A Região Autónoma da Madeira enfrenta, na atualidade, uma profunda crise habitacional que atinge de forma desproporcional a população jovem. Esta crise resulta da confluência entre dinâmicas globais — como o turismo residencial de curta duração e o nomadismo digital — e falhas estruturais na aplicação de políticas públicas de habitação. Ao longo da última década, os centros urbanos da Madeira, em particular o Funchal, sofreram um aumento exponencial nos preços de arrendamento e aquisição de imóveis, fenómeno amplamente documentado, mas pouco mitigado. A juventude madeirense vê-se assim expulsa do seu território, impossibilitada de habitar com dignidade na terra onde nasceu. Este artigo propõe uma análise crítica da situação habitacional jovem na Madeira enquanto região ultraperiférica, contrastando os impactos da globalização imobiliária com a fragilidade das políticas locais e sugerindo caminhos alternativos inspirados em modelos cooperativos e autogeridos escandinavos.

O enquadramento constitucional português reconhece o direito à habitação como um direito fundamental (Artigo 65.º da Constituição da República). Contudo, no caso das regiões autónomas — e especialmente da Madeira — este direito tem-se revelado cada vez mais inacessível. Os jovens madeirenses são forçados a permanecer na casa dos pais até tarde, migrar para o continente ou viver em condições precárias. O relatório de Roldão (2024) sobre a juventude e habitação em Portugal indica que “a Madeira combina todas as fragilidades de um território insular: dependência do setor terciário, escassez de solo urbanizável e uma economia imobiliária voltada para o exterior”.

A chegada massiva de nómadas digitais e investidores estrangeiros impulsionou o turismo residencial, especialmente após a pandemia. A liberalização do mercado imobiliário e os incentivos fiscais concedidos a residentes não habituais tornaram a Madeira num destino atrativo para estrangeiros de elevado rendimento, com impacto direto no mercado local. Estudos recentes mostram que entre 2018 e 2024, o preço médio de arrendamento no Funchal cresceu 74%, enquanto o salário médio dos jovens aumentou apenas 11% no mesmo período (INE, 2025). Esta disparidade aprofunda a exclusão habitacional juvenil e ameaça a coesão social regional.

O fenómeno do nomadismo digital, por sua vez, não é intrinsecamente negativo. Muitos nómadas trazem consigo capital criativo, dinamismo económico e redes de inovação. No entanto, a ausência de regulação específica e a falta de políticas compensatórias têm convertido a Madeira num mercado dual, onde jovens locais competem com cidadãos

estrangeiros em desigualdade absoluta. O resultado é a substituição da população residente por uma população transitória e financeiramente mais forte, o que inflaciona preços, pressiona serviços públicos e fragiliza o tecido social.

Paralelamente, as políticas públicas locais revelam limitações evidentes. O programa "1.º Direito", principal instrumento nacional de promoção da habitação acessível, tem tido execução marginal na Madeira. Segundo dados do IHRU (2024), menos de 5% dos fundos destinados à habitação jovem foram aplicados na região entre 2020 e 2024. A fragmentação institucional, a falta de articulação entre municípios e o Governo Regional, bem como a escassez de recursos técnicos nas autarquias contribuem para esta ineficácia. Tal como sublinha Roldão (2024), "o problema não é a falta de fundos, mas a ausência de visão e capacidade de execução".

Além disto, o planeamento urbano continua a favorecer a construção de empreendimentos de luxo, hotéis boutique e condomínios fechados, em detrimento da habitação acessível. A legislação regional permanece omissa quanto à limitação do Alojamento Local (AL), mesmo em zonas de forte pressão imobiliária. Municípios como o Funchal, Santa Cruz ou Câmara de Lobos enfrentam processos de gentrificação acelerada, sem dispor de instrumentos eficazes de controlo e regulação.

Perante este cenário, importa olhar para experiências internacionais que demonstram ser possível conjugar inovação, inclusão e sustentabilidade habitacional. Os países escandinavos, particularmente a Dinamarca e a Suécia, têm uma longa tradição de habitação cooperativa autogerida, com forte participação dos jovens. Em Copenhaga, o modelo de "andelsboliger" — habitação cooperativa de propriedade partilhada — permite que jovens acedam a residências com rendas controladas, inseridas em bairros mistos, ambientalmente sustentáveis e socialmente integrados. Estes projetos são geridos pelas próprias cooperativas, com apoio municipal em termos de planeamento e financiamento inicial.

A Suécia, por sua vez, desenvolveu o conceito de "Bofællesskaber" — comunidades de co-habitação — em que jovens, estudantes, famílias e seniores vivem em conjunto, partilhando espaços e responsabilidades. Estes modelos reduzem custos, promovem a entreajuda e combatem a solidão urbana. A sua implementação foi facilitada por legislação clara, fundos públicos de apoio à inovação habitacional e envolvimento direto das universidades e organizações juvenis.

A Madeira, com as suas especificidades geográficas e culturais, pode adaptar estes modelos às suas realidades locais. As cooperativas habitacionais autogeridas representam uma solução viável, especialmente em zonas periurbanas e rurais. Estas podem aproveitar imóveis devolutos ou terrenos públicos para desenvolver projetos de habitação jovem com base em sustentabilidade, solidariedade e participação. Além disto, podem articular-se com iniciativas de agricultura urbana, coworking e formação profissional, criando ecossistemas integrados de vida e trabalho.

Para que tal transformação ocorra, são necessárias mudanças em três níveis. A nível institucional, é urgente criar um quadro legislativo regional que reconheça e promova o cooperativismo habitacional, incluindo isenções fiscais, facilitação de crédito e apoio técnico. A nível operativo, as autarquias devem estabelecer gabinetes locais de inovação habitacional, com equipas multidisciplinares aptas a desenhar, implementar e acompanhar projetos-piloto. A nível social, importa envolver os jovens na conceção das políticas que os afetam. A criação de conselhos municipais de juventude com competências deliberativas em matéria de habitação seria um passo decisivo.

Outra proposta fundamental é a implementação de uma “taxa de compensação habitacional” sobre os lucros obtidos pelo Alojamento Local e pelo turismo residencial. Esta taxa, já aplicada em cidades como Berlim e Barcelona, permitiria financiar um Fundo de Habitação Jovem da Madeira, com gestão autónoma e transparente, orientado para projetos sustentáveis, cooperativos e inclusivos.

A habitação jovem na Madeira é hoje um espelho ampliado das contradições do modelo económico dominante. De um lado, políticas de atração de capital externo que negligenciam os impactos sociais e territoriais; do outro, juventudes empurradas para a marginalização residencial, sem acesso a soluções dignas. A mudança requer coragem política, visão estratégica e capacidade de inovação.

A experiência escandinava mostra que é possível combinar crescimento urbano, justiça social e sustentabilidade ambiental. Adotá-la, com as devidas adaptações, seria um sinal de maturidade política e de compromisso com as gerações futuras. A Madeira não pode continuar à margem. Deve estar no centro de uma nova política habitacional, orientada para as pessoas e não para o lucro.

Referências Bibliográficas

Roldão, P. (2024). *A Habitação e os Jovens em Portugal*. Universidade Nova de Lisboa.

INE — Instituto Nacional de Estatística (2025). *Relatório Anual da Juventude e Habitação*.

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (2024). *Dados de Execução do Programa 1.º Direito*.

Município do Funchal (2023). *Plano Estratégico Local de Habitação 2021–2026*.

European Youth Housing Observatory (2024). *Youth Exclusion in Tourist Economies: Madeira, Azores, Canary Islands*.

Lund, K. & Petersen, S. (2023). *Cooperative Housing Models in Denmark and Sweden: A Review*. Urban Studies Journal.

Copenhague Municipality (2024). *Andelsboliger and Youth Housing Strategy Report*.

Salafranca, B. (2024). *Pobreza Energética no Interior de Portugal*. Universidade de Coimbra.