

Acessibilidade da habitação e a próxima geração

A precariedade dos jovens na UE

2026

DESTAQUES

- ▶ A acessibilidade à habitação deteriorou-se drasticamente para as gerações mais jovens na maioria dos Estados-Membros da UE
- ▶ Os jovens enfrentam uma precariedade habitacional crescente, impulsionada pelos custos elevados, pela insegurança da posse e pelo acesso limitado à propriedade
- ▶ As crises habitacionais assumem formas diferentes em toda a Europa, mas o rendimento influencia fortemente a exposição a problemas habitacionais e à precariedade habitacional
- ▶ As disparidades intergeracionais no acesso à habitação ameaçam a segurança económica a longo prazo e a coesão social

Introdução

As oportunidades de habitação e a estabilidade numa fase inicial da vida são fundamentais para o bem-estar individual, familiar e social. Uma habitação estável contribui para uma vida saudável, reduzindo o stress e facilitando a integração na comunidade. Promove a resiliência financeira, permitindo acumular poupanças e investir em educação ou em oportunidades de emprego. Além disso, facilita a constituição de família, permitindo que as pessoas estabeleçam relações e se tornem pais com confiança.

A estabilidade habitacional precoce gera benefícios a longo prazo que vão além dos indivíduos, abrangendo resultados sociais e económicos mais amplos, reforçando tanto a coesão social como a produtividade económica em toda a União Europeia. Desde a década de 1960, os empréstimos hipotecários têm permitido a gerações de europeus adquirir a sua própria casa, acumular riqueza (Waldenström, 2024) e obter

segurança financeira para constituir família e contar com ela na velhice.

O mercado imobiliário ficou aquém da oferta de habitação, uma vez que a construção abrandou após a crise financeira de 2009 e a procura aumentou à medida que o mercado imobiliário se tornou mais financeirizado (Comissão Europeia, 2025; Banco Central Europeu, 2025). O tipo de habitação procurado também mudou com o envelhecimento da população e o aumento dos agregados familiares unipessoais (Direção-Geral dos Assuntos Económicos e Financeiros et al., 2025). Estes fatores, entre outros, fizeram subir os preços das casas e as rendas (Direção-Geral dos Assuntos Económicos e Financeiros et al., 2025).

Como resultado, acumularam-se desigualdades substanciais que ameaçam as oportunidades de habitação e a estabilidade habitacional das gerações atuais e futuras (Galster e Wessel, 2019; Fuller, Johnston e Regan, 2020; Hochstenbach et al., 2025). Hoje, os europeus

podem enfrentar precariedade habitacional e compromissos difíceis no que diz respeito à habitação.

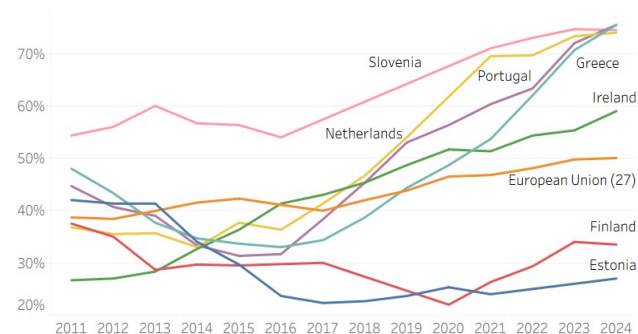
Neste resumo de políticas, analisamos para quem e onde a habitação constitui uma fonte de stress e um encargo económico. Em primeiro lugar, analisamos a insatisfação com a habitação e as suas tendências ao longo do tempo. Exploramos as tendências relativas ao rendimento dos jovens e à acessibilidade da habitação nas gerações nascidas desde a década de 1960. Em segundo lugar, avaliaremos o grau de precariedade dos agregados familiares da UE em relação à habitação, se enfrentam problemas concretos de habitação e em que medida sentem precariedade habitacional. A precariedade habitacional ocorre quando as famílias enfrentam dificuldades habitacionais persistentes com poucas hipóteses de melhoria. Analisamos também a precariedade habitacional em relação ao rendimento familiar.

Tendências na insatisfação com a habitação

O Índice de Progresso da Juventude (Fórum Europeu da Juventude et al., 2025) indica que, entre 2011 e 2024, os jovens têm-se mostrado cada vez mais insatisfeitos com a disponibilidade de habitação a preços acessíveis em muitos países.

Ao longo da última década, a percentagem de jovens insatisfeitos com a habitação a preços acessíveis aumentou para metade da população jovem. Esta deterioração generalizada da acessibilidade da habitação para as gerações mais jovens agravou-se durante a pandemia de Covid. No entanto, a magnitude dessa deterioração varia substancialmente entre os países, como se pode ver no gráfico abaixo.

Figura 1 – Tendências de insatisfação com a habitação entre os jovens (percentagem de jovens com idades entre os 15 e os 29 anos)



Fonte: Índice de Progresso da Juventude 2025

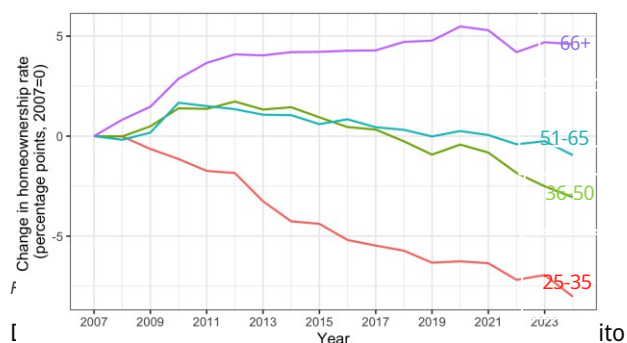
«A equidade intergeracional é uma questão transversal — afeta-nos a todos, mas especialmente aos jovens.»

Presidente da Comissão Europeia, Ursula Von der Leyen, setembro de 2024

Os jovens e o caminho em mudança para a aquisição de habitação própria

Um estudo recente do JRC (Ciccolini et al 2025) detalha uma análise por faixa etária e geracional para vários países da UE, centrando-se na habitação e no rendimento. Os autores concluem que os jovens adultos na UE têm significativamente menos probabilidades de se tornarem proprietários do que as gerações anteriores na mesma idade. A Figura 2 mostra que, nos Estados-Membros da UE, as taxas de propriedade de habitação entre pessoas com idades compreendidas entre os 25 e os 35 anos diminuíram 25 % desde 2007, enquanto a propriedade de habitação entre pessoas com mais de 65 anos aumentou.

Figura 2 – Evolução da propriedade de habitação por faixa etária



Os jovens são mais propensos a arrendar a preços de mercado do que a adquirir uma habitação própria. Embora as taxas médias de sobrecarga dos custos de habitação tenham diminuído após 2011, esta tendência esconde uma deterioração da acessibilidade para os jovens arrendatários, particularmente nas zonas urbanas, onde os desafios de acessibilidade à habitação são mais agudos, uma vez que as taxas de sobrecarga dos arrendamentos são mais elevadas e os preços das habitações aumentaram mais rapidamente. Na maioria dos Estados-Membros da Europa Ocidental e do Norte, as taxas de sobrecarga dos custos de habitação são duas vezes mais elevadas do que nas zonas rurais. No entanto, os jovens

¹ Dados da sondagem da Gallup. A «insatisfação com a acessibilidade da habitação» mede a proporção de inquiridos (com idades entre os 15 e os 29 anos) que responderam «insatisfeito» à pergunta: «Na cidade ou zona onde vive, está

estão satisfeitos ou insatisfeitos com a disponibilidade de habitação de boa qualidade e acessível?»

continuam a mudar-se para as cidades em busca de educação e emprego, apesar dos elevados custos de habitação.

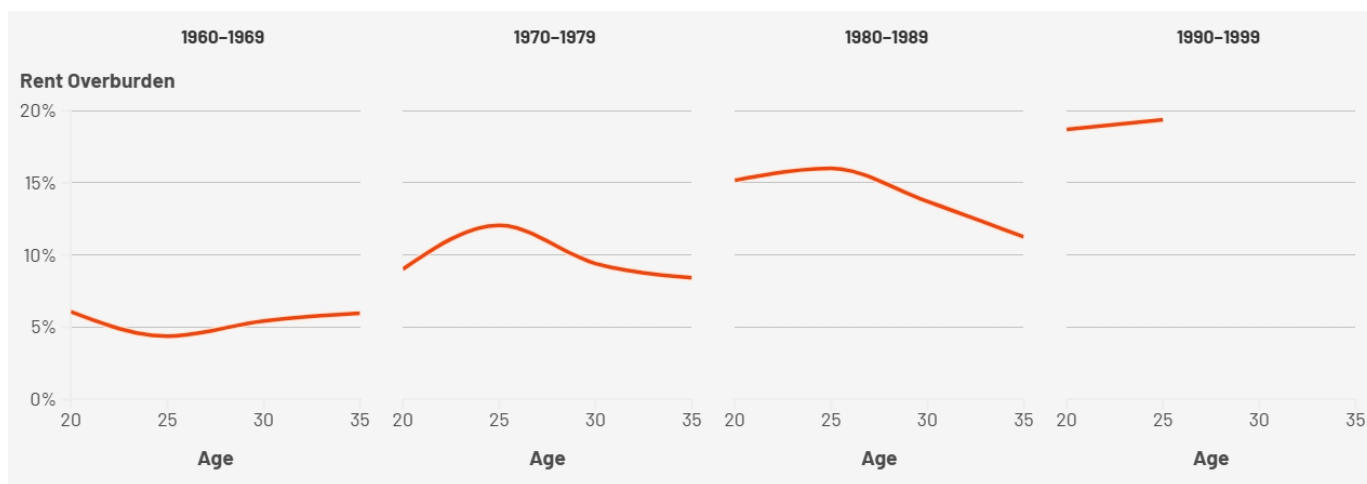
A compra de uma casa requer normalmente um certo nível de estabilidade na vida (por exemplo, um emprego estável e rendimentos e poupanças suficientes) que se vai acumulando ao longo da vida. Para compreender como a acessibilidade à habitação tem vindo a evoluir ao longo do tempo, Ciccolini et al (2025) comparam se os jovens de hoje se encontram em melhor ou pior situação do que os jovens do passado.

A comparação entre gerações da mesma idade revela uma forte deterioração tanto na acessibilidade à compra como ao arrendamento. Aos 35 anos, os indivíduos nascidos na

década de 1980 têm muito menos probabilidades de possuir uma casa do que os nascidos na década de 1960. A diferença ultrapassa os 30 pontos percentuais em países como a Irlanda, Espanha e Alemanha, e é também substancial na Grécia, Áustria e Luxemburgo.

A Figura 3 mostra que cerca de 14 % das pessoas nascidas na década de 1980 enfrentavam uma carga excessiva de renda aos 30 anos, em comparação com 9 % das nascidas na década de 1970 e apenas 3–5 % entre as nascidas nas décadas de 1950 e 1960. Estas diferenças não se explicam apenas pela idade, mas refletem a deterioração do acesso à habitação para as gerações mais jovens.

Figura 3 – Taxas de sobrecarga de renda na UE ao longo das gerações



Fonte: Reprodução dos autores com base em Ciccolini et al, 2025

Acessibilidade à habitação para os jovens

Esta secção explora a acessibilidade à habitação, discutindo as preocupações e os problemas relacionados com a habitação relatados por agregados familiares onde vivem jovens (15-29 anos).

Uma investigação do projeto EqualHouse revela que uma grande parte dos jovens europeus enfrenta problemas de habitação ou precariedade (De «Desigualdade na Habitação» a «Soluções de Habitação Sustentáveis, Inclusivas e Acessíveis»)² (Gielens, Seo e Dewilde, 2025). Os dados apresentados são visualizados nas Figuras 4 e 5. Na maioria dos países, menos de metade de todos os agregados familiares de jovens se sente confortável com a sua situação habitacional (ver painel esquerdo). Os restantes agregados familiares de jovens ou sentem preocupação com os custos de habitação, apesar da capacidade de pagamento, ou enfrentam sobrecarga de custos e problemas de qualidade (ver caixa sobre a metodologia). Estas questões vão desde um único

, como a sobrelotação, até à precariedade habitacional: a acumulação de problemas persistentes de qualidade e custo com poucas perspetivas de melhoria.

Os países podem ser agrupados de acordo com o tipo de problemas habitacionais que predominam, quer se trate de preocupações ou de problemas objetivos. Nos países do sul e do leste da Europa, os problemas objetivos são os mais comuns, afetando cerca de 30 % dos agregados familiares. Aqui, o aumento acentuado das rendas e a prevalência de habitações de baixa qualidade combinam-se para criar problemas relacionados com os custos e/ou a qualidade da habitação.

Os elevados custos de habitação impedem a poupança, obrigando os inquilinos a mudar-se para habitações com rendas mais baixas e de menor qualidade. Os proprietários podem também estar a sofrer de condições de habitação inadequadas, sem poderem suportar os custos de renovação ou mudança, numa altura em que os preços da energia e as despesas de subsistência ultrapassam as pensões ou os rendimentos do trabalho.

² Este projeto recebeu financiamento do programa de investigação e inovação «Horizon Europe» da União Europeia, ao abrigo do acordo de subvenção n.º 101132325.

Nos Estados-Membros do norte e do oeste da UE, até dois terços dos agregados familiares jovens estão preocupados com a sua situação habitacional. Ou seja, sentem-se inseguros quanto à sua situação habitacional, mesmo quando os indicadores objetivos de privação são modestos. Nestes países, os agregados familiares podem ter de viver em habitações inadequadas às suas necessidades, que se situam longe do seu local de trabalho (Howard, 2025). Estas questões também pesam sobre as famílias, comprometendo a sua resiliência financeira e a capacidade de planear e construir o seu futuro.

Figura 4 – A maioria dos agregados familiares de jovens enfrenta preocupações ou problemas relacionados com a habitação



Fonte: autores, com base em Gielens, Seo e Dewilde, 2025.

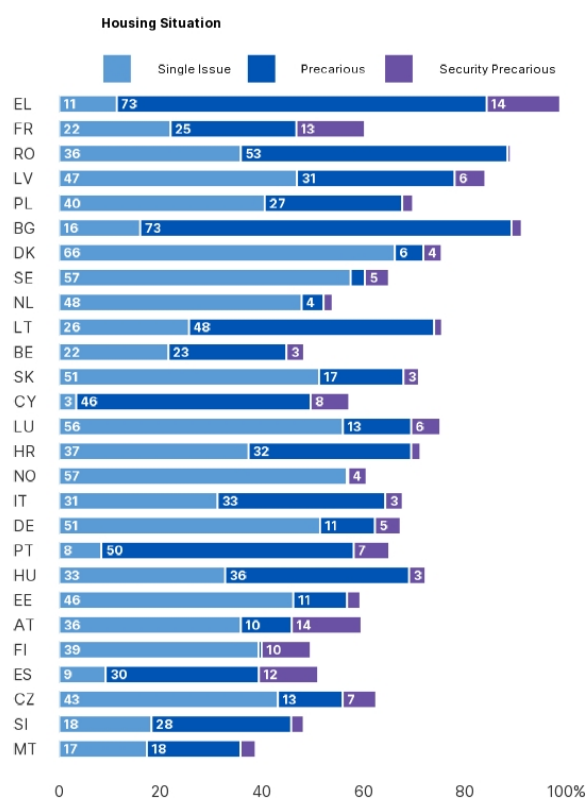
Apenas alguns países — Áustria, República Checa, Eslovénia, Espanha, Finlândia e Malta — apresentam pelo menos 40% dos agregados familiares de jovens que descrevem a sua situação habitacional como «confortável». Na República Checa e na Eslovénia, a percentagem relativamente elevada de agregados familiares confortáveis está provavelmente ligada à transição para a democracia, altura em que os ocupantes podiam comprar a sua casa a um preço baixo e os municípios mantinham algumas habitações no parque habitacional público.

O painel direito da Figura 4 mostra o nível de problemas habitacionais e de precariedade dos **40 % dos agregados familiares de jovens com rendimentos mais baixos**. A maioria enfrenta problemas habitacionais objetivos, enquanto 20 a 30 % se mostram preocupados. A comparação entre os painéis esquerdo e direito da Figura 4 revela que os agregados familiares de jovens com baixos rendimentos enfrentam problemas objetivos a um ritmo duas vezes superior ao da totalidade dos agregados familiares de jovens.

Problemas objetivos e precariedade

Os agregados familiares de jovens distinguem-se ainda pela gravidade dos problemas que enfrentam. Os agregados familiares com um único problema enfrentam sobrecarregamento ou sobrelotação. O grupo em situação de precariedade enfrenta múltiplos e persistentes problemas relacionados com a qualidade ou o custo da habitação. A precariedade em termos de segurança é uma condição que envolve múltiplos problemas simultâneos e persistentes relacionados com a qualidade e o custo (ver Caixa: Metodologia), incluindo o risco de despejo. A Figura 5 mostra a percentagem de agregados familiares de baixos rendimentos que enfrentam problemas de habitação ou precariedade.

Figura 5 – Problemas de habitação e precariedade entre os agregados familiares de jovens com baixos rendimentos



Fonte: autores com base em Gielens, Seo e Dewilde, 2025.

Padrões de acessibilidade à habitação

Com base na distribuição geral dos problemas habitacionais, esta secção analisa a forma como o conforto, os problemas (Figura 4) e a precariedade (Figura 5) evoluem em função do rendimento nos Estados-Membros, revelando padrões nacionais distintos. Em alguns países, o custo de vida e as desigualdades de rendimento têm um grande impacto; noutros, a crise habitacional não se traduziu em problemas concretos nem em dificuldades financeiras.

1) Países com níveis de conforto consistentemente elevados e pouca precariedade habitacional: Tanto **Malta como a Eslovénia** apresentam uma base sólida de conforto em toda a população, com apenas alterações modestas à medida que o rendimento dos agregados familiares aumenta. Os problemas são raros, tornando Malta e a Eslovénia os países com melhor desempenho em termos de conforto global.

2) Países onde o bem-estar melhora significativamente com o aumento do rendimento: Na **República Checa, Espanha, Finlândia e Áustria**, os agregados familiares com rendimentos mais elevados sentem-se visivelmente mais confortáveis do que aqueles com rendimentos mais baixos. Embora os agregados familiares mais pobres apresentem níveis de bem-estar elevados (20 %) em comparação com outros países, continuam a enfrentar várias dificuldades; a maioria destas dificuldades desaparece à medida que o rendimento aumenta e o bem-estar geral é elevado (acima de 40 %).

3) Países com ganhos constantes e moderados de conforto à medida que o rendimento aumenta: Na **Dinamarca, Alemanha, Estónia, Hungria, Itália e Portugal**, o conforto aumenta gradualmente com o rendimento, e questões pontuais e a precariedade persistem em todos os grupos de rendimento. A melhoria é notória, mas não tão acentuada como no grupo anterior.

4) Países onde a preocupação domina o panorama: Na **Bélgica, em Chipre, no Luxemburgo, nos Países Baixos, em França e na Suécia**, a preocupação é generalizada. Mais de 30 a 40 % da população afirma sentir-se preocupada. As dificuldades e a precariedade estão praticamente ausentes nos agregados familiares de jovens com rendimentos nos 60 % mais elevados.

CAIXA DE INFORMAÇÃO: METODOLOGIA

Os dados sobre a precariedade habitacional foram fornecidos por Gielens, Seo e Dewilde, 2025. Estes autores utilizaram os dados do EU-SILC para analisar quais as combinações de problemas habitacionais que são simultaneamente relatadas nos agregados familiares. Os indicadores utilizados incluíram sobrecarga dos custos de habitação, encargo financeiro subjetivo, capacidade de manter a casa adequadamente aquecida, atrasos no pagamento de serviços públicos, atrasos no pagamento de renda ou hipoteca, sobrelotação e privação habitacional. A sua análise de classes latentes revelou oito grupos, que foram reduzidos a três para efeitos deste resumo de políticas (Tabela 1). Os dados apresentados no resumo de políticas referem-se aos dados do EU-SILC de 2023.

Tabela 1 – Grupos de precariedade e respetivas descrições

Grupos de precariedade em Gielens et al., 2025	% do total de agregados familiares da UE	Precariedade no resumo de políticas	Descrição
CONFORTÁVEL	30%	Confortável	Sem problemas de habitação.
PREOCUPADO	18,5%	Preocupados	Preocupado com os custos de habitação.
MUITO PREOCUPADO	15,8%	Preocupado	Muito preocupado com os custos da habitação.
SUPERLOTADO	9,3%	Questão específica	A sobrelotação habitacional segue a definição do Eurostat.
SOBRECARRREGADO	8,0%	Questão única	Os custos totais de habitação excedem o rendimento disponível numa margem variável, dependendo do rendimento do agregado familiar ³ .
QUALIDADE PRECÁRIA	7,3%	Precária	Pobreza energética, atrasos no pagamento de serviços públicos e habitação de baixa qualidade, mas sem atrasos no pagamento da renda ou da hipoteca
CUSTO PRECÁRIO	7,5%	Precário	O mesmo que a qualidade, além disso, sobrecarga dos custos de habitação
SEGURANÇA PRECÁRIA	3,2%	Segurança precária	Todas as questões dos dois grupos anteriores, além de atrasos frequentes no pagamento da renda ou da hipoteca, o que implica um risco de despejo

Fonte: elaboração dos autores com base em Gielens, Seo e Dewilde, 2025

³ Note-se que o limiar de sobrecarga de custos nesta investigação diverge do Eurostat. Aqui, a sobrecarga é definida como uma «pessoa que vive num agregado familiar em que os custos totais de habitação excedem um limiar variável do rendimento disponível (líquido de subsídios de habitação). Limiar variável: 25% para o 1.º

quartil, 30% para o 2.º quartil, 40% para o 3.º quartil, 50% para o 4.º-5.º quartil.»

Além disso, é possível identificar mais dois grupos de países com base na gravidade dos problemas e na precariedade:

5) Países com problemas de habitação generalizados: Na **Croácia, Letónia, Polónia e Eslováquia**, os agregados familiares enfrentam problemas (seja de sobrelotação ou de custos) que se mantêm acentuados independentemente do rendimento, enquanto a precariedade é substancialmente menor nos agregados familiares com rendimentos mais elevados.

6) Países que enfrentam elevados níveis de precariedade: Na **Grécia, na Bulgária e na Roménia**, os grupos com rendimentos mais baixos enfrentam situações de precariedade, tais como privações graves e incapacidade de cobrir despesas, e o nível de conforto permanece baixo em toda a população. Na Grécia e na Bulgária, os agregados familiares são especialmente afetados por elevados níveis de precariedade. Em conjunto, estes desafios afetam cerca de três quartos da população em cada país.

Apesar destes padrões gerais, há países que apresentam uma elevada precariedade em termos de segurança habitacional, com mais de 5% dos agregados familiares de baixos rendimentos em risco de despejo — Grécia, Espanha, França, Chipre, Áustria e Finlândia. A elevada prevalência da precariedade em termos de segurança nestes países tem provavelmente diversas causas, incluindo a qualidade geral da habitação, as oportunidades e a localização. Por exemplo, a Finlândia apresenta uma das taxas mais baixas de problemas de habitação e precariedade entre os agregados familiares de jovens com rendimentos mais elevados na Europa. No entanto, apresenta também uma taxa desproporcionalmente elevada do problema de habitação mais grave, a precariedade de segurança, em todos os níveis de rendimento. Em contrapartida, a maioria dos agregados familiares de jovens na Grécia enfrenta níveis elevados de precariedade habitacional, com uma parte proporcional da população a sofrer de precariedade de segurança.

Ao analisar os fatores que estão na origem da crise da habitação e os grupos da população mais vulneráveis (normalmente jovens de baixos rendimentos), os Estados-Membros podem orientar as suas ações de forma a resolver o problema com maior eficácia.

Conclusões

A aquisição de habitação própria passou de ser uma base amplamente acessível de segurança económica e coesão social para um fator-chave de desigualdade entre gerações e no seio das mesmas. Para as gerações que atingiram a idade adulta após a década de 2000, o acesso a habitação acessível, segura e adequada deteriorou-se significativamente na maioria dos Estados-Membros da UE.

A investigação apresentada neste resumo de políticas revela que, em comparação com as gerações anteriores na mesma faixa etária, os jovens adultos de hoje têm muito menos probabilidades de possuir uma casa própria e mais probabilidades de enfrentar um encargo excessivo com a renda. Estas disparidades não podem ser explicadas apenas pelos efeitos do ciclo de vida; refletem uma deterioração duradoura da acessibilidade à habitação para as gerações mais jovens. À medida que os ativos imobiliários se concentram cada vez mais nas faixas etárias mais velhas e naqueles que contam com apoio familiar, o acesso desigual à habitação está a reforçar as desigualdades intergeracionais e a ameaçar a coesão social a longo prazo.

As conclusões deste resumo mostram que a precariedade habitacional é hoje generalizada e assume múltiplas formas. Os agregados familiares de baixos rendimentos são os mais expostos a **problemas habitacionais**, incluindo sobrecarga de custos, má qualidade da habitação, pobreza energética e insegurança de posse.

Estas condições comprometem a resiliência financeira, limitam a participação no mercado de trabalho e enfraquecem o planeamento de vida a longo prazo.

Ao mesmo tempo, grandes segmentos de famílias de rendimentos médios e elevados enfrentam **preocupações relacionadas com a habitação**, caracterizadas por uma ansiedade persistente quanto aos custos da habitação e por opções limitadas no que diz respeito à localização e adequação, mesmo quando a privação objetiva é limitada.

Para muitos europeus, a aquisição de habitação própria é difícil de concretizar e muitos também têm dificuldades em pagar a renda de uma habitação adequada e de qualidade. As diferenças nacionais evidenciam que a crise habitacional não se manifesta de forma uniforme em toda a Europa; no entanto, o rendimento continua a ser um fator determinante dos resultados em matéria de habitação. Os 40 % dos agregados familiares de jovens com rendimentos mais baixos enfrentam consistentemente riscos substancialmente mais elevados de precariedade. É muito provável que estes grupos também não tenham meios para pagar qualquer tipo de habitação, enfrentando assim uma situação de precariedade em termos de segurança. No que diz respeito aos agregados familiares de rendimento médio e elevado, existe uma preocupação generalizada com os custos da habitação ou uma experiência com uma única questão relacionada com a qualidade ou os custos, dependendo do país.

A acessibilidade à habitação envolve muitas outras questões importantes e interligadas que não foi possível abordar neste resumo de políticas. Por exemplo, os ativos imobiliários desempenham um papel fundamental na possibilidade de a próxima geração de uma família poder adquirir ou alugar habitações acessíveis e de qualidade (Hochstenback e Allbers, 2024). Há também a questão da tributação, em que os Estados-Membros precisam de encontrar um equilíbrio entre facilitar as renovações e a transferência de habitações para famílias de baixos rendimentos e, ao mesmo tempo, impedir a especulação no mercado imobiliário.

Por último, o nível de urbanização determina o tipo de problemas com que as famílias se deparam, sendo que a sobrecarga de custos é mais comum nas cidades, enquanto as questões relacionadas com a qualidade são mais frequentes nas zonas rurais. Estas disparidades variam entre os Estados-Membros. Em alguns casos, como na Bulgária e na Roménia, estas tendências gerais invertem-se.

Medidas políticas

A crise da habitação é uma questão de desigualdade em que uma proporção crescente da população vê possibilidades limitadas, enquanto aqueles que contam com apoio familiar, seja em termos de rendimento ou de património, têm algumas oportunidades, mas podem ser obrigados a tomar decisões menos favoráveis (Howard, 2025). Em muitos casos, isto afeta principalmente os jovens, que carecem dos recursos necessários para adquirir habitação de qualidade a preços acessíveis, mas tem repercussões a longo prazo, ao criar incerteza e reduzir a resiliência financeira das famílias.

Para acompanhar com maior precisão a crise da habitação, os indicadores do Eurostat deveriam ser discriminados com maior frequência por quintil de rendimento, faixa etária, nível de urbanização e região, a fim de permitir uma melhor compreensão das dimensões socioeconómicas e geográficas.

A habitação continua a ser da competência dos Estados-Membros; no entanto, a União Europeia pode facilitar programas nacionais e regionais para aumentar a acessibilidade da habitação.

Por exemplo, o Plano de Habitação Acessível visa ajudar os Estados-Membros a utilizar os edifícios existentes e a reabilitá-los em conformidade com o Pacto Ecológico, incentivar o investimento em novas habitações e tornar as habitações existentes fora das cidades mais atraentes, através da ampliação das opções de transporte.

Estas medidas poderão aliviar as preocupações generalizadas com os custos da habitação nos países do norte e do oeste da Europa, onde a habitação é de alta qualidade, mas dispendiosa em locais muito procurados, como as cidades. Nos países do leste e do sul da Europa, o

parque habitacional é também de baixa qualidade, pelo que as questões habitacionais poderiam ser abordadas através de programas de apoio à renovação.

Este resumo de políticas salientou igualmente que os agregados familiares de baixos rendimentos são significativamente mais afetados pelas crises habitacionais e que as questões relacionadas com a habitação e a precariedade afetam também os agregados familiares de rendimentos médios e elevados em alguns Estados-Membros.

Para abordar a questão da acessibilidade da habitação para toda a população, as regras da UE em matéria de auxílios estatais foram flexibilizadas. A Decisão C(2025) 8820 final da Comissão, de 16 de dezembro de 2025, reforça o quadro da UE para abordar a acessibilidade da habitação, reconhecendo formalmente a habitação acessível como um serviço de interesse económico geral. A decisão permite que os Estados-Membros apoiem projetos de habitação acessível sem notificação prévia e sem um limite máximo de compensação, desde que sejam cumpridas as condições da decisão. A compensação pública pode abranger tanto a construção de novas habitações, incluindo a aquisição de terrenos, como a renovação ou transformação de edifícios existentes, bem como os custos de funcionamento necessários. As regras exigem que a acessibilidade seja claramente direcionada para as famílias com necessidades reais e avaliada utilizando indicadores fiáveis, transparentes e mensuráveis, tais como rácios de custos de habitação baseados no rendimento, incluindo os custos energéticos.

As rendas e os preços acessíveis devem permanecer abaixo dos níveis de mercado, mas não devem ser reduzidos para além do necessário para garantir a acessibilidade. Estas alterações permitem um investimento público mais rápido e eficaz na oferta de habitação acessível a longo prazo, garantindo simultaneamente a transparência e a proporcionalidade.

O Plano de Habitação Acessível mobilizará investimento, apoiará os Estados-Membros nas reformas estruturais do mercado da habitação, aumentará a oferta de habitação e terá como alvo os mais vulneráveis, a fim de proporcionar habitação acessível a todos os europeus.

Referências

Comissão Europeia: Direção-Geral dos Assuntos Económicos e Financeiros, Cousin, G., Frayne, C., Martins Dias, V. e Vašíček, B., *A habitação na União Europeia – Evolução do mercado, fatores subjacentes e políticas*, Serviço das Publicações da União Europeia, 2025, <https://data.europa.eu/doi/10.2765/3521352>

Fuller, G.W., A. Johnston e A. Regan, «Preços da habitação e desigualdade de riqueza na Europa Ocidental», *West European Politics*, vol. 43, n.º 2, 23 de fevereiro de 2020, pp. 297–320.

Galster, G., e T. Wessel, «Reprodução da desigualdade social através da habitação: um estudo de três gerações na Noruega», *Social Science Research*, vol. 78, 1 de fevereiro de 2019, pp. 119–136.

Gielens, E., H. Seo e C. Dewilde, «Graus de precariedade habitacional – uma análise de classes latentes dos problemas habitacionais na Europa», *Housing Studies*, 3 de novembro de 2025, pp. 1–30.

Hochstenbach, C., J. Kadi, S. Maalsen e M. Nethercote, «A habitação como motor da desigualdade e o papel das políticas», *International Journal of Housing Policy*, vol. 25, n.º 1, 1 de janeiro de 2025, pp. 1–17.

Waldenström, D., «Richer and More Equal: A New History of Wealth in the West», Polity, Cambridge, Reino Unido; Hoboken, NJ, 2024.

Ciccolini, G., Endrich, M., Natale, F. e Nédée, A., *Intergenerational fairness in the EU – Income and housing dynamics in the context of demographic change*, Serviço das Publicações da União Europeia, 2025, <https://data.europa.eu/doi/10.2760/6294128>

Investidores institucionais e preços da habitação, Comissão Europeia, SWD(2025) 1053/2, Compreender a crise da habitação: Parte 1 de 2 (Bruxelas, 16.12.2025).

Fórum Europeu da Juventude e Social Progress Imperative, Índice de Progresso da Juventude 2025, 2025. Disponível em: www.youthprogressindex.org

Gielens, E., H. Seo e C. Dewilde, «Graus de precariedade habitacional – uma análise de classes latentes dos problemas habitacionais na Europa», *Housing Studies*, 3 de novembro de 2025, pp. 1–30.

Hochstenbach, C., e M.B. Aalbers, «A dissociação entre os preços da habitação e a dívida hipotecária: rumo a uma dinâmica do mercado imobiliário impulsionada pela riqueza», *International Journal of Housing Policy*, vol. 24, n.º 4, 1 de outubro de 2024, pp. 642–670.

Howard, A., «Sete Proposições sobre a “Geração do Aluguer”», *Housing, Theory and Society*, vol. 42, n.º 1, 1 de janeiro de 2025, pp. 1–22.

van Gent, W., e C. Hochstenbach, «A política neoliberal e as implicações socioespaciais das políticas de habitação social holandesas pós-crise», *International Journal of Housing Policy*, vol. 20, n.º 1, 2 de janeiro de 2020, pp. 156–172.

Waldenström, D., «Mais Ricos e Mais Iguais: Uma Nova História da Riqueza no Ocidente», Polity, Cambridge, Reino Unido; Hoboken, NJ, 2024.

Isenção de responsabilidade ou outros detalhes finais

As opiniões expressas são exclusivamente do(s) autor(es) e não devem ser consideradas representativas da posição oficial da instituição.

Direitos de autor

© União Europeia, 2026



Ciência para as políticas

Digitalize o código QR para visitar:

[Centro Comum de Investigação: EU Science Hub](https://joint-research-centre.ec.europa.eu)
<https://joint-research-centre.ec.europa.eu>

JRC145609

INFORMAÇÕES DE CONTACTO

Comissão Europeia, Centro Comum de Investigação (JRC) Contacto:
Lorenzo Pirelli
E-mail: jrc-coin@ec.europa.eu