

A presente investigação analisa criticamente as políticas de apoio à habitação jovem em Portugal, com particular ênfase no programa “1.º Direito” e na sua aplicação regional na Madeira, contrastando com modelos bem-sucedidos adotados na Áustria e nos Países Baixos. O trabalho utiliza uma abordagem qualitativa e comparativa, baseada em análise documental de literatura científica recente e políticas públicas em vigor entre 2023 e 2025. Com base neste diagnóstico, propõem-se mecanismos de descentralização, cofinanciamento local e participação juvenil como pilares estruturais para reconfigurar as políticas habitacionais destinadas aos jovens em Portugal.

O acesso à habitação digna por parte da juventude portuguesa enfrenta atualmente um bloqueio estrutural. Este bloqueio resulta da interseção entre precariedade laboral, inflação imobiliária e políticas públicas ineficazes. De acordo com dados do Instituto Nacional de Estatística (INE, 2025), mais de 72% dos jovens entre os 18 e os 34 anos ainda vivem com os pais, sendo o custo da habitação o fator determinante dessa permanência forçada. A Região Autónoma da Madeira destaca-se negativamente, enfrentando uma realidade marcada pela pressão do turismo residencial, escassez de imóveis para arrendamento e um frágil tecido de políticas públicas locais adaptadas às necessidades da juventude insular.

O programa “1.º Direito” foi lançado no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) com o objetivo de proporcionar soluções habitacionais dignas para pessoas em situação de carência. Embora promissor nos seus princípios, a sua implementação prática tem sido marcada por obstáculos significativos. Ferreira (2024) salienta que a execução do programa revela uma concentração de recursos em municípios com maior capacidade técnica e financeira, criando um desequilíbrio grave entre o litoral e o interior, entre o continente e as regiões autónomas. Na Madeira, o impacto é particularmente sentido: os municípios madeirenses registam baixos índices de execução de fundos e atrasos na validação dos Planos Municipais de Habitação, como descrito por Maia (2025).

A ausência de técnicos especializados e de estruturas locais robustas agrava a ineficiência do programa. Roldão (2024) reforça que os jovens madeirenses enfrentam um abandono duplo: por um lado, por parte do mercado, que privilegia o turismo de luxo e o arrendamento de curta duração; por outro, pelo Estado, cuja resposta não contempla a especificidade insular. Esta realidade é espelhada em fenómenos como a emigração precoce, a sobreocupação habitacional e a informalidade no acesso à habitação.

Contrariamente, experiências internacionais oferecem modelos funcionais de resposta à crise habitacional jovem. Na Áustria, particularmente em Viena, o modelo de habitação cooperativa e pública responde de forma eficaz às necessidades da juventude. Segundo Franco (2024), cerca de 60% da população vienense vive em habitações com algum tipo de apoio público, garantido por um sistema de gestão multinível entre o governo federal, os estados regionais e as autoridades municipais. Estas cooperativas são financiadas por receitas fiscais redistributivas e operam com regras transparentes, assegurando estabilidade no arrendamento e acesso equitativo.

Nos Países Baixos, Aragão (2024) destaca a importância da regulação de mercado combinada com incentivos fiscais a projetos de habitação jovem. Cidades como Roterdão implementaram políticas que impedem a revenda de imóveis por investidores durante um período mínimo de quatro anos, reduzindo a especulação imobiliária. Além disso, subsídios diretos às famílias jovens reduziram o tempo médio de saída da casa dos pais, promovendo a autonomia e mobilidade residencial.

Estes modelos europeus partilham algumas características fundamentais que contrastam com o caso português: autonomia local efetiva, participação da sociedade civil na governança habitacional, e financiamento estável e multianual. Em Portugal, embora se anuncie uma descentralização das políticas públicas, a dependência dos municípios relativamente ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) tem gerado entraves administrativos. Como referido por Santos et al. (2023), muitos municípios não dispõem de equipas técnicas suficientes para elaborar candidaturas, nem de recursos humanos capacitados para gerir planos complexos como os exigidos pelo “1.º Direito”.

Neste contexto, propõe-se a criação de um programa específico denominado “Jovem Local”, focado exclusivamente em soluções habitacionais para jovens até aos 35 anos. Este programa deve assentar no cofinanciamento partilhado entre União Europeia, Estado Central e autarquias, com critérios de acesso ajustados à realidade socioeconómica regional. A inovação arquitetónica — incluindo habitação modular, sustentável e cooperativa — deve ser fortemente incentivada. Paralelamente, recomenda-se a criação de conselhos consultivos municipais com representação de associações juvenis e estudantis, garantindo assim uma abordagem participativa e inclusiva.

A descentralização funcional deve ser acompanhada de capacitação técnica. Municípios com

menos de 10 mil habitantes devem ter acesso a gabinetes técnicos intermunicipais, com recursos partilhados entre câmaras vizinhas, garantindo assim massa crítica para a gestão dos programas. Para regiões autónomas como a Madeira, propõe-se a criação de uma linha de financiamento específica e diferenciada, reconhecendo os desafios territoriais e os custos de construção acrescidos associados à insularidade.

Outro aspeto central é a regulação do mercado de arrendamento turístico. Em zonas de forte pressão, como o Funchal, Lisboa ou Porto, o crescimento do alojamento local desvirtua o mercado habitacional. É urgente limitar o número de licenças de Alojamento Local e canalizar a receita turística para um Fundo Nacional de Habitação Jovem. Como referem Carneiro (2024) e Medeiros (2025), não existe justiça intergeracional sem redistribuição territorial de recursos.

No plano legislativo, é também necessária uma revisão do regime de contratos de arrendamento urbano. A atual rigidez das garantias exigidas (fiadores, cauções múltiplas, rendas antecipadas) exclui jovens trabalhadores precários, mesmo com rendimentos estáveis. Uma política pública moderna deve garantir instrumentos como a caução pública, seguros de renda e arbitragem habitacional gratuita.

Em síntese, a realidade portuguesa — e particularmente a madeirense — exige soluções ambiciosas, sustentáveis e territorializadas. A juventude não pode continuar a ser tratada como um grupo residual nas políticas de habitação. A sua exclusão habitacional compromete não só o seu bem-estar, mas o futuro demográfico e económico do país. É essencial construir uma política de habitação jovem assente na dignidade, inclusão e equidade territorial, com base em boas práticas internacionais e adaptação à realidade nacional.

A habitação não pode ser um privilégio geracional, mas sim um direito humano fundamental. O combate ao abandono geracional começa na arquitetura institucional das políticas públicas: descentralizar com meios, legislar com coragem e investir com visão. Só assim se evita transformar a crise da habitação numa crise de cidadania.

Referências Bibliográficas

Roldão, P. R. (2024). *A Habitação e os Jovens em Portugal: Da Necessidade ao Problema na Margem Sul do Tejo*. Universidade Nova de Lisboa.

Santos, Á., Teixeira, M. B., & Valença, P. (2023). *Políticas locais de habitação: o papel dos municípios no âmbito das novas políticas de habitação*. Google Books.

Maia, C. A. G. R. (2025). *A Autonomização Habitacional dos Jovens Adultos Portugueses*. Universidade de Lisboa.

Franco, V. (2024). *Cidades: Altos e Baixos em 50 Anos de Mudança*. Google Books.

- Aragão, A. (2024). *Direito Ambiental: Fundamento, Direção e Processo para a Transição Ecológica*. Google Books.
- Ferreira, M.C.M. (2024). *Desafios das Políticas Públicas em Territórios de Baixa Densidade: Estudo de Caso do Município de Manteigas*. ProQuest.
- Carneiro, A. C. A. B. (2024). *Igualdade e Inclusão nas Comunidades Roma*. Universidade do Minho.
- Medeiros, Í. C. (2025). *A Contratação Pública e o Direito Fundamental à Alimentação e Segurança Alimentar nas Escolas Públicas*. Universidade de Lisboa.
- INE — Instituto Nacional de Estatística (2025). *Estatísticas da Habitação em Portugal*.
- Parlamento Europeu (2025). *Youth Housing Crisis in Peripheral Regions of the EU*.