

CIAEGT
Centro de Investigação Aplicada
em Economia e Gestão do Território

Working Paper Series

2025.01

Os Desafios da Habitação nos Açores e a Eficácia das Políticas Públicas de Habitação

Tiago Resendes¹
(tiagopereiraresendes@gmail.com)
Sérgio Nunes^{1,2,3}
(spnunes@ipt.pt)

- (1) CIAEGT – Centro de Investigação Aplicada em Economia e Gestão do Território, IPT, Portugal
(2) *DINÂMIA´CET – Instituto Universitário de Lisboa-IUL, Portugal*
(3) *CIRIUS-ISEG, Universidade de Lisboa, Portugal*

Os Desafios da Habitação nos Açores e a Eficácia das Políticas Públicas de Habitação

Tiago Resendes¹ e Sérgio Nunes^{1,2,3}

- (1) CIAEGT-IPT-Instituto Politécnico de Tomar, Tomar, Portugal
- (2) DINÂMIA-CET-Instituto Universitário de Lisboa, Lisboa, Portugal
- (3) CIRIUS-ISEG-Universidade de Lisboa, Lisboa, Portugal

Resumo

A Habitação constitui um dos pilares fundamentais das políticas sociais, sendo um direito constitucionalmente consagrado e um fator determinante para o bem-estar e a coesão social. No contexto específico dos Açores, caracterizado por uma insularidade marcada e condições geográficas e económicas peculiares, a formulação e implementação de políticas de habitação enfrenta desafios singulares. Com efeito, fatores como a dispersão geográfica e a pressão sobre os recursos públicos exigem uma resposta eficaz e adaptada às necessidades da população local. Este artigo procura analisar as principais políticas públicas de habitação promovidas pelo Governo Regional dos Açores, visando explorar seu o nível de impacto na redução das desigualdades sociais e na promoção do processo de desenvolvimento regional. Neste sentido, os resultados sugerem que ainda se verifica uma insuficiente integração territorial das componentes proximidade e acesso, fragilizando a dimensão coesão do processo de desenvolvimento regional. Finalmente, são propostas algumas recomendações que podem contribuir para uma política habitacional mais eficaz, inclusiva, e ajustada à realidade insular açoriana.

Palavras-Chave: Habitação; Proximidade; Acesso; Desenvolvimento Regional; Políticas Públicas; Açores.

Classificação JEL: L38; R58.

The Challenges of Housing in the Azores and the Effectiveness of Public Housing Policies

Abstract

Housing is one of the fundamental pillars of social policies, being a constitutionally enshrined right and a key factor for well-being and social cohesion. In the specific context of the Azores, characterized by marked insularity and unique geographical and economic conditions, the formulation and implementation of housing policies face distinct challenges. Indeed, factors such as geographical dispersion and pressure on public resources require an effective response tailored to the needs of the local population. This article aims to examine the main public housing policies promoted by the Regional Government of the Azores, seeking to explore their impact on reducing social inequalities and promoting regional development. In this regard, the results suggest that there is still insufficient territorial integration of proximity and access components. Finally, some recommendations are proposed to contribute to a more effective, inclusive, and tailored housing policy that aligns with the Azorean insular reality.

Keywords: Housing; Proximity; Access; Regional Development; Public Policies; Azores.

JEL Classification: L38; R58.

1. Introdução

A falta de acesso à habitação observada na Europa e em Portugal revela-se com particular gravidade nos Açores, onde a oferta habitacional é insuficiente para atender à procura crescente. Esta situação é agravada pelo desfasamento entre o aumento dos preços das habitações que, segundo o Banco de Portugal, entre o primeiro trimestre de 2020 e o primeiro trimestre de 2024, registou uma subida de 9,2% e as rendas de 8,3%, em contraste com o aumento de 5,9% registado nos rendimentos das famílias. Já nos Açores, segundo dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), no período mencionado, o valor mediano das rendas aumentou 32% e no mês de setembro de 2024 registou-se um aumento de 16% no preço de venda do m².

A natureza processual do desenvolvimento regional resulta da articulação entre duas dimensões interdependentes: a competitividade e a coesão. A dimensão coesão operacionaliza-se através da integração territorial de dois mecanismos: a proximidade e o acesso. Não basta ao cidadão estar próximo de um bem ou serviço necessário ao seu bem-estar; é necessário que esse mesmo cidadão lhe consiga aceder, no sentido do seu consumo/usufruto. Neste sentido, a proximidade (a existência na proximidade física do cidadão) é uma condição necessária, mas não suficiente, à coesão territorial.

A habitação é uma componente crucial para o processo de desenvolvimento regional, especialmente no que diz respeito à dimensão coesão. Sem proximidade e acesso à habitação o processo de desenvolvimento regional fica estruturalmente comprometido, afetando negativamente a qualidade de vida das pessoas.

Apesar da habitação ser um direito consagrado na Constituição da República Portuguesa (Art.º 65.º), a materialização desse direito enfrenta grandes desafios, devido a fatores como a especulação imobiliária, o aumento dos preços das habitações e de arrendamento, e a insuficiência de oferta habitacional adequada às condições económicas da população. Na Região Autónoma dos Açores (RAA), o problema do acesso à habitação possui características particulares e dificuldades acrescidas devido a um conjunto de fatores como a insuficiência de escala à eficiência da produção, a dispersão geográfica, a insularidade e a fragilidade económica, dando origem a desafios como a dificuldade de construção, elevados custos associados à importação de materiais, limitação de terrenos disponíveis para construção, entre outros.

Estes problemas não se resolvem de forma eficaz recorrendo unicamente aos mecanismos de mercado pois, mesmo que este funcione de forma eficiente, por si só não consegue resolver todos os problemas, especialmente aqueles associados à coesão e às componentes de proximidade e de acesso, pelo que a existência de políticas públicas se torna inevitável como forma de superar algumas falhas de mercado.

Neste sentido, este artigo tem como objetivo exploratório avaliar o grau de eficácia das políticas públicas de habitação nos Açores, analisando tanto a

conceção destas políticas – ou seja, a sua coerência conceptual face aos problemas identificados – como a sua efetiva aplicação e tradução em legislação, isto é, a sua capacidade de responder aos problemas identificados, promovendo o acesso à habitação. Os critérios de eficácia das medidas de política são fundamentais para a sua avaliação. Neste caso, o critério de eficácia adoptado é a capacidade de as políticas contribuírem para a proximidade e para o acesso da população à habitação. Se as medidas de política não contribuírem para que exista mais habitação disponível que possa ser efectivamente acedida pela população necessitada, então não é eficaz. Neste sentido, a eficácia das políticas de habitação eficazes são um contributo substancial para a dimensão “coesão territorial” do processo de desenvolvimento regional.

Pretende-se, igualmente, contribuir para o debate em torno da habitação enquanto componente essencial do processo de desenvolvimento regional, sublinhando a importância de políticas públicas eficazes, robustas e adequadas às especificidades locais. O objetivo final é fornecer um retrato abrangente da situação atual, identificando as principais fragilidades e apontando possíveis sugestões de melhoria para assegurar um futuro mais sustentável e justo para a RAA e a sua população.

Este artigo está estruturado da seguinte forma: em primeiro lugar é explicitado o enquadramento teórico-conceptual utilizado através da exploração da literatura, levando em consideração os aspetos fundamentais relativos ao processo de desenvolvimento regional, às políticas públicas e à habitação; em segundo lugar realiza-se uma reflexão acerca da problemática da habitação na Europa e em Portugal; em terceiro lugar é dada especial atenção ao problema da habitação nos Açores e à eficácia das políticas públicas e, por último, apresentam-se as principais conclusões.

2. Processo de Desenvolvimento Regional, Políticas Públicas e Habitação

2.1. O processo de desenvolvimento regional

Em termos conceptuais e analíticos, o território corresponde a uma sobreposição de várias dimensões de espaços: físico, de relações e político-institucional (Nunes & Sousa, 2019). Neste sentido, destaca-se a importância de se ter em consideração a dinâmica que se estabelece entre estas diferentes dimensões e as tensões a elas associadas, quando se aborda qualquer questão territorial. Por outras palavras, o território resulta da evolução das complexas interdependências entre a dimensão do mercado, da dinâmica das relações e interações e da coordenação entre diferentes órgãos de poder e das políticas por si emanadas, que podem afigurar-se mais ou menos favoráveis a concretizações económicas e sociais (Nunes & Sousa, 2019).

No que concerne à relação entre o território e desenvolvimento regional, esta traduz-se num processo sistémico, interativo, cumulativo e incerto, envolvendo diversas tensões como, por exemplo, entre a eficiência e a equidade (ver Fig. 1).

Figura 1 – Território e Desenvolvimento Regional

		Território (concepção)						
Desenvolvimento Regional	Natureza objetiva: resultados		Competitividade e Coesão Territorial	Natureza processual		Espaço Físico	Espaço de Interações	Espaço político-institucional
	Crescimento	Emprego		Eficiência	Competitividade	Atractividade	Processo de Desenvolvimento Regional = resultado destas dinâmicas que envolvem múltiplas tensões e dilemas entre recursos (humanos, físicos, tecnológicos) e processos (órgãos de poder, natureza dos agentes, objectivos e estratégias, modelos de governância)	
Sustentabilidade	Produção	Coesão	Conetividade					
	Exportações		Proximidade					
	Investimento	Equidade			Acesso			
	Recursos		Equidade	Coesão				
Famílias								
Comportamentos								
Mobilidade								

Fonte: Nunes & Sousa (2019, p. 5)

Neste sentido, o desenvolvimento regional é um processo dinâmico e fortemente influenciado pela interação complexa entre diversos elementos e por tensões entre eles, tais como recursos humanos, físicos e tecnológicos, bem como por processos políticos, económicos e sociais que ocorrem num determinado território e que influenciam a qualidade de vida (Calignano & Nilsen, 2024; Azevedo *et al.*, 2010). Pode-se afirmar que o desenvolvimento regional procura encontrar o equilíbrio entre o crescimento económico e a sustentabilidade, ou seja, procura fazer a gestão da relação, na forma de dilemas e sua superação, entre as componentes da eficiência e da equidade (Nunes & Sousa, 2019). De acordo com Azevedo *et al.* (2010), as regiões têm de ser capazes de se adaptar, atrair recursos humanos qualificados e serviços, criar e aplicar conhecimento e desenvolver atividades que favoreçam um crescimento económico sustentável, de modo a serem alcançados elevados níveis de qualidade de vida.

A forma como as regiões geram riqueza e promovem o seu próprio desenvolvimento tem vindo a ganhar grande importância devido à sua implicação direta na qualidade de vida das pessoas, pelo que é fundamental ter em consideração as componentes determinantes do processo de desenvolvimento regional. Porém, tal não consiste numa tarefa fácil, pelo facto de se ter de lidar simultaneamente com uma grande multiplicidade de aspetos (económicos, sociais, culturais, institucionais, ambientais, etc.), que por sua vez são multifacetados (Becker & Wittemann, 2008; Goletsis & Chletsos, 2011) e interdependentes.

De acordo com a Figura 1, relativamente aos processos, a dimensão competitividade do processo de desenvolvimento regional articula duas componentes: a atratividade e a conetividade. Atratividade é a capacidade do território em captar recursos, nas suas diferentes formas, e cada vez mais a

capacidade de os reter ao serviço das necessidades regionais. Já a conectividade refere-se à capacidade de uma região em ligar-se a outras, tanto fisicamente como digitalmente, através da construção de redes e do estímulo a múltiplas interações (Mateus *et al.*, 2005; CE, 2008; Lopes 2001; Nunes & Lopes, 2015).

Note-se que a atratividade sem conectividade conduz os territórios a situações de isolamento económico, social e político, ou seja, embora as regiões sejam capazes de atrair bens, equipamentos, serviços, etc., diversas barreiras (materiais, físicas, cognitivas, etc.) impedem o acesso a novo conhecimento, às boas práticas internacionais e a novas oportunidades de aprendizagem. Já a conectividade sem atratividade transforma as pessoas em meros consumidores virtuais, sem qualquer participação na produção de valor territorial e sem qualquer aproveitamento do conhecimento associado às atividades e aos respetivos processos (Nunes & Sousa, 2019).

A dimensão coesão no processo de desenvolvimento regional é fundamental para garantir que todas as regiões possam participar e beneficiar do desenvolvimento económico e social de forma equilibrada. Sem coesão, há um risco elevado de se gerarem disparidades regionais que podem levar a tensões sociais e políticas (Mateus *et al.*, 2005). A coesão, nesse sentido, não apenas fortalece as economias regionais, mas também contribui para a estabilidade e para a resiliência social e política, criando uma sociedade mais justa e equitativa e, em consequência, uma maior qualidade de vida. Insuficiências em termos de coesão irão refletir-se em debilidades do processo de desenvolvimento regional (Ferreira, 2007). Um verdadeiro processo de desenvolvimento regional é muito mais do que aumentar a competitividade regional; tem de incorporar a coesão territorial.

No entanto, há que ter em atenção os dois mecanismos que ajudam a concretizar territorialmente a dimensão coesão: a proximidade e o acesso. Quando existe proximidade sem acesso (material, institucional, financeiro), verificam-se situações em que as comunidades estão próximas dos bens, equipamentos, serviços, etc., mas que, por exemplo, por falta de recursos financeiros ou devido a serviços sobrelotados, as pessoas não lhes conseguem aceder. Já acesso sem proximidade, pode conduzir-nos à posição de meros consumidores virtuais, com múltiplas insuficiências ao nível da territorialização dos recursos.

Em síntese, o processo de desenvolvimento regional consolida-se pela articulação entre as dimensões competitividade e coesão. Sem coesão o processo de desenvolvimento regional fica naturalmente fragilizado. Ao enquadrar a dimensão coesão terá de se dar especial atenção às formas de operacionalizar a mesma, pela análise da efetiva integração territorial dos mecanismos de proximidade (a oferta e as suas condicionantes) e de acesso (a procura e as suas condicionantes). Estes mecanismos são fundamentais na conceptualização desta abordagem, uma vez que, sem proximidade e acesso à habitação, o processo de desenvolvimento regional fica estruturalmente comprometido, conduzindo a fragilidades também profundas na qualidade de vida das populações.

2.2. O papel estruturante das políticas públicas no processo de desenvolvimento regional

A política traduz-se num conjunto de opções que um determinado Governo pretende (ou não) fazer, tendo como objeto a administração de uma determinada comunidade, procurando promover o bem comum de todos os cidadãos (Bitencourt & Reck, 2021). Partindo do princípio de que se existe uma “organização” a ser alcançada, uma vez que além de condicionada é também condicionante do desenvolvimento e que a “ordem natural” não é suficiente para gerir os desequilíbrios económicos e sociais que se manifestam e se vão acumulando, justifica-se a adoção políticas que têm como objetivo orientar e controlar a evolução socioeconómica (Benison, 2023).

A existência de políticas é também inevitável porque os mecanismos de mercado não são suficientes para a superação dos principais desafios socioeconómicos. Mesmo que os mercados funcionem eficazmente, há sempre a necessidade de se adotarem políticas para assegurar o bem-estar coletivo e corrigir falhas de mercado. Por exemplo, os mercados não produzem soluções que visem a concretização da coesão territorial nas suas componentes de acesso e de proximidade, tanto que a falta de acesso à habitação é o exemplo clássico dos limites das soluções dos mercados sem políticas, ou com políticas pouco eficazes.

As políticas públicas desempenham um papel crucial na promoção da coesão territorial, ao contrário da competitividade, onde o mercado muitas vezes assume um papel predominante. A dimensão competitividade (a atratividade e a conectividade) pode ser amplamente, embora não unicamente, estimulada pelo mercado. Empresas e investidores tendem a focar-se em áreas com maiores vantagens competitivas, com infraestruturas sofisticadas, mão-de-obra qualificada e facilidades logísticas, contribuindo assim para a atratividade e conectividade.

A dimensão coesão, que envolve a proximidade e o acesso aos serviços e bens, depende fortemente da intervenção pública. Isso acontece porque o mercado, por si só, tende a concentrar investimentos e recursos em áreas mais atrativas e rentáveis, deixando para trás setores e regiões periféricas e menos desenvolvidas sem capacidade para pagar (aceder) os preços que as forças do mercado determinam. Assim, as políticas públicas são essenciais para garantir que todas as regiões tenham um acesso mais equitativo a infraestruturas básicas, serviços de saúde, educação e transporte, promovendo uma distribuição mais equilibrada das oportunidades de desenvolvimento. Neste sentido, as políticas públicas possuem um papel estruturante do desenvolvimento regional (Nações Unidas, 2020).

Em 2009, no âmbito do debate acerca da Política de Coesão da União Europeia (UE), Fabrizio Barca apresentou o relatório "*An Agenda for a Reformed Cohesion Policy*", conhecido como “relatório Barca”, que fez emergir a denominada “place-

based approach". As políticas públicas *place-based* estão assentes num modelo de governação territorial, onde a descentralização do poder de decisão é fundamental para o reforço da eficiência e eficácia do sector público. (Bachtler, 2010).

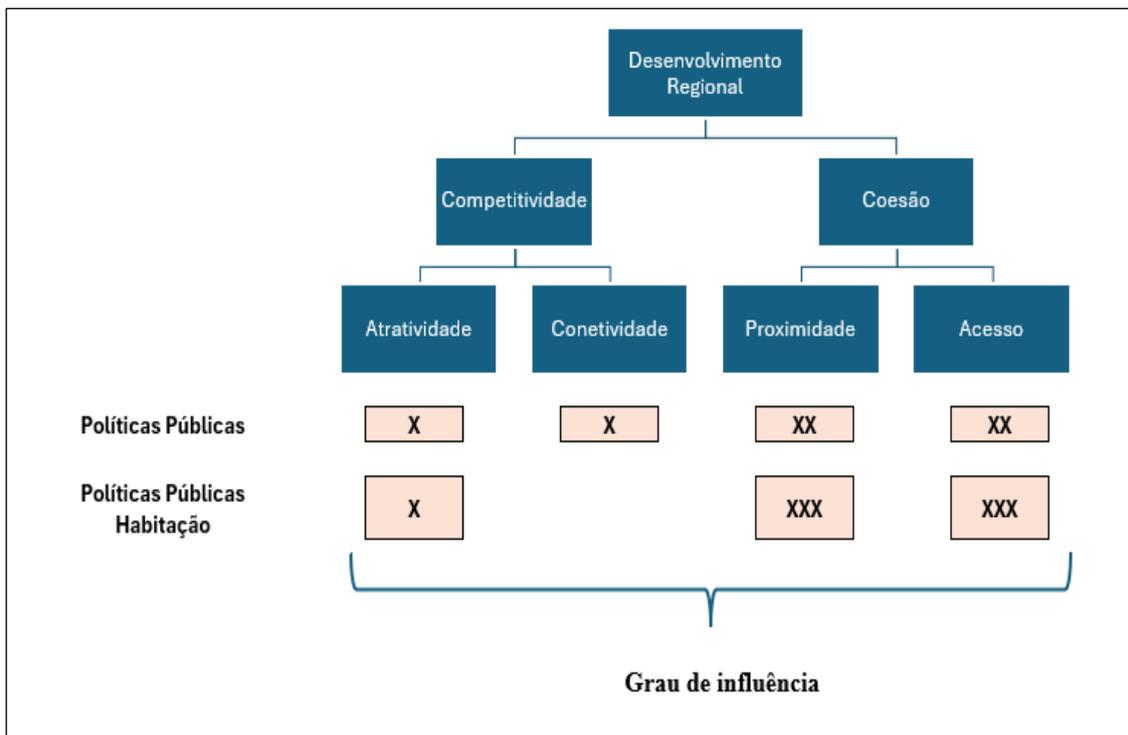
Por outras palavras, esta abordagem define um modelo de política que enfatiza a influência que o território possui sobre as políticas públicas, ou seja, que procura aproveitar o potencial local, onde todas as regiões (e não somente os grandes centros urbanos) são tidas em consideração na definição e aplicação de políticas. O foco é a promoção quer do crescimento quer da coesão (Barca, 2009; OCDE, 2009; McCann & Rodríguez-Pose, 2011; Barca *et al.*, 2012; Vanthillo & Verhetsel, 2012) dos territórios.

Assim sendo, o território é considerado o elemento-chave da abordagem *place-based*, pois é defendido que a política que não tiver em consideração as características intrínsecas do território (*spatially blind*), acabará inevitavelmente, na sua concretização prática, por ser unicamente influenciada por fatores exteriores à região (Garcilazo *et al.*, 2010), comprometendo as aspirações das populações locais e a mobilização de recursos endógenos essenciais ao seu processo de desenvolvimento.

Neste sentido, a "*place-based approach*", é utilizada como um pilar do referencial teórico da abordagem deste artigo, na medida em que as suas características e instrumentos (planeamento territorial integrado, governança multinível e participativa e valorização das capacidades endógenas) visam maximizar o potencial endógeno, a utilização eficiente dos recursos locais e promoção da coesão territorial. Garantir o acesso à habitação é crucial para a coesão e consequentemente para o processo de desenvolvimento regional e para a qualidade de vida das populações. Políticas públicas de habitação eficazes são indispensáveis para um desenvolvimento sustentável e inclusivo. Sem essas políticas, o desenvolvimento regional, a coesão e a qualidade de vida ficam comprometidos.

Em síntese (ver, por favor, Fig. 2), o desenvolvimento regional e as políticas públicas estão intrinsecamente interligados, sendo que a ausência de políticas públicas eficazes compromete significativamente o desenvolvimento regional e, em consequência, afeta a qualidade de vida das populações. As políticas públicas desempenham um papel fundamental na definição de estratégias, na afetação de recursos e na implementação de medidas destinadas a impulsionar o processo de desenvolvimento regional, nomeadamente na sua dimensão coesão num determinado território. Sem políticas públicas eficazes, os recursos podem ser mal distribuídos, as desigualdades regionais podem aumentar e as oportunidades de desenvolvimento podem ser desperdiçadas. Para uma melhor compreensão da problemática, apresentam-se em seguida as principais indicações desta secção sob a forma de quadro analítico (ver figura 2).

Figura 2 – Quadro Analítico de Base



Fonte: Elaboração própria (X – pouca; XX – influência; XXX – muita influência)

3. A Problemática da Habitação

Partindo do quadro analítico apresentado, far-se-á na presente secção uma breve análise da complexidade da problemática da habitação na Europa e em Portugal, nomeadamente através da identificação dos principais fatores que influenciam o acesso à habitação e as principais políticas e instrumentos adotados para mitigar a crise habitacional.

3.1. Habitação na Europa: problemas, resultados e boas práticas

Um dos principais problemas sentido pelos vários países europeus consiste no aumento acentuado dos preços das habitações e das rendas. Entre 2010 e 2022, os preços das habitações na União Europeia aumentaram 47%, enquanto as rendas subiram cerca de 18% no período indicado (*Housing in Europe – 2023 edition*).

De acordo com dados do relatório *Housing in Europe – 2023 edition*, entre 2010 e 2022, os maiores aumentos nos preços das casas foram verificados na Estónia, onde os valores subiram 192%, seguida pela Hungria com um aumento de 172% e no Luxemburgo (135%). Em contraste, apenas 2 países registaram diminuições nos preços das habitações: a Itália (-9%) e Chipre (-5%).

Os aumentos verificados refletem uma forte procura e limitações na oferta habitacional. Contudo, a subida dos preços das habitações não foi acompanhada

por uma subida proporcional dos rendimentos. Enquanto os preços das habitações sofreram um aumento significativo os rendimentos cresceram de forma muito mais lenta. Segundo dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), entre 2011 e 2021, o rendimento mensal líquido dos trabalhadores por conta de outrem aumentou cerca de 23,55%, passando de 811€ em 2011 para 1.002€ em 2021. No entanto, no mesmo período, o Índice de Preços da Habitação (IPH) registou uma valorização de cerca de 66,87%. Em 2021, o m² edificado era, em média, avaliado pelos bancos em 1.231€, o que representa um aumento de 42,31% em relação a 2011 (865€).

Relativamente às rendas, estas subiram em 26 dos 27 países da UE no mesmo período (2010-2022), com os aumentos mais acentuados registados na Estónia (+210%), Lituânia (+144%) e Irlanda (+84%). A Grécia foi o único país da União Europeia a registar uma diminuição no valor das rendas (-25%). De acordo com o relatório mencionado, as rendas na UE aumentaram, em média, 18%.

A inflação, que teve um aumento significativo após a pandemia de COVID-19 e com o início da guerra na Ucrânia, assim como as recentes subidas das taxas de juro pelo Banco Central Europeu (BCE), tem agravado a crise habitacional na Europa. Entre 2010 e 2022, registou-se uma inflação média na UE de 28%. Sendo que, os Estados-Membros com os valores mais elevados são a Estónia (56%), a Hungria (53 %), a Lituânia (49 %) e a Roménia (47 %). A inflação tem impulsionado os custos de construção, tornando os novos projetos habitacionais mais caros e, por consequência, aumentando os preços finais das casas. Os preços de construção aumentaram 40% entre 2010 e 2022. Novamente, a Grécia foi o único país a registar uma diminuição dos preços de construção (-1%). Neste sentido, as taxas de juro mais altas também encarecem o financiamento habitacional, pois os créditos à habitação tornam-se mais difíceis de suportar, o que afeta diretamente a capacidade de compra das famílias. Deste modo, apesar da subida das taxas de juro ter como objetivo controlar a inflação, gerou um efeito negativo no que toca ao acesso à habitação, especialmente em áreas metropolitanas onde a pressão da procura é maior.

A conjugação desses fatores tem levado a um cenário em que as famílias gastam uma percentagem cada vez maior dos seus rendimentos para garantir uma habitação, reduzindo assim o seu poder de compra e afetando a sua qualidade de vida. Este fenómeno é particularmente sentido nas grandes cidades, onde os preços de venda e arrendamento continuam a subir, muitas vezes acima da inflação.

Por outro lado, a taxa de sobrecarga dos custos habitacionais permite avaliar a percentagem de pessoas cujos gastos com habitação ultrapassam 40% do seu rendimento disponível. Em 2022, na Europa, cerca de 10,6% da população residente em áreas urbanas enfrentava essa realidade, comparativamente a 6,6% nas zonas rurais.

Os pagamentos em atraso de hipotecas, rendas ou serviços públicos são um indicador claro de que os custos habitacionais podem ser insustentáveis para muitas famílias. Embora os preços das casas e das rendas tenham aumentado entre 2010 e 2022, a percentagem de pessoas em agregados familiares com pagamentos em atraso na União Europeia diminuiu de 12,4% em 2010 para 9,2% em 2022. Esta melhoria foi registada em 22 Estados-Membros, enquanto 5 países registaram um aumento. Em 2022, as taxas mais elevadas de incumprimento foram registadas na Grécia (45,5%), Bulgária (19,9%), Roménia (18,4%) e Croácia (15,7%). Já as taxas mais baixas surgiram na Chéquia (2,7%), Países Baixos (2,9%), Bélgica (4,2%) e Áustria (4,7%).

Outro problema verificado diz respeito à sobrelotação habitacional, apesar dos agregados familiares serem compostos com cada vez menos membros. Em 2022, 16,8% da população da UE vivia em condições de sobrelotação, sendo que a Letónia (41,7%), a Roménia (40,5%) e a Bulgária (36,2%) são os países com as taxas mais elevadas.

Em 2022, cerca de 69% da população da UE vivia em casa própria, enquanto 31% residia em habitação arrendada. A propriedade de habitação é comum em quase todos os Estados-Membros, com a Roménia a liderar, onde 95% dos residentes são proprietários. Este padrão também é evidente na Eslováquia (93%), Croácia (91%) e Hungria (90%), países com altas taxas de propriedade. No entanto, existem exceções, como na Alemanha, onde a maioria (53%) da população vive em habitação arrendada. Outros países com uma significativa proporção de inquilinos são a Áustria (49%) e a Dinamarca (40%). De assinalar que a posse de uma habitação (propriedade) é frequentemente considerada pela banca como uma garantia para a obtenção de créditos, como por exemplo o crédito ao consumo.

Tendo em conta o panorama apresentado, os vários países europeus adotaram políticas, ajustadas às suas realidades específicas, para tentar resolver a crise habitacional. A tabela seguinte sintetiza os principais problemas habitacionais na Europa, as respostas políticas adotadas em vários países da UE e alguns resultados:

Tabela 1 – Habitação na Europa: Problemas, Políticas e Resultados

Problemas	Principais Políticas e Instrumentos	Resultados
Aumento dos preços das casas e rendas	Controlo de rendas; Subsídios à compra; Incentivos fiscais para habitação acessível	Alemanha: "Travão do arrendamento" reduz aumentos excessivos das rendas. Espanha: Subsídios aos jovens que facilitam o acesso à compra
Desfasamento entre rendimentos e custos habitacionais	Políticas de apoio aos rendimentos; Aumento do salário mínimo (vários países da EU); Promoção de habitação acessível e financiamento via fundos da EU	Países da Europa Ocidental: Crescimento salarial estável, mas insuficiente tendo em conta o aumento dos preços das casas
Inflação e aumento das taxas de juro	Apoio às taxas de juro para primeira habitação; Programas de estabilização de rendas; Regulação dos preços de arrendamento	Polónia: Medidas para facilitar o acesso à habitação com crédito a custos controlados; Suécia: Controlo de arrendamentos
Falta de habitação	Investimento em habitação social (via FEDER e MRR); Incentivos à construção e reabilitação de imóveis	Grécia: Aumento gradual da oferta habitacional com recurso a fundos da UE para construção e reabilitação; Áustria e França: Investimentos significativos na oferta de habitação acessível
Custos de construção elevados	Financiamento da construção com fundos europeus; Simplificação de processos burocráticos	Grécia e Portugal: Utilização de fundos europeus para novas construções e reabilitações. Itália: Redução de barreiras burocráticas

Fonte: Elaboração própria com dados do *Housing in Europe – 2023 edition*

Em síntese, a crise habitacional na Europa é amplificada pela combinação de inflação, aumento das taxas de juro, e uma crescente disparidade entre os rendimentos das famílias e os preços das habitações, o que se traduz essencialmente num problema de acesso à habitação e que exige respostas coordenadas e investimentos contínuos.

3.2. A Problemática da Habitação em Portugal

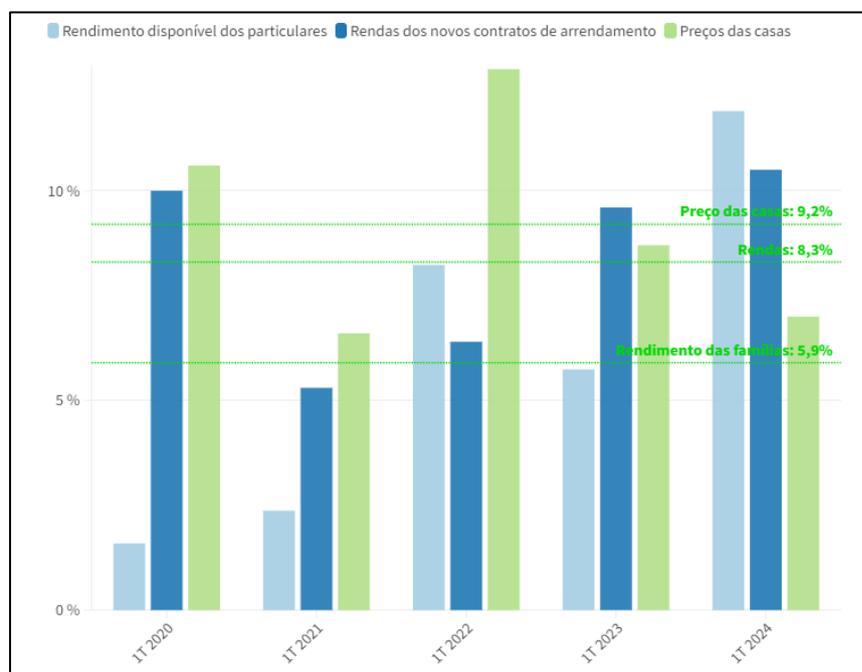
Na atualidade Portugal enfrenta uma crise habitacional sem precedentes, caracterizada pela falta de acesso crescente ao mercado habitacional, o que ameaça aumentar a divisão social no país, numa das suas dimensões mais basilares: quem tem acesso à habitação e quem não tem. A escassez da oferta, o aumento exponencial dos preços dos imóveis e das rendas, combinado com a estagnação dos rendimentos familiares e o endurecimento das condições de financiamento, tem agravado a dificuldade de acesso à habitação e faz com que

muitas famílias adquiram habitações com uma tipologia inferior à necessária para o seu agregado familiar.

Dados do INE mostram que, ao longo dos últimos cinco anos até ao primeiro trimestre de 2024, os rendimentos das famílias não têm conseguido acompanhar o ritmo acelerado de subida dos preços das casas e das rendas, o que tem dificultado cada vez mais o acesso à habitação. Segundo o Banco de Portugal, enquanto os rendimentos das famílias subiram, em média, 5,9% ao ano, os preços das casas aumentaram 9,2% e as rendas 8,3% (ver gráfico 1).

O significado destes dados é muito claro: a procura de habitação em Portugal não está a ser maioritariamente conduzida por residentes com um poder de compra suportado em salários nacionais; a dimensão da procura deixou de se suportar no rendimento nacional. Está, cada vez mais, a ser conduzida por residentes e, principalmente, por não residentes com rendimentos muito altos (face à média nacional) que, dadas as restrições da oferta (permanente rigidez para os rendimentos baixos e médios, insuficiência assimétrica de empresas por segmento de negócio, elevados custos de construção, elevadas barreiras à entrada e falta de estímulo económico à mobilidade espacial da construção) colocam os preços da habitação muito longe dos limiares a que a classe média e média-baixa nacional pode aceder.

Gráfico 1 – Evolução dos Rendimentos, Rendas e Preços das Casas em Portugal



Fonte: ECO ([Estado da Nação. O desafio de ter uma casa em Portugal – ECO \(sapo.pt\)](#))

Porém, o acesso à habitação tem estado no centro dos debates não apenas devido ao acentuado aumento dos preços nos últimos anos, mas também por causa da inflação, que reduziu o poder de compra dos portugueses, e pela subida das taxas de juro, que limitou as opções disponíveis quando se trata de adquirir uma casa.

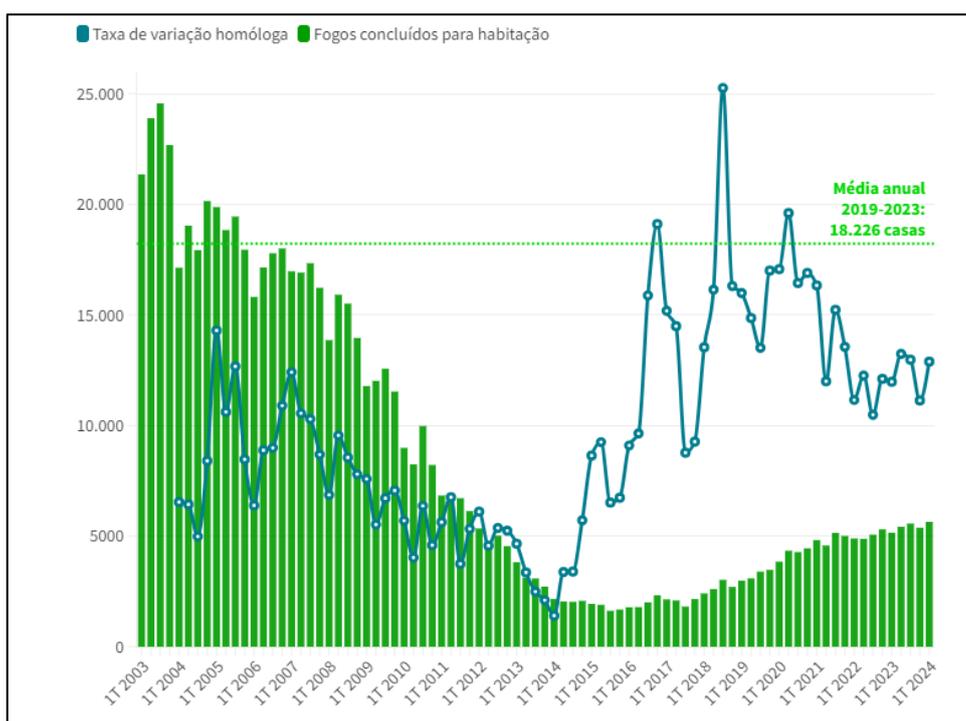
Dados da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE) revelam que Portugal é o país da UE onde se regista o maior desfasamento entre os preços das habitações e os rendimentos das famílias. Para avaliar a capacidade de acesso à habitação, a OCDE faz a comparação entre a evolução dos preços das habitações e o rendimento disponível bruto *per capita* (Banco de dados de habitação acessível da OCDE, disponível em: [Banco de dados da OCDE sobre habitação acessível | OCDE](#)). Desde 2015, o esforço efetuado pelas famílias portuguesas para adquirir uma habitação aumentou mais de 50%, o que constitui o maior agravamento da UE.

A crise de acessibilidade provocada pela disparidade entre o crescimento dos custos das habitações e dos rendimentos das famílias, é agravada pela escassez de oferta de habitações. A falta de construção (nova e outras tipologias) é um dos principais problemas. Os dados do INE indicam que o ritmo de construção de novas habitações tem sido insuficiente para responder à crescente procura. Em 2003 foram construídos cerca de 93 mil fogos, número semelhante ao das habitações construídas entre 2019 e ao primeiro trimestre de 2024.

Embora o número de habitações finalizadas tenha vindo a aumentar desde 2016, esse crescimento tem ficado muito aquém do necessário. Em 2023, o número de fogos concluídos aumentou 6,8%, comparado com os 3% registados em 2022, mas a média anual dos cinco anos anteriores foi de 20%. A oferta de novas habitações continua insuficiente face à procura crescente (ver gráfico 2).

Este desfasamento entre a procura e a oferta de novas casas reflete-se na evolução do número de habitações a entrar no mercado, que tem vindo a desacelerar desde 2018. Na última década, cerca de 139 mil fogos foram disponibilizados, um número significativamente inferior ao da década anterior, quando entraram no mercado 490 mil casas, o que demonstra que a construção atual está longe de satisfazer as necessidades habitacionais do país.

Gráfico 2 – Evolução da Habitação disponível



Fonte: ECO ([Estado da Nação. O desafio de ter uma casa em Portugal – ECO \(sapo.pt\)](https://www.eco.pt))

Além da escassez de oferta de habitações, verificou-se um aumento da procura de habitações por parte de investidores estrangeiros, tanto para primeira/segunda habitação como para investimento (como o caso do alojamento local). A maior parte das habitações reabilitadas foram adquiridas por estrangeiros com maior capacidade financeira, o que contribuiu para a subida acentuada dos preços das habitações, tornando-as inacessíveis para a classe média e média-baixa. Esta escassez face à elevada procura faz com que o mercado se concentre nos segmentos de maior poder de compra, elevando os preços e levando as empresas de construção e os promotores habitacionais a adaptar os seus produtos às preferências desse público – segmento de luxo.

Importa, contudo, salientar algumas mudanças que ocorreram na política monetária. Após a crise financeira global, as taxas de juro caíram drasticamente. A Euribor a 12 meses, que em 2007 estava a 4,7%, caiu para 0,57% em 2012 e tornou-se negativa após 2016, atingindo -0,505% no final de 2021. Este período prolongado de juros baixos impulsionou o valor dos ativos, especialmente no setor imobiliário. Embora a recente subida das taxas de juro devesse teoricamente baixar os preços, o desequilíbrio entre a oferta e a procura tem mantido os valores elevados. Além disso, o crédito tornou-se mais restrito, exigindo que os compradores tenham mais capital próprio e rendimentos mais altos, o que fez com que as transações recentes se concentrem nos segmentos com maiores rendimentos.

Assim sendo, em Portugal, tal como em quase toda a Europa, a problemática da habitação prende-se, por um lado, ao facto dos preços das habitações e das rendas estarem a aumentar muito acima do crescimento dos rendimentos das famílias. Por outro lado, o problema resulta da contraposição que existe entre a elevada procura e escassa oferta de habitações. O nosso país atrai cada vez mais procura externa financeiramente mais qualificada do que a maioria da procura nacional que disputam as poucas habitações disponíveis e registou um aumento do alojamento local sem precedentes, que apesar do seu importante papel em termos de reabilitação urbana, contribui para as dificuldades de acesso à habitação.

Em síntese, o hiato entre os preços das habitações e os rendimentos das famílias em Portugal tem vindo a aumentar significativamente, refletindo-se numa crescente dificuldade de acesso à habitação e a oferta de novas habitações permanece insuficiente face às necessidades da população, agravando o problema. Este cenário é ainda mais preocupante devido ao desvio de imóveis para o alojamento local, especialmente em regiões com maior pressão demográfica. Como consequência, muitas famílias são obrigadas a viver em condições precárias ou em zonas periféricas, desprovidas de serviços e infraestruturas adequadas. Perante esta realidade é imperativo a implementação de políticas públicas eficazes que promovam o acesso à habitação. Apenas com uma resposta adequada será possível assegurar melhores condições de vida, aumentar a coesão e, assim, consolidar o processo de desenvolvimento regional. Em termos concretos, isto significa que as políticas públicas devem ser desenhadas com critérios de eficácia muito objectivos e incidir, ao mesmo tempo, sobre a dimensão da oferta e da procura de habitação.

4. O Caso dos Açores: a aproximação necessária entre proximidade e acesso

Esta secção explora a atuação das políticas públicas de habitação nos Açores, analisando a sua eficácia e as limitações que condicionam essa eficácia. O foco é colocado na diferença entre aumentar a proximidade à habitação (disponibilização de mais habitação) e garantir o acesso efetivo (real usufruto da habitação via poder de compra), abordando também o papel das políticas complementares na solução deste problema complexo. A Tabela 2 apresenta alguns dados de caracterização geral sobre a Região Autónoma dos Açores.

Tabela 2 - Região Autónoma dos Açores (caracterização geral)

ILHA VARIÁVEIS	Sta. Maria	S. Miguel	Terceira	Graciosa	S. Jorge	Pico	Faial	Flores	Corvo
População (nº habitantes - Censos 2021)	5 414	133 390	53 311	4 095	8 381	13 895	14 356	3 429	386
Famílias/Agregados (Censos 2021)	2 171	45 329	20 310	1 600	3 467	5 366	5 678	1 437	156
Nº Alojamentos Familiares Clássicos (Habitação - Censos 2021)	3 669	57 367	25 171	2 893	5 595	9 033	7 198	2 187	195
Nº Alojamentos Turísticos (Censos 2021)	49	970	230	27	72	184	121	59	9
Valor Médio das Vendas de Alojamentos Familiares Clássicos (€/m ² - 1.º Trimestre de 2025)	1 219	1 284	1 134	387	764	1 112	1 053	-	-
Valor Médio Mensal das Rendas de Alojamentos Familiares Clássicos (Censos 2021)	248	233	261	202	259	275	297	259	301

Fonte: Elaboração própria com dados do INE

4.1. O problema da habitação nos Açores

Para além das questões nacionais gerais, o acesso à habitação nos Açores enfrenta desafios específicos que derivam da geografia insular e arquipelágica da RAA, da limitação de oferta de imóveis e do impacto crescente de fenómenos económicos como o turismo e o investimento externo.

A dispersão geográfica das nove ilhas, combinada com a concentração populacional e económica em São Miguel e Terceira, tem criado desigualdades profundas no mercado habitacional. Esta realidade, amplificada pela reduzida oferta de imóveis, reflete-se numa pressão crescente sobre os preços das habitações, que têm vindo a aumentar de forma significativa nos últimos anos.

De acordo com dados do INE, o preço mediano de venda de habitação nos Açores aumentou cerca de 40% nos últimos cinco anos. No primeiro trimestre de 2024, o preço mediano de venda de habitação nos Açores foi de 1.104€/m², enquanto no primeiro trimestre de 2019 foi de 787€/m². Este aumento é especialmente sentido nas áreas urbanas das ilhas com maior densidade populacional, como São Miguel e Terceira. O valor mediano das rendas por m² sofreu um aumento de acerca de 32%, entre o primeiro trimestre de 2020 e o primeiro trimestre de 2024, o que condicionou de forma drástica a capacidade de aceder à habitação por parte das famílias açorianas.

O crescimento do turismo nos Açores é um dos principais fatores que tem contribuído para o aumento dos preços da habitação. Desde 2010, a notoriedade turística da RAA cresceu exponencialmente, atraindo não só mais visitantes, mas

também investidores externos interessados em converter habitações em alojamentos locais. Esta tendência, particularmente evidente em São Miguel, agravou a escassez de imóveis disponíveis para a população residente, contribuindo para a subida dos preços tanto no mercado de compra como no de arrendamento.

À semelhança do que acontece em Portugal continental, também nos Açores se verifica um aumento dos rendimentos das famílias, de acordo com dados do INE e do Banco de Portugal. No entanto, este crescimento não tem sido suficiente para acompanhar a subida dos preços das casas e das rendas, que continua a ultrapassar o ritmo de aumento dos rendimentos. Assim sendo, as famílias açorianas, tal como muitas no continente, enfrentam dificuldades acrescidas para conseguir suportar os custos associados à habitação, uma realidade que se tem agravado nos últimos anos, apesar dos sinais positivos no rendimento disponível.

Este desequilíbrio afeta de forma particular os jovens e as famílias com rendimentos mais baixos, que são os grupos mais vulneráveis no mercado habitacional, mas está a atingir também, de forma crescente, a classe média. As dificuldades de acesso à habitação própria ou arrendada forçam muitas famílias a procurar soluções habitacionais em zonas periféricas, frequentemente desprovidas de infraestruturas e serviços essenciais, ou a viver em condições de maior precariedade.

A RAA, também, tem sido marcada por uma oferta insuficiente face à procura. Segundo os dados do INE, verifica-se que o número de novas habitações construídas na região tem registado uma tendência de crescimento lento, após uma forte desaceleração provocada pela crise financeira global.

Entre 2010 e 2015, o número de edifícios licenciados para habitação nos Açores sofreu uma quebra significativa, refletindo a crise do setor da construção e a escassez de novos projetos. Durante este período, o número de novos fogos licenciados manteve-se, à exceção de em 2011, abaixo de 300 por ano, o que é insuficiente para responder à necessidade habitacional, sobretudo nas ilhas com maior densidade populacional.

Em 2023, foram licenciados 505 novos edifícios para habitação, o que representou um aumento face aos anos anteriores, mas ainda longe dos níveis registados antes da crise económica. Por outro lado, o número de novas habitações concluídas na região também foi bastante limitado nos últimos anos. De acordo com o INE, entre 2017 e 2022, foram concluídas cerca de 200 a 450 novas habitações por ano. Em 2023, o número de habitações concluídas nos Açores manteve-se abaixo de 550 novas unidades por ano, ainda longe dos níveis desejáveis para suprir o défice habitacional.

O mercado de arrendamento também sofreu com a escassez de novas habitações. Em particular, o número de casas disponíveis para arrendar tem diminuído, uma vez que muitos imóveis são direcionados para o turismo. Esta dinâmica tem contribuído para o aumento das rendas e dificultado o acesso à habitação para a

população residente. Segundo o INE, entre o primeiro trimestre de 2020 e o primeiro trimestre de 2024, o valor mediano das rendas por m² aumentou acerca de 32%.

Neste sentido, o problema habitacional nos Açores reflete-se, num contexto de desequilíbrios estruturais que requer uma abordagem integrada e multissetorial. A pressão sobre o mercado habitacional está a intensificar-se devido à conjugação de fatores como a limitação da oferta, o impacto do turismo, a degradação do edificado/custos elevados de reabilitação e a estagnação dos rendimentos. Estas dinâmicas ameaçam agravar as desigualdades sociais e territoriais dentro do arquipélago, colocando um número crescente de famílias em risco de exclusão habitacional. Por exemplo, no mês de setembro de 2024, o preço de venda do m² na RAA disparou 16%, comparativamente ao período homólogo do ano anterior. Em setembro de 2024 o m² nos Açores atingiu o valor máximo registado pelo “Idealista”, ficando-se pelos 1.598€/m².

Com base nos valores medianos das vendas por m² no 1º trimestre de 2024 nos Açores, divulgados pelo INE, é possível concluir que os concelhos com maior população tendem a apresentar preços por m² mais elevados. Cidades como Ponta Delgada (1.507€/m²) e Lagoa (1.374€/m²), que são centros populacionais e económicos, destacam-se com os valores medianos mais altos. Estes locais, por serem mais procurados, têm uma maior pressão sobre o mercado imobiliário. Os concelhos com menor densidade populacional, como Santa Cruz da Graciosa (270€/m²), Calheta (430€/m²) e Velas (667€/m²), apresentam valores substancialmente mais baixos. Nesses casos, a menor procura reflete-se em preços mais acessíveis, uma vez que há menos pressão sobre o mercado de habitação.

Contudo, existem algumas exceções a esta tendência. Existem concelhos que, embora tenham menor população, possuem importância turística ou uma localização estratégica, que fazem com que os preços sejam relativamente altos. É o caso de Horta (1.198€/m²) e Ribeira Grande (1.003€/m²), que, apesar de serem menos populosos, são destinos turísticos de relevância e centros importantes nas suas ilhas, o que contribui para preços imobiliários mais elevados.

Em síntese, a problemática do acesso à habitação nos Açores adquire contornos particulares, devido à dispersão geográfica das ilhas, às dificuldades estruturais da economia regional e à limitada capacidade de resposta às dinâmicas do mercado habitacional. As respostas políticas adotadas pela RAA, procuram atenuar as dificuldades sentidas pela população. No entanto, é crucial avaliar a eficácia das políticas de habitação distinguindo as que se concentram na necessária, mas não suficiente, proximidade à habitação – através da construção ou reabilitação de imóveis – e aquelas que realmente promovem o acesso efetivo.

4.2. A eficácia das políticas de habitação nos Açores

As políticas públicas de habitação implementadas nos Açores para combater a falta de acesso à habitação têm apresentado resultados mistos, revelando tanto progressos como limitações significativas. De um lado, há o reconhecimento de que as medidas direcionadas à construção de habitação social e à reabilitação urbana são um passo importante para aumentar a oferta habitacional, especialmente para os grupos mais vulneráveis. De outro lado, estas políticas focam-se principalmente na quantidade de habitações construídas ou reabilitadas, sem uma abordagem abrangente que promova o verdadeiro acesso à habitação para todas as camadas sociais.

A escassez de habitação acessível continua a ser uma preocupação crescente, especialmente para a classe média e média-alta, que se vê pressionada pelo aumento dos preços do mercado imobiliário. Embora programas como o PRR tenham introduzido metas ambiciosas, obstáculos como a burocracia, a falta de mão-de-obra, a inflação inerente aos materiais de construção e as exigências de eficiência energética europeias têm dificultado a sua implementação atempada. Por outro lado, a falta de integração entre políticas habitacionais e outras áreas, como a promoção do emprego e do rendimento, perpetua o ciclo de exclusão habitacional, limitando o impacto das políticas existentes.

Para melhorar o combate à falta de acesso à habitação nos Açores, é essencial adotar uma abordagem mais ampla e integrada, que vá além da construção e reabilitação e inclua medidas complementares que promovam a inclusão económica e social.

Entre as sugestões mais relevantes, como forma de aumentar a eficácia das políticas, destacam-se:

- **Integração de Políticas Sociais e Económicas:** as políticas habitacionais devem ser coordenadas com iniciativas de promoção de emprego, educação e saúde. Programas que ajudem a aumentar os rendimentos das famílias e ofereçam formação profissional podem facilitar o acesso a soluções habitacionais mais permanentes, combatendo a dependência de subsídios temporários;
- **Expansão da Habitação para a Classe Média:** com a classe média cada vez mais pressionada pela subida dos preços, é necessário criar políticas específicas que garantam acesso a habitação a preços controlados; Linhas de crédito bonificado para aquisição de habitação, combinadas com incentivos fiscais, podem ajudar a aliviar esta pressão, promovendo uma maior diversidade no mercado habitacional; Constituição de bolsas de terrenos e revisão dos Planos Diretores Municipais;
- **Desburocratização e Aceleração de Processos:** simplificar os processos administrativos e diminuir a burocracia associada à construção

e reabilitação de habitações é essencial para aumentar a eficiência na execução dos projetos. Isso pode ser complementado com o reforço da mão-de-obra qualificada através de programas de formação específica para o setor da construção;

- **Gestão do Impacto Turístico:** nos Açores, a crescente atratividade turística tem contribuído para o aumento dos preços do imobiliário, sobretudo em ilhas como São Miguel e Terceira. É importante adotar medidas que garantam que o desenvolvimento turístico não prejudica o acesso à habitação por parte da população local, através, por exemplo, da limitação do número de imóveis destinados a alojamento local em áreas residenciais.

Em síntese, o aumento da eficácia das políticas públicas de habitação nos Açores dependerá da capacidade de se adotarem soluções mais integradas e equitativas, que garantam não apenas o aumento da oferta, mas também o acesso efetivo e sustentável à habitação para todos os segmentos da sociedade.

5. Conclusões

O desenvolvimento regional, entendido como um processo complexo que articula dimensões de competitividade e de coesão, tem impacto direto na qualidade de vida das populações. Só através da simbiose entre essas dimensões e das suas componentes (atratividade e conectividade; proximidade e acesso) se poderá estimular o crescimento económico e assegurar a distribuição equitativa dos seus benefícios.

Ao longo deste artigo foi dado maior foco à análise da dimensão coesão e em especial ao mecanismo acesso, por se considerar que a questão do acesso à habitação, constitui um dos pilares fundamentais da coesão territorial e social, da sustentabilidade do desenvolvimento regional e do bem-estar das populações. Sem acesso à habitação o processo de desenvolvimento regional fica severamente comprometido, resultando em desigualdades, exclusão social e degradação da qualidade de vida.

A coesão de um sistema depende da manutenção de limiares críticos de distância entre elementos do sistema – que imposta assegurar – mas depende igualmente da existência desses elementos no sistema. Um território que perca os seus jovens, aos seus recursos mais qualificados e à própria confiança no sistema político responsável pela coesão económica e social do sistema é um território estruturalmente incapaz de se auto-determinar.

Este cenário é particularmente evidente nos Açores, uma região insular e arquipelágica com características muito específicas que tornam o problema habitacional ainda mais desafiador. A dispersão geográfica, o impacto do turismo e a limitação de recursos locais agravam a crise habitacional, que afeta tanto os grupos mais vulneráveis como a classe média.

Uma das conclusões mais evidentes desta investigação é a importância da eficácia das políticas públicas na mitigação da crise habitacional e para o processo de desenvolvimento regional. O mercado, mesmo funcionando de forma eficiente, não consegue resolver todos os problemas relacionados com a coesão e o acesso à habitação, sendo necessária uma intervenção pública estruturada. Esta intervenção deve não só aumentar a oferta de habitações, mas também garantir que todos os segmentos da população, incluindo a classe média, tenham acesso a habitação digna e a preços acessíveis.

As políticas públicas de habitação implementadas até ao momento, na Europa, em Portugal e especificamente nos Açores, têm-se revelado pouco eficazes na resolução do problema do acesso à habitação. O foco excessivo na quantidade de habitações (oferta), sem uma visão integrada que contemple também a criação de emprego, a melhoria dos rendimentos e o desenvolvimento económico, tem limitado o impacto dessas políticas em termos de acesso efetivo à habitação.

A política pública regional de habitação deve, portanto, seguir uma abordagem mais abrangente, como sugere a “*place-based approach*”, que valoriza as especificidades locais e regionais. Nos Açores, isso implica políticas que tenham em consideração os desafios específicos da insularidade, como a dispersão geográfica, a escassez de recursos financeiros e o impacto do turismo no mercado imobiliário. As conclusões deste trabalho indicam que, para melhorar o acesso à habitação nos Açores, é necessário ir além das soluções convencionais centradas apenas na construção de novas habitações ou na reabilitação.

Finalmente, a crise habitacional nos Açores é uma realidade complexa que exige uma resposta igualmente complexa e integrada. A reabilitação e construção de novas habitações, por si só, não resolverão o problema de acesso à habitação se não for acompanhada por políticas que promovam a inclusão económica e social, a regulação do impacto do turismo e a promoção de emprego e rendimentos adequados. Existe uma evidente insuficiência entre a integração territorial e as componentes proximidade e acesso. As políticas públicas devem, portanto, adotar uma abordagem integrada que articule o desenvolvimento habitacional com a promoção da coesão territorial e social, garantindo que todas as camadas da população, independentemente da sua condição económica, possam aceder a uma habitação digna e sustentável. O sucesso das políticas habitacionais nos Açores, e do próprio processo de desenvolvimento regional, dependerá da capacidade de implementar soluções que equilibrem as dimensões de competitividade e coesão, promovendo um desenvolvimento justo, inclusivo e sustentável. Até porque o acesso à habitação não é apenas uma questão de direitos humanos, consiste num elemento-chave para garantir a prosperidade e o bem-estar das populações, e, como tal, deve ser tratado com a urgência e a seriedade que merece.

Não bastam políticas públicas, é necessário que as políticas públicas sejam eficazes e é necessária coragem política para definir alguns critérios de eficácia.

Referências

1. Azevedo, A., Magalhães, D., & Pereira, J. (2010). *City marketing - My place in XXI*. Porto: Vida Económica Editorial.
2. Bachtler, J. (2010). Place-based policy and regional development in Europe. *Horizons*, 10(44), 54-58.
<https://pureportal.strath.ac.uk/en/publications/place-basedpolicy-and-regional-development-in-europe>. Acedido a 21 de maio de 2024.
3. Barca, F. (2009). *An agenda for a reformed cohesion policy: A place-based approach to meeting European Union challenges and expectations*. Independent report prepared at the request of Danuta Hübner, Commissioner for Regional Policy. Bruxelas: Comissão Europeia.
4. Barca, F., McCann, P., & Rodríguez-Pose, A. (2012). The case for regional development intervention: Place-based versus place-neutral approaches. *Journal of Regional Science*, 52(1), 134-152.
5. Becker, D. F., & Wittmann, M. L. (2008). *Desenvolvimento regional, abordagens interdisciplinares* (2ª ed.). Santa Cruz do Sul: EDUNISC.
6. Benison, L. (2023). *Utopian possibilities: Models, theories, critiques*. Un. Porto Press.
7. Bitencourt, C., & Reck, J. (2021). Políticas públicas de governo e de estado: Uma distinção pouco complexa necessidade de diferenciação entre modelos decisórios, arranjos institucionais e objetivos de políticas públicas de governo e estado. *Revista de Direito Econômico e Socioambiental*, 12(3), 631-667.
<https://doi.org/10.7213/rev.dir.econ.soc.v12i3.28105>. Acedido a 02 de maio de 2024.
8. Calignano, G., & Nilsen, T. (2024). Regional development is not a dinner party: A research agenda on power relations and the use of language in regional development studies. *GeoJournal*, 89, 74.
<https://doi.org/10.1007/s10708-024-11075-w>. Acedido a 14 de julho de 2024.
9. Comissão Europeia (2008). *Livro Verde Sobre a Coesão Territorial Europeia*. COM (2008) 616 final, Bruxelas.
10. Constituição da República Portuguesa (2005). *Constituição da República Portuguesa* (3ª ed.). Coimbra: Edições Almedina, S.A.
11. Estado da Nação. *O desafio de ter uma casa em Portugal*. (2024). ECO.
[Estado da Nação. O desafio de ter uma casa em Portugal – ECO](#). Acedido em: 23 de setembro de 2024.
12. Eurostat (2023). *Housing in Europe – 2023 edition*.
[Housing in Europe – 2023 edition - Eurostat](#). Acedido a 23 de setembro de 2024.
13. Ferreira, J. M. S. (2007). *Competitividade e coesão regional na União Europeia* (Dissertação de Mestrado). Faculdade de Letras da Universidade do Porto, Porto.
14. Garcilazo, J., Martins, J., & Tompson, W. (2010). Why policies may need to be place-based in order to be people-centred.
<https://cepr.org/voxeu/columns/why-policies-may-need-be-place-based-order-be-people-centred>. Acedido a 30 de junho de 2024.
15. Goletsis, Y., & Chletsos, C. (2011). Measurement of development and regional disparities in Greek periphery: A multivariate approach. *Socio-Economic Planning Sciences*, 45, 174-183.

- <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0038012111000322>. Acedido a 30 de junho de 2024.
16. Idealista. Evolução do preço das casas à venda, Região Autónoma dos Açores, setembro 2024.
<https://www.idealista.pt/media/relatorios-preco-habitacao/venda/regiao-autonoma-dos-acoresh>. Acedido a 01 de outubro de 2024.
 17. Lopes, R. (2001). *Competitividade, inovação e territórios*. Lisboa: Celta Editora.
 18. Mateus, A., & Associados, CIRIUS, GeoIdeia e CEPREDE. (2005). *Competitividade territorial e coesão económica e social*. Coleção Estudos de Enquadramento Prospectivo do Quadro Comunitário de Apoio III, Observatório do QCA III, Lisboa.
 19. McCann, P., & Rodríguez-Pose, A. (2011). Why and when development policy should be place-based. In *OECD Regional Outlook 2011: Building resilient regions for stronger economies* (pp. 203-213). OECD Publishing.
 20. Nações Unidas. (2020). *World Social Report 2020: Inequality in a rapidly changing world*. United Nations publication.
 21. Nunes, S. & Lopes, R. (2015). Firm performance, innovation modes and territorial embeddedness. *European Planning Studies*, 23(9), 1796–1826. DOI: 10.1080/09654313.2015.1021666
 22. Nunes, S., & Sousa, V. (2019). Recursos perfeitos, turismo e singularidades territoriais: Contributos para o desenvolvimento de uma linha de turismo científico na Golegã. *Revista Portuguesa de Estudos Regionais*, 50, 27-47.
 23. OCDE. (2009). *How regions grow: Trends and analysis*. OCDE.
 24. OCDE. (2022). *OECD Affordable Housing Database*. Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico.
[OECD Affordable Housing Database | OECD](https://www.oecd.org/housing/). Acedido a 20 de setembro de 2024.
 25. Vanthillo, T., & Verhetsel, A. (2012). Paradigm shift in regional policy: Towards smart specialisation? Lessons from Flanders (Belgium). *Belgeo*, 1, 1-16.
<https://doi.org/10.4000/belgeo.7083>. Acedido a 23 de agosto de 2024.



CIAEGT
Centro de Investigação Aplicada
em Economia e Gestão do Território

www.ciaegt.ipt.pt