



INSTITUTO  
UNIVERSITÁRIO  
DE LISBOA

---

**PROGRAMA DE HABITAÇÃO PARA JOVENS RESIDENTES NA REGIÃO  
AUTÓNOMA DA MADEIRA NA IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS DA  
MADEIRA, EPERAM**

Joana Carolina Basílio Ornelas

Mestrado em Gestão

Orientadores:

Prof. Doutora Carmen Marisela Fernandes de Freitas,  
Professora Auxiliar da Universidade da Madeira, Faculdade de Ciências Sociais  
Departamento de Gestão e Economia

Prof. Doutor Álvaro Augusto da Rosa,  
Professor Associado (com Agregação) do ISCTE – IUL Business School  
Departamento de Marketing, Operações e Gestão Geral

Outubro, 2020



BUSINESS  
SCHOOL

---

Departamento de Marketing, Operações e Gestão Geral

**PROGRAMA DE HABITAÇÃO PARA JOVENS RESIDENTES NA REGIÃO  
AUTÓNOMA DA MADEIRA NA IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS DA  
MADEIRA, EPERAM**

Joana Carolina Basílio Ornelas

Mestrado em Gestão

Orientadores:

Prof. Doutora Carmen Marisela Fernandes de Freitas,  
Professora Auxiliar da Universidade da Madeira, Faculdade de Ciências Sociais  
Departamento de Gestão e Economia

Prof. Doutor Álvaro Augusto da Rosa,  
Professor Associado (com Agregação) do ISCTE – IUL Business School  
Departamento de Marketing, Operações e Gestão Geral

Outubro, 2020

## **Agradecimentos**

A realização e conclusão deste projeto contaram com a ajuda e o apoio de inúmeras pessoas, às quais expressei o meu agradecimento e gratidão.

Aos meus orientadores, Professora Doutora Carmen Freitas e Professor Doutor Álvaro Rosa, pela vossa diretriz, determinação, paciência, disponibilidade, prontidão, resiliência, motivação e incentivo constantes e permanentes, além dos vossos contributos pertinentes e enriquecedores facultados ao longo deste processo.

À Presidente da IHM, EPERAM, no ano de 2019, Dra. Vânia Jesus, que me concedeu, gentilmente e sem hesitação, a entrevista para o meu projeto.

À Dra. Isabel Afonso, da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, à Dra. Ana Rita Guerra, da Câmara Municipal de Sintra, e ao Dr. Paulo Baptista Vieira, da Direção Regional de Estatística, pela simpatia e agilidade na informação disponibilizada.

Ao IHRU, I.P. e à IHM, EPERAM, por todos os dados fornecidos.

Aos alunos que se dispuseram a responder aos inquéritos, pois sem a vossa cooperação, a recolha de dados não seria possível.

Aos meus colegas de mestrado com quem tanto aprendi, pelo inigualável e intenso trajeto que vivemos.

Aos meus colegas da IHM, EPERAM, sempre motivadores e apoiantes para seguir em frente.

A toda a minha família, em especial aos meus pais, por estarem sempre presentes e serem imprescindíveis e inextinguíveis em apoio, suporte e motivação.

E por último, mas não menos importante, aos meus amigos, pela vossa incentivo, carinho, ânimo e confiança prestados ao longo desta caminhada. Por terem tido sempre uma palavra amiga de encorajamento, nos dias menos bons, para que nunca desistisse do objetivo proposto.

A todos vocês, o meu sentido e sincero obrigado!



## **Resumo**

Os artigos científicos publicados recentemente e os media evidenciam, um pouco por todo o mundo, a crescente preocupação quanto à habitação jovem. No contexto atual, esta questão tornou-se um problema social emergente, o qual não é completamente compreendido nem pelo Estado, nem pelo Mercado. A ausência de alternativas habitacionais viáveis, acaba por se tornar um obstáculo à emancipação e autonomização dos jovens.

Existem um conjunto de entraves que comprometem a independência de moradia por parte dos jovens, destacando-se: o prolongamento das carreiras educacionais e os elevados custos associados, a precariedade laboral, o aumento repentino nos valores de habitação, as exigências e os requisitos rigorosos dos empréstimos hipotecários. Além disso, há um sentimento de insatisfação associado, por não se instituírem como grupo prioritário nos apoios e incentivos públicos neste sector.

O principal propósito deste estudo é alertar para a questão complexa da habitação jovem, apresentando uma solução, sustentável e empreendedora, através de um programa que responda às necessidades da população jovem residente na Região Autónoma da Madeira.

O presente programa tem como objetivo a promoção pública de um mercado de arrendamento acessível, que apoiará os jovens que não têm direito à habitação social, mas que também não conseguem fazer face aos preços praticados no mercado privado. Esta problemática deverá ser atenuada pela IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, pois compete a esta entidade pública implementar a política de habitação do Governo Regional, garantindo a melhoria contínua das suas condições e qualidade de vida dos agregados familiares da região.

**Palavras Chave:** Habitação Jovem; IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM; Política Governamental; Região Autónoma da Madeira.

### **Classificação JEL:**

- L32 – Public Enterprises; Public-Private Enterprises.
- R28 – Government Policy



## **Abstract**

Recently published scientific articles and Media emphasise that there is, all over the world, an increasing concern about young housing. In the current context, this has become an emergent social problem, which is not totally understood by the State or the Market. The absence of viable housing alternatives has become an obstacle to the emancipation and empowerment of young people.

There are several barriers which compromise young people's housing independence, namely: extension of educational careers and the elevated costs associated, job precariousness, rapid increase in housing values, stringent demands and requirements of mortgage loans. In addition, there is a feeling of dissatisfaction in young people, associated to the lack of recognition as a priority group in accessing public housing programmes.

The main propose of this study is to alert to the complex topic of young housing, by presenting a solution, sustainable and entrepreneurial, consisting of a program which will respond to the need of young residents in the Autonomous Region of Madeira.

The goal of the present program is the promotion of a public market of affordable rental, which will support young people who are not entitled to social housing, but who are also unable to cope with housing prices in the private market. This problem should be mitigated by IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, given the fact that it is the public entity responsible for implementing Regional Government's housing policies, and ensuring to families in the region a continuous improvement of their living situations and quality of life.

**Keywords:** Young Housing; IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM; Government Policy; Autonomous Region of Madeira.

### **JEL Classification:**

- L32 – Public Enterprises; Public-Private Enterprises.
- R28 – Government Policy



## Índice

<b>Agradecimentos .....</b>	<b>iii</b>
<b>Resumo .....</b>	<b>v</b>
<b>Abstract .....</b>	<b>vii</b>
<b>Sumário Executivo .....</b>	<b>xv</b>
<b>Capítulo 1 – Introdução .....</b>	<b>1</b>
1.1. Enquadramento Geral .....	1
1.2. Contextualização do Problema .....	1
1.3. Estrutura do Projeto .....	2
<b>Capítulo 2 – Revisão de Literatura.....</b>	<b>3</b>
2.1. Os Jovens.....	4
2.2. As condicionantes e os problemas no acesso à Habitação Jovem.....	6
2.3. Soluções para a Habitação Jovem .....	8
2.4. Conclusão .....	12
<b>Capítulo 3 – Metodologia.....</b>	<b>15</b>
3.1. Inquérito .....	15
3.2. Dimensão da Amostra .....	16
3.3. Inquéritos Recolhidos .....	18
3.4. Conclusão .....	19
<b>Capítulo 4 – Diagnóstico do problema da Habitação Jovem na RAM.....</b>	<b>21</b>
4.1. Caracterização da população Jovem na RAM.....	21
4.2. Análise dos inquéritos realizados na UMA .....	22
4.2.1. Caracterização Sociodemográfica dos Inquiridos .....	22
4.2.2. Avaliação dos problemas no acesso à Habitação pelos Jovens da RAM .....	27
4.2.3. Avaliação das soluções que facilitaríam o acesso à Habitação pelos Jovens da RAM .....	29
4.3. Conclusão .....	30
<b>Capítulo 5 – Diagnóstico da IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM .....</b>	<b>31</b>
5.1. Missão, Visão e Valores .....	31
5.2. Estrutura Organizacional .....	32
5.2.1. Departamentos e Funções.....	32
5.2.2. Recursos Humanos .....	35

5.3. Património .....	35
5.4. Programas .....	36
5.5. A Entrevista .....	38
5.5.1. IHM, EPERAM na RAM .....	39
5.5.2. Habitação Jovem na RAM.....	40
5.6. Conclusão .....	41
<b>Capítulo 6 – Programa de Habitação para Jovens residentes na RAM.....</b>	<b>43</b>
6.1. Objetivos Gerais .....	44
6.2. Denominação do Programa .....	44
6.3. Promotor e Financiamento do Projeto .....	44
6.4. Programa RAJ35 .....	44
6.4.1. Descrição .....	45
6.4.2. Objetivos específicos.....	45
6.4.3. Candidatos elegíveis ao programa.....	46
6.4.4. Critérios de admissibilidade ao concurso .....	46
6.4.5. Duração e renovação do contrato de arrendamento.....	47
6.4.6. Instrução da candidatura.....	47
6.4.7. Habitações disponíveis .....	47
6.4.8. Critérios de exclusão do concurso .....	49
6.4.9. Metodologia de ordenação e modalidade de atribuição .....	49
6.4.10. Operacionalização do programa .....	49
6.4.11. Análise de Viabilidade .....	50
6.5. Conclusão .....	52
<b>Capítulo 7 – Conclusão .....</b>	<b>53</b>
<b>Referências Bibliográficas .....</b>	<b>57</b>
<b>Anexos .....</b>	<b>61</b>

## Índice de Tabelas

<b>Tabela 2.1</b> - Programas de apoio ao arrendamento jovem. ....	10
<b>Tabela 2.2</b> - Programas de apoio à construção de habitação própria permanente para jovens. .....	11
<b>Tabela 3.1</b> - Número total de alunos na UMa, de acordo com os critérios estabelecidos. ....	17
<b>Tabela 3.2</b> - Número de alunos que compõem a amostra representativa. ....	18
<b>Tabela 3.3</b> - Número de inquéritos válidos recolhidos, por ciclo de estudo. ....	18
<b>Tabela 4.1</b> - Jovens residentes na RAM no final de 2018. ....	21
<b>Tabela 4.2</b> - Valores médios na avaliação dos principais problemas no acesso à habitação, própria ou arrendada, por parte dos jovens da RAM, por ciclo de estudos. ....	28
<b>Tabela 4.3</b> - Valores médios na avaliação das soluções que facilitariam o acesso à habitação permanente, própria ou arrendada, por parte dos jovens na RAM, por ciclo de estudos. ....	29
<b>Tabela 5.1</b> - Direção e função dos departamentos que constituem a IHM, EPERAM. ....	34
<b>Tabela 5.2</b> - Parques habitacionais da IHM, EPERAM existentes nos concelhos da RAM. ..	36
<b>Tabela 5.3</b> - Programas vigentes sob a tutela e responsabilidade da IHM, EPERAM. ....	37
<b>Tabela 5.4</b> - Programas da IHM, EPERAM em parceira. ....	38
<b>Tabela 6.1</b> - Valor da renda mensal, por tipologia de fogo, no âmbito do RAJ35. ....	48
<b>Tabela 6.2</b> - Valor das rendas recebidas no ano N pela IHM, EPERAM através do RAJ35. ..	51

## Índice de Figuras

<b>Figura 4.1</b> - Gráfico da evolução da população jovem residente na RAM, entre 1991 e 2018. .....	22
<b>Figura 4.2</b> - Gráfico do género dos inquiridos. ....	23
<b>Figura 4.3</b> - Gráfico da faixa etária dos inquiridos. ....	23
<b>Figura 4.4</b> - Gráfico da situação laboral dos inquiridos. ....	24
<b>Figura 4.5</b> - Gráfico do ciclo de estudos dos inquiridos. ....	24
<b>Figura 4.6</b> - Gráfico da distribuição da idade dos inquiridos pelos ciclos de estudo. ....	25
<b>Figura 4.7</b> - Gráfico da permanência na RAM. ....	25
<b>Figura 4.8</b> - Gráfico da procura de habitação. ....	26
<b>Figura 4.9</b> - Gráfico do conhecimento de algum programa público de HJ. ....	26
<b>Figura 4.10</b> - Gráfico da situação de residência dos inquiridos. ....	27
<b>Figura 5.1</b> - Organograma Organizacional da IHM, EPERAM. ....	33



## **Glossário de Siglas**

GRRAM – Governo Regional da Região Autónoma da Madeira

HJ – Habitação Jovem

IHM, EPERAM – IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM

IHRU, I.P. – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

RAJ35 – Renda Acessível Jovem até aos 35 anos

RAM – Região Autónoma da Madeira

UMa – Universidade da Madeira



## **Sumário Executivo**

### **Motivação**

A grande motivação deste projeto prende-se com o facto de o autor demonstrar grande interesse pela temática da Habitação Jovem (HJ), tendo por isso elaborado uma solução inovadora e sustentável, para tentar atenuar esta problemática na Região Autónoma da Madeira (RAM). A IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM) é a empresa escolhida para desenvolver uma solução, pois, a nível regional, é a entidade que tutela o maior parque habitacional público, e por isso, detém maior responsabilidade no sector da habitação. Adicionalmente, compete a essa entidade pública empresarial implementar a política de habitação do Governo Regional da Região Autónoma da Madeira (GRRAM), através de programas e medidas de apoio, aos grupos socialmente mais frágeis e vulneráveis, de forma a atenuar e minimizar os problemas habitacionais das famílias residentes na RAM.

### **Objetivos e Questão de Investigação**

Esta investigação procura dar resposta à questão: Qual o programa de apoio à habitação que melhor responde às necessidades dos jovens residentes na RAM?

Este estudo surge porque a problemática do acesso à habitação, por parte dos jovens, tem-se acentuando ao longo das últimas décadas. Em Portugal, nos últimos anos, verificou-se uma elevada diminuição na existência de habitação acessível. Na RAM, não existe nenhum programa ou apoio habitacional direcionado especialmente aos jovens. Atualmente, o único que vigora a nível público e nacional é o programa Porta 65 - Jovem, ao qual podem concorrer todos os jovens residentes em Portugal, porém, este incentivo estatal não se revela eficiente e eficaz para os residentes na RAM. Neste sentido, e atendendo ao panorama do sector habitacional, verificou-se a necessidade de estimular a promoção de novos programas de arrendamento a valores intermédios. A ideia de propor um novo programa surge com o propósito de possibilitar à população mais jovem da RAM uma habitação com condições dignas de habitabilidade, sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar.

## **Processo**

Para responder à questão de investigação, este projeto foi realizado em 4 fases: I) realização da revisão de literatura; II) execução de um inquérito aos alunos da Universidade da Madeira (UMA) para avaliar o problema da HJ na RAM e as possíveis soluções; III) estudo da empresa IHM, EPERAM, incluindo uma entrevista à responsável da instituição; e IV) elaboração do programa de apoio à habitação para jovens residentes na RAM. A preparação deste programa teve como base a revisão de literatura, os resultados dos inquéritos e a análise da empresa IHM, EPERAM.

## **Resultado**

O programa proposto irá incidir numa bolsa de fogos para arrendamento acessível, tendo sido atribuído o nome de Renda Acessível Jovem até aos 35 anos (RAJ35). Este deverá ser promovido pela IHM, EPERAM, como proprietária de um conjunto de habitações. As habitações serão disponibilizadas a um custo até cerca de 50% inferior à média praticada no mercado privado.

O RAJ35 tem como propósito ser o impulsionador na autonomização dos jovens na obtenção da sua primeira moradia. Este projeto estará assim direcionado para os jovens que não têm direito à habitação social, mas que também não conseguem fazer face aos preços praticados no mercado privado. Deste modo, a aplicação do RAJ35 traduzir-se-á numa mais valia para a IHM, EPERAM pois garantirá um fluxo de receitas, por via das rendas geradas, contribuindo para a melhoria da gestão do parque habitacional.

## **A IHM, EPERAM**

Pretende-se que, com este projeto, o GRRAM e, neste caso a IHM, EPERAM, incorpore opções inovadores e sustentáveis, sem, contudo, descurar a parte do equilíbrio e progresso económico, na resolução da problemática da HJ. A aposta na exequibilidade do RAJ35 permitirá encontrar novas oportunidades, assim como servir de mudança nas políticas governamentais.

## **Capítulo 1 – Introdução**

### **1.1. Enquadramento Geral**

A habitação é um direito constitucional, incumbe, por isso, ao Estado promover as políticas públicas e garantir que todos obtenham uma habitação condigna. Contudo, nos últimos anos a problemática do acesso à habitação foi-se acentuando em escala e significância.

Os desafios do nosso país em matéria de habitação são imensos, quer nos espaços urbanos, quer nos rurais. As dinâmicas do mercado habitacional geraram novas procuras e novas necessidades, originando um desequilíbrio entre a oferta e a procura de habitação. Na atualidade, verifica-se em Portugal uma forte diminuição da existência de habitações acessíveis, exercendo uma pressão cada vez maior na habitação social. Esta realidade foi, em parte, promovida pela ação do Estado, que se focou na resolução das situações de extrema carência habitacional e desfavorecimento, esquecendo-se das restantes classes sociais, com rendimentos baixos e intermédios, que não conseguem aceder a uma habitação nobre e adequada, face aos preços praticados no mercado privado. Sendo a habitação um sector chave e imprescindível para a população, o Estado terá de trabalhar na implementação de soluções que englobem um maior número de agregados populacionais.

### **1.2. Contextualização do Problema**

Este estudo fornece uma visão geral da extensão desta problemática no grupo específico dos jovens. Deste modo, são expostas as principais dificuldades que estes enfrentam ao adquirirem a sua primeira habitação. Por forma a contribuir para a resolução deste problema, será concebido um programa de habitação para jovens residentes na RAM, com o intuito de encontrar mecanismos e medidas proativas de auxílio à população jovem, no acesso à habitação. Adicionalmente, esta temática será investigada numa perspetiva de empreendedorismo no sector público, na medida em que será proposto a uma entidade pública a implementação de um programa novo, inovador e que poderá servir de mudança de paradigma ao nível das políticas governamentais neste sector.

### 1.3. Estrutura do Projeto

O presente estudo encontra-se dividido em 7 capítulos, começando com o atual, a Introdução, que descreve de forma sucinta todas as etapas percorridas para a realização deste projeto.

O Capítulo 2 abrange a revisão da literatura, importante para compreender o problema da HJ e as soluções mais adequadas para mitigar essa questão. Este capítulo permite-nos avaliar a evolução das necessidades dos jovens, identificando os desafios e as dificuldades dos mesmos no acesso à habitação.

O Capítulo 3 relata, detalhadamente, a metodologia adotada no presente estudo.

No Capítulo 4 são apresentados os principais resultados e conclusões dos inquéritos realizados, uma fase marcada por muito estudo de campo e inquirição.

Seguidamente, no Capítulo 5, será demonstrado o diagnóstico integral da empresa IHM, EPERAM, que engloba a análise da entrevista realizada à sua presidente.

Após a análise e tratamento dos resultados, a informação obtida culminará no Capítulo 6, onde será apresentada a proposta de programa de habitação para jovens residentes na RAM. Este capítulo representa o principal contributo deste trabalho.

O último capítulo, o da Conclusão, marca o término da dissertação, onde é feita uma apreciação global do trabalho, apresentando a contribuição dos resultados alcançados, assim como as limitações sentidas na realização deste estudo.

*“Tantos jovens, em muitas partes do Globo, têm saído para as ruas para manifestar o desejo de uma civilização mais justa e fraterna. Os jovens na rua. São jovens que querem ser protagonistas da mudança. Por favor, não deixeis que outros sejam os protagonistas da mudança. Sois vós que tendes o futuro” (Papa Francisco, 2019).*

## Capítulo 2 – Revisão de Literatura

A habitação é considerada uma importante fonte de riqueza individual e nacional, apesar de distribuída de forma desigual (Appleyard & Rowlingson, 2010). É um ativo que contribui para o bem-estar das famílias e dos indivíduos (Doling & Ronald, 2010a; 2010b). Nos países mais desenvolvidos e nas economias mais avançadas, o crescimento do acesso à casa própria tornou-se numa das mais significativas mudanças sociais do século XX (Ronald, 2008; Stephens, 2011). O termo *Homeownership* emergiu como um marco de diferenciação social, tornando-se num elemento chave para um estilo de vida bem-sucedido (Rowlands & Gurney, 2000). Por outro lado, a opção por uma habitação alugada tornou-se cada vez mais padronizada e normalizada, sendo associada às pessoas mais vulneráveis da sociedade (Gurney, 1999; Kemeny, 1981).

Contudo, baseado nas perceções dos jovens e nas suas experiências no mercado imobiliário, Beer, Faulkner, Paris e Clower (2011) destacam que as preferências quanto à escolha de uma habitação não são lineares, sendo moldadas pelas políticas habitacionais vigentes.

Em Portugal, Guerra (2011) salienta que nos primeiros anos do século XXI, as baixas taxas de juro, associadas a políticas de facilitação de acesso ao crédito habitação e à melhoria das condições de vida dos portugueses, fez com que o ingresso no regime de arrendamento fosse desvalorizado, sendo dada preferência à aquisição de habitação. Atualmente o processo inverteu-se, sobretudo nas grandes áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, onde estima-se que a procura pelo arrendamento seja 10 vezes superior à oferta.

A crise financeira mundial de 2008 teve um impacto significativo em Portugal, tendo sido necessário recorrer a um Programa de Assistência Económica e Financeira, o que implicou severas medidas de austeridade sobre as famílias e as empresas (Pinto, 2017). Esta crise produziu efeitos em toda a sociedade portuguesa, sendo possível destacar a entrega de inúmeras habitações aos bancos devido à falta de liquidez das famílias (Guerra, 2011) e os elevados índices de desemprego e de contratação precária no mercado de trabalho (Pinto, 2017). Deste modo, verificou-se uma diminuição, em grande escala, na capacidade das famílias em aceder ao mercado imobiliário, quer de arrendamento, quer de aquisição (Pinto, 2017).

No entanto, esta crise não afetou apenas as famílias e as suas condições de vida, provocou também um impacto extremamente negativo no investimento público em políticas sociais de habitação. O Estado português, face às limitações e exigências de financiamento impostas pelo

programa de assistência, desvalorizou a sua função no papel de provedor ou até mesmo de regulador das políticas do mercado do sector habitacional, refletindo um desinvestimento público neste sector (Pinto, 2017).

A pandemia da COVID-19 está a marcar o ano de 2020. Ángel Gurría, secretário-geral da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico, considera esta pandemia como o terceiro choque económico, financeiro e social do século XXI, depois dos atentados do 11 de setembro de 2001 e da crise financeira global de 2008 (OECD, 2020). Este acontecimento terá consequências no mercado laboral, com o aumento da taxa de desemprego e dos trabalhos precários, o que irá provocar, muito provavelmente, uma diminuição do acesso à habitação por parte dos jovens.

## **2.1. Os Jovens**

A Caritas Europa (2017), num estudo sobre esperança e o desespero da juventude da Europa, apresenta a geração SINKIES (Single Income, No Kids), ou seja, solteiros com rendimentos, mas sem filhos. Os SINKIES são jovens casais que trabalham e pagam renda, mas descartam a possibilidade de ter filhos. Esta realidade não significa que estes casais não querem ter uma descendência, deve-se à falta de estabilidade pessoal e laboral, consequência dos baixos salários e dos trabalhos precários. “Ser um pobre trabalhador também impede que as pessoas tenham filhos” (Caritas Europa, 2017: 11). Em contraste, o termo DINKIES (Double Income, No Kids), que surgiu na década de 80, descrevia os casais que, mesmo ganhando um salário suficiente ou acima da média, optavam por não ter filhos, em virtude de aproveitar os prazeres da vida (Caritas Europa, 2017). Esta situação demonstra que, na atualidade, “os jovens adultos europeus têm mais dificuldades do que as gerações anteriores, em manter ou melhorar as condições habitacionais que os seus pais tiveram” (Riedl, 2020: 1), o que leva ao empobrecimento da coesão social e coloca em risco as gerações futuras.

Outra perspetiva é apresentada por Furlong e Cartmel (2007), que enfatizam que o mundo da fase moderna proporcionou à juventude, em especial aos que dispõem de recursos, a capacidade de explorar e desfrutar de todas as possibilidades e liberdades que foram negadas às gerações anteriores. Du Bois Reymond (1998) e Arnett (2004), alertam que grande parte dos jovens adultos estão a formar família cada vez mais tarde, pois querem aproveitar, em pleno, a idade adulta, a sua independência e todas as liberdades, ofertas e dádivas que a vida

proporciona. Já Bynner (2005) defende que o acesso a todas essas liberdades e prazeres da vida, está fortemente dependente do acesso a recursos económicos e culturais.

Na atualidade, o estatuto de adulto nas sociedades modernas não é apenas conferido com base na transição bem-sucedida da escola para o trabalho, mas sim com a fusão de uma série de transições e progressos realizados. Em gerações anteriores, deixar a casa dos pais era sinónimo de transição para a idade adulta (Jones, 1995). No entanto, hoje essa mudança já não é tão previsível, nem linear, tornou-se num conjunto de processos de transição gradual (Beer et al., 2011).

Coles (1995) indica que, para os jovens serem aceites na sociedade adulta, existem três transições que devem ser alcançadas. Para além da “transição da vida estudantil para a laboral”; os jovens devem fazer uma “transição doméstica” que consiste na mudança da família de origem para a família de destino, de modo a criar o seu próprio seio familiar; e uma “transição de moradia”, que se traduz na mudança de residência para longe e separada dos pais. Estas transições estão interligadas, na medida em que uma afetarà o rumo da outra. Por exemplo, a transição da vida estudantil para a laboral poderá ser interrompida por um período de desemprego, o que condicionará, muito provavelmente, a transição de habitação por parte dos jovens.

Arnett (2004) defende uma abordagem diferente, mas com implicações semelhantes à de Coles (1995), pois sugere que para ser adulto é preciso possuir três características: 1) assumir a responsabilidade de si mesmo; 2) tomar decisões; e 3) ter a sua independência financeira. Furlong e Cartmel (2007) afirmam que a capacidade de fazer transições bem-sucedidas para a idade adulta, está fortemente dependente das desigualdades ditas “tradicionais”, como classe e género. Neste contexto, vários autores, Iacovou e Berthoud (2001), Aassve, Billar, Mazzuco e Ongaro (2002), Jones (2004), enfatizam que o género constitui um efeito poderoso, sendo que as mulheres são mais precoces que os homens. Este facto deve-se à emancipação da mulher em prosseguir a sua vida estudantil, como também em formar família e ter o seu próprio lar (Jones, 1987; Furlong e Cooney, 1990).

Nos dias de hoje, ser jovem é pertencer a uma geração caracterizada por fases de inseguranças, riscos, ansiedades e incertezas (Furlong & Cartmel, 2007). A juventude do mundo moderno tem a sua vida e os seus sonhos numa encruzilhada muita mais complexa e conturbada que as gerações anteriores (Caritas Europa, 2017).

A última década tem sido particularmente difícil para os jovens da Europa, os chamados "*Millennials*". Em muitos Estados-Membros orientais e meridionais, os jovens têm que lidar não apenas com o difícil acesso ao emprego, mas, uma vez superado, encontram precariedade, baixos salários e escassas perspectivas de carreira (Caritas Europa, 2017).

Os jovens são indivíduos que gozam de “personalidade na juventude e de se encontrarem numa fase dinâmica e conturbada da vida” (Hopkins, 2010: 14), mais expostos aos efeitos das crises (Caritas Europa, 2017). A transição da juventude para a idade adulta tornou-se, cada vez mais extensiva (Ford, Rugg, & Burrows, 2002) e conseqüentemente mais demorada e complexa. Springhall (1986) compara a fase da adolescência com a da juventude, invocando que a adolescência é vista como um período limitado, enquanto que a juventude abrange um período muito mais amplo e flexível.

Com base na análise dos vários estudos realizados, foi possível identificar a existência de várias definições para jovem. Considerando que a palavra juventude é um termo vago e elástico (Arnett, 2006), é aceitável que a idade de um jovem seja cada vez mais flexível no tempo. Assim, a definição de jovem adotada neste estudo é de uma pessoa com a idade compreendida entre os 18 e os 35 anos.

## **2.2. As condicionantes e os problemas no acesso à Habitação Jovem**

Em conformidade com o n.º 1 do Artigo 65.º da Constituição Portuguesa: “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). Contudo, quando falamos de acesso ao mercado habitacional, os jovens constituem um grupo vulnerável, quer na aquisição, quer no arrendamento. Eles têm dificuldades em combater os preços praticados e exigidos no mercado privado, pelo que “o declínio de oportunidades de ter uma habitação poderá alimentar a frustração e ter impacto, por exemplo, na participação social e no comportamento político dos jovens adultos” (Dewilde, 2020: 87).

Mesmo quando os jovens se sentem prontos para “voar do ninho”, o acesso à habitação é um desafio (Stephens, 2011). Existe um conjunto de fatores que constituem entraves e que influenciam a permanência dos jovens na casa de origem, ou seja, dos seus familiares. Uma das razões é o prolongamento das carreiras educacionais (Christie, Munro, & Rettig, 2002; Christie

& Munro, 2003; Clapham, Buckley, Mackie, Orford, & Thomas, 2010). Heath (2008) enfatiza que devido ao custo do ensino superior, os jovens têm de recorrer a empréstimos bancários, o que posteriormente constituirá uma barreira ao acesso à habitação própria permanente, pois não conseguirão ter poupanças, nem acesso ao crédito bancário. Adicionalmente, a Caritas Europa (2017) realça que esta situação deixa um estigma na vida e nos planos de muitos jovens que, por vezes, não vêem o retorno de tanto esforço.

Para Clapham et al. (2010) e Stephens (2011), uma outra razão é o facto de os jovens não serem uma prioridade para os sistemas sociais públicos de habitação, fazendo com que não tenham acesso aos benefícios sociais do Estado. O estudo de Clapham et al. (2010) concluiu que a habitação social está inadequada e não consegue satisfazer, em termos de disponibilidade, flexibilidade e acessibilidade, as necessidades e as exigências de um número crescente de jovens incapazes de aceder ao mercado privado.

Outro fator que faz aumentar as dificuldades dos jovens em aceder ao mercado privado é o processo de gentrificação. De acordo com Hochstenbach e Boterman (2014), este processo consiste na valorização imobiliária de uma certa zona urbana, acompanhada geralmente pela deslocação dos residentes com menor poder económico para outro local, originando a entrada de novos residentes com maior poder económico. Esta valorização é seguida pelo aumento dos custos de bens e serviços que, alterando as dinâmicas da composição do local, criou uma lacuna cada vez maior na procura e na acessibilidade de habitação por parte dos jovens.

Outra condicionante são os trabalhos precários dos jovens (Guerra, 2011), caracterizados por uma elevada rotatividade e baixos salários (Clapham et al., 2010). Atkinson (1984) acrescenta que a recessão mundial criou a condição para a permanência da precariedade laboral, decorrente do facto de um número significativo de empresas terem reduzido os benefícios aos trabalhadores.

A problemática da HJ deve-se sobretudo às constantes mudanças políticas, sociais e económicas que ocorreram ao longo dos tempos, à falta de crédito na banca (Clapham et al., 2010), e aos níveis crescentes das dívidas particulares (Andrew, 2010; Heath, 2008; Pettigrew, Taylor, Simpson, Lancaster, & Madden, 2007). A crise financeira e as persistentes alterações no mercado imobiliário, constituem sérios constrangimentos e limitações, por parte dos jovens, no acesso ao mercado habitacional (Stephens, 2011). Após a crise global do crédito de 2008, os requisitos dos empréstimos hipotecários tornaram-se mais rigorosos, dificultando assim o crédito à habitação (Doling & Ronald, 2010a; McKee, 2012). As instituições bancárias

começaram a requerer uma entrada inicial, o que afeta desproporcionalmente os jovens que tiveram menos tempo para economizar. O aumento repentino dos valores no mercado imobiliário também veio dificultar o acesso dos jovens a uma habitação.

Em Portugal, após a recessão de 2008, os jovens foram afetados por elevadas taxas de desemprego, baixos níveis salariais, condições precárias de emprego, muita emigração e pouca valorização dos níveis de educação (Caritas Europa, 2017).

Face a todos os problemas previamente enumerados, os jovens foram apelidados pelos media como “geração perdida” ou “juventude desconectada”, dando origem ao termo NEET (Young People Not in Employment, Education or Training), jovens que não estudam, não trabalham, nem frequentam nenhum tipo de formação (Caritas Europa, 2017).

### **2.3. Soluções para a Habitação Jovem**

Os jovens saem da casa de família por diversas razões: uns porque vão estudar para fora da sua área de residência, outros casam-se e estabelecem-se com o(a) seu(a) parceiro(a) noutra habitação, ou ainda, há quem deixe a casa dos pais para poder aceitar ofertas de emprego em cidades onde as perspetivas de vida e carreira são mais atrativas. A saída de casa dos familiares pode estar também associada a situações de violência doméstica ou de relacionamentos difíceis e conflituosos no seio familiar, contribuindo para uma coexistência desconfortável (Coles, 1995).

Vários estudos demonstram que os jovens tentam ultrapassar o problema do acesso à habitação através da partilha de espaços com outros jovens. No Reino Unido, os jovens optam por partilhar instalações de moradia com adultos em regime de alojamento “não familiar”, por forma a mitigar o custo do aluguer privado (Heath, 2008). Heath e Cleaver (2003) enfatizam que os jovens se vêm forçados a partilhar uma habitação, em vez de ser uma escolha livre e opcional. Por sua vez, Heath (2004) admite a existência de uma dualidade de posições, pois reconhece que alguns jovens se vêm obrigados a partilhar casa com colegas devido às suas dificuldades económicas, mas por outro lado, considera que existem outros, que decidem de forma consciente, livre e opcional o regime de partilha de casa com amigos. Em Itália, os jovens vivem em apartamentos partilhados, mantendo um estado de adolescência prolongado e sem nenhuma perspetiva para a criação de família ou de contratos de trabalho (Caritas Europa, 2017).

Esta alternativa habitacional é denominada de *coliving*, sendo “uma forma de habitação que combina espaço privativo com instalações comuns. Ao contrário da partilha de apartamento e outros tipos de habitações, o *coliving* procura explicitamente promover o contacto social e a criação de uma comunidade” (Shafique, 2018: 7). Assim, o *coliving* ajuda a colmatar: a falta de oportunidades de moradia, o custo elevado dos preços dos imóveis, o combate ao isolamento social e a eleição por estilos de vida independentes, em contratos a longo prazo. Os *Millennials* são os que mais partilham as habitações em *coliving*, onde dispõem de um espaço individual (quarto), com direito ao uso das áreas comuns e que reúne pessoas com afinidades de propósitos.

No que se refere à resolução dos problemas da HJ, o Governo tem um papel importante a desempenhar, através da criação de programas que permitam aos jovens o acesso à habitação (McKee, 2012).

Após uma investigação aprofundada de alguns planos que estão atualmente em execução em Portugal, de opções públicas de carácter governamental e autárquico, destinadas quer ao arrendamento, quer à construção, foram identificados 4 programas de apoio ao arrendamento, apresentados na Tabela 2.1, assim como 3 programas de apoio para a construção de habitação própria e permanente, expostos na Tabela 2.2. À exceção do Porta 65 - Jovem, todas as informações descritas nestas tabelas foram disponibilizadas pelos respetivos Técnicos de cada Autarquia.

No programa Porta 65 - Jovem, o jovem tem direito ao apoio durante 12 meses, podendo ser renovado em candidaturas subsequentes até ao limite de 60 meses. A candidatura é realizada por via eletrónica, no Portal da Habitação. Existem 4 períodos de candidaturas por ano: dois períodos consecutivos em abril, um em setembro e outro em dezembro. Podem candidatar-se jovens isolados, ou em coabitação, com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35. No caso de um casal, um dos elementos pode ter 36 anos, e o outro elemento 34 anos, no máximo (Portal da Habitação, 2019).

**Tabela 2.1** - Programas de apoio ao arrendamento jovem.

<b>Entidade Promotora</b>	<b>Descrição</b>	<b>Destinatários</b>
IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.)	De âmbito nacional, o Porta 65-Jovem é um programa que tem como objetivo promover o arrendamento urbano e apoiar efetivamente os jovens no acesso à habitação, contribuindo para a sua emancipação.	Jovens isolados, ou em coabitação, com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos.
Câmara Municipal de Sintra	Arrendamento a preços acessíveis com o objetivo de promover o aluguer a jovens residentes do concelho, atraindo-os e fixando-os nos centros históricos, contrariando a tendência de desertificação e envelhecimento da população.	Destina-se aos jovens residentes no concelho até aos 35 anos de idade.
Câmara Municipal de Oeiras	Este programa permite que os jovens munícipes possam viver nos centros históricos de Oeiras, beneficiando de rendas controladas.	Jovens com idades compreendidas entre os 18 e os 35 anos residentes ou trabalhadores na área geográfica do Município de Oeiras.
Câmara Municipal de Arcos de Valdevez	Este programa consiste num conjunto de habitações, propriedades do Município, colocadas a concurso para arrendamento a jovens, a custos cerca de 50% inferiores à média praticada no mercado privado.	Jovens residentes no concelho há mais de um ano, com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos.

O Município de Sintra tem em sua posse um conjunto de fogos habitacionais que se encontram devolutos e em condições de serem arrendados, que utiliza por forma a incentivar o arrendamento de fogos habitacionais, propriedades do município, a preços até 75% inferiores face ao valor médio praticado no mercado de arrendamento privado.

A Câmara Municipal de Oeiras tem vindo a adquirir alguns imóveis degradados localizados nos centros históricos do concelho, procedendo à sua reabilitação e revitalização para posteriormente proceder à instalação de jovens em regime de arrendamento. Este é realizado através de sorteio público com todos os inscritos válidos. Depois de concluído o sorteio, são verificados os dados individuais e após serem preenchidos todos os requisitos por parte de cada sorteado, as casas serão atribuídas.

A Autarquia de Arcos de Valdevez tem um programa Municipal destinado aos jovens arcuenses residentes no concelho. Os contratos terão a duração inicial de 24 meses, renovando-se no seu termo por períodos de 12 meses, e após avaliação dos serviços municipais e aprovado pela Câmara Municipal, até ao limite de 60 meses de duração total do contrato. No caso de a candidatura incluir casais jovens, um dos elementos pode ter até 37 anos, e quanto ao respetivo agregado familiar, este não poderá ser composto por menos de 2 elementos e nem por mais de 4 elementos.

Em ambos os programas camarários, as habitações a arrendar destinam-se, exclusivamente, a habitação própria permanente, não podendo ser utilizadas para outros fins, designadamente, hospedagem ou sublocação. A situação de arrendatário não confere, em caso algum, o direito de preferência em eventual alienação do imóvel a terceiros.

**Tabela 2.2** - Programas de apoio à construção de habitação própria permanente para jovens.

<b>Entidade Promotora</b>	<b>Descrição</b>	<b>Destinatários</b>
Câmara Municipal de Arcos de Valdevez	Isenção do pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), às aquisições efetuadas por jovens, de prédio ou fração autónoma de prédio urbano situado na área do Município, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente dos mesmos.	Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos.
Câmara Municipal da Ponta de Sol (RAM)	Esta autarquia aplica uma redução de 30%, associado ao cartão jovem, no pagamento das taxas regulamentares decorrentes pelo licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação ou de demolição, bem como da utilização de edifícios.	Jovens até aos 35 anos portadores do cartão jovem, na construção da sua primeira habitação para residência de carácter permanente no concelho da Ponta de Sol
Câmara Municipal de São Vicente (RAM)	Este apoio é direcionado aos jovens que promovam a realização de operações urbanísticas destinadas a habitação própria e permanente, podendo beneficiar de uma redução no valor das taxas correspondente a 100%.	Jovens, cuja média de idades não ultrapasse os 35 anos.

Considerando a política social e de incentivos à população jovem, de forma a contribuir para a atração e fixação dos jovens em Arcos de Valdevez, foi aprovado o Regulamento Municipal de Incentivo Fiscal à Aquisição de Habitação por Jovens do Concelho de Arcos de Valdevez. Poderão também beneficiar desta isenção casais jovens, sendo que um dos elementos do casal pode ter até 36 anos (inclusive) e o valor máximo da soma de idades de ambos não poderá ultrapassar 70 anos (um agregado do tipo “jovem casal” não precisa de ser casado ou viver em união de facto).

Ao nível da RAM, conforme presente na Tabela 2.2, só 2 dos 11 municípios é que apresentam instrumentos de apoio aos jovens no sector da habitação, Ponta de Sol e São Vicente.

## **2.4. Conclusão**

Os jovens nascidos na década de 80 e 90, depois de vivenciarem a recessão do ano de 2008, voltam a enfrentar uma nova crise, a pandemia provocada pela COVID-19. Este é o retrato de uma geração que estava a se reerguer e voltou a ser puxada involuntariamente para a precariedade. Após a luta da procura de emprego num mercado sem oportunidades, os *Millennials* têm de dar novamente um grito de revolta contra a instabilidade, os salários baixos e a falta de alternativas. No mercado laboral verifica-se uma certa inquietação e insegurança, que só será atenuada quando for restaurada a dignidade laboral, assegurando, assim, condições de trabalho adequadas, seguras e estáveis. Os jovens têm de aprender a viver com o descontentamento, a dúvida e o desemprego.

No contexto atual, um dos problemas sociais emergentes é a questão da HJ, a qual não é completamente compreendida nem pelo Estado, nem pelo mercado. As políticas de habitação em Portugal precisam de uma forte mudança na sua lógica de pensamento, pois seguem ainda um padrão desadequado de intervenção, quer na conceção, quer nas formas organizacionais de execução, distribuição e gestão, em especial ao nível das soluções habitacionais para os jovens. Há um desencontro entre o mercado e as reais necessidades habitacionais.

Em Portugal, as oportunidades de habitação para os jovens são cada vez mais escassas face às restrições de um mercado habitacional desregulamentado. O Estado tem de intervir e delinear estratégias para combater a exclusão dos jovens dos programas sociais de apoio à habitação. Nos diferentes contextos a nível nacional, a tendência geral é a permanência dos jovens na casa

dos seus pais, por um longo período. Um dos fatores que explica esta situação, foi o aumento exponencial dos preços de aluguer e de compra de uma habitação.

Atualmente, o apoio financeiro da família é primordial para os jovens entrarem no mercado de aquisição de habitação, pois muitos deles não conseguem garantir uma hipoteca sem recorrer aos familiares. No entanto, atendendo a que nem todos conseguem beneficiar deste tipo de apoio, foi surgindo um aumento de abordagens flexíveis de acesso à habitação. A solução encontrada pelos jovens para superar as dificuldades de acesso ao mercado, e poderem sair da sua casa de origem, passa pela partilha de casa com amigos, desconhecidos ou colegas da faculdade.

A nível público, foi criado, em Portugal, um programa nacional de acesso a todos os jovens portugueses, incluindo os residentes nas regiões autónomas da Madeira e dos Açores, por forma a colmatar as lacunas existentes, denominando-se Porta 65 – Jovem. Porém, este incentivo estatal não se revela eficiente e eficaz para os residentes da RAM.

Analisando os dados disponibilizados pela IHM, EPERAM e o IHRU, I.P. relativos à aprovação das candidaturas realizadas ao programa Porta 65 – Jovem, por parte dos jovens residentes na RAM e referentes aos anos 2015 a 2019, é possível constatar que todos os anos um grande número de candidatos não é apoiado. Em 2015, registou-se uma taxa de aprovação de 43% nas 75 candidaturas submetidas e em 2016, 30% em 47 candidaturas. Já 2017 foi o ano em que o número de candidaturas aprovadas registou o valor mais alto, 51% das 67. Em 2018, a taxa de aprovação volta a descer para 31%, num total de 101 candidaturas. No ano transato, manteve-se a média de anos anteriores no valor de 36% aprovadas, num universo de 94 candidaturas. Esta evidência, permite identificar uma lacuna, que deve ser colmatada e atenuada, com a intervenção do GRRAM no estudo e desenvolvimento de novas soluções habitacionais direcionadas aos jovens.



## **Capítulo 3 – Metodologia**

Considerando as características desta investigação, foi adotada uma metodologia mista, que de acordo com Creswell (2014), combina a ótica qualitativa com a quantitativa, o que fornece uma compreensão mais completa do problema investigado.

Neste estudo, a componente qualitativa integra a caracterização e análise da IHM, EPERAM, tendo sido recolhidos e analisados vários documentos e consultado o site institucional, assim como realizada uma entrevista à presidente da IHM, EPERAM, com o objetivo de coletar informação aprofundada sobre a empresa e o seu parecer quanto à problemática da HJ na RAM. Esta estratégia permitiu complementar a informação disponível, uma vez que este estudo tem como alicerce a apresentação de um programa neste contexto. Para efetuar a caracterização da IHM, EPERAM, foi ainda crucial o foco na pesquisa documental desta entidade pública empresarial, incluindo as leis, os decretos, o regulamento interno, bem como o relatório e contas, os quais regulam toda a atividade da empresa e elucidam sobre a sua dimensão, realidade, funcionamento, dinâmica e plano de ação.

A componente quantitativa é composta pelos inquéritos realizados aos alunos da UMA. A informação obtida teve como intuito perceber a opinião dos potenciais beneficiários do programa de habitação para jovens residentes na RAM. No que concerne ao tratamento dos dados, esta análise foi realizada com a utilização do programa SPSS (Statistical Package for the Social Sciences), versão 25, adotando uma perspetiva e metodologia interpretativista e crítica da realidade. Segue-se, de forma pormenorizada, a descrição desta componente.

### **3.1. Inquérito**

Um dos objetivos deste estudo é aferir a opinião dos alunos da UMA, sobre a problemática do acesso à habitação própria permanente na RAM. Neste âmbito, foi elaborado um inquérito tendo por base a revisão de literatura apresentada no capítulo anterior. O inquérito está dividido em duas partes, estando disponível no Anexo A.

A primeira parte é composta por questões que permitiram fazer a caracterização sociodemográfica dos inquiridos, com um total de 10 perguntas fechadas. A segunda parte era constituída por duas questões de escolha múltipla fechada, sendo que a primeira abordava os principais problemas no acesso à habitação permanente, própria ou arrendada; e a segunda, as possíveis soluções que facilitariam o acesso à mesma. Estas questões foram elaboradas

utilizando uma escala ordinal de Likert, com os níveis de 1 (Discordo Totalmente) a 5 (Concordo Totalmente). Optou-se por uma escala ímpar e constituída por 5 níveis, de modo a assegurar que os inquiridos pudessem assumir uma posição neutra e que não tivessem a obrigatoriedade de dar uma apreciação totalmente de acordo ou de desacordo.

### **3.2. Dimensão da Amostra**

O inquérito foi realizado aos alunos finalistas do 1º Ciclo, aos alunos do 1º ano do 2º Ciclo e a todos os alunos do 3º Ciclo, do ano letivo de 2018/2019, da UMa. Em conformidade com a Tabela 3.1, é possível visualizar que este estudo teve como universo um total de 811 alunos: 555 alunos finalistas do 1º Ciclo, 183 alunos do primeiro ano do 2º Ciclo e 73 alunos do 3º Ciclo. Estes alunos foram escolhidos tendo em conta os seguintes critérios: 1) inclusão dos finalistas de 1º Ciclo porque a probabilidade de transitarem para o mercado de trabalho é significativa, considerando que existe um grande número de alunos que opta por não prosseguir para mestrado, aliado ao facto de alguns cursos não exigirem a obrigatoriedade do mestrado para exercer a sua atividade profissional; 2) os alunos finalistas do 1º ciclo de enfermagem foram excluídos, pois, no último ano os mesmos encontram-se em estágio, pelo que não estão em sala de aula, local preferencialmente escolhido para a distribuição do inquérito em papel; 3) foram também excluídos os alunos do 1º ciclo de medicina, por serem apenas lecionado os dois primeiros anos do curso na UMa; 4) inclusão do 1º ano de mestrado, devido ao facto dos mestrados na UMa terem aulas presenciais no primeiro ano; e 5) inclusão de todos os alunos de doutoramento, por possuírem uma maior maturidade e sensibilidade sobre o tema, existindo uma maior probabilidade de já terem vivenciado ou experienciado, nalgum momento das suas vidas, as dificuldades no acesso a uma habitação.

A Tabela 3.1 apresenta o número total de alunos na UMa, de acordo com os critérios descritos, tendo sido elaborada com base nos dados fornecidos pelo Gabinete de Desenvolvimento de Aplicações Informáticas da UMa.

**Tabela 3.1** - Número total de alunos na UMa, de acordo com os critérios estabelecidos.

<b>Ciclo de estudos</b>	<b>Alunos</b>
1º Ciclo (finalista)	555
2º Ciclo (1º ano)	183
3º Ciclo	73
<b>Total</b>	<b>811</b>

Para determinar a dimensão adequada da amostra foi utilizada a fórmula de Cochran (1977), que permite obter uma amostra representativa para a proporção de uma população finita:

$$n = \frac{\frac{t^2 pq}{d^2}}{1 + \frac{1}{N} \left( \frac{t^2 pq}{d^2} - 1 \right)} \quad (1)$$

Sendo que:

- n é o tamanho da amostra;
- t é a abcissa de uma curva normal que corta uma área  $\alpha$  nas caudas;
- d é o nível desejado de precisão;
- p é a proporção estimada de um atributo que está presente na população, sendo tomada como normalmente distribuída;
- q é 1-p;
- N corresponde ao número total da população de alunos.

Este estudo tem os seguintes pressupostos: 1) o nível de confiança é de 95%, pelo que o t será 1,96; 2) o nível de precisão será de  $\pm 5\%$ ; e 3) a variância é desconhecida pelo que será assumida a hipótese mais pessimista, com uma variância máxima, resultando em p=q=0,5. Tendo em conta estes pressupostos, a amostra deverá ter a seguinte dimensão:

$$n = \frac{\frac{1,96^2 * 0,5 * 0,5}{0,05^2}}{1 + \frac{1}{811} \left( \frac{1,96^2 * 0,5 * 0,5}{0,05^2} - 1 \right)} \approx 261$$

A Tabela 3.2 apresenta a amostra representativa por cada ciclo de estudos: 179 alunos finalistas do 1º Ciclo, 59 alunos do 1º ano do 2º Ciclo, e 23 alunos do 3º Ciclo.

**Tabela 3.2** - Número de alunos que compõem a amostra representativa.

Ciclo de estudos	Amostra representativa
1º Ciclo	$\frac{555}{811} * 261 \approx 179$
2º Ciclo	$\frac{183}{811} * 261 \approx 59$
3º Ciclo	$\frac{73}{811} * 261 \approx 23$
<b>Total</b>	<b>261</b>

### 3.3. Inquéritos Recolhidos

Grande parte do preenchimento dos inquéritos, 206 no total, realizou-se entre o período de 20 de maio a 7 de junho de 2019, em papel, nas salas de aulas no interior do edifício do Campus da Penteadá. No entanto, entre 29 de maio e 23 de julho de 2019, decorreu o inquérito *online* tendo sido recolhidos 68 inquéritos: 1) 14 alunos de doutoramento que, devido aos seus horários e trabalho de investigação, passam grande parte do seu tempo fora das instalações da UMa; e 2) 38 alunos de licenciatura e 14 de mestrado, pois, nas últimas duas semanas do semestre, alguns cursos já não estavam a ter aulas presenciais. A distribuição do questionário *online* foi realizada com a cooperação dos diretores de curso, após pedido de colaboração.

Dos 274 inquéritos recolhidos, um foi eliminado por não ter respondido de forma completa, o que totalizou 273 inquéritos válidos, conforme demonstra a Tabela 3.3.

**Tabela 3.3** - Número de inquéritos válidos recolhidos, por ciclo de estudo.

Ciclo de estudos	Inquéritos válidos
1º Ciclo	175
2º Ciclo	74
3º Ciclo	24
<b>Total</b>	<b>273</b>

### **3.4. Conclusão**

Analisando o número de inquéritos recolhidos, é possível concluir que o objetivo geral foi alcançado. A dimensão da amostra determinada era de 261 inquéritos e foram alcançados 273, no entanto, no que respeita ao número de inquéritos conseguidos por ciclo de estudos, no 1º Ciclo ficaram 4 abaixo do pretendido. Mesmo assim, considera-se que esta situação é compensada pelos inquéritos recolhidos do 2º Ciclo, cujo objetivo foi amplamente superado em 15 inquéritos.



## Capítulo 4 – Diagnóstico do problema da Habitação Jovem na RAM

Neste capítulo são analisados os dados estatísticos publicados referentes à população jovem na RAM, sendo também apresentados os resultados da análise descritiva dos inquéritos realizados aos alunos da UMa.

### 4.1. Caracterização da população Jovem na RAM

Segundo os dados estatísticos publicados, com referência a 31 de dezembro de 2018, a população residente na RAM totalizava 253.945 pessoas, sendo que 248.769 correspondem à ilha da Madeira e 5.176 à ilha do Porto Santo. Considerando que este estudo assenta na problemática da HJ, é importante analisar a densidade populacional jovem, entre os 18 e os 35 anos, residente na RAM. Neste contexto, o Funchal é o concelho com maior densidade populacional jovem e o Porto Moniz o que possui a menor (Instituto Nacional de Estatística, 2019).

Segundo informação disponibilizada pela Direção Regional de Estatística da Madeira, disponível no Anexo B, a população jovem residente na RAM, no final de 2018, era de 57.156 habitantes, cerca de 22,51% da população total, conforme apresentado na Tabela 4.1. Desses, 29.397 são do género masculino e 27.759 do feminino.

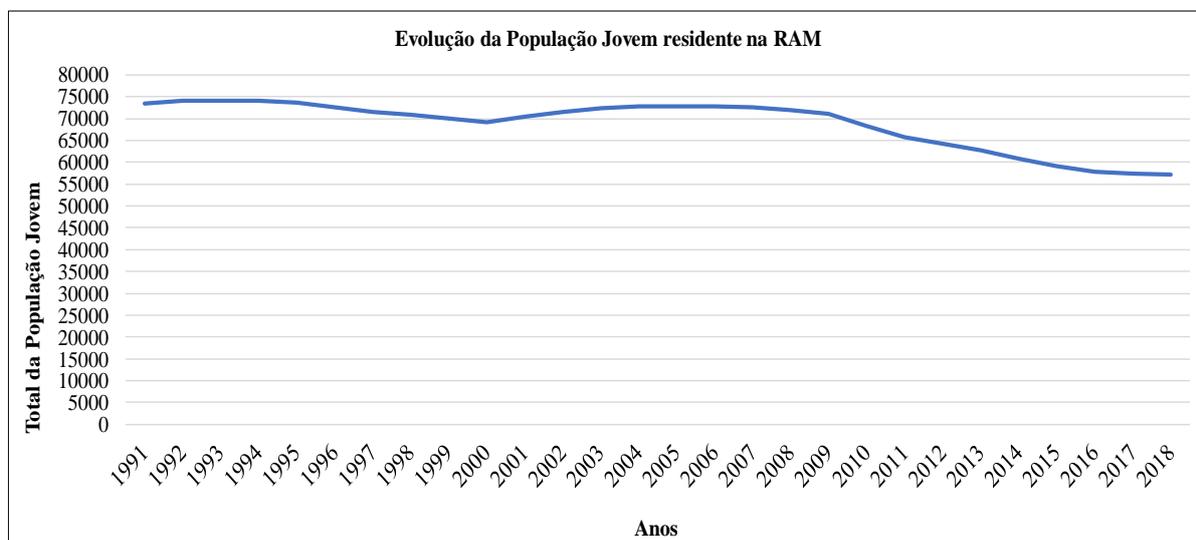
**Tabela 4.1** - Jovens residentes na RAM no final de 2018.

<b>Género \ Idade</b>	<b>18-24</b>	<b>25-29</b>	<b>30-35</b>	<b>Total</b>
Homem	11.572	8.052	9.773	<b>29.397</b>
Mulher	10.543	7.670	9.546	<b>27.759</b>
<b>Total</b>	<b>22.115</b>	<b>15.722</b>	<b>19.319</b>	<b>57.156</b>

A Tabela 4.1 divide a população jovem da RAM em 3 grupos de faixas etárias, sendo a primeira entre os 18 e os 24 anos, a que apresenta maior número de jovens, com 22.115 indivíduos. A segunda faixa etária, entre os 25 e os 29 anos, totaliza 15.722 indivíduos, e por fim, 19.319 são o reflexo do número de jovens residentes na RAM entre os 30 e 35 anos.

A Figura 4.1 expõe a curva da evolução da população jovem residente na RAM, entre 1991 e 2018. Em 1991, as ilhas da Madeira e do Porto Santo registavam 73.550 jovens residentes,

sendo que no final do ano de 2018 esse valor viria a diminuir para 57.156, apontando assim, para um decréscimo populacional de 16.394 pessoas.



**Figura 4.1** - Gráfico da evolução da população jovem residente na RAM, entre 1991 e 2018.

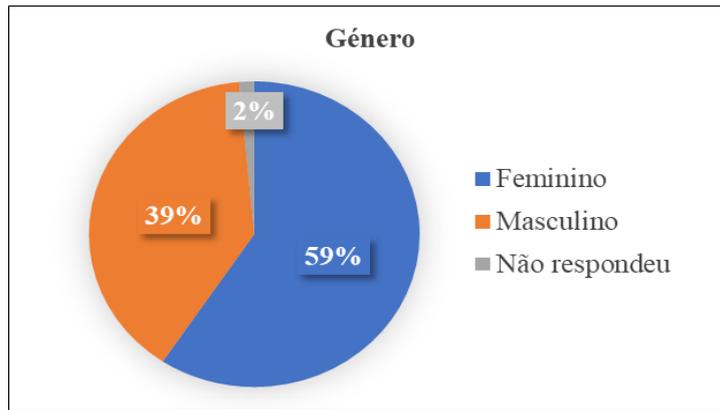
É de salientar que entre 2001 e 2005 houve um ligeiro crescimento da população jovem, passando de 70.440 pessoas para 72.896. Porém, essa tendência foi momentânea e não se verificou nos anos subsequentes. Desde 2006 que o número de jovens residentes na RAM tem vindo a diminuir.

## 4.2. Análise dos inquéritos realizados na UMa

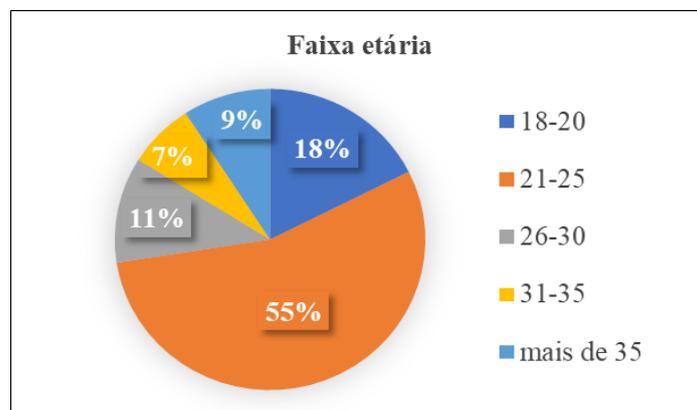
A análise dos inquéritos realizados na UMa está dividida em três partes: 1) a caracterização sociodemográfica dos inquiridos; 2) avaliação do problema da HJ na RAM; e 3) a avaliação das soluções que facilitariam o acesso à habitação.

### 4.2.1. Caracterização Sociodemográfica dos Inquiridos

Na Figura 4.2 podemos verificar que, no total dos 273 alunos inquiridos, 59% são do género feminino, 39% do género masculino e 2% não identificaram o género.



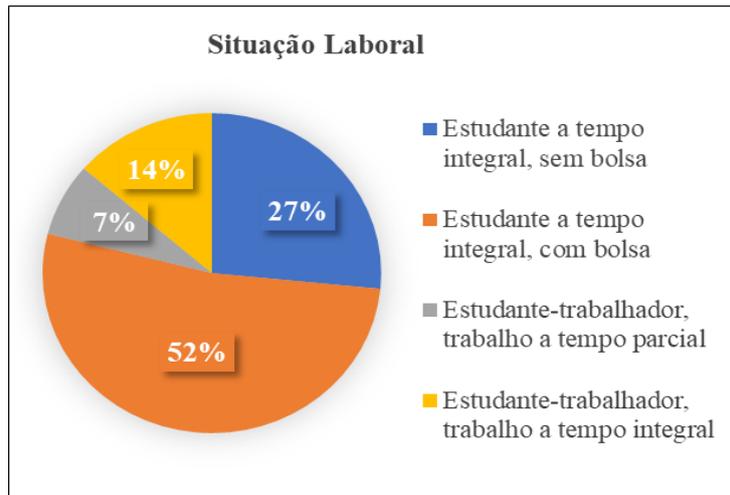
**Figura 4.2** - Gráfico do género dos inquiridos.



**Figura 4.3** - Gráfico da faixa etária dos inquiridos.

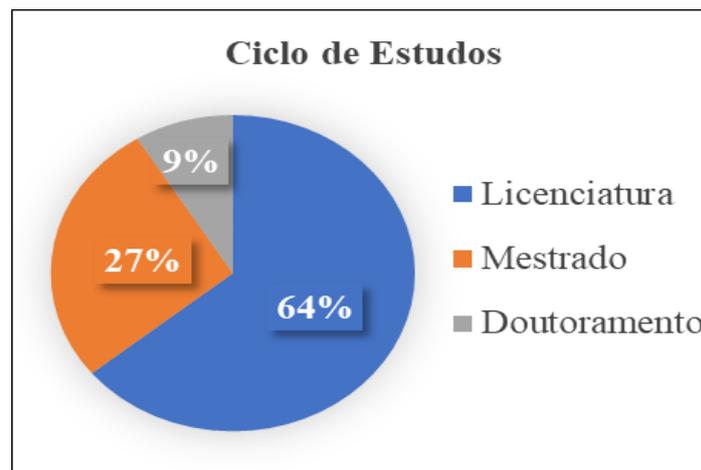
Dos inquiridos, 55%, estão numa faixa etária dos 21 aos 25 anos, 18% estão entre os 18 e os 20 anos, os jovens entre os 26 e os 30 anos representam 11% da amostra, 9% possuem mais de 35 anos, e em menor número, revelando somente 7% dos resultados, estão os jovens com idades compreendidas entre os 31 e os 35 anos, conforme demonstra a Figura 4.3.

Na Figura 4.4 constata-se a situação laboral dos inquiridos: 52% são estudantes a tempo integral com bolsa, 27% estudantes a tempo integral sem bolsa, 14% trabalhador-estudante a tempo integral, e a percentagem mais baixa, 7%, corresponde aos trabalhadores estudantes a tempo parcial.



**Figura 4.4** - Gráfico da situação laboral dos inquiridos.

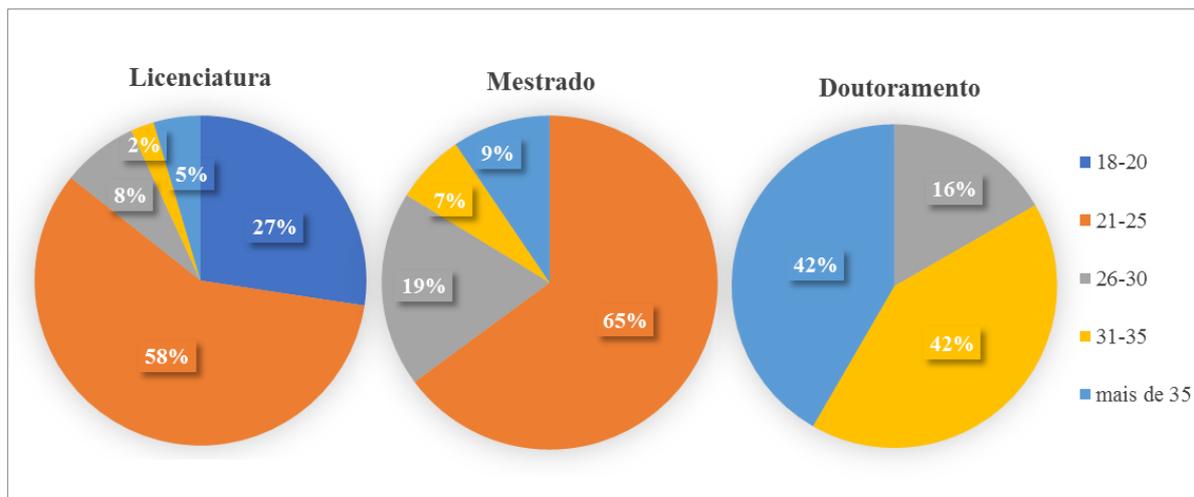
De acordo com a Figura 4.5, é possível verificar que 64% dos inquiridos frequentam o 1º Ciclo de estudos, seguindo-se o 2º Ciclo com 27% e o 3º Ciclo com 9%.



**Figura 4.5** - Gráfico do ciclo de estudos dos inquiridos.

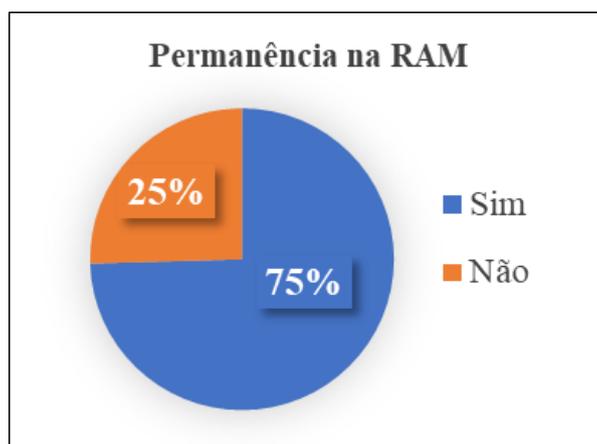
A Figura 4.6 ilustra a idade dos inquiridos pelos ciclos de estudo. O 1º Ciclo apresenta a maior diversidade de idades, compreendidas entre os 18 e os 35 anos, sendo que a maior parte dos alunos que frequenta este ciclo se encontra no intervalo entre os 21 e os 25 anos, com 58%. O 2º Ciclo mantém o padrão dos alunos finalistas do 1º Ciclo, uma vez que a faixa etária entre os 21 e os 25 volta a englobar o maior número de inquiridos, equivalente a 65%. Era expectável que a idade predominante no 1º e 2º Ciclos fosse a mesma, porque em algumas atividades profissionais é exigido a obrigatoriedade de ter um grau de mestre, daí muitos alunos optarem

por uma transição imediata, para o mestrado. O 3º Ciclo engloba os inquiridos mais maduros, com 84% a terem uma idade igual ou superior a 31 anos.



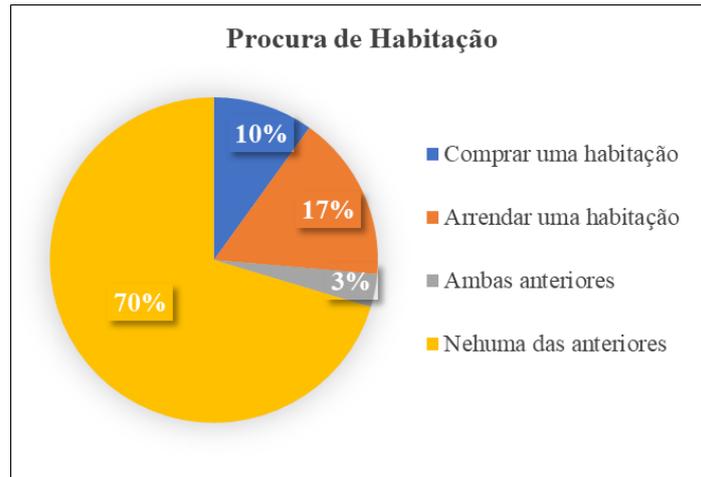
**Figura 4.6** - Gráfico da distribuição da idade dos inquiridos pelos ciclos de estudo.

Para aferir as necessidades de residência por parte dos inquiridos é fundamental perceber se os mesmos desejam permanecer na RAM quando concluírem os seus estudos. Conforme é demonstrado na Figura 4.7, a maioria dos inquiridos tenciona residir na região, os restantes 25% não têm essa intenção.



**Figura 4.7** - Gráfico da permanência na RAM.

Quando questionados sobre a procura de casa, 70% dos inquiridos responderam que nunca tentaram comprar ou arrendar casa. Por outro lado, 17% já tentaram alugar uma habitação e 10% adquiriram uma habitação. Os restantes 3%, já procuraram a opção de compra e arrendamento de uma habitação. A Figura 4.8 apresenta estes resultados.



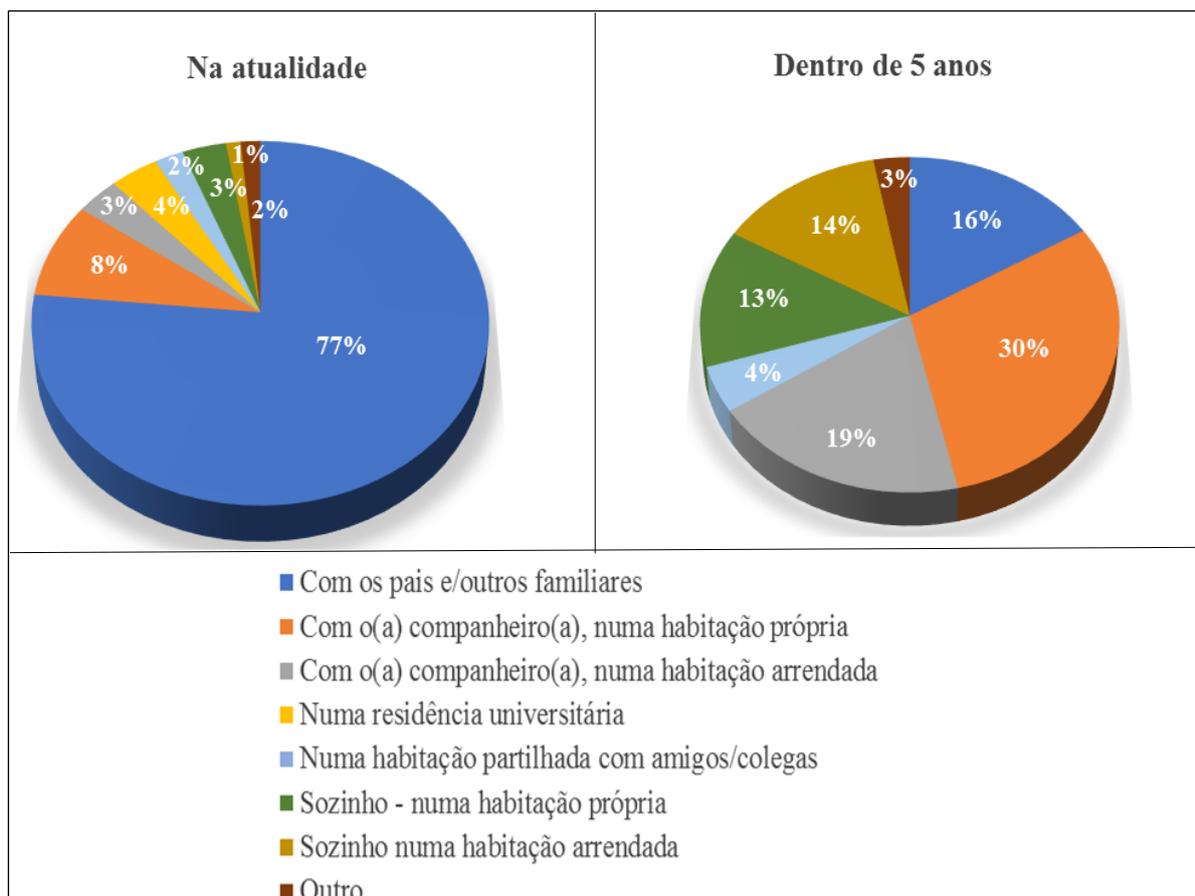
**Figura 4.8** - Gráfico da procura de habitação.

No inquérito, foi questionado se os alunos conheciam algum programa público de HJ. A Figura 4.9 demonstra que o desconhecimento por programas de HJ é extremamente elevado, sendo que somente 9% dos inquiridos responderam afirmativamente. Entre os inquiridos que responderam afirmativamente, a maioria conseguiu identificar o nome específico de um programa público de habitação.



**Figura 4.9** - Gráfico do conhecimento de algum programa público de HJ.

Relativamente à situação de residência atual, conforme demonstra a Figura 4.10, constata-se que a maior parte dos inquiridos coabita com os pais ou outros familiares. Apenas 19% dos alunos vivem de forma independente, os restantes 4% habitam numa residência universitária.



**Figura 4.10** - Gráfico da situação de residência dos inquiridos.

Quando interrogados sobre o futuro, somente 16% menciona que deverá coabitar com os seus familiares. Dentro de 5 anos é notório que a maioria, cerca de 83%, deseja ter a sua habitação, quer seja com ou sem companheiro, com amigos ou com colegas, num domicílio próprio ou arrendado. É importante esclarecer que, nesta questão da situação de residência, dentro de 5 anos, houve 2 inquiridos que não responderam, talvez por terem incertezas ou dúvidas sobre o seu futuro, o que corresponde a 1%. No entanto, tendo em conta que a totalidade do inquérito foi respondido, à exceção desta questão, decidiu-se validar ambos.

#### **4.2.2. Avaliação dos problemas no acesso à Habitação pelos Jovens da RAM**

A Tabela 4.2 apresenta a opinião dos inquiridos relativamente aos problemas no acesso à HJ. Os resultados demonstram que existe uma homogeneidade na avaliação dos problemas da HJ nos vários ciclos de estudo. Em seguida, serão apresentados os dois problemas com a média de resposta mais alta e os dois com a média mais baixa, por cada ciclo de estudo.

**Tabela 4.2** - Valores médios na avaliação dos principais problemas no acesso à habitação, própria ou arrendada, por parte dos jovens da RAM, por ciclo de estudos.

Problemas	Ciclo de Estudos			Média Geral
	1º	2º	3º	
A maioria dos jovens tem trabalhos sem um vínculo laboral estável.	3,92	4,26	4,58	<b>4,07</b>
Os jovens têm salários baixos.	4,03	4,34	4,33	<b>4,14</b>
Os jovens têm baixas perspetivas de progressão na carreira.	3,49	3,60	3,83	<b>3,55</b>
O valor da habitação no mercado de arrendamento é muito alto.	4,35	4,54	4,75	<b>4,44</b>
O valor da habitação no mercado de aquisição é muito alto.	4,61	4,66	4,83	<b>4,64</b>
Os jovens quando terminam o ensino superior têm os empréstimos universitários para pagar.	2,95	2,91	2,63	<b>2,91</b>
Os jovens têm muita dificuldade em conseguir o primeiro emprego.	3,75	4,34	4,33	<b>3,96</b>
Hoje em dia, o acesso ao crédito à habitação para os jovens é cada vez mais difícil.	3,81	4,05	4,17	<b>3,90</b>
Os jovens não possuem poupanças para dar entrada na compra de uma habitação.	4,20	4,34	4,63	<b>4,27</b>
Hoje em dia, os familiares não conseguem apoiar financeiramente os jovens na aquisição/arrendamento de uma habitação.	3,79	4,05	4,21	<b>3,90</b>
Os jovens têm o acesso limitado quando concorrem aos programas de habitação oferecidos pelos organismos públicos.	3,67	3,74	3,79	<b>3,70</b>
A não existência de um programa público de habitação orientado para as necessidades e especificidades dos jovens.	3,63	3,77	3,71	<b>3,67</b>
Os jovens não têm nenhum problema no acesso à habitação.	1,71	1,77	1,50	<b>1,71</b>

Analisando a tabela é notório que a última alínea, “Os jovens não têm nenhum problema no acesso à habitação”, obteve o valor mais baixo na média de todas as respostas, o que significa que a maioria dos inquiridos acredita que os jovens têm problemas no acesso à habitação.

Ao analisar os dois problemas que obtiveram uma média de resposta mais alta, conclui-se que existe homogeneidade na resposta dos alunos nos 3 ciclos de estudo, nomeadamente: “o valor da habitação no mercado de aquisição é muito alto”; e “o valor da habitação no mercado de arrendamento é muito alto”. Por outro lado, todos os ciclos consideram o problema “os jovens quando terminam a sua formação têm os empréstimos do ensino superior para pagar” como o menos relevante.

Os 1º e 2º Ciclos estão em concordância que “os jovens têm baixas perspetivas de progressão na carreira”, enquanto que o 3º Ciclo atribui menor relevância à “não existência de

um programa público de habitação destinado às necessidades e especificidades dos jovens”, talvez por este ser o ciclo onde se regista o maior número de pessoas com idades superiores a 31 e 35 anos (84%), que já se encontram no limite de idade para aceder aos programas vigentes. Essa poderá ser a razão pela qual concluíam que a criação de um programa não traria uma grande vantagem.

#### 4.2.3. Avaliação das soluções que facilitariam o acesso à Habitação pelos Jovens da RAM

A Tabela 4.3 apresenta a avaliação dos inquiridos relativamente a possíveis soluções para facilitar o acesso à habitação por parte dos jovens na RAM. Tal como no ponto anterior, serão apresentadas as duas soluções com o valor médio de resposta mais alta e as duas com valor médio mais baixo, por cada ciclo de estudo.

**Tabela 4.3** - Valores médios na avaliação das soluções que facilitariam o acesso à habitação permanente, própria ou arrendada, por parte dos jovens na RAM, por ciclo de estudos.

Soluções	Ciclo de Estudos			Média Geral
	1º	2º	3º	
Um programa governamental para subsidiar parte do valor do arrendamento.	4,11	4,05	3,88	<b>4,07</b>
Uma bolsa pública de habitações para aquisição, com preços abaixo do valor médio praticado no mercado de aquisição privado.	4	4,07	4,12	<b>4,03</b>
Um programa governamental para subsidiar parte do valor de um crédito à habitação.	3,89	4	3,88	<b>3,92</b>
Uma bolsa pública de terrenos urbanos destinados à construção de habitações, com preços de venda abaixo do valor médio praticado no mercado privado.	3,63	3,85	3,42	<b>3,67</b>
Um programa governamental de reabilitação e recuperação de habitações degradadas pertencentes à família/herança.	3,80	4,12	3,79	<b>3,89</b>
Uma bolsa pública de habitações destinadas ao arrendamento jovem, com preços abaixo do valor médio praticado no mercado privado.	4,02	4,11	4,17	<b>4,06</b>
Uma bolsa pública de quartos destinados ao arrendamento jovem, com preços abaixo do valor médio praticado no mercado privado.	3,81	3,99	3,54	<b>3,84</b>

“Uma bolsa pública de habitações destinadas ao arrendamento jovem, com preços abaixo do valor médio praticado no mercado privado” é considerada por todos os ciclos de estudo como uma boa solução. Em relação à segunda solução com a média mais alta de resposta, cada ciclo de estudo tem a sua preferência: o 1º Ciclo opta por “um programa governamental para

subsidiar parte do valor do arrendamento”; o 2º Ciclo, “um programa governamental de reabilitação e recuperação de habitações degradadas pertencentes à família/herança”; e o 3º Ciclo, elegeu a criação de “uma bolsa pública de habitações para aquisição, com preços abaixo do valor médio praticado no mercado de aquisição privado”.

Antes de referir quais as soluções menos votadas, é de realçar que todas as deliberações tiveram uma média de resposta acima dos 3,00 valores, pelo que todas foram consideradas relevantes.

Uma das soluções com a média de resposta mais baixa, em todos os ciclos de estudo, foi “uma bolsa pública de terrenos urbanos destinados à construção de habitações com preços de venda abaixo do valor médio praticado no mercado privado”. A segunda solução com a média de respostas mais baixa foi: “uma bolsa pública de quartos, destinados ao arrendamento jovem, com preços abaixo do valor médio praticado no mercado privado”, pelo 2º e 3º Ciclos; e “um programa governamental de reabilitação e recuperação de habitações degradadas pertencentes à família/herança”, pelo 1º Ciclo. É de salientar que esta solução obteve a maior média de resposta pelos alunos do 2º Ciclo.

### **4.3. Conclusão**

Todos os ciclos estão em consonância na identificação dos problemas mais relevantes, nomeadamente: o elevado valor da habitação que se verifica no mercado de aquisição e de arrendamento. Por outro lado, de uma forma geral, os problemas considerados menos relevantes foram: os jovens terem de pagar os seus empréstimos universitários quando terminam o ensino superior e as baixas perspetivas de progressão na carreira que possuem.

No que diz respeito à avaliação das soluções no combate à problemática em estudo, e embora existam ligeiras diferenças entre os ciclos de estudo, as soluções ligadas ao arrendamento jovem são consideradas as mais viáveis por parte dos inquiridos: um programa governamental para subsidiar parte do valor do arrendamento e uma bolsa pública de habitações destinadas ao arrendamento jovem, com preços abaixo do valor médio praticado no mercado privado. As soluções menos apelativas, segundo os estudantes da UMa, são: a criação de uma bolsa pública de terrenos urbanos destinados à construção de habitações, com preços de venda abaixo do valor médio praticado no mercado privado e a criação de uma bolsa pública exclusivamente de quartos destinados ao arrendamento jovem.

## **Capítulo 5 – Diagnóstico da IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM**

Em novembro de 1988, através do Decreto Legislativo Regional n.º 11/88/M (1988), foi criado o Instituto de Habitação da RAM. Este instituto surgiu da necessidade de resolver o problema da habitação na RAM, tendo sido criado para o efeito um departamento específico, dotado de personalidade jurídica de direito público, património próprio e autonomia financeira e administrativa. Em 2004, pelo Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/M (2004), de 24 de agosto, com o intuito de adotar métodos e procedimentos de gestão mais flexíveis, de forma a agilizar os procedimentos do seu funcionamento, o GRRAM transforma esse instituto numa entidade pública empresarial, conferindo-lhe vantagens e benefícios próprios de uma entidade pública, elementares para a progressão e desenvolvimento da sua atividade. Com este decreto foi adotada a denominação de IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, E.P.E., bem como a aprovação dos seus estatutos, alterados posteriormente pelos Decreto Legislativo Regional n.º 26/2013/M (2013) de 29 de julho, Decreto Legislativo Regional n.º 6/2015/M (2015) de 13 de agosto e Decreto Legislativo Regional n.º 42-A/2016/M (2016) de 30 de dezembro. O Decreto Legislativo Regional n.º 26/2013/M (2013) modificou a designação da entidade, passando de IHM E.P.E., para IHM, EPERAM, o que se mantém até aos dias de hoje (IHM, EPERAM, 2019a; 2019b).

A IHM, EPERAM é uma entidade pública empresarial, dotada de autonomia financeira, administrativa e patrimonial, que se rege pelos seus estatutos, regulamento interno e pelas normas legais que são aplicadas no domínio das empresas públicas. Esta entidade possui um capital social de €10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil euros) integralmente detido pela RAM (IHM, EPERAM, 2019b).

### **5.1. Missão, Visão e Valores**

A IHM, EPERAM tem como missão estratégica e responsabilidade social o apoio às famílias mais carenciadas. Esta promove a integração e a inclusão social, garantindo a melhoria contínua das condições habitacionais e da qualidade de vida dos agregados familiares residentes na Madeira e no Porto Santo.

A sua visão assenta sobretudo na promoção da inclusão social, combatendo a exclusão e o isolamento social, de modo a atenuar e minimizar os problemas habitacionais das famílias residentes na RAM.

A IHM, EPERAM assegura que a coesão, a inclusão, a proximidade, o dinamismo e a transparência sejam valores fundamentais e imprescindíveis, integrantes da cultura da empresa e da ética dos colaboradores, contribuindo para o bom funcionamento da mesma (IHM, EPERAM, 2019a; 2019b).

## **5.2. Estrutura Organizacional**

Em 2018, a IHM, EPERAM era composta por um Conselho de Administração e um Fiscal Único, conforme demonstra a Figura 5.1. O Conselho de Administração representa o órgão máximo da empresa, sendo composto por um Presidente e dois Vogais, que são nomeados e exonerados pelo Conselho do GRRAM. Compete ao Conselho de Administração o exercício de todos os direitos, bem como o cumprimento de todos os deveres previstos na lei, sem prejuízo dos poderes da tutela. Ao Fiscal Único compete a fiscalização e controlo da legalidade e da boa gestão financeira da IHM, EPERAM, sendo representado por uma Sociedade de Revisores Oficiais de Contas (IHM, EPERAM, 2019b).

### **5.2.1. Departamentos e Funções**

A IHM, EPERAM está estruturada em vários departamentos: um Gabinete de Assessoria e Comunicação, um Serviço de Expediente e quatro Direções de Serviço. Ao Gabinete de Assessoria e Comunicação compete colaborar e assessorar o Conselho de Administração na recolha e tratamento de dados, bem como em todas as matérias administrativas e de comunicação. O Serviço de Expediente tem como competências a coordenação e gestão do arquivo, o atendimento e o encaminhamento, quer dos candidatos, quer dos beneficiários, quer do público em geral, bem como a cobrança dos valores devidos à IHM, EPERAM. As quatro direções de serviços da IHM, EPERAM são: Direção Jurídica e Recursos Humanos, Direção Financeira e Administrativa, Direção de Inclusão Social e Direção Técnica e Património. A Tabela 5.1 descreve os centros de responsabilidade e as principais funções das direções de serviço da IHM, EPERAM.



ORGANOGRAMA

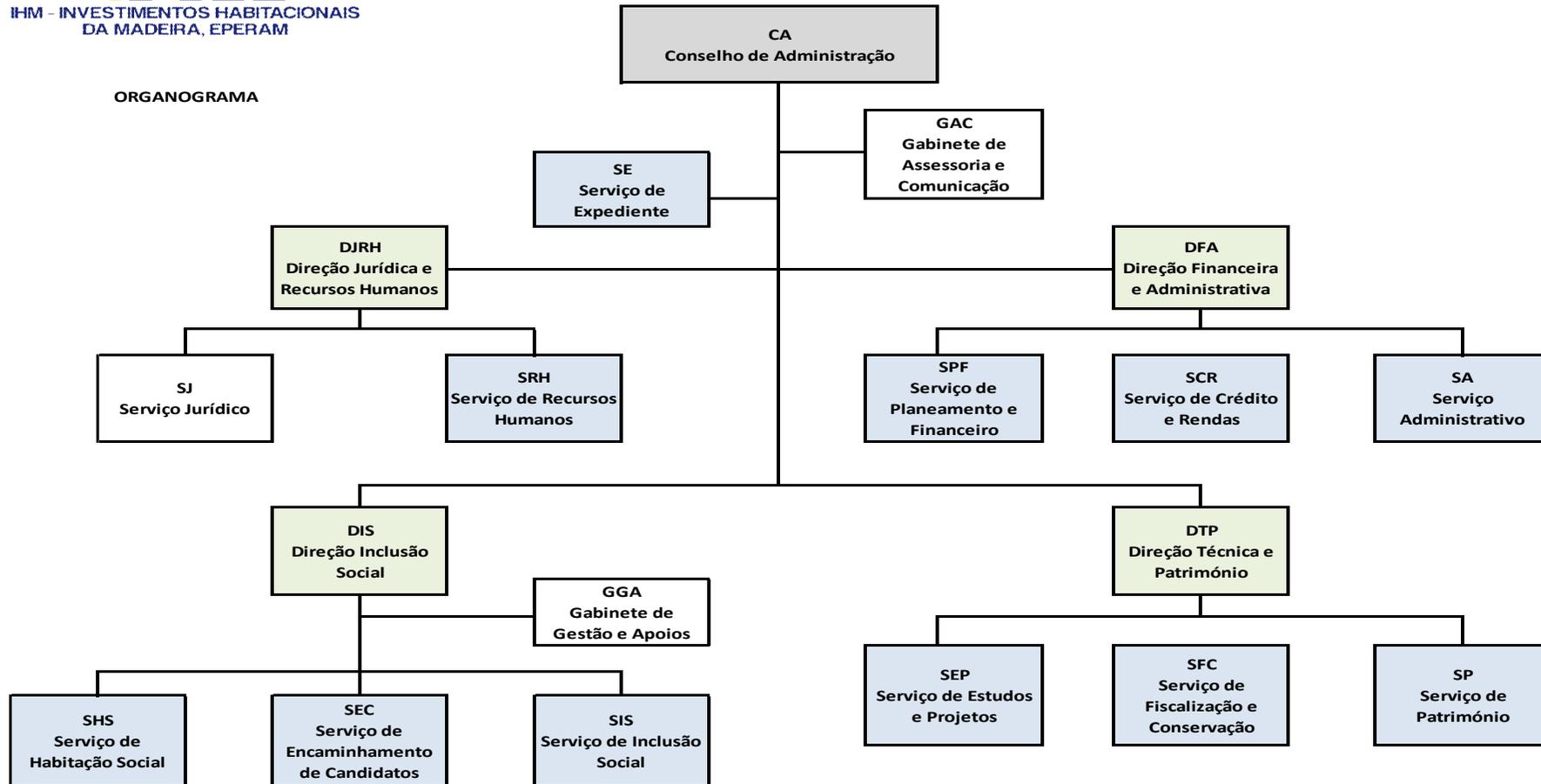


Figura 5.1 - Organograma Organizacional da IHM, EPERAM.

Fonte: Adaptado do organograma da IHM, EPERAM (IHM, EPERAM, 2019b).

**Tabela 5.1** - Direção e função dos departamentos que constituem a IHM, EPERAM.

<b>Direção</b>	<b>Centros de responsabilidade</b>	<b>Função</b>
Direção Jurídica e Recursos Humanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Serviço Jurídico</li> <li>- Serviço de Recursos Humanos</li> </ul>	Auxiliar nos pareceres jurídicos, na composição de propostas legislativas ou regulamentares bem como na elaboração de minutas de contratos. Esta direção fica também incumbida pelo recrutamento, seleção, e admissão do capital humano da empresa, gerindo as suas formações, progressões, suplementos, remunerações, incentivos e avaliação das carreiras até à aposentação.
Direção Financeira e Administrativa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Serviço de Planeamento Financeiro</li> <li>- Serviço de Crédito e Rendas</li> <li>- Serviço Administrativo</li> </ul>	Tem a função de definir a política financeira e orçamental da empresa, disponibilizando toda a informação de natureza financeira ao Conselho de Administração, através da aplicação de instrumentos de previsão e de controlo de gestão financeira. É responsabilidade desta direção a coordenação do sistema informático e dos serviços de limpeza, assegurando a gestão e inventariação de bens móveis, equipamentos e viaturas da empresa, bem como administrar a contratação de bens e serviços, procedendo ao aprovisionamento do material.
Direção de Inclusão Social	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Serviço de Encaminhamento de Candidatos</li> <li>- Serviço de Habitação Social</li> <li>- Serviço de Inclusão Social</li> <li>- Gabinete de Gestão de Apoios</li> </ul>	Tem como objetivo a execução da missão estratégica através: do cumprimento dos programas habitacionais e da sensibilização junto dos inquilinos; do encaminhamento adequado aos programas habitacionais de acordo com as necessidades e carências das famílias; do fomentar a inclusão e a integridade social através de parcerias; e da gestão e acompanhamento dos apoios concedidos.
Direção Técnica e Património	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Serviço de Património</li> <li>- Serviço de Estudos e Projetos</li> <li>- Serviço de Fiscalização e Conservação</li> </ul>	Tem a competência de: coordenar a conservação, manutenção, fiscalização, reparação e reabilitação do parque habitacional e dos espaços exteriores da empresa; elaborar estudos urbanísticos e desenvolver projetos de arquitetura e de engenharia, controlando financeiramente as obras executadas; analisar as propostas dos concursos e da adjudicação das empreitadas; fazer vistorias técnicas aos fogos, infraestruturas e equipamentos pertencentes à empresa, efetuando pareceres técnicos na classificação do seu estado de conservação; proceder à avaliação e inventariação patrimonial de todo o parque habitacional; e administrar a aquisição, gestão e alienação do património imobiliário da empresa.

**Fonte:** Regulamento n.º 1/2018 - Regulamento Interno (2018).

### **5.2.2. Recursos Humanos**

Até ao final de 2018, a IHM, EPERAM possuía nos quadros da empresa um capital humano de 131 colaboradores distribuídos pelas várias carreiras, sendo que 18 eram referentes a pessoal dirigente, 37 a quadros superiores, 56 a quadros intermédios e 20 a pessoal semiqualficado (IHM, EPERAM, 2019b).

### **5.3. Património**

O património da IHM, EPERAM é composto pelo parque habitacional, terrenos urbanos e rústicos, incluindo espaços públicos nos vários concelhos da RAM e hortas comunitárias. As hortas comunitárias apresentam-se em núcleos funcionais criados para o efeito, nomeadamente no Bairro da Nazaré (57), no Bairro das Romeiras (11) e no Bairro do Pico dos Barcelos (9). A sua utilização permite aos moradores inscritos o plantio de hortícolas para consumo próprio, o que resulta num benefício económico e de integração social, bem como de *hobby* e ocupação. Poderá usufruir destas hortas qualquer inquilino da IHM, EPERAM. Esta informação foi fornecida pelo chefe do Serviço de Estudos e Projetos da IHM, EPERAM.

O parque habitacional da IHM, EPERAM é constituído por 66 conjuntos habitacionais que se encontram dispersos por todos os concelhos da RAM, com a exceção de Ponta de Sol e Calheta. A Tabela 5.2 apresenta os parques habitacionais, popularmente conhecidos por bairros, da IHM, EPERAM existentes nos concelhos da RAM. O Funchal é o concelho com maior número de parques habitacionais, 23 no total, seguido dos concelhos de Câmara de Lobos com 15, Machico com 9, Santa Cruz e Santana com 5, Porto Moniz e Ribeira Brava com 3, Porto Santo com 2 e São Vicente com 1.

A IHM, EPERAM criou Gabinetes de Atendimento com o objetivo de manter o seu património em bom estado de conservação e funcionamento. Estes gabinetes primam por um atendimento cuidado e próximo dos inquilinos com o objetivo de sensibilizar para o cumprimento dos seus deveres e para o zelo dos seus bairros. São 13 os gabinetes de atendimento existentes: Palmeira, Ribeiro Real, Comandante Camacho de Freitas, Romeiras, Pico dos Barcelos, Santo Amaro, Nazaré, Ribeira Grande, São Gonçalo, Hospital, Bemposta, Torre e Nogueira (IHM, EPERAM, 2019d).

**Tabela 5.2** - Parques habitacionais da IHM, EPERAM existentes nos concelhos da RAM.

<b>Concelho</b>	<b>Parques Habitacionais</b>
<b>Funchal</b>	Ajuda, Boa Nova, Cancela, Complexo Habitacional Arcebispo D. Aires, Conjunto Habitacional da Vargem, Conjunto Habitacional Engelho Velho, Conjunto Habitacional Quitéria Park, Edifício Santa Luzia, Escadas São João, Estrada Comandante Camacho de Freitas, Galeão, Habitação Dispersa – Funchal, Hospital, Nazaré, Núcleo Habitacional Nazaré, Passeio, Pico dos Barcelos, Quebradas, Quinta do Leme, Romeiras, Santo Amaro, Santo António, São Gonçalo.
<b>Câmara de Lobos</b>	Achada, Balseiras, Colinas Park, Edifício Seara Velha, Espírito Santo Calçada, Ilhéu, Jardim da Serra, Luzirão, Nova Cidade, Padre Pita Ferreira, Palmeira, Pedreira, Ribeiro Real, Serrado do Mar e Torre.
<b>Machico</b>	Achada, Bemposta, Conjunto Habitacional do Vale, Edifício Paz, Pescadores, Queimada, Terraço, Torre, Urbanização Machico Park.
<b>Santa Cruz</b>	Assomada Park, Casais de Além, Figueirinhas, Nogueira, Quinta Bean.
<b>Santana</b>	Achada António Teixeira, Conjunto Habitacional Casais, Covas, Feiteira do Nuno, Igreja.
<b>Porto Moniz</b>	Porto Moniz, Santa, Seixal.
<b>Ribeira Brava</b>	Aldeamento da Serra de Água, Conjunto Habitacional do Poiso, Tranqual.
<b>Porto Santo</b>	Bairro dos Professores, Matas.
<b>São Vicente</b>	Pomar.

**Fonte:** IHM, EPERAM (2019c).

Em 2015, a IHM, EPERAM criou o serviço de inclusão social, através dos Polos Comunitários, compostos por equipas multidisciplinares, com a finalidade de gerar interação e dinâmicas locais, promovendo e assegurando a inclusão social dos residentes nos fogos habitacionais. A IHM, EPERAM dispõe de seis Polos Comunitários; Nazaré, Ribeira Grande, Santa Luzia, Ribeiro Real, Comandante Camacho de Freitas e Torre (IHM, EPERAM, 2019e).

No final de 2018, a IHM, EPERAM assegurava a gestão de: 4.247 frações, sendo que 322 eram de arrendamento privado e 272 eram destinadas a atividades de carácter comercial ou de cariz social; e 309 lotes de terreno em regime de direito de superfície (IHM, EPERAM, 2019c).

## 5.4. Programas

Ao longo dos anos da sua existência, a IHM, EPERAM desenvolveu diversos programas relevantes. A Tabela 5.3 apresenta os programas que estão ativos.

**Tabela 5.3 - Programas vigentes sob a tutela e responsabilidade da IHM, EPERAM.**

<b>Programa</b>	<b>Descrição</b>
<b>Programa de Habitação Social</b>	Este programa destina-se às famílias de grande carência económica que não conseguem aceder a uma habitação condigna pelos seus próprios meios. Para este conjunto de pessoas é atribuído um fogo de habitação social, mediante o pagamento de uma renda mensal (renda social) calculada mediante os rendimentos do agregado familiar.
<b>Programa de Apoio a Desempregados</b>	Trata-se de um programa destinado a membros do agregado familiar que se encontram em situação de desemprego e inscritos no Instituto de Emprego da Madeira, IP-RAM. A este conjunto de pessoas é concedida uma comparticipação financeira, não reembolsável, que lhes permite suportar os encargos financeiros do seu imóvel, quer na vertente de aquisição, quer na de arrendamento. Em ambas as vertentes o apoio máximo concedido a cada agregado familiar não poderá exceder os 200€.
<b>PRID - Programa de Recuperação de Imóveis Degradados</b>	Consiste num programa que atribui um apoio financeiro no valor máximo de cerca de 15.000€ (IVA incluído) às famílias economicamente carenciadas detentoras de um prédio urbano, com o objetivo de financiar a execução de obras de recuperação, conservação ou reabilitação nas suas habitações próprias permanentes que se encontrem parcialmente degradadas ou que não reúnam as condições dignas de habitabilidade, salubridade e conforto. Este apoio é concedido sob a forma de empréstimo sem juros, e em casos excecionais, poderá ser concedido a fundo perdido, para as famílias que comprovem devidamente a sua incapacidade financeira.
<b>Programa de Arrendamento</b>	Este programa é direcionado aos proprietários de habitações ou seus representantes legais que pretendam arrendar as suas habitações à IHM, EPERAM. Estas habitações passam por todo um processo de validação interna, incluindo vistoria e a certificação das condições de habitabilidade. É importante salientar que estas habitações arrendadas por parte da IHM, EPERAM não podem ter beneficiado de apoios regionais ou nacionais na sua aquisição ou construção.
<b>Programa de Autoconstrução em Direito de Superfície</b>	O programa de direito de superfície consiste na concessão através de um concurso público e é destinado a famílias com alguma carência social, mas que possuam determinados rendimentos, que permita assegurar o financiamento para a construção da sua habitação própria permanente. Este programa contribui para a fixação das populações nas suas terras, especialmente nos meios rurais. As famílias pagam uma renda à IHM, EPERAM, podendo optar pelo pagamento mensal ou anual, apurada através do coeficiente calculado por zona de construção (m2). Nos anos mais recentes não se realizou nenhum concurso.

**Fonte:** IHM, EPERAM (2019f).

Para além destes cinco programas, a IHM, EPERAM estabeleceu parcerias com o IHRU, I.P. e com a NORFIN – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, SA, das quais surgiram mais três programas. A Tabela 5.4 apresenta, de forma sucinta, cada um desses programas.

**Tabela 5.4 - Programas da IHM, EPERAM em parceria.**

<b>Programa</b>	<b>Descrição</b>
<b>Programa Reabilitar para Arrendar</b>	Este programa tem como objetivo fornecer financiamento para a reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos. Concluída a reabilitação, destinar-se-á maioritariamente para fins habitacionais em regime de arrendamento com renda condicionada. Este programa é apoiado financeiramente pelo Banco Europeu de Investimento e pelo Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se pessoas singulares ou coletivas, de origem privada ou pública.
<b>Mercado Social de Arrendamento</b>	Esta iniciativa destina-se maioritariamente à classe média, que mesmo possuindo rendimentos médios não consegue alugar uma habitação, tendo em conta os preços praticados no mercado livre, havendo a disponibilização em arrendamento de um conjunto de imóveis, espalhados por todo o país, em que o valor da renda é 30% inferior ao valor praticado no mercado livre.
<b>Porta 65 – Jovem</b>	O Porta 65 - Jovem, é um programa que se traduz num sistema de apoio financeiro ao arrendamento jovem, conforme já descrito no Capítulo 2.

**Fonte:** IHM, EPERAM (2019f).

## 5.5. A Entrevista

Por forma a preencher algumas lacunas na caracterização da IHM, EPERAM, foi realizada uma entrevista, no dia 16 de agosto de 2019, à Presidente da IHM, EPERAM, a Dra. Vânia Jesus. O Anexo C apresenta a lista de perguntas realizadas nessa entrevista. Acresce referir que, em concordância com a Resolução n.º 849/2019 (2019) de 15 de novembro de 2019, foi nomeado um novo Conselho de Administração da IHM, EPERAM, sendo presidido na atualidade pelo Dr. Bruno Camacho Pereira.

Nesta secção serão apresentados os pontos mais relevantes dessa entrevista que permitem compreender melhor o papel atual e futuro da IHM, EPERAM e, ainda, ter a opinião de um

especialista sobre a questão do problema da HJ na RAM. A análise do questionário encontra-se estruturado da seguinte forma: na primeira parte será analisado o papel da IHM, EPERAM na RAM, e na segunda parte, a análise será centrada na problemática da HJ.

### **5.5.1. IHM, EPERAM na RAM**

A Presidente caracteriza a IHM, EPERAM como vanguardista da missão social do GRRAM, no que diz respeito às políticas de habitação, e considera que tanto a sua missão social, como os programas por si criados, têm em conta as carências socioeconómicas dos agregados familiares. A IHM, EPERAM não se limita apenas à gestão das candidaturas e dos processos dos inquilinos, como também gere todo um parque habitacional, apostando na revitalização e reabilitação, assegurando o conforto e o bem-estar dos seus utentes, e contribuindo para a segurança e durabilidade dos seus complexos habitacionais. Desde 2015, no âmbito da responsabilidade social e da missão de proximidade e inclusão, a empresa implementou uma nova área, o serviço de inclusão social, que, através dos seus polos comunitários, facultou às famílias competências sociais, no âmbito da educação e do emprego. A Presidente enfatizou que: “O nosso polo de emprego permitiu a formação e a inserção de várias famílias no mercado de trabalho”. Estes projetos comunitários promovem a convivência e a confraternização entre os vários vizinhos, fazendo um acompanhamento antes e após a entrega de uma habitação.

Sendo a IHM, EPERAM uma entidade de grande relevo e mediatismo social na RAM, a Presidente, quando inquerida sobre o número de pedidos e solicitações que recebe anualmente, assegurou que os números são dinâmicos, ou seja, a quantia que existe em lista de espera no primeiro trimestre difere do segundo, terceiro e quarto trimestres. Acrescenta ainda que: “todos os dias fazemos a gestão do parque habitacional, todas as semanas entregamos chaves às famílias”. Como nem todos os candidatos têm enquadramento na habitação social, muitos precisam dum apoio adicional para o pagamento do seu crédito ou arrendamento, por isso é necessário recorrer a soluções complementares.

Considerando que a IHM, EPERAM não gere apenas um parque habitacional, nem entrega meramente uma chave de habitação, será discutível se a empresa poderia alargar o seu âmbito de ação. Na opinião da Dra. Vânia Jesus, não existe essa necessidade, considera que é necessário trabalhar em novas soluções e novos programas habitacionais face ao contexto atual: “é necessário facilitar o acesso à habitação não só para as famílias que têm enquadramento na

habitação social, mas também para muitas outras que, pela situação da crise, desemprego ou pela diminuição dos rendimentos, não conseguem comprar ou adquirir uma habitação face ao diferencial entre o rendimento disponível e o custo de habitação, quer de arrendamento, quer de aquisição”. Entretanto, evidenciou: “hoje as famílias procuram no mercado de arrendamento e chegam à IHM, EPERAM dizendo que não conseguem pagar os valores que são pedidos face aos rendimentos disponíveis do agregado familiar, o que condiciona e limita a iniciativa privada que não está a conseguir oferecer habitações que vão ao encontro das capacidades económicas/financeiras dos agregados familiares.”

No que concerne à existência de algum apoio ou recurso a que gostaria de ter acesso, a líder avança que a entidade continuará a se candidatar a programas nacionais e da União Europeia. No que diz respeito ao futuro, a Presidente salientou que em termos de linhas de ação, prosseguirá com os programas e planos de investimento no sector da habitação, nomeadamente, com a promoção direta da construção e aquisição de fogos tanto para arrendamento social, como para a venda a preços sociais. Paralelamente, continuará a apoiar a recuperação de casa própria, como também a dar continuidade ao trabalho que tem sido realizado no âmbito da revitalização e reabilitação de todo o seu parque habitacional. Como objetivos estratégicos, a IHM, EPERAM pretende facilitar o acesso das famílias a uma habitação, tendo em atenção as que possuem algum rendimento, mas que não conseguem comprar ou arrendar uma habitação face aos preços praticados no mercado privado.

### **5.5.2. Habitação Jovem na RAM**

Quando questionada sobre o problema da HJ na RAM, a Presidente reconheceu a sua existência e enfatizou: “Claro que sim! Na RAM há que pensar seriamente nesta problemática, estimulando o arrendamento e a aquisição para os jovens, a preços acessíveis”. A Presidente considera que na atualidade já se justifica a existência de um programa, promovido pelo GRRAM, através da IHM, EPERAM, que olhe para as necessidades e as especificidades dos jovens residentes na RAM. Quando inquirida sobre o facto do programa nacional de HJ não se enquadrar de forma funcional e adequada a nível regional, a dirigente salientou que, com as alterações que entraram em vigor em 2018, houve um aumento no número de candidaturas submetidas e no número de beneficiários, contudo, “hoje considero que se justifica a existência de um programa regional que olhe para a realidade dos jovens que residem na RAM”.

Nesta entrevista, solicitou-se a opinião da Presidente da IHM, EPERAM sobre os resultados dos inquéritos realizados aos estudantes da UMA e apresentados no capítulo anterior, nomeadamente, no que se refere às 3 soluções habitacionais mais votadas pelos estudantes. A Presidente da IHM, EPERAM considera que qualquer uma das três soluções poderia ser viável e exequível como linha de orientação para a implementação do programa. Quanto à necessidade de direcionar recursos para a implementação de uma destas soluções, a Dra. Vânia Jesus admitiu que será necessário avaliar o que a IHM, EPERAM tem disponível: 1) existem prédios devolutos em insolvência ou entregues à banca que podem ser retomados, comprados e reabilitados para fins habitacionais; ou 2) se “será mais conveniente ao governo a construção promovida diretamente pelo mesmo”.

Para a Presidente da IHM, EPERAM, em termos regionais, o foco não tem estado na criação de um programa de HJ, mas sim na apresentação de propostas para alterar certas componentes do programa Porta 65 - Jovem, por forma a beneficiar mais os jovens da RAM. Atendendo a que existe uma entidade competente na Madeira, a IHM, EPERAM, compete a esta pensar em novas soluções habitacionais a apresentar ao GRRAM. Salienta: “deveremos caminhar no sentido de termos um programa regional próprio, onde os jovens do arquipélago da Madeira se candidatem diretamente na região para beneficiarem do apoio à habitação”.

## **5.6. Conclusão**

Após o diagnóstico integral da empresa, conclui-se que a IHM, EPERAM é a entidade que tutela o maior parque habitacional público da RAM, sendo responsável por facilitar e garantir às famílias o princípio constitucional de todos terem o direito de acesso a uma habitação. Por outro lado, esta empresa procura atenuar a conotação que é dada aos bairros sociais, muitas vezes designados por “gueto” ou associados a famílias com comportamentos de risco, trabalhando em rede com outros serviços do GRRAM para solucionar este tipo de situações.

Uma das principais preocupações por parte da IHM, EPERAM para o futuro da instituição passa por auxiliar o nicho de população que, possuindo algum rendimento, não tem enquadramento na habitação social, nem consegue fazer face aos preços do mercado, quer pela via do arrendamento, quer pela via da aquisição. Muitos jovens estão enquadrados nesse grupo vulnerável.

Sendo a habitação um sector vital para a região, é fundamental que a IHM, EPERAM implemente soluções adequadas para os diferentes estratos sociais. Tendo em vista este objetivo, é proposto neste estudo a conceção de um programa de habitação para jovens residentes na RAM. No entanto, para que este projeto seja viável, é imperativo que o GRRAM compreenda as reais carências habitacionais do meio e que, através da IHM, EPERAM, invista no alargamento do seu parque habitacional, criando um parque público de arrendamento para jovens, a custos controlados, para residência permanente.

## **Capítulo 6 – Programa de Habitação para Jovens residentes na RAM**

Hoje, assiste-se a um acentuado desequilíbrio entre a oferta e a procura no mercado de arrendamento. Este é o resultado das dinâmicas do mercado e da consequente inflação dos valores de arrendamento para fins habitacionais, não havendo um acompanhamento equivalente nos rendimentos das famílias. A esta situação acresce o facto de existir uma crescente reconversão de muitas habitações em alojamento local. Adicionalmente, a precariedade laboral e a conjuntura que se vive atualmente, constituem sérios entraves no acesso, por parte da população jovem, a uma habitação para residência permanente.

Considerando as conclusões da revisão de literatura, os resultados dos inquéritos realizados e a caracterização e análise da IHM, EPERAM, neste capítulo será apresentada uma proposta de um novo programa de habitação para jovens residentes na RAM. Este tem como objetivo contribuir para a resolução da problemática do acesso à habitação, por parte da população jovem residente na RAM, de forma a incentivá-la e a ajudá-la, na fase de “transição de moradia” de Coles (1995).

No inquérito, as duas soluções com os valores médios de resposta mais elevados foram: “um programa governamental para subsidiar parte do valor do arrendamento”, com 4,07 valores, e “uma bolsa pública de habitações destinadas ao arrendamento jovem, com preços abaixo do valor médio praticado no mercado privado”, com 4,06 valores. Analisando estas duas hipóteses, considerou-se a segunda solução como a mais viável, pelo que o programa proposto irá incidir numa bolsa de fogos para arrendamento acessível para os jovens. Este programa implica a construção, por parte da IHM, EPERAM, de um novo edifício, tendo esta hipótese sido identificada como possível pela responsável da empresa. Esta solução é considerada mais vantajosa, pois irá colmatar as lacunas existentes no programa jovem existente a nível nacional, o Porta 65 - Jovem, e por não constituir um apoio a fundo perdido, pois irá permitir um retorno do investimento a longo prazo.

O programa visa criar um mercado de arrendamento acessível, de modo a evitar fortes guetos sócio urbanísticos, frequentemente associados ao modelo de bairros sociais, por deterem elevados estigmas e estereótipos de conotação negativa e depreciativa. Este projeto estará, assim, direcionado para os jovens que não têm direito à habitação social, mas que também não conseguem fazer face aos preços praticados no mercado privado. No entanto, é importante salientar que este plano não foi elaborado a pensar na população mais carenciada, para a qual já existem outras modalidades de regimes de arrendamento.

## **6.1. Objetivos Gerais**

Uma reflexão sobre como garantir um sistema habitacional mais flexível e sustentável, evidencia a necessidade de mudança e transformação do paradigma das políticas de habitação. Este programa tem como propósito responder aos anseios dos jovens, um dos grupos populacionais mais desprotegidos, no que respeita ao acesso a uma habitação, procurando também, revitalizar o sector habitacional promovido pelo Estado, libertando-o dos estigmas associados. O paradigma atual de acesso à habitação não é sustentável, por isso, é primordial diversificar os mercados para atender às necessidades habitacionais de grupos cada vez mais distintos e vulneráveis. Assim, é premente a criação de um parque público para arrendamento a custos acessíveis, criando condições e incentivos para que os jovens deixem a sua moradia de origem.

## **6.2. Denominação do Programa**

Este programa tem a denominação de RAJ35, a origem deve-se às iniciais de Renda Acessível Jovem e, 35, por ser a idade limite para concorrer ao programa, sendo um nome sucinto e de fácil identificação e perceção.

## **6.3. Promotor e Financiamento do Projeto**

Este é um projeto a propor à IHM, EPERAM, pois compete a esta organização implementar a política de habitação do GRRAM, através de programas e medidas de apoio aos grupos socialmente mais frágeis e vulneráveis.

## **6.4. Programa RAJ35**

Atendendo a que é um programa de HJ, de carácter temporário, o RAJ35 caracteriza-se por ser um plano de “passagem” e não de “paragem”, querendo-se, deste modo, distinguir pela sua dinâmica e rotatividade de inquilinos. Para a construção deste programa, foram tidos como referência, programas camarários existentes a nível nacional direcionados aos jovens, nomeadamente, dos Concelhos de Arco de Valdevez, Sintra e Oeiras.

### **6.4.1. Descrição**

O RAJ35 consiste num programa de arrendamento acessível, destinado aos jovens que residam na RAM há pelo menos 2 anos. O presente programa deverá ser promovido pela IHM, EPERAM, como proprietária de um conjunto de habitações. As residências serão disponibilizadas a um custo até cerca de 50% inferior à média praticada no mercado privado, para proceder ao consentimento de jovens em regime de arrendamento, desde que cumpram as normas e os requisitos estipulados para os beneficiários do programa. A ideia do RAJ35 é implementar, primeiramente, numa freguesia do concelho do Funchal, todavia, poderá ser replicado noutros concelhos e freguesias da RAM, onde os jovens demonstrem necessidades e preferência em arrendar uma habitação, através deste programa.

O programa RAJ35 tem duas modalidades: 1) arrendamento de habitação integral ou 2) arrendamento de parte da habitação, no âmbito do *coliving*, consistindo no arrendamento de um quarto dentro de uma habitação, mas com direito de utilização da cozinha, sala, instalações sanitárias e áreas comuns. As habitações de *coliving* têm uma maior incidência nas zonas compartilhadas, como por exemplo, a sala de estar e a cozinha, uma vez que tendem a ser áreas de maior amplitude e convenientemente mais bem mobiladas, comparativamente aos espaços individuais.

### **6.4.2. Objetivos específicos**

O RAJ35 tem como principal objetivo ser o impulsionador na autonomização dos jovens na obtenção da sua primeira moradia. Este programa, por praticar rendas acessíveis e abaixo das praticadas no mercado privado, permitirá que os jovens, não só alcancem a sua primeira habitação, como também tenham a possibilidade de acumularem uma determinada quantia do seu rendimento disponível. Esta poupança, por sua vez, permitirá que no futuro, na perspetiva de uma melhoria da qualidade de vida, possam transitar para uma moradia no mercado privado, que vá ao encontro das suas expectativas e ambições. O programa pretende, também, alcançar receitas que garantam a conservação e manutenção do parque habitacional da IHM, EPERAM afeto ao programa.

### **6.4.3. Candidatos elegíveis ao programa**

Poderão se candidatar ao RAJ35 os jovens residentes na RAM, há pelo menos 2 anos, estando na condição de dependentes na moradia dos familiares. Para garantir o cumprimento deste critério, na inscrição, o candidato terá de entregar uma declaração de atestado de residência e do agregado familiar, emitida pela junta de freguesia competente. Adicionalmente, os candidatos deverão ter uma idade compreendida entre os 18 e os 35 anos, inclusive, e possuírem candidatura válida e registada nos serviços da IHM, EPERAM.

Para se candidatar ao RAJ35, o rendimento do candidato não poderá ser inferior a um salário mínimo regional e nem superior a 1500€ brutos mensais. Como forma de salvaguardar o cumprimento desta condição, os beneficiários terão de entregar a declaração do imposto sobre os rendimentos singulares reportado ao último ano fiscal, ou se preferirem, a última nota de liquidação, e caso não possuam nenhum dos requisitos anteriores, deverão então, proceder à entrega dos últimos três recibos de vencimento.

Contudo, aos candidatos que não se encontrem numa situação profissional ativa, como garantia da execução da obrigação quanto ao pagamento da renda assumida pelo arrendatário, será exigido um fiador, solidariamente responsável com aquele, tal como previsto no Código Civil.

### **6.4.4. Critérios de admissibilidade ao concurso**

Para um jovem ser admitido como candidato ao RAJ35, terá de cumprir os seguintes critérios:

- 1) Não poderá ter dívidas à Autoridade Tributária ou à Segurança Social, sendo, portanto, solicitado aquando da candidatura, declarações dessas entidades, que possam confirmar que tem a sua situação contributiva regularizada.
- 2) Não poderá ser proprietário de outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado à habitação, salvo se estiver impedido legalmente de o ocupar ou se o mesmo não estiver em condições de satisfazer o fim habitacional.
- 3) Não poderá ser titular de uma habitação pública atribuída pelos mecanismos camarários ou regionais públicos, salvo se comprovar a cessação desta condição até à celebração do novo contrato de arrendamento.

4) Não poderá estar a usufruir de apoios públicos financeiros para fins habitacionais, salvo se comprovar a cessação dos mesmos até à celebração contratual para o novo programa.

#### **6.4.5. Duração e renovação do contrato de arrendamento**

O RAJ35 será formalizado através de contratos a celebrar, que terão uma duração inicial de 12 meses. Este poderá ser renovável anualmente, após validação e parecer favorável por parte dos serviços da IHM, EPERAM, até ao período máximo de 60 meses de duração total do contrato, não sendo necessária caução. A partir do momento em que os arrendatários completarem 36 anos de idade, é concedido um prazo de três meses, até à rescisão contratual, para entregarem o fogo e procurarem outra solução habitacional.

Os requisitos para continuar a ser contemplado pelo RAJ35 terão de ser comprovados na data de renovação de cada contrato de arrendamento, ou seja, por períodos de 12 meses. Contudo, a IHM, EPERAM poderá solicitar, a qualquer momento, a entrega de documentação tida como necessária para fazer prova de vida, atestar os rendimentos ou averiguar situações de endividamento.

#### **6.4.6. Instrução da candidatura**

As candidaturas ao programa deverão ser efetuadas por via eletrónica ou de forma presencial no balcão de atendimento da IHM, EPERAM.

#### **6.4.7. Habitações disponíveis**

As habitações a arrendar destinam-se, exclusivamente, a habitação própria permanente, não podendo ser utilizadas para outros fins, designadamente a hospedagem ou sublocação. A situação de arrendatário não confere, em qualquer caso, direito de preferência em eventual alienação do imóvel a terceiros.

O bloco de apartamentos terá uma empresa de gestão do condomínio que fará a administração dos espaços comuns, cujos custos serão imputados aos arrendatários, bem como o pagamento de todas as despesas da casa, como água, luz, gás, entre outras, que serão unicamente da responsabilidade do inquilino.

A Tabela 6.1 demonstra o valor da renda mensal, por tipologia dos fogos disponibilizados pela IHM, EPERAM. Cada candidato, contemplando as suas necessidades, terá de se inscrever no modelo de tipologia que pretende usufruir. Este programa tem ainda uma vertente peculiar em relação à escolha da tipologia T3, já que esta poderá também ser destinada ao aluguer de um quarto no âmbito do *coliving*. Cada candidato só conseguirá se inscrever para um fogo, independentemente da tipologia.

**Tabela 6.1** - Valor da renda mensal, por tipologia de fogo, no âmbito do RAJ35.

Tipologia do fogo	Valor da renda mensal
T0	175 €
T1	230 €
T2	320 €
T3	400 €
T3	(quarto/130€)

Os valores apresentados na Tabela 6.1, foram estabelecidos cumprindo o estipulado no RAJ35, ou seja, os valores das rendas são cerca de 50% inferiores à média praticada no mercado privado. Para a elaboração desta tabela, foi analisado o valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, disponibilizado pelo Instituto Nacional de Estatística, como também utilizados os preços de referência exigidos por este tipo de habitação no mercado privado da RAM, cedidos por uma agência imobiliária local.

Relativamente aos pagamentos de renda, estes devem ser efetuados até ao dia 8 do respetivo mês. Caso os inquilinos não cumpram o prazo, serão sancionados com uma multa que corresponderá a uma determinada percentagem sobre o valor da mesma. Por esta razão, os pagamentos efetuados depois do dia 8 terão uma penalização de 15%, após o dia 15, de 30% e no final do mês, de 50%.

Se o arrendatário entrar em incumprimento durante 2 meses consecutivos, receberá um ofício com a indicação de ação de despejo.

#### **6.4.8. Critérios de exclusão do concurso**

O candidato ao RAJ35 será excluído do concurso se for verificada pelo menos uma das seguintes situações:

- 1) Entrega incompleta dos documentos solicitados no prazo devido.
- 2) Apresentação de documentos inválidos ou caducados.
- 3) Prestação de declarações falsas e omissão de informação relevante e fraudulenta.
- 4) Residência na RAM há menos de dois anos.
- 5) Não ter situação contributiva regularizada junto da Autoridade Tributária e da Segurança Social.

#### **6.4.9. Metodologia de ordenação e modalidade de atribuição**

A atribuição das habitações é feita mediante sorteio, uma vez que assegura um equilíbrio entre a transparência e a justiça social. Esta modalidade será executada, de acordo com as condições a definir pela IHM, EPERAM, e publicitada no aviso de abertura do concurso.

O concurso por sorteio tem por objeto um conjunto de habitações e visa a atribuição das mesmas em arrendamento acessível, aos candidatos, de entre os que preencham os critérios de acesso ao concurso e que tenham concorrido dentro do prazo fixado, sejam apurados. O sorteio será auditado por uma entidade competente.

#### **6.4.10. Operacionalização do programa**

A concretização do RAJ35 deverá ser realizada em duas grandes fases: 1) disponibilização de um edifício; e 2) gestão administrativa do programa, nomeadamente, verificação das candidaturas; sorteio dos vencedores e administração da relação com os arrendatários. Estas fases irão requerer que a IHM, EPERAM disponibilize vários recursos humanos e financeiros.

No momento atual, a IHM, EPERAM não disponibiliza de um edifício livre que possa ser utilizado para o RAJ35. Para a construção do prédio para este programa, é sugerido a utilização de um terreno já detido pela IHM, EPERAM, situado no Pico das Romeiras (Courelas), localizado na freguesia de Santo António, pertencente ao Concelho do Funchal. De acordo com a informação fornecida pelos técnicos do Serviço de Estudos e Projetos da IHM, EPERAM,

este terreno consegue albergar um empreendimento de 24 habitações, distribuídas por 3 pisos, sendo que cada pavimento teria 8 frações. Este conjunto habitacional seria composto por 2 frações de tipologia T0, 12 de T1, 7 de T2 e 3 de T3. O imóvel contaria ainda com varanda, estacionamento, arrecadação, sala de condomínio, elevador, casa do lixo e áreas ajardinadas. Este prédio seria construído com base nas regras de construção a custos controlados, utilizando materiais e acabamentos standard, cumprindo com as regras e regulamento de mobilidade e de circulação.

Para quantificar o valor do investimento é essencial ter em conta dois fatores determinantes: a área de habitação bruta e o valor de metro quadrado de construção. Este projeto tem uma área bruta de construção estimada de 2.054m<sup>2</sup>, sendo o valor de metro quadrado de construção na RAM, em concordância com o Decreto Regulamentar Regional n.º 6/2019/M (2019), de 745€/m<sup>2</sup>. Assim, considerando que o terreno já é propriedade da IHM, EPERAM, pelo que não será necessário a sua aquisição, o investimento necessário para a construção do edifício destinado ao projeto RAJ35 é de 1.530.230€. Ao longo dos anos de vigência do programa, a manutenção do edifício será garantida pela gestão do condomínio.

A segunda fase da implementação do RAJ35 não implicará gastos adicionais à IHM, EPERAM, pois a instituição já possui uma estrutura logística e humana suficiente para garantir a eficaz gestão do programa.

#### **6.4.11. Análise de Viabilidade**

Como supramencionado, o investimento necessário para a execução do programa RAJ35 é de 1.530.230€, o qual poderá ser financiado através do orçamento privativo da IHM, EPERAM, ou, se o novo quadro comunitário de apoio para o período 2021 a 2027 permitir, ser cofinanciado pelo Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional. Relativamente aos rendimentos gerados pelo RAJ35, a IHM, EPERAM irá receber, no primeiro ano do programa, ano N, um total de 78.480€ em rendas, conforme apresentado na Tabela 6.2.

**Tabela 6.2** - Valor das rendas recebidas no ano N pela IHM, EPERAM através do RAJ35.

<b>Ano N</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Frações</b>	<b>Valor mensal/fração</b>	<b>Valor anual</b>
T0	2	350€	4.200€
T1	12	2.760€	33.120€
T2	7	2.240€	26.880€
T3	2	800€	9.600€
T3 (Quarto)	1	390€	4.680€
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>6.540€</b>	<b>78.480€</b>

Nos anos seguintes será aplicado sobre o valor da renda, o coeficiente de atualização fornecido pelo Instituto Nacional de Estatística e publicado em Diário da República, sendo que no ano de 2020 esse coeficiente foi de 1,0051 (Aviso n.º 15225/2019, 2019).

Com base nestes valores, foi calculado o valor atualizado líquido acumulado do programa RAJ35, cujo objetivo é verificar se o programa consegue gerar rendimentos suficientes para recuperar o investimento realizado. Os cálculos foram efetuados através do programa EXCEL, sendo apresentados, no Anexo D, os resultados obtidos, com os seguintes pressupostos:

- Um coeficiente anual de atualização das rendas de 1,0051, correspondendo ao último coeficiente disponível;
- Uma taxa de atualização de 4%, taxa recomendada pela Comissão Europeia, de acordo com o Artigo 19º do Regulamento Delegado (UE) nº 480/2014 (2014);
- Um período de análise de 50 anos, que corresponde ao período de vida útil atribuído aos edifícios;
- Ao longo dos 50 anos estão previstas 3 reparações no edifício, que serão da responsabilidade da IHM, EPERAM e que, de acordo com os técnicos desta empresa, deverão ocorrer passados 15, 30 e 45 anos da construção do edifício, sendo o valor da reparação estimado em 7%, 20% e 30% do valor do investimento, respetivamente. Para os cálculos, estes valores foram capitalizados pelo período correspondente, à taxa de 0,51%.

O valor atualizado líquido acumulado do programa RAJ35, ao fim de 50 anos, será de 37.495,24€.

## 6.5. Conclusão

Atendendo ao panorama do sector habitacional, verificou-se a necessidade de estimular a promoção de novos programas de arrendamento de habitações, a valores intermédios. O programa RAJ35 surgiu com o propósito de possibilitar à população mais jovem da RAM uma habitação com condições dignas de habitabilidade, sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar.

Deste modo, o RAJ35 tem a finalidade de ser um incentivo à autonomização para os jovens, no acesso à sua primeira habitação. Este programa a ser implementado, traduzir-se-á numa mais valia para a IHM, EPERAM, pois irá ajudar a concretizar a medida M3.5: Disponibilizar apoios ao Arrendamento e à Compra de Habitação Própria, do domínio D3, Apoios à habitação própria e ao arrendamento, patenteada na Estratégia Regional de Habitação (IHM, EPERAM, 2020: 107), nomeadamente: “Apoiar os casais jovens (18-35) na aquisição ou arrendamento de habitações (majorando o apoio financeiro), por forma a favorecer a sua emancipação e construção do seu núcleo familiar. Permitir apoiar no arrendamento os jovens (18-35) em coabitação, partilhando uma habitação para a sua residência permanente”.

Adicionalmente, o RAJ35 garantirá à IHM, EPERAM um fluxo de receitas, por via das rendas geradas, contribuindo para a melhoria da gestão do parque habitacional, em alternativa à sua alienação.

O RAJ35 é flexível, pois permite a qualquer momento ajustamentos e alterações, procurando uma maior equidade e eficiência do apoio público ao arrendamento jovem. Este auxílio permitirá uma maior dinamização e revitalização dos aglomerados urbanos.

## Capítulo 7 – Conclusão

Após a análise da envolvência do tema, é incontestável dizer que o acesso à habitação é um direito fundamental e indispensável. Nos últimos anos, a atenção do Estado concentrou-se nas situações de extrema carência habitacional, não delineando nenhuma estratégia, neste âmbito, direcionada a outros grupos vulneráveis, como são os jovens. No entanto, a riqueza habitacional é crucial para garantir o bem-estar futuro de todos os indivíduos.

Através da elaboração deste estudo, verificou-se que nesta última década ocorreram uma estagnação e um desinvestimento nas políticas de habitação em Portugal. Esta situação enfatiza a necessidade de o Estado promover um maior dinamismo e equilíbrio no mercado da habitação.

Em Portugal, o direito à habitação deve ser um dos eixos e pilares fundamentais das políticas públicas da habitação e não o parente pobre. Para dar resposta a este problema ao nível da RAM, é imperativo que o GRRAM implemente uma nova geração de políticas, empreendedoras e inovadoras, transformando a sua atuação estratégica de reativa para proativa.

As preocupações com o tema da habitação são transversais a todas as faixas etárias e os jovens não são exceção. A dificuldade de acesso à habitação por parte dos *Millennials* já não é só uma questão privada, é um assunto público e que carece de intervenção. Este estudo evidenciou que os jovens podem estar numa situação de desvantagem face às gerações anteriores, especialmente agora, com o agravamento da sua situação social e financeira, suscitado pela vivência do último choque económico, a pandemia da COVID-19.

Atendendo aos entraves enfrentados pelos jovens, existe o risco de ocorrer uma geração perdida de jovens profissionais, cujos efeitos podem ser sentidos ao longo de muitos anos. De forma a não se voltar a assistir aos mesmos acontecimentos, é primordial começar a agir visando um contexto habitacional equilibrado e coeso. Não se pretende que a geração Z, os *Zoomers*, passe pelas mesmas dificuldades que os seus antecessores.

Assim, por forma a contribuir para a mitigação deste problema, é proposto neste estudo o RAJ35, um programa de habitação para jovens, dos 18 aos 35 anos, residentes na RAM, a ser implementado pelo GRRAM, através da IHM, EPERAM. Além de todas as componentes deste plano serem analisadas e especificadas no Capítulo 6, foi também realizado um estudo de viabilidade que demonstra que a IHM, EPERAM irá recuperar o investimento, incluindo o valor das três reparações, ao fim de 48 anos. No entanto, para que este projeto seja viável, sustentável e adequado, é imperativo e premente que o GRRAM compreenda as reais carências

habitacionais da região e que, através da IHM, EPERAM, invista na expansão do seu património habitacional, criando um parque público de arrendamento para jovens, a custos controlados e acessíveis, para residência permanente.

Para que a RAM se torne vanguardista no combate à problemática da HJ, é essencial que a IHM, EPERAM, através do GRRAM, implemente medidas que permitam promover a atividade empreendedora na sua instituição, de forma a reformular e realizar mudanças sistémicas e melhorias sustentáveis nos instrumentos de apoio à habitação.

O empreendedorismo e as suas implicações ao nível da gestão são um campo que desperta um especial interesse junto dos colaboradores e administradores do sector público. Hoje, mais do que nunca, é imperativo reformular e implementar uma nova geração de políticas públicas que promovam o empreendedorismo na administração pública. O *corporate entrepreneurship*, irá permitir um maior envolvimento por parte de todos os funcionários (Knight, 1987; Legge & Hindle, 1997) nas tomadas de decisões de programas pioneiros ou na aplicação de novas tecnologias, desenvolvendo novos processos estruturais e estratégicos, explorando os recursos disponíveis (Sadler, 2000). Tudo isto conduz a uma gestão visionária de espírito empreendedor orientada para a procura de oportunidades e resolução de problemas. Deste modo, “o empreendedorismo corporativo só poderá ser promovido dentro de um contexto organizacional, propício à inovação” (Sadler, 2000: 30), onde a equipa compreende o meio envolvente e os objetivos da organização (Sadler, 2000). A crise mundial provocada pela pandemia da COVID-19 será uma oportunidade para estudar e executar políticas públicas empreendedoras, de forma a recuperar da paralisação e dos danos causados (Audretsch, Siegel, & Terjesen, 2020). A existência do empreendedorismo no sector público, permite incorporar opções inovadoras e sustentáveis, com foco na missão de valor social, sem, contudo, descorar a parte do equilíbrio económico. A importância da sua aplicabilidade nos organismos públicos é indiscutível, pois acarreta mudanças no paradigma das políticas governamentais (Bernauer & Caduff, 2004), solucionando os problemas sociais emergentes. Assim, o sector público, através do prisma do empreendedorismo, será orientado para o desenvolvimento de instrumentos e políticas que promovam a igualdade e equidade social.

Este estudo apresenta várias recomendações práticas. A primeira recomendação deriva da análise dos inquéritos realizados, que evidenciou o interesse por parte dos jovens da RAM em outras formas de apoio à habitação. Desta forma, a IHM, EPERAM poderá desenvolver novos programas de apoio aos jovens para além do arrendamento acessível, nomeadamente, bolsas

públicas para aquisição de habitação e apoios no crédito à habitação. A segunda recomendação, é no sentido de a IHM, EPERAM fazer um levantamento rigoroso de todo o seu património, e averiguar se existem terrenos que possam possibilitar futuras soluções habitacionais, que não passem exclusivamente pela habitação social. A terceira recomendação, remete à IHM, EPERAM, adequar as soluções habitacionais às reais necessidades, adaptando-se aos novos padrões e paradigmas habitacionais. Por último, mas não menos importante, recomenda-se que a IHM, EPERAM eduque, divulgue e explique aos interessados a solução habitacional que melhor se adequa a cada agregado familiar, de forma a que as famílias entendam que será concedido um apoio e não uma solução definitiva e eterna.

Na realização deste estudo foi possível identificar duas grandes limitações. A primeira prende-se com o facto da amostra do inquérito ter abrangido uma pequena fração da população jovem residente na RAM. Seria, assim, relevante, obter a opinião dos jovens trabalhadores que já tenham concluído os seus estudos e que se encontram, neste momento, no mercado de trabalho. A segunda limitação está relacionada com a operacionalização do programa RAJ35. Pelo facto da IHM, EPERAM não possuir um edifício que possa ser reconvertido para o RAJ35, será necessário um grande investimento inicial, para a criação de um edifício de raiz. Adicionalmente, o RAJ35 prevê a disponibilização de 24 apartamentos, com várias tipologias, sendo expectável que o número de candidatos seja muito superior à oferta. Face a esta realidade, o RAJ35 poderia ser replicado em outros concelhos, como forma de atrair e fixar jovens em zonas mais desertificadas, contribuindo para a revitalização e equilíbrio demográfico.

Não obstante, este projeto contribui para a análise do problema da HJ, sendo que o RAJ35 acarreta a esperança de ser a “mola” de autonomização para os jovens residentes da RAM, no acesso à habitação, resultando num aumento de receitas para a IHM, EPERAM por via das rendas geradas, como também no melhoramento da gestão do seu parque habitacional. Por tudo isto, considera-se que este projeto é uma mais valia para os jovens, para a comunidade e para a sociedade da RAM.

*“...young people have a critical role. They are not the future of our peoples; they are the present. Even now, with their dreams and their lives they are forging the spirit of Europe. We cannot look to the future without offering them the real possibility to be catalysts of change and transformation. We cannot envision Europe without letting them be participants and protagonists in this dream”.*

*Papa Francisco (in Caritas Europa, 2017: 2)*



## Referências Bibliográficas

- Aassve, A., Billar, F. C., Mazzuco, S., & Ongaro, F. (2002). Leaving home: A comparative analysis of ECHP data. *Journal of European Social Policy*, 12(4), 259-275.
- Andrew, M. (2010). The changing route to owner occupation: The impact of student debt. *Housing Studies*, 25(1), 39-62.
- Appleyard, L., & Rowlingson, K. (2010). *Home-ownership and the distribution of personal wealth*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- Arnett, J. J. (2004). *Emerging adulthood: The winding road from the late teens through the twenties*. New York: Oxford University Press.
- Arnett, J. J. (2006). Emerging adulthood in europe: A response to Bynner. *Journal of Youth Studies*, 9(1), 111-123.
- Artigo 65.º Habitação e urbanismo. (2004). *Diário da República n.º 173/2004: Série I-A de 2004-07-24*. Obtido de <https://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepublicaPortuguesa.aspx#ar t65>
- Atkinson, J. (1984). Manpower strategies for flexible organisations. *Personnel Management*, 15(8), 28-31.
- Audretsch, D. B., Siegel, D. S., & Terjesen, S. (2020). Entrepreneurship in the public and nonprofit sectors. *Public Administration Review*, 80(3), 468–472.
- Aviso n.º 15225/2019. (2019). *Diário da República n.º 188/2019: Série II de 2019-10-01*. Obtido de <https://dre.pt/application/conteudo/125030927>
- Beer, A., Faulkner, D., Paris, C., & Clower, T. (2011). *Housing transitions through the life course*. Bristol: Policy Press.
- Bernauer, T., & Caduff, L. (2004). In whose interest? Pressure group politics, economic competition and environmental regulation. *Journal of Public Policy*, 24(1), 99-126.
- Bynner, J. (2005). Rethinking the youth phase of the life-course: The case for emerging adulthood? *Journal of Youth Studies*, 8(4), 367-384.
- Caritas Europa. (2017). *Europe's Youth between hope and despair. Caritas cares report on youth poverty with recommendations to follow up the europe 2020 strateg*. Brussels: Caritas Europa.
- Christie, H., & Munro, M. (2003). The logic of loans: Students perceptions of the costs and benefits of the student loan. *British Journal of Sociology of Education*, 24(5), 621-636.
- Christie, H., Munro, M., & Rettig, H. (2002). Accommodating students. *Journal of Youth Studies*, 5(2), 209-235.
- Clapham, D., Buckley, K., Mackie, P., Orford, S., & Thomas, I. (2010). *Young people and housing in 2020: Identifying key drivers for change*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- Cochran, W. G. (1977). *Sampling techniques*. New York: John Wiley & Sons.
- Coles, B. (1995). *Youth and social policy*. London: Routledge.
- Creswell, J. W. (2014). *Research design: Qualitative, quantitative and mixed methods approaches*. California: SAGE Publications.
- Decreto Legislativo Regional n.º 11/88/M. (1988). *Diário da República n.º 262/1988: Série I de 1988-11-12*. Obtido de <https://dre.pt/application/conteudo/357532>
- Decreto Legislativo Regional n.º 26/2013/M. (2013). *Diário da República n.º 144/2013: Série I de 2013-07-29*. Obtido de <https://dre.pt/application/conteudo/498721>
- Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/M. (2004). *Diário da República n.º 199/2004: Série I-A de 2004-08-24*. Obtido de <https://dre.pt/application/conteudo/479596>
- Decreto Legislativo Regional n.º 42-A/2016/M. (2016). *Diário da República n.º 250/2016, 1º Suplemento: Série I de 2016-12-30*. Obtido de <https://dre.pt/application/conteudo/105657288>

- Decreto Legislativo Regional n.º 6/2015/M. (2015). *Diário da República n.º 157/2015: Série I de 2015-08-13*. Obtido de <https://dre.pt/application/conteudo/70007184>
- Decreto Regulamentar Regional n.º 6/2019/M. (2019). *Diário da República n.º 160/2019: Série I de 2019-08-22*. Obtido de <https://dre.pt/application/conteudo/124134342>
- Dewilde, C. (2020). Exploring young europeans homeownership opportunities. *Critical Housing Analysis*, 7(1), 86-102.
- Doling, J., & Ronald, R. (2010a). Home ownership and asset-based welfare. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(2), 165-173.
- Doling, J., & Ronald, R. (2010b). Property-based welfare and european homeowners: How would housing perform as a pension? *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(2), 227-241.
- Du Bois Reymond, M. (1998). I don't want to commit myself yet: Young people's life concepts. *Journal of Youth Studie*, 63-79.
- Ford, J., Rugg, J., & Burrows, R. (2002). Conceptualising the contemporary role of housing in the transition to adult life in England. *Urban Studies*, 39(13), 2455-2467.
- Furlong, A., & Cartmel, F. (2007). *Young people and social change, new perspectives*. New York: Open University Press.
- Furlong, A., & Cooney, G. H. (1990). Getting on their bikes: Teenagers leaving home in Scotland in the 1980s. *Journal of Social Policy*, 19(4), 535-551.
- Guerra, I. (2011). As políticas de habitação em Portugal: À procura de novos caminhos. *Cidades, Comunidades e Territórios*, 22, pp. 41-68.
- Gurney, C. M. (1999). Pride and prejudice: Discourses of normalisation in public and private accounts of home ownership. *Housing Studies*, 14(2), 163-183.
- Heath, S. (2004). Peer-shared households, quasi-communities and neo-Tribes. *Current Sociology*, 52(2), 161-179.
- Heath, S. (2008). *Housing choices and issues for young people in the UK*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- Heath, S., & Cleaver, E. (2003). *Young, free and single? Twenty- Somethings and household change*. Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- Hochstenbach, C., & Boterman, W. R. (2014). Navigating the field of housing: Housing pathways of young people in Amsterdam. *Journal of Housing and the Built Environment*, 257-274.
- Hopkins, P. E. (2010). *Young people, place and identity*. London: Routledge.
- Iacovou, M., & Berthoud, R. (2001). *Young people's lives: A map of Europe*. Colchester: University of Essex: Institute for Social and Economic Research.
- IHM, EPERAM. (2019a). *Historial*. Obtido em 10 de outubro de 2019, de Investimentos Habitacionais da Madeira: <http://www.ihm.pt/index.php/ihm/historial>
- IHM, EPERAM. (2019b). *Relatório e Contas*. Obtido em 25 de setembro de 2019, de Investimentos Habitacionais da Madeira: <http://www.ihm.pt/images/Download/RC/RC2018.pdf>
- IHM, EPERAM. (2019c). *Património*. Obtido em 27 de outubro de 2019, de Investimentos Habitacionais da Madeira: <http://www.ihm.pt/index.php/patrimonio/ram>
- IHM, EPERAM. (2019d). *Gabinetes de Atendimento nos Bairros*. Obtido em 10 de novembro de 2019, de Investimentos Habitacionais da Madeira: <http://www.ihm.pt/index.php/inclusao-social/gabinetes-de-bairro>
- IHM, EPERAM. (2019e). *Polos Comunitários*. Obtido em 13 de novembro de 2019, de Investimentos Habitacionais da Madeira: <http://www.ihm.pt/index.php/inclusao-social/polos-comunitarios>
- IHM, EPERAM. (2019f). *Programas*. Obtido em 25 de novembro de 2019, de Investimentos Habitacionais da Madeira: <http://www.ihm.pt/index.php/2015-05-18-23-44-42/programas>

- IHM, EPERAM. (2020). *Estratégia Regional de Habitação*. Obtido em 5 de setembro de 2020, de Investimentos Habitacionais da Madeira: <http://www.ihm.pt/images/img-aviso/ERH.pdf>
- Instituto Nacional de Estatística. (2019). *Estimativas Anuais da População Residente*. Obtido em 15 de novembro de 2019, de PORDATA: <https://www.pordata.pt/DB/Municipios/Ambiente+de+Consulta/Tabela>
- Jones, G. (1987). Leaving the parental home: An analysis of early housing careers. *Journal of Social Policy*, 16(1), 49-74.
- Jones, G. (1995). *Leaving home*. Buckingham: Open University Press.
- Jones, G. W. (2004). A risky business: Experiences of leaving home among young rural women. *Journal of Youth Studies*, 7(2), 209-220.
- Kemeny, J. (1981). *The myth of home-ownership private versus public choices in housing tenure*. London: Routledge & Kegan Paul.
- Knight, R. M. (1987). Corporate innovation and entrepreneurship: A canadian study. *Journal of Product Innovation Management*, 4(4), 284 - 297.
- Legge, J., & Hindle, K. (1997). *Entrepreneurship: How innovators create the future*. Macmillan: Education Australia.
- McKee, K. (2012). Young people, homeownership and future welfare. *Housing Studies*, 27(6), 853-862.
- OECD. (2020). *OECD Secretary-General: Coronavirus “war” demands joint action*. Obtido em 13 de julho de 2020, de Organisation for Economic Co-operation and Development: <https://www.oecd.org/newsroom/oecd-secretary-general-coronavirus-war-demands-joint-action.htm>
- Papa Francisco. (2019). *10 Conselhos do Papa para os Jovens de todo o Mundo*. Obtido em 26 de junho de 2020, de Agência Ecclesia: <https://agencia.ecclesia.pt/portal/10-conselhos-do-papa-para-os-jovens-de-todo-o-mundo/>
- Pettigrew, N., Taylor, J., Simpson, C., Lancaster, J., & Madden, R. (2007). *Live now, save later? Young people, saving and pensions*. Leeds: Department for Work and Pensions.
- Pinto, T. C. (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.
- Portal da Habitação. (2019). *Porta 65 Jovem*. Obtido em 20 de setembro de 2019, de Portal da Habitação: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/porta-65-jovem>
- Regulamento Delegado (UE) n.º 480/2014. (2014). *Jornal Oficial da União Europeia*. Obtido de <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014R0480&from=PT>
- Regulamento n.º 1/2018 - Regulamento Interno. (2018). *Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira: Série II n.º 17*. Obtido de <https://joram.madeira.gov.pt/joram/2serie/Ano%20de%202018/IIserie-017-2018-01-30.pdf>
- Resolução n.º 849/2019. (2019). *Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira: Série I n.º 180*. Obtido de <https://joram.madeira.gov.pt/joram/1serie/Ano%20de%202019/ISerie-180-2019-11-15sup.pdf>
- Riedl, V. (2020). Right to housing for young people: On the housing situation of young Europeans and the potential of a rights-based housing strategy. *Intergenerational Justice Review*, 6(1), 1-13.
- Ronald, R. (2008). *The ideology of home ownership: Home owner societies and the role of housing*. Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- Rowlands, R., & Gurney, C. M. (2000). Young peoples perceptions of housing tenure: A case study in the socialization of tenure prejudice. *Housing Theory and Society*, 17(3), 121-130.

- Sadler, R. J. (2000). Corporate entrepreneurship in the public sector: The dance of the chameleon. *Australian Journal of Public Administration*, 59(2), 25 - 43.
- Shafique, A. (2018). *Co-living and the common good*. London: RSA. Obtido em Royal Society for the encouragement of Arts, Manufactures and Commerce, de RSA: [https://www.thersa.org/globalassets/pdfs/reports/rsa-co-living\\_final.pdf](https://www.thersa.org/globalassets/pdfs/reports/rsa-co-living_final.pdf)
- Springhall, J. (1986). *Coming of age: Adolescence in Britain, 1860-1960*. Dublin: Gill and Macmillan.
- Stephens, M. (2011). *Tackling housing market volatility in the UK*. York: Joseph Rowntree Foundation.

## **Anexos**

<b>Anexo A</b> – Inquérito realizado aos alunos da UMa. ....	62
<b>Anexo B</b> – Quadro da População residente na RAM, entre os 18 e os 35 anos, no período de 1991 a 2018. ....	64
<b>Anexo C</b> – Lista de perguntas realizadas na entrevista à presidente da IHM, EPERAM. ....	65
<b>Anexo D</b> – Cálculo do valor atualizado líquido acumulado do Programa RAJ35. ....	66

**Anexo A – Inquérito realizado aos alunos da UMa.**

**Inquérito aos alunos da Universidade da Madeira**

No âmbito de um trabalho académico será realizado este inquérito para aferir a opinião dos alunos finalistas do 1º ciclo e os alunos de 2º e 3º ciclos da Universidade da Madeira, no ano letivo 2018/19, sobre a problemática do acesso à habitação própria permanente dos jovens (indivíduos com idade entre os 18 e os 35 anos) na Região Autónoma da Madeira (RAM). Agradecemos a sua disponibilidade, estando convencidos que a sua opinião é fundamental.

**Parte I: Caracterização dos Inquiridos**

**1 - Idade**

Escolha uma e uma só das seguintes opções:

- 18-20
- 21-25
- 26-30
- 31-35
- mais de 35

**2 - Género**

Escolha uma e uma só das seguintes opções:

- Feminino
- Masculino

**3 – Estado civil**

Escolha uma e uma só das seguintes opções:

- Solteiro(a)
- Casado(a)/União de facto
- Divorciado(a)
- Outra: Qual? \_\_\_\_\_

**4 – Situação laboral:**

Escolha uma e uma só das seguintes opções:

- Estudante a tempo integral, sem bolsa
- Estudante a tempo integral, com bolsa
- Estudante-trabalhador, trabalho a tempo parcial
- Estudante-trabalhador, trabalho a tempo integral
- Outra: Qual? \_\_\_\_\_

**5 – Ciclo de estudos**

Escolha uma e uma só das seguintes opções:

- Licenciatura
- Mestrado
- Doutoramento

**6 – Quando concluir os seus estudos gostaria de ficar a residir na RAM?**

Escolha uma e uma só das seguintes opções:

- Sim
- Não

**7 – Já alguma vez tentou/concretizou?**

Escolha uma e uma só das seguintes opções:

- Comprar uma habitação
- Arrendar uma habitação
- Ambas as anteriores
- Nenhuma das anteriores

**8 – Conhece algum programa público de apoio à habitação jovem?**

Escolha uma e uma só das seguintes opções:

- Sim  Qual? \_\_\_\_\_
- Não

**9 – Situação de residência.**

Escolha uma e uma só das seguintes opções, para cada uma das situações:

- Com os pais e/ou outros familiares
- Com o(a) companheiro(a), numa habitação própria
- Com o(a) companheiro(a), numa habitação arrendada
- Numa residência universitária
- Numa habitação partilhada com amigos/colegas
- Sozinho – numa habitação própria
- Sozinho – numa habitação arrendada
- Outro: Qual? \_\_\_\_\_

**9.1 - Na atualidade?**

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

**9.2 - A qual julga estar dentro de 5 anos?**

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
-

**Parte II: Acesso à habitação permanente, própria ou arrendada, por parte dos jovens na RAM.**

Na parte II, escolha uma e uma só opção por cada uma das frases, em cada pergunta, sendo que:

1- Discordo Totalmente

4 - Concordo

2 - Discordo

5 - Concordo Totalmente

3 - Nem concordo, nem discordo

**10 – Na sua opinião, quais são os principais problemas no acesso à habitação, própria ou arrendada, por parte dos jovens da RAM.**

A maioria dos jovens tem trabalhos sem um vínculo laboral estável.

1	2	3	4	5
<input type="checkbox"/>				

Os jovens têm salários baixos.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Os jovens têm baixas perspetivas de progressão na carreira.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

O valor da habitação no mercado de arrendamento é muito alto.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

O valor da habitação no mercado de aquisição é muito alto.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Os jovens quando terminam o ensino superior têm os empréstimos universitários para pagar.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Os jovens têm muita dificuldade em conseguir o primeiro emprego.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Hoje em dia o acesso ao crédito à habitação para os jovens é cada vez mais difícil.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Os jovens não possuem poupanças para dar entrada na compra de uma habitação.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Hoje em dia, os familiares não conseguem apoiar financeiramente os jovens na aquisição/arrendamento de uma habitação.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Os jovens têm o acesso limitado quando concorrem aos programas de habitação oferecidos pelos organismos públicos.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

A não existência de um programa público de habitação orientado para as necessidades e especificidades dos jovens.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Os jovens não têm nenhum problema no acesso à habitação.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Outro problema: \_\_\_\_\_

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

**11 – Na sua opinião, o que facilitaria o acesso à habitação permanente, própria ou arrendada, por parte dos jovens na RAM.**

Um programa governamental para subsidiar parte do valor do arrendamento.

1	2	3	4	5
<input type="checkbox"/>				

Uma bolsa pública de habitações para aquisição, com preços abaixo do valor médio praticado no mercado de aquisição privado.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Um programa governamental para subsidiar parte do valor de um crédito à habitação.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Uma bolsa pública de terrenos urbanos destinados à construção de habitações, com preços de venda abaixo do valor médio praticado no mercado privado.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Um programa governamental de reabilitação e recuperação de habitações degradadas pertencentes à família/herança.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Uma bolsa pública de habitações destinadas ao arrendamento jovem, com preços abaixo do valor médio praticado no mercado privado.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Uma bolsa pública de quartos destinados ao arrendamento jovem, com preços abaixo do valor médio praticado no mercado privado.

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Outra solução: \_\_\_\_\_

<input type="checkbox"/>				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

**Anexo B – Quadro da População residente na RAM, entre os 18 e os 35 anos, no período de 1991 a 2018.**

Idade	Sexo	População residente (Série longa, início 1991 - N.º) por Local de residência (NUTS - 2013), Sexo e Idade; Anual (2)																											
		Período de referência dos dados																											
		2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991
N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	
Total	HM	253945	254368	254876	256424	258686	261313	263091	264236	267965	266715	265138	263446	261079	258628	256316	253925	251238	248012	244150	242823	242271	242535	243212	244658	246505	248570	251650	253593
	H	118585	118411	118860	119635	121068	122046	123139	123754	126406	125940	125279	124595	123433	122133	120947	119738	118389	116882	114757	113938	113459	113452	113535	113952	114630	115473	116857	117653
	M	135360	135957	136016	136789	137618	139267	139952	140482	141559	140775	139859	138851	137646	136495	135369	134187	132849	131130	129393	128885	128812	129083	129677	130706	131875	133097	134793	135940
18-35 anos	HM	57156	57335	57737	59066	60741	62697	64263	65789	68319	71114	72009	72698	72847	72896	72720	72346	71601	70440	69211	70056	70894	71610	72606	73671	74166	74090	74128	73550
	H	29397	29214	29410	30065	30887	31492	32188	32938	34609	36069	36619	36987	37031	36954	36767	36464	36001	35417	34640	34877	35094	35225	35547	35899	35975	35714	35586	35232
	M	27759	28121	28327	29001	29854	31205	32075	32851	33710	35045	35390	35711	35816	35942	35953	35882	35600	35023	34571	35179	35800	36385	37059	37772	38191	38376	38542	38318
18 anos	HM	3287	3382	3226	3229	3036	3197	3352	3513	3439	3403	3480	3406	3529	3497	3667	3860	4040	3873	3851	3861	3894	3854	3845	4191	4692	4816	4993	4930
	H	1657	1789	1580	1679	1643	1694	1731	1738	1783	1723	1797	1781	1823	1823	1904	1988	2027	1968	1999	1992	2004	1917	1962	2108	2412	2435	2452	2435
	M	1630	1593	1646	1550	1393	1503	1621	1775	1656	1680	1683	1625	1706	1674	1763	1872	2013	1905	1852	1869	1890	1937	1883	2083	2280	2381	2541	2495
19 anos	HM	3385	3217	3208	2993	3153	3350	3521	3396	3341	3487	3416	3531	3504	3651	3848	4028	3864	3875	3848	3826	3775	3759	4093	4563	4662	4813	4788	4705
	H	1797	1576	1671	1617	1682	1728	1738	1748	1686	1800	1785	1824	1828	1897	1983	2028	1965	2009	1977	1967	1875	1919	2054	2349	2355	2365	2369	2291
	M	1588	1641	1537	1376	1471	1622	1783	1648	1655	1687	1631	1707	1676	1754	1865	2000	1899	1866	1871	1859	1900	1840	2039	2214	2307	2448	2419	2414
20 - 24 anos	HM	15443	15552	15684	16084	16583	16929	16744	16579	16939	17711	18301	18700	19135	19485	19772	19637	19430	19251	19115	19385	20194	21086	21587	21603	21720	21547	21715	21807
	H	8118	8114	8153	8211	8431	8510	8473	8396	8707	9108	9400	9636	9818	9990	10128	10031	9938	9803	9722	9826	10223	10624	10801	10720	10707	10602	10635	10702
	M	7325	7438	7531	7873	8152	8419	8271	8183	8232	8603	8901	9064	9317	9495	9644	9606	9492	9448	9393	9559	9971	10462	10786	10883	11013	10945	11080	11105
25 - 29 anos	HM	15722	15553	15537	15766	16265	16859	17092	17539	18414	19567	19816	20245	20464	20764	20748	20802	20791	20310	19355	19620	19385	19376	19543	19857	20199	20712	20895	20823
	H	8052	7958	7977	8119	8374	8529	8615	8762	9290	9918	10014	10292	10372	10493	10457	10524	10506	10243	9705	9747	9590	9516	9601	9691	9820	10025	10030	9882
	M	7670	7595	7560	7647	7891	8330	8477	8777	9124	9649	9802	9953	10092	10271	10291	10278	10285	10067	9650	9873	9795	9860	9942	10166	10379	10687	10865	10941
30 - 34 anos	HM	16075	16190	16530	17093	17858	18347	19221	20141	21518	22282	22531	22580	22121	21342	20756	20097	19554	19205	18944	19299	19668	19841	19757	19654	19456	18911	18405	18061
	H	8168	8134	8246	8515	8926	9037	9512	10001	10783	11164	11377	11402	11115	10710	10352	9978	9646	9501	9247	9404	9516	9532	9392	9227	9094	8761	8521	8407
	M	7907	8056	8284	8578	8932	9310	9709	10140	10735	11118	11154	11178	11006	10632	10404	10119	9908	9704	9697	9895	10152	10309	10365	10427	10362	10150	9884	9654
35 anos	HM	3244	3441	3552	3901	3846	4015	4333	4621	4668	4664	4465	4236	4094	4157	3929	3922	3922	3926	4098	4065	3978	3694	3781	3803	3437	3291	3332	3224
	H	1605	1643	1783	1924	1831	1994	2119	2293	2360	2356	2246	2052	2075	2041	1943	1915	1919	1893	1990	1941	1886	1717	1737	1804	1587	1526	1579	1515
	M	1639	1798	1769	1977	2015	2021	2214	2328	2308	2308	2219	2184	2019	2116	1986	2007	2003	2033	2108	2124	2092	1977	2044	1999	1850	1765	1753	1709

Fonte: Informação disponibilizada pela Direção Regional de Estatística da Madeira em 28 de outubro de 2019.

**Anexo C** – Lista de perguntas realizadas na entrevista à presidente da IHM, EPERAM.

<b>Entrevista</b>	<b>Perguntas</b>
<b>1ª Parte</b>	1. Qual é o principal papel da IHM, EPERAM na RAM?
	2. Quantos pedidos de habitação a IHM, EPERAM recebe anualmente? a) Consegue dar resposta a todas essas solicitações/pedidos?
	3. Na sua opinião acha que a IHM, EPERAM poderia alargar o seu âmbito de ação? a) Se sim, em que áreas? b) O que era necessário para isso acontecer? c) Existe algum recurso ou apoio que gostaria de ter acesso?
	4. Na sua opinião, quais deverão ser as principais preocupações/linhas da ação da IHM, EPERAM nos próximos anos?
<b>2ª Parte</b>	1. Após a investigação por mim realizada, com a análise de artigos científicos e algumas notícias, deparo-me com o facto de um pouco por todo o mundo, ter-se tornado cada vez mais impactante e preocupante a problemática da Habitação Jovem nas sociedades. Acha que a RAM também se depara com a mesma realidade?
	2. A nível nacional existe o Programa de Habitação Jovem, denominado Porta 65 - Jovem, os jovens na RAM têm acesso ao programa? a) Acha que o Porta 65 - Jovem satisfaz as necessidades e especificidades dos jovens residentes da RAM? b) Acha que o programa está adequado à realidade habitacional jovem na RAM?
	3. Como o Porta 65 - Jovem não está adequado à realidade da RAM, acha que a IHM, EPERAM deveria implementar um Programa de Habitação Jovem nesta região?
	4. Como é que acha que deveria ser esse programa? Quais seriam as linhas de orientação, relacionando com as três soluções mais cotadas dos meus inquéritos.
	5. Porque é que acha que até ao momento nunca foi criado um programa específico de habitação para jovens, quer ao nível do governo regional, quer ao nível das Câmaras.

**Anexo D – Cálculo do valor atualizado líquido acumulado do Programa RAJ35.**

Indicadores	Ano							
	0	1	2	3	4	5	6	7
Cash Flow de Investimento	-1.530.230,00 €							
Cash Flow de Exploração	0,00 €	78.480,00 €	78.880,25 €	79.282,54 €	79.686,88 €	80.093,28 €	80.501,76 €	80.912,32 €
Free Cash Flow	-1.530.230,00 €	78.480,00 €	78.880,25 €	79.282,54 €	79.686,88 €	80.093,28 €	80.501,76 €	80.912,32 €
Taxa de atualização	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Factor de Atualização	1	1,04	1,08	1,12	1,17	1,22	1,27	1,32
Valor Atual Líquido	-1.530.230,00 €	75.461,54 €	72.929,22 €	70.481,89 €	68.116,68 €	65.830,84 €	63.621,71 €	61.486,71 €
Valor Atual Líquido Acumulado	-1.530.230,00 €	-1.454.768,46 €	-1.381.839,24 €	-1.311.357,35 €	-1.243.240,67 €	-1.177.409,83 €	-1.113.788,13 €	-1.052.301,42 €

Indicadores	Ano									
	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Cash Flow de Investimento								-115.609,59 €		
Cash Flow de Exploração	81.324,97 €	81.739,73 €	82.156,60 €	82.575,60 €	82.996,73 €	83.420,02 €	83.845,46 €	84.273,07 €	84.702,86 €	
Free Cash Flow	81.324,97 €	81.739,73 €	82.156,60 €	82.575,60 €	82.996,73 €	83.420,02 €	83.845,46 €	-31.336,52 €	84.702,86 €	
Taxa de atualização	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	
Factor de Atualização	1,37	1,42	1,48	1,54	1,60	1,67	1,73	1,80	1,87	
Valor Atual Líquido	59.423,36 €	57.429,25 €	55.502,05 €	53.639,53 €	51.839,51 €	50.099,90 €	48.418,66 €	-17.400,05 €	45.223,55 €	
Valor Atual Líquido Acumulado	-992.878,06 €	-935.448,81 €	-879.946,76 €	-826.307,22 €	-774.467,71 €	-724.367,81 €	-675.949,15 €	-693.349,20 €	-648.125,65 €	

Indicadores	Ano									
	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
Cash Flow de Investimento										
Cash Flow de Exploração	85.134,85 €	85.569,04 €	86.005,44 €	86.444,06 €	86.884,93 €	87.328,04 €	87.773,42 €	88.221,06 €	88.670,99 €	
Free Cash Flow	85.134,85 €	85.569,04 €	86.005,44 €	86.444,06 €	86.884,93 €	87.328,04 €	87.773,42 €	88.221,06 €	88.670,99 €	
Taxa de atualização	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	
Factor de Atualização	1,95	2,03	2,11	2,19	2,28	2,37	2,46	2,56	2,67	
Valor Atual Líquido	43.705,95 €	42.239,28 €	40.821,83 €	39.451,94 €	38.128,03 €	36.848,54 €	35.611,99 €	34.416,93 €	33.261,98 €	
Valor Atual Líquido Acumulado	-604.419,70 €	-562.180,41 €	-521.358,59 €	-481.906,64 €	-443.778,62 €	-406.930,08 €	-371.318,09 €	-336.901,16 €	-303.639,18 €	

Indicadores	Ano								
	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Cash Flow de Investimento					-356.504,40 €				
Cash Flow de Exploração	89.123,21 €	89.577,74 €	90.034,58 €	90.493,76 €	90.955,28 €	91.419,15 €	91.885,39 €	92.354,00 €	92.825,01 €
Free Cash Flow	89.123,21 €	89.577,74 €	90.034,58 €	90.493,76 €	-265.549,12 €	91.419,15 €	91.885,39 €	92.354,00 €	92.825,01 €
Taxa de atualização	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Factor de Atualização	2,77	2,88	3,00	3,12	3,24	3,37	3,51	3,65	3,79
Valor Atual Líquido	32.145,78 €	31.067,04 €	30.024,51 €	29.016,95 €	-81.873,75 €	27.102,15 €	26.192,66 €	25.313,69 €	24.464,23 €
Valor Atual Líquido Acumulado	-271.493,40 €	-240.426,36 €	-210.401,85 €	-181.384,90 €	-263.258,65 €	-236.156,51 €	-209.963,85 €	-184.650,15 €	-160.185,93 €

Indicadores	Ano								
	35	36	37	38	39	40	41	42	43
Cash Flow de Investimento									
Cash Flow de Exploração	93.298,42 €	93.774,24 €	94.252,49 €	94.733,18 €	95.216,31 €	95.701,92 €	96.190,00 €	96.680,57 €	97.173,64 €
Free Cash Flow	93.298,42 €	93.774,24 €	94.252,49 €	94.733,18 €	95.216,31 €	95.701,92 €	96.190,00 €	96.680,57 €	97.173,64 €
Taxa de atualização	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Factor de Atualização	3,95	4,10	4,27	4,44	4,62	4,80	4,99	5,19	5,40
Valor Atual Líquido	23.643,26 €	22.849,85 €	22.083,06 €	21.342,00 €	20.625,82 €	19.933,66 €	19.264,73 €	18.618,25 €	17.993,47 €
Valor Atual Líquido Acumulado	-136.542,67 €	-113.692,82 €	-91.609,76 €	-70.267,75 €	-49.641,94 €	-29.708,27 €	-10.443,54 €	8.174,71 €	26.168,18 €

Indicadores	Ano						
	44	45	46	47	48	49	50
Cash Flow de Investimento		-577.158,71 €					
Cash Flow de Exploração	97.669,22 €	98.167,34 €	98.667,99 €	99.171,20 €	99.676,97 €	100.185,32 €	100.696,27 €
Free Cash Flow	97.669,22 €	-478.991,37 €	98.667,99 €	99.171,20 €	99.676,97 €	100.185,32 €	100.696,27 €
Taxa de atualização	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Factor de Atualização	5,62	5,84	6,07	6,32	6,57	6,83	7,11
Valor Atual Líquido	17.389,65 €	-82.002,56 €	16.242,12 €	15.697,07 €	15.170,31 €	14.661,23 €	14.169,24 €
Valor Atual Líquido Acumulado	43.557,83 €	-38.444,73 €	-22.202,62 €	-6.505,54 €	8.664,77 €	23.326,00 €	37.495,24 €