

Em Portugal constrói-se cada vez mais. Segundo o Instituto Nacional de Estatística, 2025 foi o ano com mais construções para habitação familiar dos últimos cinco anos, tendo sido construídos 27.301 novos fogos. Entre 2021 e o 1º trimestre de 2026 construíram-se mais de 123 mil novas habitações familiares em Portugal, refletindo um crescimento acumulado de 39,5% e um crescimento médio anual de mais de 8,7 pontos percentuais. Paradoxalmente, o aumento da oferta de construção foi acompanhado por uma subida recorde dos preços no mercado da habitação, 17,6% no *Índice de Preços da Habitação em Portugal* em 2025.

Na Região Autónoma da Madeira, segundo recentes dados da Direção Regional de Estatística – DREM, entre 2019 e 2025 foram concluídos cerca de 4200 novos fogos para habitação familiar, representando um crescimento acumulado de 216,6% e uma média de crescimento anual de 28,5%, mais do triplo da média nacional. A Região tem crescido na oferta habitacional a um ritmo mais acelerado que a média do país nos últimos anos, construindo uma média de 607 novos fogos por ano. Apesar deste crescimento estrutural da oferta habitacional na Madeira, a Região continua a registar preços “especulativos” no mercado habitacional e no mercado de arrendamento, desconstruindo o argumento de que a “pouca oferta habitacional” é a justificação para os elevados preços da habitação.

Os preços da habitação revelam um padrão preocupante de financeirização do mercado habitacional e do arrendamento na Região Autónoma da Madeira, mas também nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e na região do Algarve – regiões com elevada pressão turística e simultaneamente com elevada pressão habitacional. Este contexto contraria uma qualquer leitura simplista de que o aumento da oferta [da construção] resolve, por si só, a crise de acesso à habitação. Não resolve.

Um recente artigo do *Financial Times*, [*Portugal and Spain struggle as EU housing black spots*](#) situa os países ibéricos no centro da crise do mercado da habitação na União Europeia, apontando um quadro multifactorial, cujas “culpas” atingem os aparelhos burocráticos dos estados e os elevados custos da construção, face aos contextos geopolíticos, económicos, geográficos e à inserção periférica destes países em relação aos mercados europeus. Mas também, de forma errónea, o artigo aponta “culpas” às políticas migratórias, realizando uma generalização falaciosa que desconsidera as implicações benéficas da imigração na estrutura social e económica destes países e nos seus modelos de desenvolvimento económico-territorial. Atente-se ao facto das economias portuguesa e espanhola dependerem, desde há vários anos, da importação de mão de obra para garantir a contínua produção em setores

como a agricultura, a construção civil, a hotelaria e a restauração.

O artigo do *Financial Times* não menciona, nem critica, a crescente financeirização do mercado imobiliário que apodera-se da estrutura especulativa como uma forma de investimento para os grandes fundos internacionais e para a capitalização de grupos económicos em mercados nacionais e regionais. E tão pouco relaciona os efeitos do turismo na gentrificação das cidades e na inflação dos preços do mercado imobiliário, nomeadamente, nos centros históricos das cidades. Sobre estes dois assuntos leiam-se os artigos «[*Tourism, gentrification and neighbourhood change: an analytical framework. Reflections from Southern European cities*](#)» (Cocola-Gant, A, Gago, A, & Jover, J., 2020), na perspetiva da turistificação do sul da europa, e «[*Direito a habitar. Quanto me custas? A política dos solos e o acesso à habitação em contextos de inflação imobiliária*](#)» (Costa, 2025), na perspetiva do Direito do Urbanismo e da Políticas de Ordenamento Territorial.

Já a Região Autónoma da Madeira – RAM surge sistematicamente entre as cinco sub-regiões do país (de nove – NUTS II), com os preços medianos da habitação mais elevados do país, ao lado da Grande Lisboa, do Algarve, da Península de Setúbal e da Área Metropolitana do Porto, com um preço mediano de 2.500 €/m² em 2025. Mais significativo ainda é o facto de, em 2025, a Madeira ter sido a única região do país a registar quebras simultâneas no número de vendas no mercado habitacional (-13,5%) e no respetivo valor (-5,6%) — um sinal clássico de estrangulamento especulativo, em que a procura efetiva de residentes se retrai perante preços inacessíveis, enquanto o valor por metro quadrado continua entre os mais elevados do país. A oferta da construção não está a ser direcionada para os residentes.

A coexistência de preços recorde, com o número de transações em queda e a construção em crescimento é consistente com uma leitura de que o parque habitacional madeirense, à semelhança de outros destinos turísticos insulares, tem sido visto como um ativo de investimento e de exploração turística e não como uma resposta à necessidade habitacional das populações locais.

Note-se que, frequentemente, os grandes investimentos imobiliários em pequenos destinos turísticos insulares surgem associados à “indústria” do golfe e dos casinos, entre outras, funcionando como veículos de entrada, capitalização e posterior saída de capitais, inserindo-se num circuito especulativo de acumulação em que os imóveis operam sobretudo como reserva [ou garantia] de valor financeiro e não como bem de para efetivo usufruto ([*Goes,*](#)

2024). A economia política descreve este processo por «capital switching» ou circuito secundário de acumulação de capital, de acordo com o postulado por [Harvey \(1974, 1978\)](#) — a transferência de capital do circuito produtivo primário para um circuito secundário (da construção e imobiliário), que passa a funcionar como reserva de valor e ativo especulativo ([Farahani, 2026](#)).

É a própria Comissão Europeia e o Conselho Europeu que têm alertado para a sobrevalorização dos preços dos imóveis no país, apontando a necessidade de estabelecer prioridades no investimento público, combater a especulação imobiliária, promover a reabilitação urbana e construir parques habitacionais públicos. O *Plano Europeu de Habitação Acessível* propõe um quadro para regular zonas sob alta pressão urbana. Falta coragem política para a sua efetiva implementação!

As cidades europeias também enfrentam crises agudas no acesso à habitação, associadas ao aumento dos fluxos turísticos e às mudanças na estrutura económica e social dos centros urbanos, provocadas pela *gentrificação*. Encontramos já várias experiências em cidades europeias, que poderão servir de modelo e apresentar soluções em matéria de planeamento, gestão e controlo de preços no mercado habitacional e de arrendamento por área geográfica. Para conter a inflação imobiliária e a especulação, cidades como Amesterdão, Berlim, Paris e Lyon, Madrid, Barcelona e Viena utilizam um ecossistema de medidas inovadoras na gestão urbanística, estabelecendo mecanismos de controlo do mercado de arrendamento e dos alojamentos locais. Em vez de realizarem um tabelamento de preços, “cegamente”, estas cidades fornecem abordagens modernas focadas em travar os aumentos desproporcionais, restringir o turismo predatório e proteger o parque habitacional para residentes a longo prazo.

Amesterdão implementou cláusulas de “obrigação de residência” para a compra de imóveis de valor médio ou baixo, de forma a desincentivar a compra por parte de fundos de investimento. Também reduziu o teto máximo de partilha de casa para fins turísticos para apenas quinze noites por ano nos bairros centrais, com maior pressão turística e pressão habitacional. Madrid, através do plano RESIDE, proibiu a abertura de novos alojamentos locais em edifícios residenciais no centro histórico. Também Lisboa, implementou rácios de contenção absoluta, proibindo novas licenças de alojamento local em freguesias onde a atividade turística represente uma quota superior a 10% do total das habitações disponíveis para residentes. Berlim estabeleceu o mecanismo *Mietpreisbremse*, que impede que o preço

de um novo contrato de arrendamento ultrapasse um montante percentual predefinido de acordo com o índice médio da região (*Mietspiegel*), calculado com base no histórico de preços de arrendamento do bairro. Em Paris e Lyon, o sistema de *Encadrement des loyers* define uma renda de referência por m² e por tipologia, ano de construção e localização do imóvel. Barcelona, à semelhança de Paris, aplica taxas extraordinárias e progressividade no imposto municipal sobre imóveis, a edifícios residenciais que fiquem vazios por mais de um ano sem uma justificação legítima (como motivos de saúde ou profissionais). A Irlanda aplica o conceito de “zonas de pressão habitacional”, limitando o crescimento anual das rendas ao valor mais baixo entre a taxa de inflação anual ou o limite fixo de 2%. Viena é considerada como uma cidade-padrão, de excelência ao nível das políticas habitacionais. Mais de metade da população de Viena vive em habitações municipais ou em cooperativas habitacionais com subvenção pública do estado. A maioria destas cidades aumentou as penalizações sobre imóveis devolutos de forma a promover a sua reabilitação e/ou sua entrada no mercado imobiliário. Refira-se que Portugal possui atualmente cerca de 720 mil imóveis devolutos dos quais estima-se que cerca de 250 mil possuem condições de habitabilidade e poderiam ser colocados no mercado. Em 2025, a Madeira registava cerca de 30 mil imóveis devolutos.

No caso português, o tabelamento de rendas por áreas geográficas ou por freguesias constitui um mecanismo viável para a mitigação da especulação imobiliária, encontrando distintos enquadramentos jurídico-legais ao nível europeu. A interligação desta opção política, com a criação de novas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e respetivos instrumentos financeiros (IFRU), especialmente direcionadas para a habitação permanente, em freguesias periféricas aos centros urbanos e/ou com maior número de edifícios devolutos poderá constituir uma das soluções emergenciais. No quadro da gestão territorial e das políticas urbanísticas, as “Unidades de execução”¹ são um instrumento legal – ainda pouco explorado na RAM – que introduz maior celeridade urbanística, uma vez que as “unidades de execução” não pressupõem a criação de planos de pormenor ou de planos de urbanização, apesar de não se dispensar a consulta pública, nos termos da lei. As “Unidades de execução” constituem um importante instrumento de gestão territorial dos municípios na medida em que permitem estabelecer, designadamente, a área de construção e o respetivo uso, o desenho urbano, os alinhamentos, altura das fachadas, o número máximo de fogos, entre outros aspetos associados, atuando como uma “alternativa” de programação urbanística direta, permitindo executar os Planos Diretores Municipais (PDM) sem exigir uma “pormenorização” de exceção.

A integração concertada de políticas habitacionais entre municípios — através da criação de oferta pública de habitação promovida por associações intermunicipais — poderá devolver a Portugal (e à Madeira), aquilo que o mercado, por si só, nunca lhe(s) dará: o direito dos seus habitantes continuarem a viver na terra que os turistas vêm admirar. Sem uma resposta pública, concertada entre municípios, Portugal (e a Madeira) arrisca tornar-se um lugar mais visitado do que habitado.

Referências:

- Cocola-Gant, A, Gago, A, & Jover, J (2020). Tourism, gentrification and neighbourhood change: an analytical framework. Reflections from Southern European cities. In: Jeroen Oskam Oskman, (ed). *The Overtourism Debate*. NIMBY, Nuisance, Commodification (p. 121-135). Emerald. <http://hdl.handle.net/10451/43913>
 - Costa, L. (2025). Direito a habitar. Quanto me custas? A política dos solos e o acesso à habitação em contextos de inflação imobiliária. *RevCEDOUA – Revista do Centro de Estudos de Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente*, 51. pp. 296-315. https://doi.org/10.14195/2182-2387_51_13
 - Farahani, I. (2026). Capital switching, economic crisis, and land rent: Examining discontinuation of Swedish municipal site leasehold in the 1980s. *Human Geography*, 19(1). pp. 88-107. <https://doi.org/10.1177/19427786251332583>
 - Goes, D. (2024). O impacto das práticas corruptivas no setor do Turismo: uma reflexão sobre a perda de competitividade regional [Conference Proceedings]. *CIACGA 2023: 4º Congresso Ibero-americano de Compliance, Governança e Anticorrupção*. At: Instituto Ibero-Americano de Compliance / Universidade da Maia, pp. 32-35.
 - Harvey, D. (1974). Class-monopoly rent, finance capital and the urban revolution. *Regional Studies*, 8(3-4), 239-255. <https://doi.org/10.1080/09595237400185251>
 - Harvey, D. (1978). The urban process under capitalism: a framework for analysis. *International journal of urban and regional research*, 2(1-3), 101-131.
1. Cf. Artigo 148º, do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14/05, na sua redação mais recente pela Lei n.º 53-A/2025, de 09/04; Decreto-Lei n.º 108/2026, de 29/05. ↩
- Imagem de capa: Pormenor de fotografia de Balázs Gábor, via Pexels.com (uso gratuito)