhas no pagamento das prestações de muitas famílias e em maiores dificuldades no acesso habitacional, resultando em maiores as carências habitacionais,

Em suma, a habitação em Portugal surge como direito constitucional que abrange toda a população. Porém, devido às dinâmicas de mercado este direito tem vindo a ser comprometido. O preço das habitações a nível nacional, como também a nível regional, tem vindo a registar um comportamento crescente, uma vez que desde o período de

recuperação da grande crise financeira que não apresenta sinais de abrandamento, num cenário pós-pandémico e de guerra na Ucrânia. Simultaneamente, é importante referir que os salários não acompanharam esta evolução, resultando num aumento e diversidade da população, que não consegue aceder a habitação a preços acessíveis, que, por definição, corresponde a um encargo que não deve ultrapassar 30% do rendimento familiar.

Esta problemática não se restringe apenas ao território nacional, já que segundo Wetzstein (2017), estamos na iminência de uma nova crise denominada, Crise Global de Acessibilidade da Habitação Urbana, relacionada com a tendência de as despesas com a habitação evoluírem mais rapidamente face os rendimentos das famílias em muitas cidades do mundo. Como principais fatores para esta crise destacam-se, a financeirização da habitação, maior facilidade na conceção de empréstimos e adoção de políticas neoliberais por parte de muitos países.

Posto isto, a RAM não apresenta ser exceção, pois as condições climáticas e paisagens naturais, têm atraído investimento estrangeiro, que contribuem para o aumento do preço das habitações. Assim sendo, os madeirenses enfrentam cada vez mais dificuldades em adquirir habitação, problema que se estende à classe média, principalmente os jovens. De facto, tem se assistido a uma tentativa por parte do Governo Regional em colmatar esta problemática, nomeadamente, através do desenvolvimento de diversos programas com esse propósito. No entanto, estes têm revelado ser insuficientes para fazer face às crescentes necessidades habitacionais. Deste modo, torna-se necessário efetuar uma correta análise da problemática em causa, no sentido de identificar as principais barreiras à implementação de habitação acessível na RAM e possíveis soluções.

3 METODOLOGIA

O capítulo anterior pretendeu desenvolver uma revisão de literatura sobre a problemática da inacessibilidade habitacional em geral, com base na literatura existente, bem como analisar a literatura com um foco na RAM (Região Autónoma da Madeira). Deste modo, o presente capítulo expõe a metodologia desenvolvida para explorar a pergunta que motivou este trabalho de investigação:

Quais as principais barreiras a implementação de habitação acessível na RAM e como pensam especialistas que estas podem ser ultrapassadas?

Através de uma metodologia de caso de estudo esta investigação explora o caso da RAM no contexto da literatura sobre habitação acessível. Para tal, combina dados primários qualitativos com dados secundários quantitativos e qualitativos, de forma a responder à pergunta de investigação, conforme detalhado de seguida.

1. Dados Primários: Entrevista com Especialistas

Após realizada a revisão literatura, demonstrou ser relevante aplicar métodos qualitativos face à temática em estudo (*i.e.*, um tema subjetivo e abrangente que requer uma análise da opinião de especialistas nesta área). Posto isto, foram realizadas entrevistas individuais com especialistas que trabalhassem nesta área, com intuito de obter uma opinião sobre o tema em questão. Neste sentido, procurou-se integrar colaboradores com experiência profissional em diferentes setores da habitação na RAM, com o intuito de obter uma amostra diversificada e diferentes perspetivas.

Deste modo, começou-se por utilizar a plataforma *LinkedIn* para contactar especialistas dispostos a colaborar na investigação. Contudo, face à escassez de respostas nesta plataforma, recorreu-se ao contacto telefónico de outros especialistas. No fim, foram contactados 17 especialistas, dos quais 12 ou consideraram-se inaptos para participar numa investigação sobre este tema, ou não estavam disponíveis por motivos de férias, ou não demonstraram interesse, visto que não responderam ao respetivo contacto ou, então cancelaram a entrevista. Por conseguinte, dos 17 possíveis candidatos, apenas

5 efetuaram a entrevista. Destes cinco, incluíram-se uma Planeadora da Câmara Municipal do Funchal, um Antigo Representante da SocioHabitaFunchal, um Atual Representante da IHM, um Promotor Imobiliário e um Mediador Imobiliário.

Procedeu-se à elaboração de um conjunto de questões relacionadas com o tema e derivadas da revisão de literatura. Assim, constituiu-se um documento composto por doze questões, adaptadas à experiência e área profissional em que os entrevistados estavam inseridos. Para além disso, é importante referir, que os especialistas não tiveram acesso prévio às questões, ou seja, as mesmas foram expostas apenas no momento da entrevista, no sentido de se obterem respostas espontâneas e transparentes.

A data, hora e local da entrevista, ficaram à disposição de cada entrevistado, estabelecidos com base na sua disposição pessoal e deveres profissionais, de forma a criar o melhor ambiente possível aquando da realização das mesmas. As entrevistas realizaram-se maioritariamente no local de trabalho dos entrevistados, com exceção das entrevistas com a Planeadora, realizada por vídeo chamada, através do *Zoom*, e com o antigo Representante da SocioHabitaFunchal, realizada num estabelecimento comercial perto do local de trabalho do mesmo.

Com o propósito de enfatizar as perceções individuais e crenças relacionadas com o tema em análise, as entrevistas foram realizadas individualmente. Caso contrário, se realizadas em grupo, as suas opiniões poderiam vir a ser influenciadas e tornar as respostas dos entrevistados menos genuínas.

No momento da entrevista, apesar destas estarem estruturadas por um conjunto de perguntas pré-definidas, pretendeu-se uma comunicação pouco formal, sendo dada prioridade a um diálogo, ao invés de uma entrevista rígida, o que podia colocar os entrevistados desconfortáveis e não obter as respostas tão espontâneas. Por outro lado, caso estivessem confortáveis, foi considerado mais pertinente se os entrevistados liderassem a conversação, intervindo-se apenas se estes estivessem a desviar do objeto de estudo. De modo geral, os entrevistados mostraram disponibilidade total para a realização das entrevistas, não existindo constrangimentos de tempo. Desta forma, as entrevistas tiveram uma duração média de uma hora.

Com o devido consentimento de todos os entrevistados, todas as entrevistas foram gravadas, à exceção da entrevista com o Promotor Imobiliário, tendo sido assegurado o anonimato de todos os entrevistados, bem como sigilo das gravações áudio das entrevistas. Todos os entrevistados, à exceção do Promotor, demonstraram pouca

preocupação com a divulgação dos seus nomes, contudo, por razões de ética, os seus nomes não foram divulgados.

Uma vez finalizadas as entrevistas, com o apoio da gravação, foram todas transcritas para um documento de forma a facilitar o apuramento dos resultados. No caso, da entrevista com o Promotor que pediu para não ser gravada, esta foi transcrita enquanto decorria a entrevista, dando o entrevistado um tempo para transcrever a informação depois de cada resposta. Depois de estarem transcritas, procedeu-se a uma análise temática das mesmas a fim de encontrar uma narrativa que identificasse as principais barreiras à implementação de habitação acessível na RAM e possíveis soluções.

Devido ao extenso conteúdo partilhado pelos entrevistados nas respostas às questões, foi efetuada uma tabela/rascunho que reunia as principais ideias de forma resumida, partilhadas pelos entrevistados em cada uma das questões colocadas. A tabela permitiu destacar diferentes temas e pontos de vista, como também, muitas convicções partilhadas entre entrevistados.

2. Dados Secundários: Dados Estatísticos e Literatura

Com as respostas dos entrevistados transcritas e organizadas numa tabela, procedeu-se à procura de dados secundários que fundamentassem os seus argumentos. Para tal, foram pesquisados dados estatísticos em fontes como o INE (Instituto Nacional de Estatística), a DREM (Direção Regional de Estatística da Madeira) e RNAL (Registo Nacional de Alojamento Local). Por outro lado, quando os dados primários não podiam ser complementados por dados estatísticos, recorreu-se a literatura existente, de forma a compreender o que outros estudiosos comentavam sobre o tema em causa.

Com base na literatura, dados primários e alguns dados secundários desenvolveu-se um estudo sobre as principais barreiras à implementação de habitação acessível na RAM e possíveis soluções.

Sucintamente, este capítulo discutiu a metodologia adotada no presente projeto, bem como, os procedimentos efetuados para a seleção dos candidatos, realização das entrevistas, identificação de dados secundários e a análise dos dados. Através de um caso de estudo, assente em dados primários e secundários, este trabalho pretende dar uma

contribuição teórica para a literatura existente em habitação acessível, e algumas contribuições práticas para políticas com impacto direto neste sector.

4 APLICAÇÃO EMPÍRICA E RESULTADOS

Neste capítulo, será feita uma análise da problemática habitacional madeirense desde a entrada na Comunidade Económica Europeia (CEE) até à atualidade, com base nas 5 entrevistas efetuadas, em dados secundários relevantes de fontes como INE, DREM, RNAL e literatura existente. Esta análise é feita no contexto de literatura nacional e internacional relevante, revista no segundo capítulo, que se foca na combinação de diferentes dinâmicas que servem de lente para explorar a pergunta de investigação apresentada:

Quais as principais barreiras a implementação de habitação acessível na RAM e como pensam especialistas que estas podem ser ultrapassadas?

Estruturado em 4 partes, a secção 1 deste capítulo discute a construção da habitação na Madeira, desde a entrada na UE, aos impactos a Grande Crise Financeira e os seus efeitos na construção de habitação pública. A secção 2, aborda a revitalização da economia madeirense pós-crise, os aumentos dos preços das habitações e crescimento do investimento estrangeiro na habitação, com especial enfoque nos *vistos gold* e Alojamento Local. Depois, na secção 3 são analisadas especificidades sobre os alojamentos na Madeira. Por último, na quarta secção, serão expostas possíveis soluções partilhadas pelos entrevistados de forma a melhorar a acessibilidade habitacional.

1. Entrada na UE e Impactos da Grande Crise Financeira na Construção de Habitação

Após a entrada de Portugal na CEE em 1985, registou-se uma entrada de fundos comunitários, também destacada pelo Mediador, que incentivaram a construção civil (Camisa, 2015). Segundo os dados provisórios do INE (2021), entre 1981 e 2000, foram construídos cerca de 31 356 edifícios na RAM, contabilizando 34,5 % do total de edifícios existentes na região.

A partir de 2002, registou-se uma diminuição dos licenciamentos de edifícios (DREM 2022), já que, como destacado pela Planeadora, “antes da crise económica

verificou-se excesso de construção”. Esta diminuição pode ser também justificada em parte, pelo final do crédito bonificado à habitação em 2002 e à subida do IVA, que desincentivaram o investimento em habitação por parte dos consumidores e construtores (Tavares & Almeida, 2018).

Esta tendência (*i.e.*, diminuição dos licenciamentos de edifícios) veio a agravar-se com a Grande Crise Financeira e consequentes medidas de austeridade, resultando em diversas consequências, sendo a redução do investimento em habitação pública a mais destacada pelos entrevistados. Desde então, a construção tem permanecido longe dos valores pré-crise, sendo que, entre 2011 e 2021, foram construídos apenas 2 930 edifícios na RAM (INE, 2021).

1.1. Desinvestimento em Habitação Pública

Segundo o Antigo Representante da SocioHabitaFunchal, o início dos anos 2000 foi marcado por um grande investimento em habitação pública, que estagnou com o surgimento da crise financeira. Isto deveu-se, à falta de incentivos proporcionados pelo Orçamento de Estado e pelo Banco Central Europeu. Além disso, o Antigo Representante acrescentou que o PAEF e a Troika trouxeram severas medidas de austeridade, que restringiram a capacidade de endividamento das Câmaras Municipais e o investimento do Governo Regional em habitação pública.

Consequentemente à crise, registaram-se grande números de insolvências e altos níveis de desemprego (Representante da IHM), sendo que o ano de 2012 registou a maior taxa de mortalidade das empresas e a taxa de desemprego atingiu um máximo histórico de 19,8% no 1º trimestre de 2013 (DREM, 2015 e 2018). Estes fatores trouxeram graves consequências para as famílias, nomeadamente, numa redução dos seus rendimentos e na capacidade de responder às despesas correntes, agravando o problema habitacional em Portugal e na Madeira.

De facto, segundo o Diário de Notícias (2022), o Secretário Regional de Equipamentos e Infraestruturas, afirmou que entre 2010 e 2020, registou-se uma quebra na construção de habitação pública, nomeadamente na habitação a custos controlados pelo setor cooperativo, que revelou ser praticamente inexistente. As cooperativas tinham um papel muito importante no fornecimento de habitação à classe média (Antunes, 2019) principalmente para os jovens e para quem procurava primeira habitação (Antigo Representante SocioHabitaFunchal). Sendo o seu retorno (*i.e.*, das cooperativas), muito

defendido pelos entrevistados. Não obstante, entre 1985 e 1995 foram os anos mais produtivos desde setor, sendo que nos primeiros anos de 1990 eram construídos mais de 3 000 fogos em Portugal anualmente (Antunes, 2019).

2. Recuperação Económica da Região Autónoma da Madeira e Pressão sobre o Preço das Habitações

Após anos de retração económica provocada pela crise financeira, a RAM entrou num ciclo de crescimento positivo, iniciado em 2014 (DREM, 2017). A Planeadora e o Promotor Imobiliário, partilham que, devido ao bom desempenho a nível económico, a região começou a ganhar procura.

Este bom desempenho refletiu-se no PIB, na atividade económica da RAM, na diminuição da taxa de desemprego, numa revitalização do setor da construção e do setor imobiliário, e na projeção internacional do destino Madeira, apresentando aumentos significativos no turismo.

No entanto, problemas de acessibilidade no acesso à habitação dos madeirenses começaram a ser questionados já que, conforme o Promotor Imobiliário refere, não só “*o custo da habitação da Madeira tem vindo a aumentar nos últimos 5 anos*” (c.f., Quadro 1 - Evolução do preço/m² das casa á venda na RAM), como também “*o poder de compra atualmente situa-se na classe média alta e principalmente nos estrangeiros*” e “*existe um grande défice de habitação para as classes baixas e médias, e principalmente para os jovens casais*”. De facto, como a planeadora notou “*verifica-se uma taxa de oferta de imobiliário muito grande a residentes que vêm de fora*”, pois “*existe um grande impacto do turismo que vem fixar-se na Madeira, provisoriamente ou de forma flutuante, o que aumenta a procura e naturalmente os preços*”.

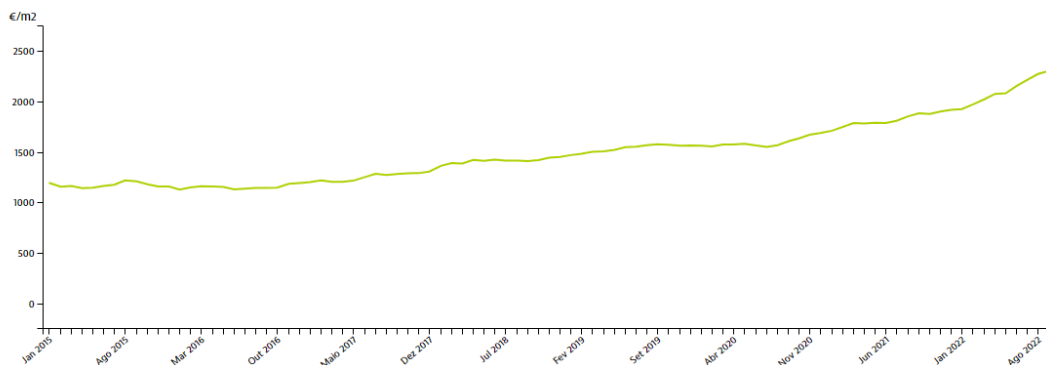


Figura 1 - Evolução do preço/m² das casa á venda na RAM Fonte: idealista

2.1. Aumento do Investimento Estrangeiro na Habitação

Quando questionados sobre o impacto do investimento estrangeiro na região, os entrevistados reconhecem que esta é uma receita imprescindível para a RAM. De facto, segundo um estudo da McKinsey (2021), a Madeira é a região onde o turismo tem mais peso na economia local, responsável por 37 % do PIB da região e 34% do emprego na Madeira.

O investimento estrangeiro contribui para o desenvolvimento das cidades, tornando o lugar suscetível a novos investimentos, melhores infraestruturas e conexões, novas oportunidades de negócio e criação de postos de trabalho, que são os principais impulsionadores de procura de habitação (Wu *et al.*, 2021). Em contrapartida, o turismo contribui para uma gentrificação afastando os residentes dos centros das cidades, dificultando o acesso à habitação (Mikulić *et al.*, 2021).

Mais recentemente, o surgimento da crise pandémica veio impactar o setor económico. Contudo, os entrevistados revelaram que a Madeira teve um comportamento exemplar no combate à pandemia. Segundo os mesmos, tal comportamento transmitiu segurança na região ganhando destaque a nível internacional, o que despertou ainda mais o interesse em investir na região (Planeadora, Representante IHM, Promotor Imobiliário). De facto, segundo Surak e Tsuzuki (2021), a pandemia pode ter alguma influência em incentivar investidores a escolher países que conseguiram responder e defender-se à crise pandémica.

O Mediador Imobiliário, referiu que a instabilidade da pandemia e da guerra trouxeram receio, contribuindo para o aumento da procura de imobiliário por parte dos estrangeiros, como ativo de refúgio. Chung e Carpenter (2022), referem que estes comportamentos se devem à financeirização da habitação e globalização, que foram impulsionados após a grande crise financeira, incentivados através de programas de atribuição de visas e de regimes fiscais favoráveis, foram o que contribuíram para uma canalização de investimento de refúgios para mercados habitacionais internacionais.

O número de imóveis adquiridos por não residentes na RAM cresceu desde 2014, sendo que em 2020, últimos dados disponíveis, apesar das restrições de deslocação provenientes da Covid-19, registou-se o valor mais alto de sempre (*i.e.*, 494 alojamentos, cerca de 10,8% do total de aquisições, e 16% do valor total das aquisições) (DREM,

2022). No Funchal, o investimento estrangeiro teve um peso de 10,8% no valor total de imóveis transacionados, porém este foi mais expressivo no Porto Moniz (70,3%), seguidos da Ponta do Sol (44,1%), Calheta (36,3%), Ribeira Brava (35,6%), Santana (35%) e São Vicente (30%). Desde então o investimento não tem parado, para tal, torna-se importante destacar a diferença de poder de compra dos estrangeiros na RAM, registando um valor médio de aquisição em 2020 de 143 557 €, enquanto na Região foi de 97 506 €, que correspondem aos valores médios de aquisição mais altos de sempre (DREM, 2022). Assim, poderá concluir-se que o investimento estrangeiro tem vindo a crescer e a impactar o mercado imobiliário madeirense.

O Promotor Imobiliário, desvaloriza o impacto do investimento estrangeiro na acessibilidade dos madeirenses à habitação. Segundo o mesmo, *“o cliente que procura segunda habitação é diferente do cliente que procura primeira habitação”*. Guest e Rohde (2017), defendem que o aumento dos preços médios não impacta a acessibilidade daqueles que procuram a primeira habitação, já que os que procuram primeira habitação, geralmente, compram habitações mais acessíveis e existentes, em vez de novos alojamentos. Ou seja, categorias onde o investimento estrangeiro é menos evidente.

No entanto, a realidade é que o preço das casas continua a aumentar sendo que segundo, a Planeadora, *“temos uma taxa de oferta de imobiliário muito grande a residentes que vêm de fora”*, agravada pelo aumento dos preços dos materiais de construção e escassez de mão de obra (Representante IHM e Planeadora), acentuados pela guerra na Ucrânia, o que dificulta a acessibilidade à habitação por parte daqueles que procuram pela primeira habitação, pelo facto de não existirem habitações a preços acessíveis.

2.1.1. Os Vistos Gold e o seu Impacto na Habitação

Os entrevistados quando questionados sobre o impacto do investimento estrangeiro na capacidade de os madeirenses adquirirem habitação, acusam, maioritariamente, os *Vistos Gold*, pelo impacto que têm na inacessibilidade das habitações. No entanto, após uma análise estes revelam ter um impacto residual.

Programas de residência são utilizados para impulsionar a economia atraindo investimentos estrangeiros, nomeadamente em momentos de declínio económico, destinados a colmatar áreas da economia em falha. No caso de Portugal, mais de 90% dos investidores em programas de residência por investimento escolhem o mercado

imobiliário – sendo que também podem recorrer a investimentos empresariais, fundos de capitais ou atividades culturais e científicas - representando um dos países com mais investimento estrangeiro na Europa (Surak & Tsusuki, 2021).

Segundo os dados da DREM (2022), entre 2012 (*i.e.*, ano de implementação dos *vistos gold*) e 2020, foram transacionados cerca de 36 338 imóveis. Durante este período, foram adquiridos por não residentes cerca de 109 imóveis com valor unitário igual ou superior a 500 000€ (valor mínimo elegível aos *vistos gold*), o que representa cerca de 3,3% do total dos imóveis transacionados por não residentes, e 0,3% do total de imóveis transacionados. Se analisarmos só o ano de 2020 (*i.e.*, últimos dados disponíveis), podemos constatar que esta é uma tendência crescente. Neste ano, foram adquiridos 29 imóveis, que correspondem a 5,9% do total dos imóveis transacionados por não residentes e 0,6% do total dos imóveis transacionados em 2020.

Para além disso, uma vez que a DREM não especifica se estas aquisições foram efetuadas sob o regime de *vistos gold*, é importante referir que o programa *vistos gold* destina-se a indivíduos não pertencentes à UE, não suíços ou não pertencentes ao Espaço Económico Europeu (EEE) (Global Citizen Solutions, 2022) e os principais investidores estrangeiros em habitação na RAM são Alemães (22,1%), Britânicos (20,8%), Franceses (7,8%) (DREM, 2022).

Desta forma, segundo os dados disponíveis, os *vistos gold* apresentam ter um impacto pouco significativo no mercado habitacional madeirense. Porém, é importante destacar não só a sua tendência crescente, como também que a partir de 1 de janeiro de 2022 os *vistos gold* foram restringidos às regiões autónomas e interior do país, podendo adquirir maior expressão.

2.1.2. Alojamento Local e o seu Impacto na Habitação

De acordo com Dantas (2019), a implementação do Alojamento Local veio trazer muitos benefícios, como por exemplo a criação de trabalhos independentes, a revitalização e reabilitação das cidades, oferecendo novos usos a prédios que se apresentavam devolutos e aumentar o volume de turismo em cidades secundárias (Dantas, 2019) (Nieuwland e Melik, 2018) (Amore, Bernardi & Arvanitis, 2020) (Todd, Musa & Cheshire, 2021). Por outro lado, o AL tem contribuído para a gentrificação das cidades. Segundo Sheppard e Udell (2016), este veio aumentar a procura por residências, uma vez

que para além da valorização do próprio imóvel este ainda pode gerar fluxos de rendas superiores aos do arrendamento de longo prazo, reduzindo o custo de propriedade.

Uma narrativa comum entre os entrevistados, foi o facto do AL remover muitas casas do mercado por ser mais rentável do que arrendamento tradicional, reduzindo a oferta de habitações no mercado e, conseqüentemente, contribuir para aumento dos preços de venda e arrendamento das habitações (Representante IHM e Mediador).

Sardinha, Fernandes e Moura (2019), desenvolveram um estudo sobre o AL na RAM, em que através de um questionário a 277 pessoas pretenderam perceber melhor os seus investidores. Das descobertas mais relevantes para o presente estudo, destaca-se o facto de 80% dos imóveis nunca serem utilizados para o arrendamento de longo prazo, e os principais motivos inerentes ao investimento em AL incidem na *oportunidade de negócio* (44%) e o *imóvel estar fechado* (20%). Isto contradiz em parte a narrativa de que o AL retirou casas do mercado arrendamento. No entanto, 68% dos inquiridos adquiriram propositadamente a habitação para arrendar, o que de facto fez tirar habitações do mercado de compra e venda. No entanto, para entender melhor a problemática, necessitaríamos de compreender quantas destas aquisições foram motivadas pelo AL, de forma entender a influência que este tem sobre a procura de habitação. Já 25%, herdou os imóveis, ou seja, estas casas nunca tiveram no mercado.

Segundo estes valores, o AL não tirou casas do arrendamento de longo prazo diretamente, porém, poderá ter desencadeado uma procura por habitação motivada pela rentabilidade deste modelo de negócio. Para além disso, é preciso referir que este é um estudo de 2018 onde, até então, existiam cerca de 2 474 imóveis registados no RNAL (Sardinha, Fernandes e Moura, 2018), e hoje, existem cerca de 4 333 imóveis registados na RNAL (2022). Visto que houve um aumento nas inscrições, as dinâmicas podem ter mudado, como também os seus impactos sobre o acesso à habitação dos madeirenses.

A realidade é que existe uma crescente adesão a esta modalidade de arrendamento, colocando cada vez mais de fora do mercado habitações que outrora destinar-se-iam ao mercado de arrendamento tradicional ou de compra e venda, dificultando o acesso à habitação.

3. Especificidades inerentes aos Alojamentos da Região Autónoma da Madeira

3.1. Pouca Oferta de Habitação

O Representante da IHM, defende que o mercado madeirense é caracterizado por especulação e um “*efeito de rebanho*”. Já o Promotor e Mediador Imobiliário, desvalorizam a especulação, pois segundo o Promotor “*é o mercado a funcionar*”, ambos se apoiaram na lei da procura e oferta, e que neste momento os preços estão altos devido à escassez de oferta. O Mediador acrescentou ainda, que hoje verificam-se dois problemas: “*falta de habitação e toda a gente quer viver no mesmo sítio (Funchal)*”.

Em parte, os fundamentais da oferta e procura estão certos, uma vez que, a oferta de habitação para venda na região, registou uma descida de 19% no 3º trimestre de 2022, em relação ao período homólogo (Pires, 2022). O que, de facto, impacta o preço das habitações. No entanto, analisar a procura e oferta de habitação é diferente de qualquer outro tipo de ativo. A oferta de habitação é apenas representada pelo número de habitações no mercado à venda, o que não significa que não vão existir mais casas para venda no futuro (Value of stocks, 2022).

Segundo os dados provisórios dos censos 2021 (DREM, 2021), a RAM apresenta uma população de 250 769 habitantes e um parque habitacional constituído por 131 036 alojamentos. O que corresponde a 522,7 alojamentos por 1000 habitantes. Quanto à cidade do Funchal, que detém grande maioria dos alojamentos e população, cerca de 52 233 e 105 795, respetivamente, apresenta cerca de 493,7 alojamentos por 1000 habitantes. Se analisarmos por agregado familiar madeirense, em média constituído por 2,6 pessoas, corresponde a cerca de 1,35 alojamentos familiares por família e no Funchal cerca de 1,28 alojamentos.

Isto demonstra que não existe falta de habitação face ao número médio de agregados familiares por alojamento, mas provavelmente, há uma incompatibilidade geográfica entre procura e oferta de habitação, principalmente no Funchal. Adicionalmente, a pouca oferta de habitação na região, pode ser justificado por um grande número de residências que não chegam a entrar no mercado de compra e venda.

3.2. Grande Número de Alojamentos Desocupados e Residências Secundárias ou Sazonais

Segundo os dados provisórios da DREM (2021), desde 2011 os números de alojamentos vagos aumentaram 2,3% na região. Atualmente, existem 17 979 alojamentos desocupados, cerca de 13,7% do total dos alojamentos (131 036), sendo que por NUTS II, é a região do país com maior número de alojamentos vagos, depois do Centro (14,4%) e Alentejo (16,4%) (INE, 2021).

Quanto ao Funchal, dos 45 350 alojamentos familiares ocupados, este apresenta cerca de 6 883 alojamentos desocupados, o equivalente a 13% do total dos alojamentos. No entanto, o número de alojamentos vagos em proporção do total dos alojamentos é maior no Porto Santo (19%), Porto Moniz (19,2 %) e na Calheta (18,7 %) (DREM, 2021). Isto pode ser justificado pelo facto de o IMI, ter um peso pouco significativo sobre o custo de propriedade, fazendo com que os proprietários não se sintam motivados a rentabilizar os seus imóveis ou vendê-los, contribuindo, assim, para um maior número de imóveis desocupados (Auraree, 2018). No entanto, este ano, de forma a combater os prédios devolutos, 24 autarquias aplicaram uma taxa agravada do IMI sobre imóveis devolutos há mais de um ano. A Câmara Municipal do Funchal (CMF), aderiu a este agravamento da taxa, incidindo sobre 425 imóveis, consistindo no maior valor depois de Lisboa, 548 imóveis, e Faro, 477 imóveis.

Para além disso, a elevada taxa de imposto de 28% sobre as rendas que os proprietários têm de suportar, desincentiva os proprietários a arrendarem (Value of Stocks, 2022), o que pode explicar em parte o alto número de moradias desocupadas e a preferência de muitos proprietários pelo arrendamento de curto prazo.

Quanto as residências secundárias na RAM, existem cerca de 18 258 residências deste tipo, o que corresponde 14 % do total dos alojamentos e 16% dos alojamentos ocupados sendo que destas, 4333 são Alojamentos Locais (RNAL, 2022). Já o Funchal, tem cerca de 4402 residências secundárias, correspondendo a 10% do total dos alojamentos ocupados, sendo que 1996 são Alojamentos Locais (RNAL, 2022). É de destacar, que as residências secundárias em proporção do total de imóveis ocupados são maiores nos concelhos fora do Funchal, destacando-se os concelhos do Norte, Porto Moniz (33,5%), Santana (34,7%), São Vicente (37,6%) e, ainda, a ilha do Porto Santo

(41,3 %), já apresentando um peso significativo no total de alojamentos (DREM,2021).

3.3. Grande Número de Rendas Antigas

Outra questão destacada pelos entrevistados, foi o problema das rendas antigas. Estas rendas são caracterizadas por contratos antigos (*i.e.*, antes de 1990), baixas rendas, más condições habitacionais e tipicamente habitadas por inquilinos com baixos meios económicos (Branco & Alves, 2020).

A Planeadora partilhou que, *“os prédios estão em degradação avançada, mas como tem inquilinos a pagar rendas baixíssimas e há o compromisso da lei do arrendamento, isto compromete a reabilitação dos mesmos”*. Já o Representante da IHM referiu que *“os proprietários deixam os prédios ao abandono por forma às pessoas irem embora”*, já o Antigo Representante da SocioHabitaFunchal, partilha que *“não existem incentivos para manterem (estas) rendas acessíveis (...) muitos dos senhorios deixam estes prédios devolutos para expulsar os inquilinos”*. Uma vez vagos os alojamentos, por falecimento do arrendatário, os proprietários encontram-se descapitalizados e incapazes de fazerem reabilitações, no sentido de voltar a colocar o imóvel no mercado (Auraree, 2018).

De acordo com Pereira (2022), António Frias Marques, Presidente da Associação Nacional dos Proprietários, acredita que o valor mais alto destas rendas não deverá ultrapassar os 150 euros. Devido à falta de dados estatísticos, do número de contratos antigos de arrendamento, apurou-se que, através dos dados provisórios dos censos 2021, dos 16 724 alojamentos de residência habitual arrendados na RAM, 32% dos alojamentos arrendados na RAM pagam menos de 99,99 euros (INE, 2021).

3.4. Processos de Licenciamento muito demorados

A demora na aprovação de projetos foi, também, comentada pelo Promotor Imobiliário. O entrevistado, partilhou que os processos de licenciamento, de modo geral, são muito demorados e sugeriu um aligeiramento dos processos administrativos, principalmente quando se referem a projetos de habitação acessível.

Uma extensa literatura, sugere que aliviar as barreiras à nova construção irá moderar o aumento dos preços e, assim, tornar a habitação mais acessível para as famílias

da classe média e baixa (Been, Ellen & O`Regan, 2018). Não obstante, irá permitir aos governos reduzir os custos e atrair mais construtores privados (Mckinsey, 2014).

Segundo Been, Ellen e O`Regan (2018), novas construções fornecem aos segmentos médio e altos uma vez que é caro de construir. Porém, no longo prazo, aumentos da oferta habitação nos mercados de luxo e intermédios vão aumentar a oferta nos mercados a preços mais baixos, uma vez que habitações mais antigas perdem valor e descem para mercados mais baixos. Embora isto não se aplique às habitações de luxo nos locais mais desejados - em que nunca se vão tornar acessíveis para as famílias de baixos rendimentos - a sua criação ajuda a aumentar a oferta e reduzir os preços noutros mercados.

4. Possíveis Soluções

Neste último ponto, serão discutidas algumas políticas/estratégias e fontes de financiamento partilhadas pelos entrevistados. Foram abordados diversos temas, nomeadamente, novas soluções construtivas, através de construções modulares, o retorno dos bónus de densidade, a implementação habitação inclusiva, uma aposta nas cooperativas e no novo conceito de habitação colaborativa, apoios à aquisição da primeira habitação, incentivos ao arrendamento de logo prazo e uma maior regionalização dos poderes. No entanto, abaixo encontram-se descritas as principais possíveis soluções, partilhadas entre os entrevistados.

4.1. Plano de Recuperação e Resiliência na Habitação

Os entrevistados quando questionados sobre a atual estratégia de aprovisionamento da habitação acessível, nomeadamente, os fundos disponíveis do Plano de Resiliência e Recuperação (PRR), de modo geral, apresentaram-se satisfeitos - uma vez que será o maior investimento em habitação pública alguma vez feito, cerca de 138 milhões de euros.

Segundo o Antigo Representante da SocioHabitaFunchal, os fundos provenientes do PRR vão colmatar muitas das necessidades existentes desde a grande crise financeira e, agora, da crise pandémica. Quanto ao Mediador e Promotor, destacaram que a RAM é a região do país que está a trabalhar melhor quanto ao aprovisionamento de habitação

acessível, cumprindo com as datas previstas de conclusão dos projetos. Ao abrigo do PRR, será construída habitação em todos os concelhos, com maior incidência no concelho do Funchal. Sendo que, segundo o Presidente do Governo, a conclusão das primeiras habitações está prevista para os finais de 2023 e início de 2024 (idealista, 2022).

Contudo, o Representante da IHM refere que o PRR não será suficiente para colmatar as 3 300 carências destacadas pela Estratégia Regional de Habitação (EHR), devido à falta de meios financeiros, serão necessárias novas fontes de financiamento, nomeadamente, através do orçamento regional, fundos europeus ou empréstimos para construir.

Quanto à Planeadora, esta questiona a atual estratégia sendo que, na sua opinião, o problema habitacional está a ser combatido da forma muito isolada, (*i.e.*, apenas através de oferta, visto que dos 138 milhões de euros, 128,4 milhões serão destinados à aquisição e construção de fogos). A entrevistada destacou a necessidade de uma visão estratégica quanto à problemática de habitação acessível e que existem assuntos cernes que devem ser discutidos em conjunto com a oferta, nomeadamente, a questão dos salários e melhores condições de emprego.

4.2. Reabilitação

A reabilitação também foi outra política que, segundo a maioria dos entrevistados, requer uma maior atenção. A RAM, quando comparada ao Continente e Região Autónoma dos Açores, apresenta o maior número de alojamentos vagos, sendo que estes localizam-se maioritariamente fora do Funchal (INE, 2021). Segundo a Planeadora, o Representante da IHM e o Antigo Representante da SocioHabitaFunchal, deve-se cada vez mais priorizar a reabilitação, de forma a colmatar as carências, rejuvenescer a cidade e manter as famílias nas suas habitações, tendo por base ideais de sustentabilidade, uma vez que é mais caro construir. A Planeadora refere que tudo o que for no âmbito da reabilitação e da criação de melhores condições para a população, deve ser tratado com um critério de maior celeridade na apreciação urbanística.

Segundo os dados da DREM (2022), o número de edifícios de habitação reabilitados anualmente tem vindo a apresentar uma tendência decrescente, sendo que em 2021 o número de edifícios concluídos em ampliações, alterações e reconstruções para habitação familiar foi de 51 edifícios, segundo valor mais baixo de sempre (da série disponibilizada pela DREM, 1995-2021), depois de 2019 com cerca de 48 edifícios. De

facto, em 2021 reabilitou-se menos habitações em proporção com o total de edifícios concluídos da última década (*i.e.*, cerca de 27,7 %). Isto em parte, poderá ser justificado pelas históricas baixas taxas de juro de 2021, que priorizaram a construções novas, visto que neste período, foram concluídos 184 edifícios familiares, valor mais alto desde o período de recuperação iniciado em 2014.

Atualmente, existem vários programas de apoio ao arrendamento desde o Programa de Recuperação de Imóveis Degradados, Programa Reabilitar para Arrendar, Reabilitar Madeira e alguns programas municipais. Além disso, 6 milhões de euros provenientes do PRR, serão alocados à reabilitação de habitações próprias (idealista, 2021). No entanto, verifica-se que a reabilitação tem vindo a decrescer.

4.3. Descentralização

A maior aposta na descentralização, foi outro tema abordado pelos entrevistados. Atualmente, a população apresenta estar maioritariamente concentrada no concelho do Funchal. Neste, vivem cerca de 105 595 habitantes, o que corresponde a 42 % da população madeirense. O norte da ilha, além de ser a região da RAM mais despovoada, é também a que apresenta a população mais envelhecida. Posto isto, o Mediador defende que têm de ser criadas condições, através de incentivos e isenções fiscais, para que qualquer família possa iniciar a sua vida em qualquer local.

Ao abrigo do PRR, será construída habitação em todos os concelhos da região, contribuindo para a repovoação dos concelhos com menor população. Porém, segundo o Antigo Representante da SocioHabitaFunchal, a problemática da descentralização não está na habitação, mas sim na oferta de emprego, onde existe falta de oportunidades, e condições de afirmação das empresas, - sendo que em 2022 houve uma redução da taxa de IRC nos concelhos do Norte e ilha do Porto Santo (Rocha, 2022) - acrescentando que é mais fácil solucionar o problema da habitação nos concelhos rurais do que na malha urbana mais densificada.

A Planeadora mencionou faltar um plano estratégico nestas políticas de descentralização da RAM, através de uma maior interligação das diversas áreas de forma a incrementar e valorizar os recursos específicos de cada região, potencializando o turismo, criando mais emprego e, conseqüentemente, mais habitação. Segundo um artigo da McKinsey (2021), os segmentos turísticos mais resilientes são aqueles estão diretamente ligados às características únicas da respetiva região. Defendem ainda, que as

entidades públicas deviam criar parcerias com as empresas locais de forma a aumentar a atratividade destes destinos.

O Antigo Representante da SocioHabitaFunchal, destacou o projeto piloto do concelho da Ponta do Sol em captar nómadas digitais através das suas características únicas, nomeadamente um dos melhores climas da RAM. Noutros países, segundo um estudo da Mckinsey (2021), o Estado ajuda os retalhistas locais, criando zonas isentas de tributação de forma a incentivar o consumo por parte de turistas internos, entre outros exemplos aplicados em outras localidades. Assim sendo, atrair população para outras regiões poderá ter influência na acessibilidade habitacional e aliviar a pressão nas zonas mais densificadas, como a cidade do Funchal, contribuindo para uma melhor acessibilidade habitacional.

4.4. Intervenção Estatal na Habitação

Os entrevistados, também demonstraram defenderem políticas intervencionistas por parte do Estado no aprovisionamento de habitação de acessível, uma vez que, segundo Antigo Representante da SocioHabitaFunchal, *“a habitação é um direito e quando o privado não resolve o estado tem de intervir. (...) Durante a Grande Crise Financeira onde o estado não interveio, deixou para o mercado a promoção de habitação e só resultou em mais carências”*. Segundo o Mediador, *“o governo deve intervir no mercado, contribuindo para que a habitação tenha um preço acessível para as pessoas, mas isto com regras, para que as famílias possam concorrer, e controlo”*. Já o Representante da IHM, diz que *“o governo tem que garantir condições para que o próprio mercado crie habitação acessível, (...) cativar investidores para este tipo de construção”*. O Antigo Representante da SocioHabitaFunchal, destacou a importância da intervenção do Estado no aprovisionamento de habitação, por forma a garantir qualidade no empreendimento, a nível de construtivo e a nível de inserção na malha urbana, pois *“se não existir intervenção, irá surgir habitação de baixa qualidade, pois não existe retorno que justifique o investimento”*.

4.4.1. Maior Rigor na Atribuição de Apoios

A RAM é a região do país com a maior taxa de cobertura de programas habitacionais, cerca de 26% da população, que incluem apoios públicos integrais e complementos financeiros aos agregados familiares.

Para além disso, foi partilhado pelo Representante da IHM que as 3.300 carências habitacionais, evidenciadas pela Estratégia Regional de Habitação, não são reais. Acrescentou ainda que, *“muitos madeirenses prestam falsas declarações para se candidatarem a estes apoios sociais”*. O Mediador refere a falta de controlo na distribuição de apoios e de aproveitamento subsidiário de muitos indivíduos em situação de desemprego. Segundo o mesmo, estas pessoas devem ser acompanhadas, de forma individualizada e não em massa, recebendo apoios segundo as suas necessidades efetivas, através de um maior rigor nos processos.

A correta qualificação dos candidatos, a alocação de apoios e unidades habitacionais de forma equitativa, é um passo crucial e de grande responsabilidade na entrega de habitação, uma vez que é prioritário garantir que as famílias mais carenciadas recebem ajuda e, por conseguinte, evitar fraudes (Mckinsey, 2014).

4.4.2. Redução de Risco para os Investidores

O Representante da IHM alertou para a importância do risco para o investidor, uma vez que antes da crise financeira, registou-se muita adesão a construções a custos controlados, uma vez que os empreendedores usufruíam de apoios financeiros, juros bonificados e benefícios fiscais (Portal da Habitação, 2022). No entanto, não havia a garantia da venda dos alojamentos o que, após a grande crise financeira, muitos destes empreendimentos não conseguiram escoar (Representante IHM). Atualmente, com os fundos do PRR, existe grande adesão, visto que os investidores não correm riscos já que governo irá adquirir todos os empreendimentos. Desta forma, segundo o Representante, *“após o PRR temos de criar, num futuro próximo, novamente esta sensação de segurança para os investidores sobre investimento em habitação acessível”*.

A pré-venda de alojamentos como garantia de segurança é defendida por Sharam, Bryan e Alves (2015). As pré-vendas podem ser utilizadas para confirmar a aceitação do mercado para este tipo de produto, como também de garantia de reembolso aos financiadores. Já um artigo da Mckinsey (2014), refere que em certos países as

autoridades comprometem-se a comprar os alojamentos e encontrar arrendatários, enquanto noutras geografias, os investidores não são obrigados a pagar o valor do terreno até que as unidades serem vendidas.

A segurança proporcionada ao investidor na construção de habitação acessível, poderá ser um ponto diferenciador e atrativo para os restantes tipos de investimentos habitacionais. Uma vez que segundo o Promotor e o Mediador, o investimento em habitação acessível é pouco cativante. Apesar da discrepância de rentabilidade, a segurança e os benefícios financeiros e fiscais associados à habitação acessível poderá ser capaz de atrair um novo nicho de investidores que não apresentam capitais suficientes para investir no luxo.

Em suma, as principais barreiras à implementação acessível partilhadas pelos entrevistados foram o desinvestimento em habitação pública após a grande crise financeira - nomeadamente, pelo setor cooperativo que foi praticamente inexistente-, o aumento do investimento estrangeiro na habitação, que, de facto, tem vindo a agravar os preços das habitações, o impacto dos *vistos gold* (que quando analisados os apresentaram um impacto residual) e o AL nos preços das habitações.

Quanto às especificidades sobre os alojamentos na RAM, os entrevistados destacaram a pouca oferta de habitação no mercado, o grande número de habitações vagas e secundárias, e o grande número de rendas antigas como principais barreiras. Para além disso, ainda destacaram os processos muito demorados de licenciamento de novas construções na RAM.

Por último, os entrevistados partilharam as várias soluções de forma a ultrapassar a inacessibilidade habitacional. No entanto, destacam-se as seguintes principais possíveis soluções, necessidade de uma visão mais estratégica quanto ao PRR, maior aposta na reabilitação e na descentralização da habitação e maior intervenção estatal no aprovisionamento de habitação acessível, nomeadamente num maior rigor atribuição de subsídios e redução do risco em investimentos para investidores em habitação pública.

5 CONCLUSÃO

Este estudo teve como objetivo estudar a problemática da inacessibilidade habitacional e usando como caso de estudo Região Autónoma da Madeira, contribuir para a literatura em habitação acessível.

Nos últimos anos, o preço das habitações tem apresentado grandes aumentos, sendo que, os ordenados não têm acompanhado este crescimento. Consequentemente, cada vez mais, uma maior faixa da população, apresenta dificuldades em aceder à habitação. Com o agravamento desta problemática, a RAM tem vindo a realizar grandes esforços para reverter esta situação, incluindo o atual maior investimento de sempre em habitação pública (PRR). No entanto, diversas carências habitacionais ainda persistem. Deste modo, tornou-se pertinente explorar a seguinte pergunta de investigação:

Quais as principais barreiras a implementação de habitação acessível na RAM e como pensam especialistas que estas podem ser ultrapassadas?

Após a conclusão das entrevistas e sua análise, destacaram-se as seguintes barreiras à implementação de habitação acessível, expostos na parte prática:

- a) **Desinvestimento em habitação pública:** o entrevistados destacaram que após a grande crise financeira, devido à implementação de medidas de austeridade e conseqüente escassez de meios financeiros, houve um desinvestimento em habitação pública, como também na habitação a custos controlados, nomeadamente no setor cooperativo, que contribuíram para o agravamento das carências habitacionais.

- b) **Aumento do investimento estrangeiro na região:** o impacto do investimento estrangeiro como causador do aumento dos preços da habitação foi muito destacado pelos entrevistados. De facto, o investimento estrangeiro na habitação na RAM apresenta um comportamento crescente desde 2014, como mostram os dados da DREM (2022), sendo que em 2020, ano marcado pela pandemia, registou um valor recorde, que pode ser em parte justificado pela bom

desempenho no combate à pandemia. Desta forma, concluiu-se que este tem vindo a impactar a região, e não mostra sinais de abrandamento:

- i. **Os *vistos gold* e o seu Impacto na Habitação:** Os *vistos gold*, foram o principal culpado evidenciado pelos entrevistados, quando se referiam ao investimento estrangeiro. Contudo, segundo os dados disponíveis da DREM (2022), demonstra um impacto residual no total de imóveis transacionados. Porém, é preciso destacar que esta é uma tendência crescente e, para o ano de 2022, uma vez que estes passaram a estar limitados às ilhas e interior do país, pode vir a impactar a procura de habitação na RAM.
 - ii. **Alojamento Local e o seu Impacto na Habitação:** O AL, também foi comentado como dos principais responsáveis pela inacessibilidade. De facto, como discutido no Capítulo 4, com base nos dados do RNAL (2022), cada vez mais habitações são colocadas em AL, contribuindo para uma redução do stock habitacional disponível nos mercados.
- c) **Pouca Oferta de Habitação:** o mercado habitacional da RAM é caracterizado por uma escassa oferta, o que veio a agravar após a crise pandémica. A escassa oferta de habitação poderá ter uma forte ligação aos aumentos dos preços da habitação.
- d) **Grande número de Alojamentos Desocupados e Residências Secundárias ou Sazonais:** associadas à escassa oferta é possível verificar, através dos dados da DREM (2021), um grande número deste tipo de alojamentos, que se tornam mais evidentes nos concelhos fora do funchal. O que, deste modo, dificultam o acesso à habitação.
- e) **Grande número de Rendas Antigas:** na RAM, segundo os dados do INE (2021), cerca de 32% dos alojamentos arrendados pagam menos de 99,99 euros. A rendas antigas apresentam uma ameaça, pois uma vez vagos, os inquilinos encontram-se incapazes financeiramente de fazer as reabilitações necessárias para voltar a meter o imóvel no mercado.
- f) **Processos de licenciamento muito demorados:** a demorada na aprovação de projetos foi comentada pelo promotor. A literatura, sugere que aliviar barreiras, aumentará a oferta de habitação e reduzir os preços das habitações.

Os entrevistados partilharam várias soluções que requerem grande atenção, porém destacam-se as mais partilhadas entre todos os entrevistados:

a) PRR – Plano de Recuperação e Resiliência na Habitação: os entrevistados de modo geral demonstram uma satisfação quanto à atual estratégia habitacional. No entanto, preocupam-se com o atual foco da estratégia, oferta de habitação, e reconhecem que não será suficiente para suprimir todas as carências habitacionais. Para além disso, referem a importância de uma maior atenção à questão dos salários e melhores condições de emprego.

b) Reabilitação: A RAM é a região do país com maior número de alojamentos vagos (INE, 2021). Desta forma, os entrevistados priorizam a reabilitação, de forma a rejuvenescer a cidade e colmatar carências.

c) Descentralização: a população da RAM encontra-se altamente centralizada no Funchal. Assim sendo, de forma a suavizar a pressão sentida neste concelho, os entrevistados defendem uma maior oferta de emprego, criação de condições de afirmação das empresas e incentivos fiscais noutros concelhos, de forma a estimular a fixação de famílias fora do funchal e suavizar os preços das habitações.

d) Intervenção Estatal: todos os entrevistados defenderam uma maior intervenção estatal no aprovisionamento de habitação acessível. Nomeadamente:

- i. **Maior Rigor na Atribuição de Apoios:** A RAM é a região do país com maior cobertura populacional de programas habitacionais. No entanto, segundo os entrevistados, existem carências habitacionais que não são reais. Desta forma, os entrevistados defendem um maior rigor e correta alocação de apoios e unidades habitacionais às famílias realmente carenciadas.
- ii. **Redução do Risco para os Investidores:** após a crise financeira, houve muita construção a custos controlados que não conseguiu escoar. Assim, de forma a incentivar este tipo de investimento no futuro, o entrevistados defendem políticas de redução de risco para os investidores neste tipo de habitação.

Apesar da problemática da inacessibilidade habitacional, estar intrinsecamente relacionada como facto de os ordenados não acompanharem a evolução do preço das habitações, sendo uma tendência registada a nível mundial, existem outros fatores, ou seja, especificidades sobre as regiões que influenciam acessibilidade habitacional.

Atualmente o modelo de aprovisionamento de habitação acessível, está focado apenas na oferta de habitação com grande incidência no Funchal, isto não quer dizer que esta estratégia não venha a colmatar várias carências e apresentar melhorias na acessibilidade habitação, no entanto, através de uma visão mais estratégica, e uma maior complementaridade entre diferentes áreas, nomeadamente as destacadas neste estudo, melhores resultados na acessibilidade habitacional se obteriam.

Finalmente, este estudo identifica várias áreas que beneficiariam de maior investigação. Primeiro, a necessidade de maiores e mais atualizados estudos dos impactos do investimento estrangeiro, nomeadamente os *vistos gold* e AL, na acessibilidade habitacional. Segundo, um maior aprofundamento estatístico sobre os alojamentos na RAM. Terceiro, uma necessidade de mais estudos sobre a inacessibilidade habitacional na RAM, através de diferentes metodologias, ou semelhantes as usadas neste estudo, mas com diferentes entrevistados.

Na realização deste estudo foram possíveis identificar duas principais limitações. A primeira, tem a ver com o número limitado de entrevistas. Realizaram-se 5 entrevistas, sendo que uma maior amostra poderia apresentar mais perspetivas. A segunda, tem a ver com a escassez de dados estatísticos sobre a problemática. Independente destas limitações, os resultados obtidos do presente estudo permitiram um melhor entendimento da problemática habitacional na RAM, nomeadamente nas barreiras a implementação de habitação acessível, e possíveis soluções para estas barreiras serem eventualmente ultrapassadas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

-
- [1] Almeida, A. & Teles, S. (2021). Implementação de Políticas Públicas sobre Habitação Social na Região Autónoma da Madeira. Disponível em: <https://www.provedor-jus.pt/documentos/implementacao-de-politicas-publicas-sobre-a-habitacao-social-na-regiao-autonoma-da-madeira/> [outubro 2022]
- [2] Amore, A., de Bernardi, C. & Arvanitis, P. (2020). The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: A rent gap theory perspective. *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3329–3342. <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1742674>
- [3] Antunes, G. (2019). Política de Habitação Social em Portugal: De 1974 à actualidade. *Forum Sociológico*, (34), 7–17. <https://doi.org/10.4000/sociologico.4662>
- [4] Artigo nº 65/76 de 10 de abril da Constituição da República Portuguesa. *Diário da República: I Série, No 86 Parte A* (1976). Disponível em <https://dre.pt/> [outubro 2022]
- [5] Aura Real Estate Experts (2018, janeiro). Portugal has the second highest amount of vacant homes in Europe. Disponível online em: <https://www.auraree.com/portugal/real-estate-news/portugal-second-highest-amount-vacant-homes-europe/> [outubro 2022]
- [6] Banco de Portugal (2022). Consulte a taxa de inflação para outubro. Disponível em: <https://bpstat.bportugal.pt/conteudos/noticias/1299> [outubro 2022]
- [7] Banco de Portugal. (2022). Taxa de juro-empréstimos-particulares Um-Habitação (Novas Operações). Disponível online em <https://bpstat.bportugal.pt/serie/12533735> [novembro 2022]
- [8] Bayer, P., Mangum, K., & Roberts, J. (2016). Speculative fever: Investor contagion in the housing bubble. *NBER Working Paper Series*, (22065). <https://doi.org/10.3386/w22065>
- [9] Been, V., Ellen, I. G., & O'Regan, K. (2018). Supply skepticism: Housing supply and affordability. *Housing Policy Debate*, 29(1), 25–40. <https://doi.org/10.1080/10511482.2018.1476899>
- [10] Bertão, A. S. S. M. P. (2021). Preparar o futuro do imobiliário em Portugal: Casafari e o advento da PropTech [Dissertação de mestrado, Iscte - Instituto Universitário de Lisboa]. Repositório do Iscte. <http://hdl.handle.net/10071/24877>
- [11] Branco, R., & Alves, S. (2018). Urban rehabilitation, governance, and Housing Affordability: Lessons from Portugal. *Urban Research & Practice*, 13(2), 157–179. <https://doi.org/10.1080/17535069.2018.1510540>
- [12] Camisa, N (2015). Evolução do custo e preço da construção de habitação em Portugal [Dissertação de mestrado, IST – Instituto Superior Técnico]. <https://fenix.tecnico.ulisboa.pt/cursos/mec/dissertacao/846778572210844>
- [13] Castanho, R. A., Lousada, S., Camacho, R., Naranjo Gómez, J. M., Loures, L., & Cabezas, J. (2018). Ordenamento territorial e a sua influência no turismo regional. O caso de estudo da Região Autónoma da Madeira (RAM). *CIDADES, Comunidades e Territórios*, (36). <https://doi.org/10.15847/citiescommunitiesterritories.jun2018.036.art03>
- [14] Chung, J.-Y., & Carpenter, K. (2020). Safe havens: Overseas housing speculation and opportunity zones. *Housing Studies*, 37(8), 1350–1378. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1844156>
- [15] Clapham, D., Clark, W. A. V., Gibb, K., & Clark, W. A. V. (2012). Context. In *The sage handbook of housing studies* (pp. 245–355). British Library.

- [16] Dantas, D. M. (2019). Caracterização do alojamento local e seu impacto no turismo da cidade do Porto. [Dissertação de mestrado, UM – Universidade do Minho]. Repositório da UM. <https://hdl.handle.net/1822/60390>
- [17] Diário de Notícias (2022, julho). Madeira aumenta apoio máximo para recuperar imóveis degradados de 15 000 para 20 000 euros. Disponível online em: <https://www.dnoticias.pt/2022/7/6/318729-madeira-aumenta-apoio-maximo-para-recuperar-imoveis-degradados-de-15000-para-20000-euros/> [outubro 2022]
- [18] DREM – Direção Regional de Estatística da Madeira (2015). Sector Empresarial da Região Autónoma da Madeira em 2013. Disponível online em: <https://estatistica.madeira.gov.pt/download-now/economica/empresas-pt/empresas1-pt/empresas1-emfoco-pt/send/253-empresas-em-foco/3904-empresas-2013910.html> [outubro 2022].
- [19] DREM – Direção Regional de Estatística da Madeira (2017). Economia da Região Autónoma da Madeira cresce acima da média nacional em 2016 e 2017. Disponível online em: <https://estatistica.madeira.gov.pt/download-now/economica/contaseconomicas-pt/contaseconomicas-cr-pt/contaseconomicas-cr-noticias-pt/1872-13-12-2018-economia-da-regiao-autonoma-da-madeira-cresce-acima-da-media-nacional-em-2016-e-2017.html> [outubro 2022]
- [20] DREM – Direção Regional de Estatística da Madeira (2018). A evolução recente do mercado de trabalho na RAM. Disponível online em: <https://estatistica.madeira.gov.pt/download-now/social/merctrab-pt/merctrab-ie-pt/estudos/send/589-inquerito-ao-emprego-estudos/10216-a-evolucao-recente-do-mercado-de-trabalho-na-ram.html> [outubro, 2022]
- [21] DREM – Direção Regional de Estatística da Madeira (2021). Em Foco: Resultados Provisórios Censos 2021. Disponível online em: <https://estatistica.madeira.gov.pt/download-now/social/popcondsoc-pt/popcondsoc-censos-pt/popcondsoc-censos-emfoco-pt/send/47-censos-emfoco/14253-em-foco-censos-2021-resultados-provisorios.html> [outubro 2022]
- [22] DREM – Direção Regional de Estatística da Madeira (2022). Indicadores da Construção e Habitação – 1971 a 2021. Disponível em: <https://estatistica.madeira.gov.pt/download-now/economica/const-hab-pt/informacao-geral-construcao/serie-retrospectiva-construcao.html> [outubro 2022].
- [23] DREM - Direção Regional de Estatística da Madeira (2022). No 1.º trimestre de 2022, Remuneração bruta mensal média por trabalhador aumentou 1,9%. Disponível online em: <https://estatistica.madeira.gov.pt/download-now/social/merctrab-pt/remuneracoes/noticias-remuneracoes/3421-19-05-2022-no-1-trimestre-de-2022-a-remuneracao-bruta-mensal-media-por-trabalhador-aumentou-1-9.html> [outubro 2022]
- [24] DREM – Direção Regional de Estatística da Madeira (2022). No 1.º trimestre de 2022, Número de novos contratos de arrendamento e o valor por metro quadrado na RAM cresceu face aos trimestres anterior e homólogo. Disponível online em: <https://estatistica.madeira.gov.pt/download-now/economica/const-hab-pt/rendas-da-habitacao-ao-nivel-local/noticias-rendas-hab-local/3474-28-06-2022-no-1-trimestre-de-2022-o-numero-de-novos-contratos-de-arrendamento-e-o-valor-por-metro-quadrado-na-ram-cresceu-face-aos-trimestres-anterior-e-homologo.html> [outubro 2022]
- [25] DREM – Direção Regional de Estatística da Madeira (2022). Para o 1.º trimestre de 2022, DREM divulga informação sobre o preço mediano dos alojamentos familiares na RAM. Disponível online em: <https://estatistica.madeira.gov.pt/download-now/economica/const-hab-pt/precos-da-habitacao-ao-nivel-local/noticias-precos-hab-local/3499-14-07-2022-drem-divulga-informacao-sobre-o-preco-mediano-dos-alojamentos-familiares-na-ram-para-o-1-trimestre-de-2022.html> [outubro 2022]

- [26] Galster, G., & Ok Lee, K. (2020). Introduction to the special issue of the Global Crisis in housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(sup1), 1–6. <https://doi.org/10.1080/12265934.2020.1847433>
- [27] Global Citizen Solutions (2022, setembro). Golden Visa Portugal 2022 - o Guia Definitivo Feito por especialistas. Disponível online em: <https://www.globalcitizensolutions.com/pt-pt/golden-visa-portugal/> [outubro 2022]
- [28] Guerra, I. (2011). As Políticas de Habitação em Portugal: à Procura de Novos Caminhos. *CIDADES, Comunidades e Territórios*, (22), 41–68. <https://doi.org/10.7749/citiescommunitiesterritories.jun2011.022.art03>
- [29] Guest, R., & Rohde, N. (2017). The contribution of foreign real estate investment to housing price growth in Australian Capital Cities. *Abacus*, 53(3), 304–318. <https://doi.org/10.1111/abac.12110>
- [30] Haffner, M. E., & Hulse, K. (2019). A fresh look at contemporary perspectives on Urban Housing Affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(sup1), 59–79. <https://doi.org/10.1080/12265934.2019.1687320>
- [31] Hettinger, W. S. (2003). *Living and working in paradise: Housing strategies for tourism communities* (dissertação). ProQuest Dissertations Publishing, Ann Arbor, Michigan.
- [32] Idealista (2021, outubro). PRR: Madeira investe 138 milhões para oferecer 1.121 casas até 2026. Disponível online em: <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2021/10/29/49502-prr-madeira-investe-138-milhoes-para-oferecer-1-121-casas-ate-2026> [outubro 2022]
- [33] Idealista (2022, outubro). Comprar casa: taxa de esforço subiu para 41%. Disponível online em: <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2022/10/26/54651-comprar-casa-taxa-de-esforco-subiu-para-41> [outubro 2022]
- [34] Idealista (2022, outubro). Madeira: Governo vai atribuir mais de 800 casas a rendas acessíveis. Disponível online em: <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2022/10/03/54342-madeira-governo-vai-atribuir-mais-de-800-casas-a-rendas-acessiveis> [outubro 2022]
- [35] Idealista. (2022, maio). “A inflação vai afastar muitos projetos de habitação acessível”. Disponível online em: <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2022/05/20/52367-a-inflacao-vai-afastar-muitos-projetos-de-habitacao-acessivel> [novembro 2022]
- [36] IHM – Investimentos Habitacionais Madeira (2021). Relatório e Contas 2021. Disponível online em: <https://www.ihm.pt/index.php/ihm/instrumentos-de-gestao/relatorio-e-contas> [outubro 2022]
- [37] INE – Instituto Nacional de Estatística (2019). Poder de Compra Per Capita por Localização Geográfica. Disponível online em: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&contexto=pi&indOcorrCod=0008614&selTab=tab0&xlang=pt [outubro 2022]
- [38] INE – Instituto Nacional de Estatística (2021). Censos 2021. Disponível online em: https://www.ine.pt/scripts/db_censos_2021.html
- [39] Mckinsey (2021). A recuperação do turismo começou, mas levará anos até Portugal recuperar totalmente. O que poderão fazer os principais intervenientes no setor? Disponível online em: <https://www.mckinsey.com/~media/mckinsey/locations/europe%20and%20middle%20east/portugal/our%20insights/travel%20recovery%20in%20portugal/mckinsey%20article%20-%20tourism%20recovery%20in%20portugal%20-%20published%20por.pdf> [outubro 2022].

- [40] Mckinsey Global Institute (2014). A blueprint for addressing the global affordable housing challenge. Disponível em: https://www.mckinsey.com/~media/mckinsey/featured%20insights/urbanization/tackling%20the%20worlds%20affordable%20housing%20challenge/mgi_affordable_housing_full%20report_october%202014.pdf [novembro 2022]
- [41] Mikulić, J., Vizek, M., Stojčić, N., Payne, J. E., Čeh Časni, A., & Barbić, T. (2021). The effect of tourism activity on housing affordability. *Annals of Tourism Research*, 90(103264), 10. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2021.103264>
- [42] Newman, S. J., & Holupka, C. S. (2014). Housing affordability and child well-being. *Housing Policy Debate*, 25(1), 116–151. <https://doi.org/10.1080/10511482.2014.899261>
- [43] Nieuwland, S., & van Melik, R. (2018). Regulating airbnb: How cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 23(7), 811–825. <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>
- [44] Noring, L., Struthers, D., Grydehøj, A. (2020). Governing and financing affordable housing at the intersection of the market and the state: Denmark’s private non-profit housing system. *Urban Research & Practice*, 15(2), 258–274. <https://doi.org/10.1080/17535069.2020.1798495>
- [45] OECD - The Organization for Economic Cooperation and Development (2022) Affordable housing. Disponível online em <https://www.oecd.org/housing/topics/affordable-housing/> [outubro 2022]
- [46] Ornelas, J. C. B. (2020). Programa de habitação para jovens residentes na Região Autónoma da Madeira na IHM: investimentos habitacionais da Madeira, EPERAM [Dissertação de mestrado, Iscte - Instituto Universitário de Lisboa]. Repositório do Iscte. <http://hdl.handle.net/10071/21881>
- [47] Özogul, S., Tasan-Kok, T. (2020). One and the same? A systematic literature review of residential property investor types. *Journal of Planning Literature*, 35(4), 475–494. <https://doi.org/10.1177/0885412220944919>
- [48] Padley, M., Marshall, L., Valadez-Martinez, L. (2018). Defining and measuring housing affordability using the Minimum Income Standard. *Housing Studies*, 34(8), 1307–1329. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1538447>
- [49] Pereira, S. (2022, agosto). Mais de 70% dos contratos de arrendamento valem menos de 400 euros. Disponível online em: <https://www.dinheirovivo.pt/economia/mais-de-70-dos-contratos-de-arrendamento-valem-menos-de-400-euros-15104517.html> [outubro 2022]
- [50] Pinto, T. (2017). Moving to a new housing pattern? new trends in Housing Supply and demand in times of changing. the Portuguese case. *Critical Housing Analysis*, 4(1), 131–141. <https://doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.332>
- [51] Pires, R. (2022, junho). A Pressão dos preços no Imobiliário da Ilha da Madeira. *O Jornal Económico*. Disponível em: <https://jornaleconomico.pt/noticias/a-pressao-dos-precos-no-imobiliario-da-ilha-da-madeira-893683> [novembro 2022]
- [52] Pires, R. (2022, outubro). A Maderia apresenta quebra de 19% na oferta de habitação para venda. *Jornal Económico*. Disponível em: <https://jornaleconomico.pt/noticias/madeira-apresenta-quebra-de-19-na-oferta-de-habitacao-para-venda-949642> [outubro, 2022]
- [53] Portal da Habitação (2022). Habitação da Custos Controlados. Disponível online em: <https://www.portaldahabitacao.pt/habitacao-a-custos-controlados> [outubro 2022]
- [54] RNAL – Registo Nacional de Alojamento Local (2022). Disponível online em: https://rnt.turismodeportugal.pt/RNT/Pesquisa_AL.aspx?FiltroVisivel=True [outubro 2022]
- [55] Rocha, L. (2022, julho). José Manuel Rodrigues quer que o Norte da Ilha seja visto de “forma diferente”. *Funchal Notícias*. Disponível online em:

- <https://funchalnoticias.net/2022/07/22/jose-manuel-rodrigues-quer-que-o-norte-da-ilha-seja-visto-de-forma-diferente/> [outubro 2022]
- [56] Rodrigues, P. (2022) The real estate market in Portugal: Prices, rents, tourism and accessibility. Fundação Francisco Manuel dos Santos.
- [57] Rodríguez-Pose, A., & Storper, M. (2019). Housing, Urban Growth and inequalities: The limits to deregulation and upzoning in reducing economic and spatial inequality. *Urban Studies*, 57(2), 223–248. <https://doi.org/10.1177/0042098019859458>
- [58] Rolnik, R. (2013). Late neoliberalism: The financialization of Homeownership and Housing Rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1058–1066. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12062>
- [59] RTP Madeira (2022, maio). Madeira prevê apoiar 1.400 famílias na habitação com recurso a 136 milhões de euros. Disponível em: https://www.rtp.pt/madeira/economia/madeira-preve-apoiar-1400-familias-na-habitacao-com-recurso-a-136-milhoes-de-euros_93684 [outubro 2022]
- [60] Secretaria Regional de Inclusão e Cidadania (2021). Estratégia Regional de Habitação. Disponível online em: <https://www.ihm.pt/images/img-aviso/ERH.pdf> [novembro 2022]
- [61] Seixas Sardinha, L. F., Fernandes, D. N., & Moura, J. (2019). Alojamento local NA região autónoma da madeira - tipologia e distribuição do imóvel. O perfil do investidor. *Revista de Economia Empresas e Empreendedores*. e3, 4(2), 25–56. <https://doi.org/10.29073/e3.v4i2.129>
- [62] Sharam, A., Bryant, L., & Alves, T. (2015). De-risking Development of Medium Density Housing to improve housing affordability and boost supply. *Australian Planner*, 52(3), 210–218. <https://doi.org/10.1080/07293682.2015.1034146>
- [63] Sheppard, S & Udell, A., (2016). Do Airbnb properties affect house prices? , Department of Economics Working Papers, Department of Economics, Williams College. <https://web.williams.edu/Economics/wp/SheppardUdellAirbnbAffectHousePrices.pdf>
- [64] Signorelli, C., Capolongo, S., D'Alessandro, D., & Fara, C. M. (2020). The homes in the COVID-19 era. How their use and values are changing. *Letter to the Editor*, 91(9), 92-94. <https://doi.org/10.23750/abm.v91i9-S.10125>
- [65] Surak, K., & Tsuzuki, Y. (2021). Are golden visas a golden opportunity? assessing the economic origins and outcomes of residence by investment programmes in the EU. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 47(15), 3367–3389. <https://doi.org/10.1080/1369183x.2021.1915755>
- [66] Tavares, F. O., & Almeida, L. G. (2018). O Setor do Imobiliário Residencial em Portugal de 2000 a 2013. e3, 1(2), 4–26. <https://doi.org/10.29073/e3.v1i2.15>
- [67] Todd, J., Musah, A., & Cheshire, J. (2021). Assessing the impacts of airbnb listings on London house prices. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 49(1), 206–222. <https://doi.org/10.1177/23998083211001836>
- [68] United Nations (2009). Promotion And Protection of All Human Rights, Civil, Political, Economic, Social and Cultural Rights, Including the Right to Development. Human Rights Council. Disponível online em: https://www.ohchr.org/en/ohchr_homepage?gclid=CjwKCAiAhKycBhAQEiwAgf19eq6fH30ZwlOECemxhVGUIi--K_TGwhzLtoI3me-8WgYxbZWG0aGjwxoCrksQAvD_BwE [novembro 2022]
- [69] Value of Stocks (2022, Setembro). Portugal will be the first European housing bubble to burst in 2023. Disponível online em: <https://valueofstocks.com/2022/09/16/the-biggest-housing-bubble-in-europe-is-about-to-burst/> [outubro, 2022]

- [70] Wang, B. (2021). How does covid-19 affect house prices? A cross-city analysis. *Journal of Risk and Financial Management*, 14(2), 14-47. <https://doi.org/10.3390/jrfm14020047>
- [71] Wetzstein, S. (2017). The Global Urban Housing Affordability Crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159–3177. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>
- [72] Wijburg, G. (2021). The governance of affordable housing in post-crisis Amsterdam and Miami. *Geoforum*, 119, 30–42. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2020.12.013>
- [73] Wu, T.-P., Wu, H.-C., Wang, C.-M., & Wu, Y.-Y. (2021). Causality between tourism and housing prices: A wavelet-based approach. *Journal of Policy Research in Tourism, Leisure and Events*, 1–21. <https://doi.org/10.1080/19407963.2021.1959339>