Parlamento Europeu
2024-2029

TEXTOS APROVADOS

P10_TA(2026)0064

Crise da habitação na União Europeia, com o objetivo de propor soluções para uma habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis

Resolução do Parlamento Europeu, de 10 de março de 2026, sobre a crise da habitação na União Europeia, com o objetivo de propor soluções para uma habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis (2025/2070(INI))

O Parlamento Europeu,

– Tendo em conta a sua Decisão de 18 de dezembro de 2024 sobre a criação de uma comissão especial sobre a crise de habitação na União Europeia e a definição das suas competências, da sua composição numérica e do seu mandato, com o objetivo de propor soluções para uma habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis[1],

– Tendo em conta o Tratado da União Europeia (TUE), nomeadamente o artigo 3.º, n.º 3, o artigo 5.º, n.ºs 1 e 3, e o Protocolo n.º 2 relativo à aplicação dos princípios da subsidiariedade e da proporcionalidade,

– Tendo em conta o Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia (TFUE), nomeadamente os seus artigos 9.º, 14.º, 114.º, 151.º, 153.º, 160.º, 168.º, 174.º e 175.º e o Protocolo n.º 26 sobre os serviços de interesse geral,

– Tendo em conta a Convenção Europeia dos Direitos Humanos, em particular o artigo 1.º do Protocolo adicional relativo à proteção do direito à propriedade,

– Tendo em conta a sua Resolução de 10 de setembro de 2025 sobre o papel dos investimentos da política de coesão na resolução da atual crise da habitação[2],

– Tendo em conta o parecer do Comité das Regiões Europeu de 14 de

---

1 JO C, C/2025/1982, 11.4.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/1982/oj.

2 Textos Aprovados, P10_TA(2025)0187.

maio de 2025 intitulado «Papel das regiões e dos municípios no Plano Europeu de Habitação a Preços Acessíveis»[3],

– Tendo em conta o relatório anual de 2024 da UN-HABITAT, de 2 de junho de 2025, intitulado «Adequate housing for all» [Habitação adequada para todos],

– Tendo em conta o Parecer do Comité das Regiões Europeu de 17 de abril de 2024, intitulado «A habitação inteligente, sustentável e a preços acessíveis como instrumento para os órgãos de poder local enfrentarem múltiplos desafios»[4],

– Tendo em conta o relatório da Comissão Económica para a Europa da ONU (UNECE) de 31 de agosto de 2024, intitulado «Challenges and priorities for improving housing affordability in the UNECE region» [Desafios e prioridades para melhorar a acessibilidade dos preços da habitação na região da UNECE],

– Tendo em conta o Parecer do Comité Económico e Social Europeu de 5 de dezembro de 2024, intitulado «Habitação social na UE — digna, sustentável e acessível»[5],

– Tendo em conta o parecer do Comité Económico e Social Europeu de 18 de setembro de 2025, intitulado «Rumo a um Plano Europeu de Habitação a Preços Acessíveis — o contributo da sociedade civil»[6],

– Tendo em conta a Comunicação da Comissão de 20 de janeiro de 2026, intitulada «União da Igualdade: Estratégia contra o Racismo 2026-2030» (COM(2026)0012),

– Tendo em conta a Declaração de Gijón, intitulada «Housing for all in sustainable, healthy, and inclusive built environments» [Habitação para todos em ambientes construídos sustentáveis, saudáveis e inclusivos], assinada em 14 de novembro de 2023 pelos ministros da Habitação e do Desenvolvimento Urbano dos Estados-Membros da UE,

– Tendo em conta o relatório da Organização de Cooperação e de Desenvolvimento Económicos (OCDE) de 31 de maio de 2021, intitulado «Brick by Brick: Building Better Housing Policies» [Tijolo a tijolo: Construir melhores políticas de habitação],

– Tendo em conta o relatório da OCDE de 18 de janeiro de 2021,

---

3 JO C, C/2025/3475, 16.7.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/3475/oj.

4 JO C, C/2024/3667, 26.6.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/3667/oj.

5 JO C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.

6 JO C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

intitulado «Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable» [Construir um futuro melhor — Políticas para tornar a habitação mais acessível],

– Tendo em conta as orientações de 23 de novembro de 2018 da Organização Mundial da Saúde sobre a habitação e a saúde,

– Tendo em conta o acórdão do Tribunal de Justiça da União Europeia (Grande Secção) de 22 de setembro de 2020, no processo «Cali Apartments SCI e HX contra Procureur général près la cour d'appel de Paris e Ville de Paris»[7],

– Tendo em conta o relatório da OCDE de 1 de maio de 2019, intitulado «Under Pressure: The Squeezed Middle Class» [Sob pressão: a classe média num aperto],

– Tendo em conta os artigos 1.º, 4.º, 16.º, 17.º, 21.º, 21.º, n.º 1, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 34.º, n.º 3, e 36.º da Carta do Direitos Fundamentais da União Europeia,

– Tendo em conta os artigos 15.º, n.º 3, 16.º, 19.º, n.º 3, 23.º, 30.º e 31.º da Carta Social Europeia revista,

– Tendo em conta o Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais, nomeadamente o artigo 11.º, n.º 1,

– Tendo em conta a Declaração Universal dos Direitos Humanos, nomeadamente os seus artigos 8.º e 25.º,

– Tendo em conta a Diretiva (UE) 2024/1275 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de abril de 2024, relativa ao desempenho energético dos edifícios[8] (Diretiva Desempenho Energético dos Edifícios),

– Tendo em conta o Regulamento (UE) 2024/1028 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 11 de abril de 2024, sobre a recolha e a partilha de dados relativos aos serviços de arrendamento para alojamento de curta duração e que altera o Regulamento (UE) 2018/1724[9],

– Tendo em conta os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) 11, 5, 10 e 3, adotados pelos líderes mundiais em setembro de 2015 e aprovados pelo Conselho,

– Tendo em conta a sua Resolução de 21 de janeiro de 2021 sobre o

---

7 Acórdão do Tribunal de Justiça de 22 de setembro de 2020, *Cali Apartments SCI e HX/Procureur général près la cour d'appel de Paris e Ville de Paris*, C-724/18 e C-727/18, ECLI:EU:C:2020:743.

8 JO L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj.

9 JO L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj.

acesso a uma habitação digna e a preços acessíveis para todos[10],

– Tendo em conta a sua Resolução de 26 de março de 2019 sobre crimes financeiros e a elisão e a evasão fiscais[11],

– Tendo em conta a Decisão 2012/21/UE da Comissão, de 20 de dezembro de 2011, relativa à aplicação do artigo 106.º, n.º 2, do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia, aos auxílios estatais sob a forma de compensação de serviço público concedidos a certas empresas encarregadas da gestão de serviços de interesse económico geral (C(2011)9380),

– Tendo em conta o Pilar Europeu dos Direitos Sociais (PEDS), incluindo o painel de indicadores sociais, proclamado e assinado pelo Parlamento, pelo Conselho e pela Comissão em 17 de novembro de 2017, nomeadamente os princípios 2, 3 e 20, bem como o princípio 19 relativo à habitação e à assistência para os sem-abrigo,

– Tendo em conta a Comunicação da Comissão de 1 de abril de 2025, intitulada «Uma política de coesão modernizada: revisão intercalar» (COM(2025)0163),

– Tendo em conta o parecer do Comité Económico e Social Europeu de 16 de setembro de 2020 sobre o «Acesso universal a habitação digna, sustentável e acessível a longo prazo»[12],

– Tendo em conta o Parecer do Comité das Regiões Europeu de 21 de novembro de 2024, intitulado «Uma política de coesão renovada após 2027 que não deixe ninguém para trás»[13],

– Tendo em conta as orientações para a aplicação do direito a uma habitação adequada, publicadas pelo relator especial da ONU em 26 de dezembro de 2019, em particular o direito à não discriminação no contexto da habitação,

– Tendo em conta o Plano de Ação para uma Habitação a Preços Acessíveis do Grupo do Banco Europeu de Investimento, lançado em junho de 2025,

– Tendo em conta a panorâmica da habitação social e a preços acessíveis de 2020, publicada pelo Grupo do Banco Europeu de Investimento em 1 de julho de 2020,

– Tendo em conta o Parecer 02/2025 (nos termos do artigo 322.º do TFUE) do Tribunal de Contas Europeu, de 6 de maio de 2025, sobre a proposta da Comissão, de 1 de abril de 2025, de regulamento do

---

10 JO C 456 de 10.11.2021, p. 145
11 JO C 108 de 26.3.2021, p. 8
12 JO C 429 de 11.12.2020, p. 93.
13 JO C, C/2025/285, 24.1.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/285/oj.

Parlamento Europeu e do Conselho que altera os Regulamentos (UE) 2021/1058 e (UE) 2021/1056 no respeitante a medidas específicas para fazer face a desafios estratégicos no contexto da revisão intercalar (COM(2025)0123) e a proposta da Comissão, de 1 de abril de 2025, relativa a um regulamento do Parlamento Europeu e do Conselho que altera o Regulamento (UE) 2021/1057 que cria o Fundo Social Europeu+ (FSE+) no respeitante a medidas específicas para fazer face a desafios estratégicos (COM(2025)0164),

– Tendo em conta a Declaração de Lisboa sobre a Plataforma Europeia de Combate à Situação de Sem-Abrigo, adotada em 21 de junho de 2021 pelas instituições da União, pelos Estados-Membros e pelos parceiros sociais,

– Tendo em conta a Carta de Genebra da ONU de 16 de abril de 2015 sobre habitação sustentável e o seu objetivo de garantir a todos o acesso a uma habitação condigna, adequada, salubre e a preços comportáveis,

– Tendo em conta o plano de ação europeu para a habitação, lançado pela Mayors4Housing Alliance e pela Eurocities em maio de 2025,

– Tendo em conta a publicação do Eurostat intitulada «Housing in Europe – 2024 edition» [Habitação na Europa — edição de 2024][14],

– Tendo em conta a décima análise da exclusão habitacional na Europa 2025, publicada em setembro de 2025 pela Federação Europeia das Associações Nacionais que Trabalham com Sem-Abrigo (FEANTSA) e pela Fondation pour le Logement des Défavorisés,

– Tendo em conta a Comunicação da Comissão de 14 de outubro de 2020, intitulada «Impulsionar uma Vaga de Renovação na Europa para tornar os edifícios mais ecológicos, criar emprego e melhorar as condições de vida» (COM(2020)0662),

– Tendo em conta a Recomendação (UE) 2021/1004 do Conselho, de 14 de junho de 2021, relativa à criação de uma Garantia Europeia para a Infância[15],

– Tendo em conta a Comunicação da Comissão de 5 de março de 2020, intitulada «Uma União da Igualdade: Estratégia para a Igualdade de Género 2020-2025» (COM(2020)0152), e a Comunicação da Comissão de 7 de março de 2025, intitulada «Um Roteiro dos Direitos das Mulheres» (COM(2025)0097),

---

14 «Housing in Europe – 2024 edition» [Habitação na Europa — edição de 2024], sítio Web do Eurostat, https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024.

15 JO L 223 de 22.6.2021, p. 14, ELI: http://data.europa.eu/eli/reco/2021/1004/oj.

– Tendo em conta a Comunicação da Comissão de 3 de março de 2021, intitulada «União da Igualdade: Estratégia sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência 2021-2030» (COM(2021)0101),

– Tendo em conta a Comunicação da Comissão de 7 de outubro de 2020, intitulada «Uma União da Igualdade: Quadro estratégico da UE para a igualdade, a inclusão e a participação dos ciganos» (COM(2020)0620),

– Tendo em conta a Comunicação da Comissão de 8 de outubro de 2025, intitulada «União da Igualdade: Estratégia para a igualdade de tratamento das pessoas LGBTIQ 2026-2030» (COM(2025)0725),

– Tendo em conta a Declaração de Liège sobre habitação acessível, condigna e sustentável para todos, assinada na Conferência Europeia dos Ministros da Habitação sob a Presidência belga do Conselho, em 5 de março de 2024,

– Tendo em conta a declaração dos ministros da UE responsáveis pela habitação, adotada em Nice, em 8 de março de 2022,

– Tendo em conta o plano de ação da parceria para a habitação da Agenda Urbana da UE, de dezembro de 2018,

– Tendo em conta a Declaração de La Hulpe de 16 de abril de 2024 sobre o futuro do Pilar Europeu dos Direitos Sociais,

– Tendo em conta a análise estratégica da Autoridade Europeia do Trabalho sobre o setor da construção, publicada em setembro de 2023,

– Tendo em conta o relatório de Enrico Letta, de 17 de abril de 2024, intitulado «Much more than a market» [Muito mais do que um mercado],

– Tendo em conta a carta de missão, com data de 17 de setembro de 2024, da presidente da Comissão, Ursula von der Leyen, a Dan Jørgensen, comissário indigitado da Energia e Habitação,

– Tendo em conta a publicação de Ursula von der Leyen de 18 de julho de 2024, intitulada «As Escolhas da Europa — Orientações políticas para a próxima Comissão Europeia 2024-2029»,

– Tendo em conta o estudo de dezembro de 2025 solicitado pela Comissão Especial sobre a Crise de Habitação na UE (HOUS) do Parlamento, intitulado «Mapping the housing needs in the EU, assessing the impacts of scarcity and providing an overview of relevant EU legislation» [Levantamento das necessidades de habitação na UE, avaliação das repercussões da escassez e apresentação de uma visão geral da legislação pertinente da UE],

– Tendo em conta a sua Resolução de 24 de novembro de 2020 sobre a

redução da percentagem de pessoas sem-abrigo na UE[16],

– Tendo em conta o compromisso político em matéria de habitação assumido pela presidente da Comissão Europeia no seu discurso sobre o estado da União de 2025, em 10 de setembro de 2025,

– Tendo em conta a Comunicação da Comissão de 30 de junho de 2021, intitulada «Uma visão a longo prazo para as zonas rurais da UE — Para zonas rurais mais fortes, interligadas, resilientes e prósperas, até 2040», o seu plano de ação e o Pacto Rural,

– Tendo em conta a Comunicação da Comissão de 26 de fevereiro de 2025, intitulada «Plano de Ação para Energia a Preços Acessíveis» (COM(2025)0079),

– Tendo em conta a sua Resolução de 20 de maio de 2021 sobre o tema «Inverter as tendências demográficas nas regiões da UE utilizando os instrumentos da política de coesão»[17],

– Tendo em conta a Convenção sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência da ONU (CDPD), em particular o artigo 19.º, que entrou em vigor na UE em 22 de janeiro de 2011, em conformidade com a Decisão 2010/48/CE do Conselho, de 26 de novembro de 2009, relativa à celebração, pela Comunidade Europeia, da Convenção das Nações Unidas sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência[18],

– Tendo em conta a Comunicação da Comissão de 20 de novembro de 2024, intitulada «Orientações relativas à vida autónoma das pessoas com deficiência e a sua inclusão na comunidade no contexto do financiamento da UE» (C(2024)7188),

– Tendo em conta os artigos 55.º e 213.º do seu Regimento,

– Tendo em conta o relatório da Comissão Especial sobre a Crise de Habitação na União Europeia (A10-0025/2026),

A. Considerando que uma casa é mais do que um mero abrigo e constitui a base para o crescimento e a prosperidade das famílias, dos agregados familiares, das pessoas e das comunidades[19]; considerando que a inacessibilidade dos preços da habitação afeta cada vez mais não só as famílias de baixos rendimentos, mas também as famílias, os agregados familiares e as pessoas com rendimentos

---

16 JO C 425 de 20.10.2021, p. 2.
17 JO C 15 de 12.1.2022, p. 125.
18 JO L 23 de 27.1.2010, p. 35, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2010/48(1)/oj.
19 Comité Económico e Social Europeu, «Secure access to social and affordable housing for all» [Acesso seguro à habitação social e a preços comportáveis para todos], 2024, https://data.europa.eu/doi/10.2864/8806922.

médios em toda a Europa[20]; considerando que os jovens europeus são particularmente afetados, enfrentando dificuldades crescentes para sair da casa dos pais, o que, em 2023, ocorria com uma idade média de 26,3 anos[21]; considerando que a redução da dimensão média dos agregados familiares exige que o parque habitacional seja reformulado para garantir que todos os grupos tenham acesso à habitação; considerando que estas tendências sublinham a necessidade de aplicar plenamente o conjunto de instrumentos demográficos da UE; considerando que a falta de habitação a preços comportáveis exerce uma pressão financeira particular sobre os grupos vulneráveis, incluindo os idosos e os sem-abrigo, expondo-os ao risco de exclusão social; considerando que, para os inquilinos e para quem compra casa pela primeira vez, entre outros grupos, arrendar a um preço acessível ou adquirir uma habitação condigna se tornou mais difícil do que nunca; considerando que investir em habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis para todos significa construir um futuro melhor para a Europa; considerando que uma resposta bem-sucedida à atual crise da habitação contribui para alcançar um objetivo social fundamental para a União;

B. Considerando que o artigo 34.º, n.º 3, da Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia estabelece que «a União reconhece e respeita o direito a uma assistência social e a uma ajuda à habitação destinadas a assegurar uma existência condigna a todos aqueles que não disponham de recursos suficientes»; considerando que o artigo 25.º da Declaração Universal dos Direitos Humanos dispõe que «[t]oda a pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao alojamento, à assistência médica e ainda quanto aos serviços sociais necessários»; que o artigo 17.º da Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia estabelece que «[t]odas as pessoas têm o direito de fruir da propriedade dos seus bens legalmente adquiridos, de os utilizar, de dispor deles e de os transmitir em vida ou por morte» e que «[n]inguém pode ser privado da sua propriedade»; considerando que, segundo o artigo 17.º da Declaração Universal dos Direitos Humanos, «[t]oda a pessoa, individual ou coletivamente, tem direito à propriedade» e «[n]inguém pode ser arbitrariamente privado da sua propriedade»; considerando que a proteção da propriedade é um elemento essencial das liberdades individuais e públicas, que todas as pessoas singulares ou coletivas têm direito ao gozo pacífico dos seus bens e que o princípio 19 do Pilar Europeu dos Direitos Sociais estabelece que «[d]evem ser disponibilizados aos sem-abrigo alojamento e serviços adequados para promover a sua inclusão

---

20 Comissão Europeia: Observatório Europeu do Setor da Construção, «Housing affordability and sustainability in the EU» [Acessibilidade e sustentabilidade da habitação na UE], novembro de 2019.

21 Parlamento Europeu, «O aumento dos preços das casas na UE: os factos (infografias)», sítio Web do Parlamento Europeu, 17 de outubro de 2024.

social»;

C. Considerando que a Europa enfrenta não só uma crise da habitação, mas, acima de tudo, uma crise de acessibilidade económica, e que, na UE, entre 2010 e o segundo trimestre de 2025, as rendas aumentaram 28,8 % e os preços da habitação 60,5 %; considerando que, na UE, no segundo trimestre de 2025, em comparação com o mesmo período de 2024, as rendas subiram 3,2 % e os preços da habitação 5,4 %, tendo muitos Estados-Membros registado aumentos exorbitantes[22]; considerando que os trabalhadores que auferem o salário mínimo gastam, em média, mais 8,6 % do seu rendimento disponível em custos de habitação do que os outros trabalhadores[23]; considerando que 10,6 % da população urbana da UE sofre de uma sobrecarga das despesas em habitação, o que significa que os custos totais da habitação representam mais de 40 % do seu rendimento disponível; considerando que todas as noites na UE há cerca de 1,3 milhões de pessoas em situação de sem-abrigo, que dormem na rua ou em alojamentos de emergência, sendo que quase 400 000 delas são crianças;

D. Considerando que as políticas de habitação são essencialmente da competência dos Estados-Membros e que a UE é obrigada a respeitar o princípio da subsidiariedade, em conformidade com o artigo 5.º, n.º 1, do TUE; considerando que a UE desempenha um papel fundamental na viabilização e no reforço da capacidade dos Estados-Membros, das regiões e dos municípios para responder à crise da habitação, que varia em toda a UE, através da adoção de quadros de apoio eficazes; considerando que a legislação e as políticas da UE têm um forte impacto nos mercados imobiliários nacionais e podem ter efeitos diretos e indiretos nos elementos impulsionadores da oferta e da procura de habitação; considerando que é necessária uma abordagem abrangente e adaptada às políticas de habitação, contrária ao princípio de uma «solução única aplicável a todos», em reconhecimento das diferentes realidades de acessibilidade dos preços entre os Estados-Membros, a fim de responder adequadamente aos diversos desafios em matéria de habitação nos Estados-Membros; considerando que o apoio da UE à política de habitação deve, assim, permanecer flexível e adaptável, nomeadamente no que diz respeito à escolha de instrumentos e mecanismos de planeamento, permitindo que os Estados-Membros, as regiões e os municípios adaptem as soluções aos seus contextos habitacionais, em domínios como as políticas de construção e de

---

22 Eurostat, «Housing price statistics – house price index» [Estatísticas sobre os preços da habitação — índice de preços da habitação], sítio Web do Eurostat, outubro de 2025, https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-03102025-bp.

23 Eurofound, «Salários mínimos em 2025: revisão anual», sítio Web da Eurofound, julho de 2025, https://www.eurofound.europa.eu/pt/publications/all/minimum-wages-2025-annual-review.

arrendamento de habitação;

E. Considerando que os desafios e as soluções em matéria de habitação variam consoante o Estado-Membro, a região e o município, incluindo as zonas rurais e montanhosas, as ilhas e as regiões ultraperiféricas, muitas das quais enfrentam desafios demográficos específicos e profundos; considerando que muitos Estados-Membros não dispõem dos conhecimentos necessários para desenvolver políticas locais de habitação eficazes e adaptadas; considerando que muitas cidades de média dimensão têm um potencial inexplorado em termos de espaço habitacional, serviços e infraestruturas, mas têm dificuldade em atrair investimento e mão de obra; considerando que o desenvolvimento territorial constitui, por conseguinte, um objetivo estratégico para a coesão social, económica e ambiental da UE;

F. Considerando que uma governação a vários níveis e o envolvimento ativo das partes interessadas locais e dos residentes são necessários para beneficiar de políticas de habitação eficientes e bem-sucedidas; considerando que o papel dos órgãos de poder local, municipal e regional é, então, fundamental, tanto na identificação das necessidades como no desenvolvimento de medidas adaptadas para dar resposta aos desafios locais através das suas competências em matéria de utilização dos solos, ordenamento do território, planeamento urbano e regional, regulamentação dos edifícios e concessão de licenças; considerando que é essencial promover planos de desenvolvimento local e regional inclusivos e de base comunitária que incluam a educação, os cuidados de saúde, as infraestruturas, os transportes, o desenvolvimento económico e o lazer, estudando simultaneamente diferentes possibilidades de cooperação municipal, em particular nas zonas densamente povoadas; considerando que as autoridades públicas a todos os níveis devem ser dotadas de poderes e financiamento adequados para garantir o acesso a habitação condigna, adequada e a preços comportáveis; considerando que as zonas periféricas e rurais devem receber a devida atenção para garantir um acesso equitativo a habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis para todos, independentemente da localização geográfica; considerando que políticas inovadoras de habitação rural, como a autorização de habitações múltiplas em terrenos familiares com infraestruturas ambientais adequadas, podem ajudar a sustentar e a repovoar comunidades rurais;

G. Considerando que uma das principais causas da crise da habitação é a oferta limitada do parque habitacional, tanto privado como público, resultante de uma série de fatores, notadamente a construção insuficiente e o subinvestimento em habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis nas últimas décadas, o aumento dos custos da energia e dos serviços públicos, e um desequilíbrio persistente entre a procura e a oferta de habitação; considerando que, em 2024, o índice da área construída registou uma nova descida de 1,6 % e

que o índice de habitação estagnou[24]; considerando que, em 2023, as licenças de construção caíram 14,6 % em termos de área útil total e 19,6 % em termos do número de habitações, tendo diminuído significativamente desde 2021[25], uma vez que o número de licenças aprovadas para fogos baixou de 1,99 milhões nesse ano para 1,54 milhões em 2024; considerando que esta tendência descendente salienta a necessidade de segurança jurídica, de redução da burocracia, de uma melhor recolha de dados, de uma maior eficiência nos processos de concessão de licenças e na partilha de boas práticas, bem como de regulamentação local em matéria de zonamento, que atualmente é excessivamente morosa e complexa, causando atrasos nos processos de construção, reconversão e renovação; considerando que a simplificação e a racionalização do complexo conjunto de regras, a fim de acelerar a construção, a reconversão e a renovação de habitações em toda a Europa, são cruciais para garantir uma oferta de habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis; considerando que a crise da acessibilidade dos preços da habitação representa não só um desafio social, mas também uma grave ameaça económica para a competitividade da UE, restringindo a mobilidade laboral, reduzindo o rendimento disponível, desincentivando o investimento e aumentando as disparidades regionais; considerando que, por conseguinte, é necessário aumentar a construção, a reconversão de edifícios não utilizados e a renovação de habitações, tanto para venda como para arrendamento, cumprindo os critérios de acessibilidade sempre que necessário; considerando que é conveniente aproveitar mais as infraestruturas públicas não utilizadas para aumentar as soluções de habitação;

H. Considerando que garantir uma utilização eficaz dos terrenos e um planeamento prévio que favoreça um desenvolvimento com densidade inteligente, incluindo a reconversão de espaços abandonados, bem como a aceleração dos processos de transformação e gestão dos solos, são cruciais para assegurar a disponibilidade de terrenos para o processo de construção final; considerando que a escassez de terrenos prontos para construção e de possíveis locais de construção constitui um dos principais estrangulamentos na construção de habitações; considerando que os quadros e a regulamentação de planeamento desempenham um papel na salvaguarda das normas ambientais e na garantia de que a

---

24 Eurostat, «Building permit index overview» [Visão geral do índice de licenças de construção], sítio Web do Eurostat, abril de 2025.

25 Comissão Europeia, «Accelerating Permitting for Renewable Energy. 2023 Flagship Technical Support Project – Technical Support Instrument» [Acelerar a concessão de licenças para as energias renováveis. Projeto emblemático de assistência técnica 2023 — Instrumento de assistência técnica], sítio Web da Comissão Europeia, outubro de 2025, https://reforms-investments.ec.europa.eu/accelerating-permitting-renewable-energy_en.

construção de habitações é de qualidade suficiente e cumpre os objetivos sociais e de segurança; considerando que a atual complexidade e duração dos procedimentos de planeamento urbano, que muitas vezes demoram mais de uma década, dificultam o desenvolvimento da oferta de novas habitações e a renovação e reconversão do parque edificado existente; considerando que a realização de reuniões de planeamento prévias previsíveis e transparentes para os requerentes poderia melhorar a eficácia e a transparência da construção de habitações; considerando que procedimentos legais e de planeamento morosos e complexos podem atrasar a concretização de projetos habitacionais cuja realização é urgente; considerando que, de acordo com a OCDE, estas disparidades na oferta e na procura decorrem de restrições geográficas e regulamentares em muitas cidades, incluindo as relacionadas com as disposições relativas à utilização dos solos e ao zonamento[26]; considerando que um sistema de licenciamento simplificado e eficiente poderia atenuar substancialmente a crise da habitação; considerando que a UE publicou, em 13 de maio de 2022, orientações destinadas a simplificar e acelerar os processos de concessão de licenças para a implantação de instalações de energia renovável, no âmbito de um projeto do Instrumento de Assistência Técnica; considerando que é necessário adaptar os instrumentos e as estruturas de planeamento à evolução das aglomerações e das redes de transportes; considerando que os atrasos no desenvolvimento da habitação se devem à governação fragmentada, à rigidez regulamentar, à capacidade administrativa limitada, à sobreposição de regras e a desafios jurídicos; considerando que estas ineficiências restringem a oferta de habitação e aumentam os custos, particularmente nas regiões com elevada procura; considerando que a simplificação dos procedimentos, a redução da burocracia excessiva, a garantia de decisões atempadas, o reforço da segurança jurídica, a garantia de um acesso equilibrado à justiça e a melhoria da governação e da coordenação entre os diferentes intervenientes são fundamentais para melhorar a competitividade e acelerar a disponibilização de habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis;

I. Considerando que a ocupação líquida de terras em zonas urbanas funcionais na UE ascendeu a cerca de 450 km² por ano entre 2012 e 2018; considerando que os dados do Eurostat revelam um aumento adicional de 4 900 km² de terrenos residenciais e de serviços entre 2018 e 2022; considerando que, de acordo com a Agência Europeia do Ambiente, a maioria dos Estados-Membros converteu mais terras para uso urbano do que as que renaturalizou durante este período, sendo as terras aráveis (47 %) e as pastagens (36 %) as mais afetadas; considerando que a habitação rural é afetada por desafios amplos e interligados, incluindo mudanças demográficas, obstáculos

---

26 OCDE, Brick, Brick: Building Better Housing Policies [Tijolo a tijolo: Construir melhores políticas de habitação], Publicações da OCDE, Paris, 2021.

financeiros, desigualdades espaciais, rápidas mudanças económicas, o aumento dos preços da habitação e a necessidade de transição energética e transformação industrial, que comprometem o acesso dos agricultores, em particular dos jovens agricultores, à terra e dificultam a oferta de habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis;

J. Considerando que 10,6 % dos cidadãos da UE declararam ser incapazes de aquecer adequadamente as suas casas em 2023[27]; considerando que a legislação fundamental da UE para alcançar a estabilidade financeira a longo prazo, como a Diretiva Desempenho Energético dos Edifícios[28] e a Diretiva Eficiência Energética[29], estabelece requisitos técnicos em matéria de sustentabilidade, eficiência energética e segurança; considerando que a Diretiva Eficiência Energética, revista em 2023, aumenta o objetivo de eficiência energética da UE, exigindo uma redução adicional de 11,7 % do consumo de energia até 2030; considerando que a melhoria da eficiência energética dos edifícios representa uma oportunidade industrial, mas que a dependência de componentes de países terceiros resulta numa vulnerabilidade estratégica e na perda de valor acrescentado; considerando que a legislação da UE visa assegurar uma habitação de elevada qualidade e preparada para o futuro, mas também aumenta os custos de construção, suportados, em última análise, pelos compradores e inquilinos; considerando que uma casa quente e segura não deve ser um privilégio e que ninguém deve ser deixado para trás, graças a soluções realistas aplicadas a nível da UE, nacional e local;

K. Considerando que a pobreza energética é um problema que afeta todos os Estados-Membros e tem um impacto desproporcionado nas famílias vulneráveis, incluindo as crianças e os idosos, em particular nos grandes blocos habitacionais envelhecidos com baixa eficiência energética, o que resulta em elevadas despesas de aquecimento; considerando que, em 2023, 14,5 milhões de crianças na UE viviam em casas com fugas, humidade ou mofo e que 154 000 europeus morrem prematuramente todos os anos devido à má qualidade do ar interior; considerando que 75 % do parque edificado da UE tem um fraco desempenho energético; considerando que os edifícios energeticamente eficientes alimentados por energias renováveis podem reduzir as faturas de energia, melhorar a saúde e o

---

27 Eurostat, «SDG 7: Sustainable and clean energy» [ODS 7: energias renováveis e acessíveis], sítio Web do Eurostat, abril de 2025.

28 Diretiva (UE) 2024/1275 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de abril de 2024, relativa ao desempenho energético dos edifícios (JO L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

29 Diretiva (UE) 2023/1791 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 13 de setembro de 2023, relativa à eficiência energética e que altera o Regulamento (UE) 2023/955 (JO L 231 de 20.9.2023, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2023/1791/oj).

bem-estar, e minimizar os custos operacionais a longo prazo; considerando que os edifícios representam 40% do total do consumo de energia na UE; considerando que todos os países da UE deveriam ter elaborado um projeto de plano nacional de renovação de edifícios até 31 de dezembro de 2025; que os planos fornecerão informações essenciais para as políticas de habitação, incluindo uma visão geral do parque edificado nacional, das necessidades de investimento e das fontes de financiamento; considerando que a rapidez e o nível das renovações continuam a ser insatisfatórios; considerando que a renovação eficiente do ponto de vista energético não é atrativa para os idosos, o grupo com a maior taxa de propriedade de casas antigas; que a iniciativa Vaga de Renovação deve promover renovações eficientes do ponto de vista energético, visando níveis de desempenho energético com uma relação custo-eficiência razoável;

L. Considerando que, em alguns Estados-Membros, a habitação pode estar sujeita a uma tributação excessiva, com a taxa marginal efetiva de imposto sobre a habitação ocupada pelos proprietários a representar até 30 % em alguns Estados-Membros, reduzindo assim os incentivos ao investimento privado na habitação; considerando que a aquisição de terrenos pode representar cerca de 40 % do preço final de compra de uma casa na Europa Ocidental e até 60 % do preço final de compra nas zonas mais densamente povoadas; considerando que estas elevadas taxas de tributação desencorajam especialmente as famílias jovens de comprar a sua primeira casa, intensificando ainda mais os desafios demográficos; considerando que as reformas da tributação dos imóveis podem melhorar a sua eficiência, apoiar a estabilidade financeira e reduzir as distorções nos mercados da habitação[30]; considerando que incentivos fiscais equilibrados, como a redução dos impostos para quem compra casa pela primeira vez, podem ajudar a melhorar a acessibilidade dos preços da habitação; considerando que a redução da carga fiscal sobre a habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis pode melhorar o acesso das famílias a habitações de qualidade;

M. Considerando que o setor da construção representa cerca de 9 % do PIB da UE; considerando que os custos de construção aumentaram acentuadamente a partir de 2021, na sequência da pandemia de

---

30 OCDE, «The Political Economy of Property Tax Reform» [A economia política da reforma do imposto sobre imóveis], Documentos de trabalho da OCDE sobre Federalismo Orçamental, n.º 18, sítio web da OCDE, abril de 2014, https://www.oecd.org/en/publications/the-political-economy-of-property-tax-reform_5jz5pzvzv6r7-en.html; FMI, «Taxing Immovable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges» [Tributação de bens imóveis: Potencial de receitas e desafios de execução], biblioteca eletrónica do FMI, maio de 2013, https://www.imf.org/en/publications/wp/issues/2016/12/31/taxing-immovable-property-revenue-potential-and-implementation-challenges-40594.

COVID-19[31], o que afetou vários setores económicos, incluindo a construção, e foram ainda agravados pela guerra de agressão da Rússia contra a Ucrânia, conduzindo a perturbações na cadeia de abastecimento de materiais de construção e renovação, ao aumento dos preços da energia e dos materiais de construção, à escassez de mão de obra e à subida das taxas de juro; considerando que o aumento acentuado do custo dos materiais de construção e da energia se faz sentir de forma particularmente acentuada nas zonas remotas, nas regiões ultraperiféricas e nas ilhas;

N. Considerando que, apesar de alguma recuperação desde então, a produção no setor da construção em 2019 foi ainda 8,3 % inferior à registada em 2007; considerando que a produtividade, a eficiência e a relação custo-eficácia podem ser melhoradas através de procedimentos de concessão de licenças digitalizados, simplificados e integrados, da melhoria dos procedimentos administrativos, da robotização, da inteligência artificial, da construção modular e fora do local, da reutilização de materiais de construção e da construção em série e industrial, entre outras medidas; considerando que a tecnologia deve melhorar a segurança e as condições de trabalho no setor da construção, notadamente as normas de saúde e segurança, contribuindo ao mesmo tempo para a sustentabilidade ambiental e social; considerando que o pré-fabrico industrial, por si só, pode reduzir o tempo de construção em 20-50 % e gerar poupanças significativas de energia e de custos, e que as práticas inovadoras podem ajudar a atenuar a utilização ineficiente dos espaços urbanos; considerando que existe uma lacuna em matéria de inovação no setor da construção da UE, uma vez que apenas 6.5 % das empresas são líderes de mercado em inovação, enquanto 75,9 % das empresas de construção não inovam[32]; considerando que a UE deve incentivar a implantação em larga escala de tecnologias que melhorem o desempenho do parque habitacional em termos de eficiência energética;

O. Considerando que, em 2023, 69,2 % dos agregados familiares da UE eram proprietários que ocupavam o seu alojamento[33], o que reflete a importância da propriedade imobiliária como motor de estabilidade,

---

31 Eurostat, «Statistics Explained – Construction producer price and construction cost index overview» [Estatísticas explicadas — Visão geral do índice de preços no produtor e do custo da construção], sítio Web do Eurostat, outubro de 2024.

32 Grupo do Banco Europeu de Investimento, «Invested in housing – How innovation is improving construction» [Investido na habitação — Como a inovação está a melhorar a construção], sítio web do Grupo do Banco Europeu de Investimento, junho de 2025, https://www.eib.org/en/essays/innovation-construction-affordable-sustainable-housing.

33 Eurostat, «Living conditions in Europe – housing» [Condições de vida na Europa — habitação], sítio Web do Eurostat, novembro de 2025, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing.

riqueza intergeracional e liberdade de investimento; considerando que metade dos proprietários de imóveis da UE não tem hipoteca e que cerca de um quarto continua em risco de pobreza[34]; considerando que a propriedade constitui uma fonte adicional de estabilidade financeira para famílias e pensionistas; considerando que o desrespeito pela propriedade afeta as comunidades e os pequenos proprietários, especialmente em casos de ocupação ilegal ou uso indevido prolongado da habitação no contexto de relações contratuais que carecem de execução efetiva; considerando que a ocupação ilegal e o não pagamento sistemático de rendas ameaçam a propriedade privada, o que prejudica as comunidades e especialmente os pequenos proprietários, forçando-os a sair do mercado e a recuperar os seus bens por via legal; considerando que tal reduz a oferta disponível e contribui para o aumento dos preços, ao passo que a permanência irregular numa propriedade compromete a Carta da UE e constitui uma violação dos princípios do Estado de direito; considerando que a UE, os Estados-Membros e as autoridades públicas são responsáveis pela gestão dos direitos dos proprietários de imóveis e pela prestação de apoio específico aos pequenos proprietários, às famílias necessitadas e aos agregados familiares vulneráveis;

P. Considerando que um terço da população da UE são inquilinos, muitos dos quais não dispõem de habitação adequada; considerando que tal sublinha que são necessários sistemas de habitação resilientes e resistentes a crises, como o arrendamento e a habitação social e cooperativa; considerando que existem diferentes modelos que envolvem um equilíbrio entre a proteção dos proprietários e dos inquilinos; considerando que os despejos são definidos como o desalojamento forçado, permanente ou temporário, de pessoas, famílias ou comunidades das casas ou terras que ocupam, contra a sua vontade, sem disponibilizar formas adequadas de proteção jurídica, ou de outra natureza, e acesso a estas; considerando que os Estados-Membros e os órgãos de poder local e regional são os principais responsáveis pela prestação de assistência à habitação aos agregados familiares vulneráveis, especialmente em casos de despejo; considerando que uma habitação segura e estável, seja própria ou arrendada, é essencial para o bem-estar individual e comunitário; considerando que é necessário desenvolver e apoiar mecanismos de representação dos inquilinos e das comunidades; considerando que uma proteção insuficiente dos inquilinos e dos agregados familiares vulneráveis compromete a coesão social, a igualdade e a estabilidade;

---

34 Fundação Europeia para a Melhoria das Condições de Vida e de Trabalho (Eurofound), «Living conditions and quality of life – Unaffordable and inadequate housing in Europe» [Condições de vida e qualidade de vida — Habitação inadequada e a preços incomportáveis na Europa], 2023, p. 20, https://www.eurofound.europa.eu/en/publications/all/unaffordable-and-inadequate-housing-europe.

Q. Considerando que as empresas do setor da construção e renovação têm relatado a falta de trabalhadores qualificados[35]; considerando que as profissões da construção civil estão entre os cinco principais grupos profissionais que enfrentam escassez de mão de obra na Europa; considerando que o setor da construção representa 18 milhões de postos de trabalho diretos e é um motor essencial do crescimento económico na UE; considerando que os dados da Eurofound[36] revelam que a qualidade do emprego é um fator significativo para atrair mais trabalhadores para o setor da construção e que a escassez de mão de obra se deve a condições de trabalho difíceis e níveis relativamente elevados de emprego temporário e por conta própria, associados a longas cadeias de subcontratação e à natureza cíclica e baseada em projetos do emprego no setor; considerando que, para dar resposta a esta escassez, é necessário investir no ensino e formação profissionais, em programas de aprendizagem e na aprendizagem ao longo da vida, bem como garantir que os empregos no setor sejam atrativos através de contratos justos, salários dignos e condições de trabalho estáveis; considerando que a melhoria das condições de trabalho, o reforço das normas de saúde e segurança e outros incentivos são essenciais para proteger as pessoas empregadas neste setor de alto risco, tornar a construção um percurso profissional sustentável e desejável e assegurar a oferta a longo prazo de um parque habitacional de elevada qualidade, assim como para impulsionar a competitividade e a inovação na indústria europeia da construção;

R. Considerando que a crise da habitação entrava consideravelmente a atração e retenção de talentos nos Estados-Membros; considerando que os trabalhadores migrantes e sazonais contribuem para setores-chave em toda a UE, mas que muitos estão alojados em habitações sobrelotadas ou de fraca qualidade; considerando que, em várias zonas urbanas da UE, a concentração de trabalhadores migrantes e sazonais em determinados bairros que já enfrentam desafios socioeconómicos pode conduzir à segregação espacial, a más condições de habitação e a tensões sociais; considerando que a Autoridade Europeia do Trabalho identificou a criação de empresas de fachada, o incumprimento das condições de trabalho, o falso trabalho por conta própria, as inscrições fraudulentas na segurança social e o destacamento abusivo de nacionais de países terceiros como as infrações mais significativas no setor; considerando que a

---

35 Autoridade Europeia do Trabalho, «Report on labour shortages and surpluses 2023» [Relatório sobre a escassez e os excedentes de mão de obra em 2023], maio de 2024, p. 51.

36 Eurofound, «Building on growth potential: Preparing the construction sector for the twin transitions» [Aproveitar o potencial de crescimento: Preparar o setor da construção para a dupla transição], dezembro de 2025, https://www.eurofound.europa.eu/en/publications/all/building-on-growth-potential-preparing-the-construction-sector-for-the-twin-transitions.

responsabilidade do setor privado em pôr termo a este tipo de práticas deve ser claramente definida; considerando que os parceiros sociais no setor da construção devem continuar a desempenhar um papel ativo na luta contra o trabalho não declarado;

S. Considerando que, em 2019, cerca de 3,4 milhões de empresas estavam ativas no setor da construção da UE[37], na sua maioria pequenas e médias empresas (PME)[38], produzindo 549 mil milhões de EUR de valor acrescentado e empregando 12,7 milhões de pessoas; considerando que os trabalhadores por conta própria, as microempresas e as PME constituem a principal força de trabalho do setor e são fundamentais para a sua competitividade, exigindo, por conseguinte, um ambiente regulamentar e de investimento favorável e estável; considerando que o setor das atividades imobiliárias empregava 2,7 milhões de pessoas, o que representa 1,7 % de todo o emprego na economia empresarial da UE em 2022, e que lhe deve ser proporcionado um melhor acesso ao crédito e a outros apoios financeiros; considerando que o apoio ao setor privado, seja nacional ou da UE, deve ter por objetivo estimular a participação das PME, além das entidades de maior dimensão, contribuindo assim para um setor da construção saudável e competitivo, e diversificando as dimensões e os tipos de empreendimentos residenciais;

T. Considerando que o turismo é um motor económico fundamental para a UE, uma vez que contribui para 10 % do produto interno bruto da União, pelo que tem um impacto significativo no crescimento, no emprego e no desenvolvimento social, o que faz dele um trunfo para fazer face a períodos de recessão económica e ao desemprego; considerando que as medidas ou ações propostas não devem gerar perceções negativas do turismo nem desincentivá-lo; considerando que os regimes de arrendamento de curta duração, que vão desde habitações inteiras a quartos individuais, podem contribuir de forma positiva para as economias locais, ajudar a combater o despovoamento através da promoção do turismo rural, apoiar a preservação de imóveis antigos e proporcionar uma fonte adicional de rendimento para proprietários e inquilinos; considerando que a utilização de imóveis residenciais para fins turísticos também pode gerar rendimentos adicionais para as famílias, apoiar a sua independência económica e servir de fonte de financiamento para uma renovação eficiente do ponto de vista energético dos edifícios; considerando que, no entanto, os dados mostram que o mercado de arrendamento de curta duração se tornou cada vez mais profissionalizado e concentrado, desde

---

37 Eurostat, «Key figures on European business – Construction» [Principais indicadores sobre as empresas europeias — Construção], sítio Web do Eurostat, junho de 2022, https://ec.europa.eu/eurostat/cache/htmlpub/key-figures-on-european-business-2022/construction.html.

38 SMEunited, «Construction» [Construção], sítio Web da SMEunited, https://www.smeunited.eu/policies/sectors/construction.

pequenos proprietários até investidores em vários imóveis; considerando que, de acordo com estudos realizados, em determinados bairros de Barcelona, Paris e Roma, o alojamento para arrendamento de curta duração representa entre 17 % e 25 % de todos os alojamentos; considerando que, em 2024, se registaram 854,1 milhões de dormidas em arrendamento de curta duração na UE, o que representou um aumento de 18,8 % em comparação com 2023; considerando que o aumento do arrendamento de curta duração e o crescente afastamento da habitação de longa duração podem ocorrer em detrimento da habitação residencial, especialmente nas regiões com uma atividade turística muito intensa, como as grandes cidades e as regiões costeiras, insulares e ultraperiféricas; considerando que são necessários mais estudos empíricos para fundamentar as medidas a tomar em relação à proliferação do arrendamento de curta duração; considerando que são precisas soluções diversas, dada a diversidade das realidades locais e o número de municípios e entidades territoriais locais na UE; considerando que o quadro jurídico fragmentado e incoerente da UE em matéria de arrendamento de curta duração está a comprometer a aplicação da legislação; considerando que as regiões e os municípios necessitam de instrumentos para resolver a incerteza jurídica; considerando que a regulamentação desta atividade, se necessária, é mais eficaz quando realizada a um nível mais próximo dos cidadãos, em conformidade com o princípio da subsidiariedade, e demonstra coerência com a jurisprudência da UE;

U. Considerando que o acesso ao financiamento da habitação é essencial para satisfazer as necessidades de habitação, bem como para apoiar a construção, em particular para as cerca de 3,8 milhões de PME ativas no setor da construção da UE; considerando que a melhoria do acesso ao crédito, sem comprometer a prudência macroeconómica, deve fazer parte de uma resposta equilibrada à crise da habitação; considerando que o acesso ao crédito para a construção se tornou significativamente mais restritivo desde 2008, com os bancos a comunicar uma diminuição da procura de empréstimos em toda a UE à medida que as taxas de juro hipotecárias aumentam, o que limita o desenvolvimento de habitação a preços comportáveis e a renovação sustentável do parque habitacional existente; considerando que todo o quadro prudencial deve ter como objetivo principal garantir a estabilidade financeira, centrando-se em critérios bancários sólidos e na prevenção de bolhas imobiliárias; considerando que os promotores privados podem desempenhar um papel importante na oferta de soluções de habitação diversificadas de forma eficiente e sustentável, e a um preço que as pessoas possam pagar; considerando que, por conseguinte, poderia ser útil atrair investimento privado; considerando que a renovação, a conversão e a ampliação do parque habitacional existente constituem uma solução rápida e eficaz em termos de custos para a crise da habitação; considerando que, de acordo com o Banco Central Europeu, nos últimos 15 anos se assistiu a uma maior divergência no acesso ao mercado imobiliário

residencial, com os agregados familiares de rendimentos baixos e médios a enfrentarem maiores dificuldades na obtenção de crédito para a compra de habitação; considerando que o acesso a empréstimos para a compra de habitação pode revelar-se difícil, especialmente para as famílias jovens e nas zonas rurais, pelo que é necessário assegurar o acesso a financiamento de longo prazo a preços comportáveis; considerando que a regulamentação dos mercados hipotecários pode desempenhar um papel fundamental no apoio à acessibilidade dos preços da habitação; considerando que as ligações entre fundos imobiliários, bancos e outros investidores institucionais podem colocar em risco a estabilidade financeira; considerando que essas interligações devem ser objeto de relatórios transparentes;

V. Considerando que a habitação social e a preços comportáveis é financiada pelos órgãos de poder nacionais, regionais e locais, e que a UE desempenha um papel fundamental através de instrumentos de financiamento, da facilitação da cooperação e do intercâmbio de boas práticas entre os Estados-Membros e os municípios; considerando que o investimento em habitação social e a preços comportáveis diminuiu drasticamente desde a crise financeira de 2008; considerando que a percentagem de habitação pública, cooperativa e social tem vindo a diminuir de forma constante; considerando que, em 2024, apenas 7 % do fundo do Mecanismo de Recuperação e Resiliência (MRR) da UE foi gasto em habitação social e outras infraestruturas sociais; considerando que, na execução do MRR, foram identificadas lacunas em termos de transparência e clareza na definição e no acompanhamento dos critérios a nível nacional; considerando que os bancos e as instituições de fomento nacionais desempenham um papel essencial no financiamento de habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis, mobilizando o investimento privado e reforçando o quadro de financiamento a nível nacional e regional; considerando que os bancos e as instituições de fomento nacionais apoiaram mais de 380 000 habitações em toda a UE e afetaram cerca de 50 mil milhões de EUR de financiamento ao setor da habitação só em 2023, complementando assim em grande medida as iniciativas a nível da UE com os seus conhecimentos especializados e experiência de longa data; considerando que o acesso dos grupos mais vulneráveis a programas de habitação social deve ser assegurado;

W. Considerando que o Grupo do Banco Europeu de Investimento (BEI) lançou o seu primeiro plano de ação para a habitação a preços comportáveis em junho de 2025; considerando que o plano de ação do BEI inclui instrumentos financeiros como o financiamento por dívida, empréstimos intermediados, capitais próprios e serviços de aconselhamento, mantendo o seu estatuto de banco de investimento e salvaguardando a sua notação AAA; considerando que o BEI sublinha que um dos principais desafios da crise da habitação é a falta de oferta, devido a vários fatores, o que afeta a coesão social e a competitividade da UE, podendo variar dependendo da zona;

considerando que o Grupo BEI baseia a sua abordagem em prioridades fundamentais, como a habitação a preços comportáveis, a habitação inovadora e as renovações, reduzindo assim os custos para os agregados familiares e reforçando a segurança energética a longo prazo; considerando que continua a ser necessária uma maior transparência e clareza por parte do BEI sobre o financiamento disponível para a habitação, incluindo os tipos de instrumentos, as condições financeiras, os critérios de elegibilidade, os requisitos de cofinanciamento, os calendários, as garantias e os regimes flexíveis para casos especiais e zonas específicas, como as zonas rurais, as ilhas e as regiões ultraperiféricas; considerando que a falta de informações e mecanismos claros dificulta o acesso de regiões e municípios, o que causa atrasos e agrava a crise da habitação;

X. Considerando que a proposta da Comissão para a revisão intercalar dos fundos da política de coesão inclui a possibilidade de duplicar o financiamento disponível para a habitação a preços comportáveis, além de permitir que os Estados-Membros reafetem voluntariamente parte dos seus atuais programas de financiamento; considerando que o Tribunal de Contas Europeu sublinhou que esta proposta não inclui nenhuma referência a uma análise das lacunas que identifique onde a intervenção da UE é mais necessária; considerando que os 7,5 mil milhões de EUR de apoio da UE atribuídos à habitação ao abrigo dos fundos da política de coesão representam 2 % do financiamento total da política de coesão (379 mil milhões de EUR) para o período de 2021-2027; considerando que, segundo a Comissão, os Estados-Membros decidirão sobre os montantes a despender em matéria de habitação e coesão nos seus planos de parceria nacionais e regionais; considerando que tal pode comprometer a sua capacidade de tirar partido dos fundos da política de coesão e de projetos inovadores de habitação a preços comportáveis; considerando que a Comissão e os Estados-Membros devem adotar políticas plurianuais destinadas a criar reservas nacionais de habitação sustentável e a preços comportáveis, e a incentivar renovações que reduzam os custos para os agregados familiares; considerando que os fundos da política de coesão devem ser utilizados de forma estratégica e com procedimentos eficientes e transparentes, respeitando os direitos dos trabalhadores e as convenções coletivas, por forma a assegurar uma concorrência leal; considerando que a política de coesão, por si só, não é capaz de resolver a atual crise da habitação, uma vez que, de acordo com a análise económica realizada para o Relatório do BEI relativo ao período de 2024-2025, o défice de investimento em habitação a preços comportáveis é estimado em 270 mil milhões de EUR por ano; considerando que os fundos públicos podem ser complementados pela captação de investimento privado; considerando que a reafetação de fundos não utilizados do Fundo para uma Transição Justa poderia apoiar a construção de habitação, uma vez que a Comissão incentivou os Estados-Membros a canalizarem fundos não utilizados para a habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis;

Y. Considerando que a crise da habitação vivida por milhões de cidadãos na UE está a afetar particularmente os jovens; considerando que, em 2023, a idade média em que os jovens da UE deixaram a casa dos pais era de 26,3 anos[39] e que, em alguns Estados-Membros, quase 70 % dos jovens adultos com idades compreendidas entre os 18 e os 34 anos não tinham outra alternativa senão continuar a viver com os pais[40]; considerando que, em 2024, quase metade (49,1 %) de todos os jovens adultos com idades compreendidas entre os 18 e os 34 anos na UE viviam com, pelo menos, um dos progenitores ou contribuíam para o rendimento do agregado familiar ou beneficiavam desse rendimento; considerando que, em 2024, quase metade (47,2 %) dos jovens adultos na UE que viviam com, pelo menos, um progenitor ou que contribuíam para o rendimento do agregado familiar ou dele beneficiavam eram estudantes ou não faziam parte da população ativa[41]; considerando que este atraso na saída da casa da família impede as gerações mais jovens de iniciarem uma vida independente e obriga muitos cidadãos a adiar decisões importantes da vida, como constituir família, viver de forma independente ou mudar-se para iniciar a carreira profissional; considerando que o acesso à habitação para os jovens é o primeiro passo rumo à independência e à realização dos seus objetivos e sonhos; considerando que a habitação tem um impacto direto nas tendências demográficas; considerando que 40,7 % do total da população estudantil da UE vive longe da casa da família, mas apenas 38 % reside em alojamentos estudantis geridos por universidades, entidades públicas ou operadores acreditados[42]; considerando que esta situação revela uma escassez estrutural de cerca de 4,8 milhões de camas em toda a UE[43], sublinhando a necessidade urgente de uma ação coordenada a nível europeu, nacional e local no sentido de expandir e melhorar a oferta de alojamento estudantil a preços comportáveis e de qualidade; considerando que os elevados custos da habitação e a escassez de habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis para arrendamento, bem como de habitações para pessoas que pretendem

---

39 Eurostat, «Age of leaving the parental home steady in 2023» [Idade de saída da casa dos pais estável em 2023], sítio Web do Eurostat, 30 de setembro de 2024.

40 Eurostat, «Share of young adults aged 18-34 living with their parents by self-defined current economic status» [Proporção de jovens adultos com idades entre os 18 e os 34 anos que vivem com os pais, de acordo com a sua própria definição da situação económica atual], sítio Web do Eurostat, julho de 2025.

41 Eurostat, «Key Figures on European Living Conditions» [Principais números sobre as condições de vida na Europa], setembro de 2025.

42 Eurostat, «Share of young adults aged 18-34 living with their parents by self-defined current economic status» [Proporção de jovens adultos com idades entre os 18 e os 34 anos que vivem com os pais, de acordo com a sua própria definição da situação económica atual], sítio Web do Eurostat, julho de 2025.

43 Eurostudent VIII, «Housing situation: living away from home» [Situação da habitação: viver longe de casa], 2021-2024.

comprar casa pela primeira vez, agravaram a desigualdade geracional;

Z. Considerando que, em muitos Estados-Membros, as rendas estão a subir mais rapidamente do que os rendimentos, as listas de espera para habitação pública estão a aumentar e o acesso a habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis está a ficar fora de alcance dos agregados familiares de rendimentos baixos e médios; considerando que a perda de poder de compra dos agregados familiares de rendimentos baixos e médios e o aumento dos custos da habitação comprometem a possibilidade de estes adquirirem ou arrendarem habitação a preços comportáveis, o que acarreta consequências demográficas e socioeconómicas mais vastas, como o aumento dos níveis de exclusão social; considerando que as transações imobiliárias diminuíram em 2023, em comparação com 2022, em 13 dos 16 Estados-Membros para os quais existem dados disponíveis, assinalando um segundo ano consecutivo de queda das vendas[44]; considerando que garantir que as habitações a preços comportáveis não sejam apenas construídas, mas também construídas em locais estratégicos, em particular nas proximidades de centros de emprego, serviços públicos e redes de transportes sustentáveis, é essencial para reduzir os encargos com as deslocações pendulares e melhorar a qualidade de vida; considerando que uma política de habitação inclusiva deve combater estas desigualdades e assegurar que todas as pessoas, independentemente da sua origem ou estatuto, possam beneficiar de habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis;

AA. Considerando que a habitação social e a preços comportáveis é financiada pelos órgãos de poder nacionais, regionais e locais, e que a UE desempenha um papel fundamental ao prestar-lhes apoio, nomeadamente através das suas regras em matéria de auxílios estatais; considerando que a habitação a preços comportáveis e a habitação social carecem de definições coerentes, tanto na literatura académica como no acervo da UE, e que os critérios para a sua determinação são da competência de cada Estado-Membro, em linha com as circunstâncias nacionais e regionais; considerando que a UN-HABITAT considera que a habitação é acessível quando as despesas líquidas mensais de habitação não excedem 30 % do

---

44 Declós, C., «From market good to social right? Shifting approaches to housing in Europe» [De bem mercantil a direito social? Mudanças na abordagem à habitação na Europa], Barcelona Centre for International Affairs, 30 de setembro de 2021, https://www.cidob.org/en/events/market-good-social-right-shifting-approaches-housing-europe.

rendimento mensal total de um agregado familiar[45]; considerando que a OCDE define habitação social como habitação para arrendamento residencial disponibilizada a preços inferiores aos do mercado, que é direcionada e atribuída de acordo com regras específicas; considerando que estas abordagens são compatíveis com as definições e os critérios utilizados nos Estados-Membros, que dispõem de políticas e de um quadro regulamentar em matéria de habitação a preços comportáveis, e estabelecem categorias detalhadas para a habitação a preços comportáveis, limiares de rendimento e critérios sociais que orientam as prioridades de atribuição; considerando que o Parlamento participa ativamente neste debate e tenciona contribuir para as definições após uma troca de ideias mais ampla, em consulta com as instituições da UE, os Estados-Membros e as partes interessadas; considerando que as definições exigem que o acesso aos mercados da habitação a preços comportáveis seja aberto a todos os prestadores de serviços; considerando que a disponibilização de habitação social, no âmbito dos serviços de interesse económico geral (SIEG), se destina principalmente aos cidadãos desfavorecidos ou aos grupos socialmente menos favorecidos que não conseguem obter habitação em condições de mercado; considerando que deveria ter sido realizada uma avaliação de impacto para perceber de que forma estas definições afetarão o acesso e a oferta de habitação social e a preços comportáveis nos Estados-Membros; considerando que foram desenvolvidas soluções eficazes para melhorar a acessibilidade dos preços da habitação em muitas cidades da UE através de parcerias público-privadas, nas quais as autoridades públicas colaboram com intervenientes cooperativos ou sem fins lucrativos para proporcionar habitação social a preços realmente acessíveis;

AB. Considerando que as pessoas com deficiência estão entre os grupos mais afetados no que toca ao acesso a habitação digna e a preços comportáveis; considerando que demasiadas pessoas com deficiência permanecem em alojamentos inadequados devido à falta de habitação acessível; considerando que o cumprimento dos compromissos da UE ao abrigo da Convenção sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência, da ONU, exige que os Estados-Membros aumentem a oferta de habitação acessível e de base comunitária; considerando que 11,1 % das pessoas com deficiência foram sobrecarregadas com custos de habitação em 2023[46]; considerando

---

45 UN-HABITAT, «Capacity Development on SDGs Indicators' Monitoring and Reporting – Indicator 11.1.1: Adequate housing and slum upgrading» [Desenvolvimento de capacidades em matéria de monitorização e comunicação de dados relativos aos indicadores dos ODS — Indicador 11.1.1: Habitação adequada e melhoria das condições nas zonas degradadas»], sítio Web da UN-HABITAT, abril de 2022.

46 Eurostat, «Disability statistics – housing conditions» [Estatísticas sobre deficiência — condições de habitação], junho de 2025, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Disability_statistics_-_housing_conditions.

que 4,4 % das pessoas com deficiência sofrem de privação habitacional grave; considerando que entre 70 % e 80 % do parque habitacional existente é inadequado para a vida independente das pessoas com deficiência; considerando que as estimativas sugerem que mais de um milhão de pessoas com deficiência com menos de 65 anos e mais de dois milhões com idade superior a 65 anos vivem em estruturas de cuidados institucionalizados na UE; considerando que a acessibilidade insuficiente do parque habitacional agrava a exclusão social e limita a capacidade de as pessoas com deficiência viverem de forma independente e participarem de forma plena e equitativa na sociedade;

AC. Considerando que políticas eficazes em matéria de habitação exigem a disponibilidade de estatísticas transparentes, fiáveis, pormenorizadas e comparáveis em toda a UE; considerando que a recolha e a comparabilidade de dados continuam a ser um desafio, uma vez que as políticas de habitação estão profundamente enraizadas em contextos locais e territoriais; considerando que os atuais conjuntos de dados são frequentemente fragmentados e não têm em conta a dimensão territorial da dinâmica habitacional; considerando que a recolha de dados sobre a habitação permitiria uma melhor compreensão das tendências específicas por localidade e das disparidades territoriais; considerando que esses dados são essenciais para monitorizar a acessibilidade dos preços, avaliar os riscos sistémicos e orientar a elaboração de políticas com base em dados concretos; considerando que são igualmente necessários dados sólidos sobre a situação de sem-abrigo, a acessibilidade dos preços, a ocupação dos solos, a desocupação e a utilização do parque edificado, bem como sobre as renovações e a adaptação, a fim de conceber políticas eficazes; considerando que o Parlamento iniciou o projeto-piloto do Observatório Fundiário Europeu, que se encontra atualmente em fase de execução; considerando que a habitação é tida em conta nos cálculos do custo de vida, revelando variações entre os países da UE nos preços da habitação e dos serviços públicos, com base nas paridades de poder de compra e no índice global do nível de preços das despesas domésticas: que os principais componentes dos bens e serviços de consumo relacionados com a habitação incluem a eletricidade, o gás e outros combustíveis[47]; considerando que, em 2021, 19,5 % das habitações na UE estavam desocupadas, ou seja, eram residências devolutas ou secundárias, e que se trata de um aumento de 23 % em relação a 2011;

O papel da UE nas políticas de habitação

---

47 Eurostat, «Statistics Explained – Comparative price levels of consumer goods and services» [Estatísticas explicadas — Níveis comparativos dos preços dos bens e serviços de consumo], dezembro de 2025, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Comparative_price_levels_of_consumer_goods_and_services.

As consequências socioeconómicas da crise da habitação

1. Manifesta profunda preocupação com a crise da habitação que está a afetar a UE e os seus Estados-Membros, comprometendo a dignidade, a igualdade e a coesão social; sublinha que milhões de europeus enfrentam condições de vida precárias em resultado da crise da habitação; salienta que a acessibilidade dos preços está no cerne da crise da habitação, em particular para os jovens, as famílias de baixos e médios rendimentos e os grupos vulneráveis, designadamente os idosos e os sem-abrigo, que enfrentam obstáculos acrescidos ao acesso a habitação adequada; expressa preocupação com os desafios que os jovens enfrentam ao deixarem a casa da família e ao fazerem escolhas pessoais que influenciam a sua vida profissional e pessoal, como constituir família ou estudar e encontrar um primeiro emprego de acordo com as suas qualificações;

2. Manifesta preocupação com as consequências socioeconómicas nefastas da crise da habitação, que está a dificultar o acesso das pessoas ao emprego e a mobilidade laboral dos trabalhadores para empregos localizados nas áreas metropolitanas, criando escassez de trabalhadores, entre outros problemas; realça que a crise da habitação se transformou num obstáculo à competitividade da Europa, uma vez que compromete a produtividade e torna as regiões menos atrativas para o investimento; está preocupado com os efeitos da crise da habitação no poder de compra das pessoas, o que cria dificuldades para as empresas encontrarem mão de obra adequada; está empenhado em fomentar uma maior vontade política entre os Estados-Membros, bem como entre os órgãos de poder local e regional, no desenvolvimento de soluções adaptadas e inovadoras, e na integração das políticas de habitação em estratégias sociais e económicas mais amplas;

A UE e as autoridades nacionais

3. Congratula-se vivamente com o compromisso da Comissão de apresentar e aplicar um ambicioso Plano Europeu de Habitação a Preços Acessíveis (PEHPA); recorda que o PEHPA deve respeitar o princípio da subsidiariedade, tendo em conta as necessidades específicas de cada Estado-Membro; entende que o PEHPA deve ser concebido para solucionar a crise da habitação enquanto emergência social;

4. Solicita à Comissão que tenha devidamente em conta a posição do Parlamento sobre a crise da habitação; insta a Comissão a convocar a primeira cimeira da UE sobre a habitação, centrada em soluções concretas; enfatiza que o PEHPA deve dar prioridade a ações destinadas a aumentar a acessibilidade real dos preços e apoiar os Estados-Membros na disponibilização de habitações condignas, sustentáveis e a preços comportáveis para milhões de europeus; assinala que a habitação é uma competência dos Estados-Membros,

mas reconhece que a legislação setorial da UE pode ter um impacto na viabilidade global e nos custos da construção, bem como na renovação e reconversão das habitações; insiste em que existem iniciativas da UE que podem trazer um verdadeiro valor acrescentado na resposta à crise da habitação, notadamente explorando todo o potencial do mercado único no setor da construção, permitindo um maior investimento através da utilização de fundos da UE, elevando os padrões de qualidade das habitações, melhorando os dados através da sua recolha e partilha, apoiando os esforços e o investimento na melhoria de competências e na requalificação, facilitando a mobilidade dos trabalhadores da construção e estimulando a simplificação da concessão de licenças; preconiza que o PEHPA seja alinhado pelo Pilar Europeu dos Direitos Sociais e ajude a combater as desigualdades sociais, a erradicar a pobreza na UE e a promover a coesão social, económica e territorial, assim como a convergência ascendente;

Órgãos de poder local e regional

5. Insta a UE e os seus Estados-Membros a respeitarem as competências pertinentes dos órgãos de poder local e regional, e a salientarem o papel fundamental dos mesmos na identificação das necessidades de habitação e no contributo para as estratégias nacionais na conceção de medidas específicas para a população local; recomenda à UE e aos Estados-Membros que incentivem os municípios e as regiões a promoverem a construção, a renovação e a reconversão de habitações residenciais nas suas zonas; constata, além disso, que apesar de as zonas urbanas e industriais serem particularmente afetadas, a crise da habitação se estende a todas as regiões, em especial às que apresentam desvantagens geográficas permanentes, como as zonas rurais e interiores, as ilhas, as regiões ultraperiféricas, as regiões fronteiriças com elevada população pendular e as zonas costeiras e remotas, nomeadamente as que estão em risco de declínio demográfico; sublinha que é importante elaborar e promover estratégias urbanas integradas que abranjam a educação, os cuidados de saúde, as infraestruturas (como a água e a eletricidade), os transportes públicos e o lazer, assegurando que os desafios demográficos sejam efetivamente integrados na elaboração de políticas a todos os níveis; solicita que os órgãos de poder local e regional tenham acesso direto e específico aos fundos de habitação da UE e sejam capacitados para os gerir, tendo em conta a sua proximidade com a realidade das necessidades locais, permitindo-lhes assim agir rapidamente para dar resposta aos desafios em matéria de habitação;

6. Ressalta que os órgãos de poder local e regional devem participar no PEHPA; recomenda o reforço dos mecanismos de consulta, da coordenação e da cooperação intermunicipal, assim como a otimização de parcerias e a mobilização dos conhecimentos especializados dos órgãos de poder local e regional, dado que estes estão em melhor posição para assegurar o êxito da elaboração e da

execução do plano; recomenda a participação ativa das principais partes interessadas na elaboração e aplicação da política de habitação a nível local; insiste em que as iniciativas a nível da UE respeitem a diversidade das realidades regionais, reconhecendo que os diferentes contextos territoriais (como os pontos críticos metropolitanos, as regiões em declínio, as ilhas e as regiões ultraperiféricas) exigem abordagens adaptadas;

7. Preconiza a promoção da simplificação mediante uma abordagem de governação a vários níveis e em conformidade com o princípio da parceria, incluindo estruturas administrativas integradas e medidas digitais, como processos de concessão de licenças totalmente digitais e comunicações eletrónicas relacionadas com a concessão de licenças, por forma a apoiar o desenvolvimento de projetos de habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis, tendo em conta a necessidade de renovar o parque habitacional existente;

8. Convida a Comissão a promover a cooperação e a publicar boas práticas que reflitam a diversidade dos desafios que as zonas despovoadas, as zonas em vias de despovoamento e as regiões fronteiriças, insulares e ultraperiféricas enfrentam, assim como a evitar que as políticas de habitação contribuam para o despovoamento de determinadas zonas; exorta a UE e os seus Estados-Membros a apoiarem os órgãos de poder local e regional com vista a aumentar a oferta de habitação pública, cooperativa e sem fins lucrativos; propõe a promoção de projetos de conectividade digital e de ligações de transportes às capitais, às grandes cidades e aos centros urbanos, uma vez que podem ajudar a combater o despovoamento, a garantir o direito de permanência e a permitir que a população local viva no seu local de origem, aumentando simultaneamente o número de habitações disponíveis no mercado e renovando o parque habitacional existente; insta a Comissão a elaborar um plano de habitação específico que dê resposta às necessidades de construção e renovação das regiões rurais, insulares e ultraperiféricas, bem como para a cooperação transfronteiriça neste domínio, apoiado por um estudo sobre as condições de vida nestas regiões da Europa; insta a Comissão e os Estados-Membros a implementarem iniciativas, por exemplo através da política de coesão, para revitalizar as regiões rurais, melhorando as infraestruturas, apoiando programas de desenvolvimento habitacional e promovendo políticas que incentivem a regeneração rural e apoiem o desenvolvimento das pequenas cidades, a fim de dar resposta a desafios sem paralelo, como a falta de infraestruturas e de oportunidades económicas;

9. É favorável a estratégias integradas de desenvolvimento territorial e local destinadas a tornar as zonas rurais mais resilientes através de abordagens colaborativas e participativas, tal como delineado na visão a longo prazo para as zonas rurais da UE e no quadro de cooperação do Pacto Rural, a fim de dar resposta aos desafios únicos das zonas rurais, remotas e montanhosas nas políticas de habitação;

insta a Comissão a propor um «estatuto das ilhas da UE», associado a um «pacto das ilhas», semelhante ao Pacto Rural, com o objetivo de reconhecer a insularidade como uma característica diferencial e de criar medidas estratégicas específicas para ajudar as ilhas a fazer face aos custos adicionais associados à insularidade, por forma a assegurar a existência de habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis nas ilhas;

10. Sublinha que são necessárias medidas para salvaguardar a disponibilidade de habitação para os residentes e preservar a diversidade e a vitalidade das comunidades urbanas, bem como a habitabilidade a longo prazo das cidades; salienta ainda a importância de ter em conta a gentrificação no planeamento urbano e nas políticas de regeneração, por forma a garantir que os esforços de revitalização não conduzam à deslocação de residentes, incluindo residentes de longa duração e proprietários mais velhos, nem à perda de habitação a preços comportáveis; frisa que é necessário afetar recursos adequados aos órgãos de poder local e regional para apoiar o reforço das capacidades e ajudar os Estados-Membros nas suas políticas de desenvolvimento territorial, promovendo a construção, a reconversão, a renovação, o investimento e a racionalização dos procedimentos administrativos e de concessão de licenças nas zonas rurais, nos municípios de pequena e média dimensão, e nas zonas consideradas menos atrativas; sublinha que muitos municípios enfrentam uma grave escassez de pessoal, o que limita a sua capacidade para planear, disponibilizar e gerir a habitação pública e social, bem como para assegurar uma supervisão adequada da atividade do setor privado; salienta que uma capacidade administrativa insuficiente contribui para a má gestão, a morosidade dos procedimentos de concessão de licenças e para uma aplicação deficiente da legislação contra práticas ilegais;

Aumentar a oferta de habitação pública e privada a preços comportáveis

Reduzir os encargos regulamentares e promover a simplificação

11. Realça que entre as principais causas da crise da habitação estão a oferta insuficiente de habitações, o investimento limitado em habitação pública e a preços comportáveis, quadros regulamentares inadequados, um planeamento e governação insuficientes por parte da administração pública, os preços elevados dos terrenos, a procura concorrente de espaço, o aumento dos custos de construção, dos custos da energia e dos serviços públicos, os estrangulamentos nas infraestruturas, a morosidade dos processos de concessão de licenças, o crescimento demográfico e as alterações demográficas, a escassez de mão de obra, práticas abusivas de financeirização em grande escala e o persistente desfasamento entre a procura e a oferta de habitação; salienta que é necessário aumentar o investimento e a oferta de habitação, incluindo modelos cooperativos, sociais e sem fins lucrativos, a fim de ajudar a reduzir

os preços; insta as autoridades públicas a preverem medidas urgentes para impulsionar a oferta de habitação a preços comportáveis, reduzindo os encargos regulamentares, abstendo-se de acrescentar mais níveis administrativos, eliminando obstáculos e burocracia desnecessários e atenuando os estrangulamentos na legislação local, nacional e da UE que comprometem a competitividade dos setores da construção e da renovação; preconiza uma avaliação horizontal abrangente da legislação pertinente da UE com impacto na oferta de habitação a preços comportáveis, de elevada qualidade e eficiente do ponto de vista energético, evitando duplicações desnecessárias e encargos adicionais para os cidadãos europeus; solicita, neste sentido, que a Comissão e o Tribunal de Contas Europeu procedam a uma auditoria regulamentar conjunta da legislação da UE que possa estar a dificultar a oferta de habitação a preços comportáveis; considera que essa auditoria deve corrigir as deficiências identificadas; recorda que os dados disponíveis mostram que os controlos dos preços e as intervenções estatais podem ter resultados inesperados, e que tais medidas devem ser incisivas para limitar as distorções no mercado; observa que tais medidas criam incerteza, desincentivam o investimento e dissuadem os intervenientes que poderiam ajudar a aumentar a oferta; defende que se deixe margem de manobra aos Estados-Membros e às regiões para alcançarem os objetivos da legislação da União em matéria de habitação, em função das suas próprias situações e necessidades;

12. Insta a Comissão a propor um pacote de simplificação da habitação, com o objetivo de simplificar e racionalizar o complexo conjunto de regras que atualmente abrandam a construção e a renovação de habitações em toda a Europa, reduzindo os encargos administrativos, harmonizando a regulamentação que se sobrepõe e encurtando os processos de concessão de licenças; releva que tal iniciativa tornará mais fácil e mais rápida a oferta de habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis, incluindo habitação pública e social, ou a renovação de habitações e a redução dos custos de construção; reconhece que a simplificação e a flexibilização direcionada, se for caso disso, eliminariam obstáculos desnecessários, sem deixar de preservar as principais normas de segurança, ambientais e sociais, com o objetivo de acelerar o processo de concessão de licenças, as novas construções e a renovação, permitindo que a oferta de habitação acompanhe a procura e fazendo com que as habitações sejam mais acessíveis em toda a Europa;

13. Insta a envidar esforços para melhorar de forma sustentável a disponibilidade de terrenos para construção, especialmente em zonas densamente povoadas; frisa que a responsabilidade pelas decisões relativas aos terrenos públicos e aos processos de planeamento deve continuar a ser da competência das autoridades nacionais e municipais; insta as autoridades públicas competentes a fazerem uso dos terrenos públicos, a reverem a regulamentação em matéria de zonamento e a reclassificarem terrenos preparados para infraestruturas de modo a poderem ser desenvolvidos

imediatamente, a fim de acelerar a disponibilização de habitações a preços comportáveis e de modelos cooperativos, sociais e sem fins lucrativos; realça que qualquer estratégia de utilização dos solos deve equilibrar as necessidades de habitação com normas de construção de elevada qualidade; salienta que os empreendimentos habitacionais devem ser sempre integrados em estratégias mais amplas de desenvolvimento nas zonas urbanas, incluindo o desenvolvimento de infraestruturas públicas, por forma a assegurar a coesão social e evitar tanto a segregação socioeconómica como as práticas de distorção do mercado; solicita aos Estados-Membros e aos órgãos de poder local e regional que adotem abordagens integradas que garantam a coerência entre os projetos de construção e os objetivos ambientais e sociais; insta os Estados-Membros a integrarem as avaliações dos riscos ambientais no planeamento urbano, assegurando que determinadas zonas vulneráveis a catástrofes relacionadas com o clima sejam prioritárias no que toca a medidas de proteção e a infraestruturas resilientes;

14. Realça que já existem soluções para construir novas habitações sem um novo consumo de zonas naturais, melhorando simultaneamente a qualidade da construção e aumentando a oferta e a diversidade de habitação; sublinha que estas soluções vão desde a construção de habitações de densidade horizontal e vertical moderada, concebidas em conjunto com os residentes locais, até à renovação urbana, incluindo a construção de habitações leves;

15. Sublinha que os espaços abandonados habitáveis constituem um reservatório adicional de terrenos urbanos para eventual desenvolvimento; insta os Estados-Membros e os órgãos de poder local e regional a fazerem um levantamento dos espaços abandonados no seu território que possam ser transformados em habitação e a introduzirem um «passaporte para espaços abandonados» que defina as condições em que as zonas abandonadas seriam automaticamente transformadas em parcelas para a construção de habitações nos planos urbanos; exorta a Comissão e os Estados-Membros a promoverem ativamente a reabilitação de locais abandonados ou subutilizados nos tecidos urbanos existentes, assegurando simultaneamente que esses projetos de regeneração contribuam para a acessibilidade dos preços, a sustentabilidade e a inclusão social;

16. Convida as autoridades públicas competentes a dotarem as instituições responsáveis de recursos adequados para assegurar um tratamento eficaz e atempado dos pedidos, por forma que os processos de concessão de licenças se tornem mais rápidos e simples, nomeadamente através de medidas como a introdução do princípio do deferimento tácito para a emissão de licenças de construção para novas obras de construção e renovação, exceto em casos relacionados com a segurança das pessoas, normas e medidas de proteção ambientais ou requisitos para a preservação do património cultural, histórico e arqueológico ou arquitetónico, que

deve ser salvaguardado; recorda a importância dos processos de planeamento participativos e da função social da habitação; solicita à Comissão que exorte os Estados-Membros a fixarem um objetivo para a obtenção de licenças de construção num prazo de 60 dias, a fim de disponibilizar habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis; convida os Estados-Membros a promoverem a oferta de habitação através de ações prioritárias que permitam ativar procedimentos mais curtos a nível nacional e a introduzirem procedimentos de aprovação acelerados para projetos de habitação considerados críticos para dar resposta a situações urgentes de escassez;

17. Insta a Comissão a investigar de que forma pode apoiar os Estados-Membros nos seus esforços para gerir eficazmente os procedimentos de planeamento urbano e de licenciamento, por exemplo, fornecendo orientações, prestando assistência técnica e recursos adequados para o reforço da capacidade técnica e administrativa das autoridades locais no âmbito do Programa Europa Digital e do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional, ou atualizando os instrumentos de orientação em linha destinados aos Estados-Membros; defende ainda uma maior digitalização dos processos de concessão de licenças através de plataformas nacionais interoperáveis que permitam a apresentação, o acompanhamento e a aprovação eletrónicos de pedidos de construção, reconversão e renovação; preconiza igualmente a criação de balcões únicos a nível nacional, que prestem aconselhamento para reduzir os atrasos administrativos, em consonância com a iniciativa «Financiamento Inteligente para Edifícios Inteligentes» da Comissão e a Vaga de Renovação na Europa; exorta a Comissão a publicar um estudo que avalie as causas da demora excessiva na obtenção de licenças e na realização de procedimentos de licenciamento, incluindo uma recolha de boas práticas, com vista a melhorar a eficiência; salienta que os processos de concessão de licenças devem assegurar a transparência e facilitar a partilha de dados entre os órgãos de poder local, os promotores e os cidadãos, respeitando simultaneamente as normas da UE em matéria de proteção de dados; frisa que são necessários procedimentos e decisões judiciais atempados, dotados de recursos adequados e rigorosos relacionados com a concessão de licenças, a construção, os pedidos ambientais e a propriedade, a fim de evitar litígios judiciais prolongados, assegurando que os processos sejam céleres e sólidos;

18. Salienta a necessidade de atividades de renovação e reconversão para fazer face à fragmentação das políticas de habitação e à morosidade dos processos de concessão de licenças, que são suscetíveis de prejudicar o desenvolvimento do parque imobiliário existente; insta os Estados-Membros a concederem mais incentivos à renovação de habitações devolutas e sublinha que o processo de candidatura deve continuar a ser simples; solicita que as habitações renovadas sejam disponibilizadas a quem se encontre em listas de espera ou a quem compre casa pela primeira vez, reconhecendo as

necessidades destes; exorta os Estados-Membros a adotarem um novo paradigma e a financiarem adequadamente a renovação de imóveis para habitação em zonas tradicionalmente utilizadas para fins não residenciais, de modo que os imóveis situados «por cima de lojas», em pisos superiores, sejam plenamente utilizados para satisfazer necessidades urgentes de habitação local nessas comunidades;

19. Considera que a UE deve manter condições de concorrência equitativas e assegurar a utilização eficiente dos recursos da UE, que devem ser orientados para garantir uma habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis para todos; exorta a Comissão e os Estados-Membros a integrarem plenamente a iniciativa Vaga de Renovação na Europa, da Comissão, nas políticas de habitação, incluindo regimes de apoio à modernização de habitações privadas, assegurando que a renovação de edifícios não se concentre apenas na eficiência energética e na descarbonização, mas também na equidade social e na expansão da oferta de habitação a preços comportáveis, melhorando a qualidade de vida, evitando aumentos desproporcionados das rendas durante as renovações e reduzindo os custos de habitação a longo prazo; salienta a importância de estabelecer dotações específicas para a renovação no âmbito do próximo PEHPA e de contribuir para melhorar os níveis médios de desempenho energético do setor da habitação e dar prioridade aos edifícios com pior desempenho; insta os Estados-Membros que se deparam com concentrações elevadas de edifícios de vários andares, padronizados e de baixa eficiência a desenvolverem mecanismos que permitam atingir as taxas de renovação necessárias para cumprir as metas da UE; apoia os incentivos à renovação de habitações em zonas densamente povoadas e defende soluções que incentivem positivamente os proprietários a tornarem a colocar casas no mercado, de modo que estejam disponíveis para arrendamento de longo prazo, especialmente em zonas urbanas sob pressão; sublinha que, ao elaborar políticas de habitação, as autoridades competentes devem ser capazes de realizar uma avaliação ambiental única e exaustiva, evitando redundâncias, e concluir as etapas administrativas e processuais necessárias para uma determinada zona geográfica antes do desenvolvimento de projetos residenciais;

20. Exorta as autoridades públicas a intensificarem os esforços envidados para combater a pobreza energética, nomeadamente acelerando e simplificando os processos de concessão de licenças para renovações eficientes do ponto de vista energético; apela aos Estados-Membros para que apoiem os agregados familiares em situação de pobreza energética no combate a essa pobreza; salienta a importância dos planos sociais em matéria de clima no apoio à renovação, a fim de fazer face aos preços elevados da energia; exorta a Comissão a acompanhar de perto os progressos realizados até à data na prevenção da pobreza energética;

21. Recorda que o objetivo da Diretiva Desempenho Energético dos

Edifícios é reduzir o consumo de energia dos agregados familiares; reconhece que a Diretiva Desempenho Energético dos Edifícios impõe requisitos de construção suscetíveis de afetar os custos de construção; assinala a importância de normas ambientais, como o certificado de desempenho energético, e apela à adoção de medidas para garantir que estas normas não tenham um impacto negativo nos mercados de aquisição e de arrendamento de imóveis; manifesta preocupação com os métodos de cálculo e as inconsistências na rotulagem energética dos edifícios residenciais, que devem refletir com precisão o desempenho energético real dos imóveis; alerta para as possíveis consequências dessa rotulagem; reconhece que a aplicação prática da Diretiva Eficiência Energética afeta muitas empresas de construção e proprietários privados; salienta a necessidade de garantir que os regulamentos não conduzam a custos mais elevados tanto para os inquilinos como para os compradores de imóveis; exorta a que os projetos de renovação energética se tornem mais acessíveis, através de serviços de assistência técnica e consultoria; apela aos Estados-Membros para que facilitem a participação dos residentes de habitação social nas comunidades de energia, apoiando a renovação liderada pelos cidadãos, respeitando simultaneamente as prioridades nacionais e os recursos disponíveis;

22. Insta os Estados-Membros a adotarem um sistema fiscal eficiente e baseado em incentivos para as políticas de habitação; exorta a Comissão a realizar uma avaliação exaustiva à forma como os incentivos fiscais a nível nacional afetam o mercado da habitação; sublinha que as políticas orçamentais devem estar ao serviço da inclusão social; considera que as normas internacionais da OCDE em matéria de políticas de habitação se revelaram benéficas, incentivando o investimento na habitação e contribuindo para reduzir as pressões sobre os preços da habitação, estimulando assim a oferta em zonas de elevada procura; insta os Estados-Membros a criarem incentivos fiscais para a renovação de habitações e a construção de novas habitações; apela, na sequência de uma avaliação de impacto exaustiva, a uma reforma da Diretiva IVA[48] que permita a aplicação de uma taxa super-reduzida de imposto sobre o valor acrescentado à oferta e construção de habitação — no âmbito de uma política social definida pelos Estados-Membros —, à renovação e alteração — incluindo a demolição e reconstrução — e à reparação de habitações e residências privadas, bem como ao arrendamento de imóveis para fins habitacionais; salienta que essas medidas devem respeitar a neutralidade orçamental, ser coerentes com os objetivos da UE e dar prioridade ao apoio prestado aos agregados familiares com rendimentos baixos e médios;

23. Sublinha que a política fiscal é da competência exclusiva dos

---

48 Diretiva 2006/112/CE do Conselho, de 28 de novembro de 2006, relativa ao sistema comum do imposto sobre o valor acrescentado (JO L 347 de 11.12.2006, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2006/112/oj).

Estados-Membros; apela a que o conjunto de impostos existente nos Estados-Membros seja equilibrado, intensificando os esforços para eliminar as barreiras fiscais à entrada de novos operadores no mercado imobiliário, tais como os elevados impostos sobre o registo em determinados países, promovendo simultaneamente condições fiscais que tornem os arrendamentos de longa duração mais acessíveis, estáveis e seguros; insta os Estados-Membros a reverem os regimes fiscais com o objetivo de aumentar a mobilidade e assegurar uma utilização mais eficiente da habitação; exorta os Estados-Membros a garantirem que quaisquer incentivos fiscais e financeiros destinados a apoiar a habitação contribuam para um mercado imobiliário condigno, sustentável e comportável, evitando a inflação dos preços e práticas que distorçam o mercado e que agravem o acesso à habitação;

Matérias-primas e produtos para construção e renovação

24. Solicita à Comissão que publique uma análise das diferentes causas que afetam o preço e o fornecimento de matérias-primas e produtos de construção e renovação, incluindo a legislação, com vista a melhorar o acesso aos mesmos e a assegurar que o custo da renovação de características anteriores do projeto dos edifícios não aumente, em conformidade com as competências da UE e o princípio da subsidiariedade; lamenta a falta de um mercado único unificado de matérias-primas e produtos de construção e renovação; insta a Comissão a melhorar a expansão de produtos inovadores e sustentáveis e a sua acessibilidade em todos os Estados-Membros; apela a um controlo especial da concorrência no setor dos materiais de construção, a fim de assegurar a competitividade do setor; considera que são necessárias soluções inovadoras para se ter habitação a preços comportáveis e para assegurar um parque imobiliário preparado para o futuro, sendo que uma solução é o pré-fabrico ou a construção fora do local para renovação, em vez da construção no local, que é suscetível de reduzir substancialmente os tempos de construção e de ajudar a colmatar as lacunas na oferta; sublinha que o pré-fabrico industrial pode diminuir o tempo de construção em 20-50 % e, por conseguinte, reduzir as perturbações associadas, bem como gerar poupanças significativas de energia e de custos; está convencido da importância da circularidade dos materiais e da resiliência do setor da construção, nomeadamente através de uma conceção que facilite a reutilização e a promoção do abastecimento local de materiais de construção; solicita que a Comissão estude o impacto dos direitos de importação na segurança do aprovisionamento e nos preços dos materiais de construção essenciais necessários para o setor da construção e da renovação, e que explore novos mercados para esses materiais, nomeadamente através da promoção de acordos estratégicos; insta ao reforço do mercado único das matérias-primas e dos produtos essenciais para o setor da habitação; apela, neste sentido, à rápida aplicação do

Regulamento Produtos de Construção[49] e a vias de certificação à escala da UE para apoiar a construção sustentável e a competitividade;

25. Salienta a importância de a UE reforçar a sua soberania industrial nos setores da construção e da renovação, e apresentar medidas para identificar e colmatar as lacunas na cadeia de produção da construção; insta os Estados-Membros a incentivarem a utilização de materiais de construção produzidos na União Europeia, apoiando assim a criação de emprego a nível local e reforçando a competitividade da UE; apela às autoridades públicas para que incentivem as tecnologias produzidas na Europa, aplicando o princípio da preferência europeia nos contratos públicos; exorta a Comissão a incluir cláusulas de origem mínima para os projetos cofinanciados pela UE no setor da construção sustentável para componentes «fabricados na UE», e a lançar programas de apoio à conversão industrial, à investigação e ao investimento na cadeia de valor europeia; sublinha que as autoridades e a indústria são responsáveis por assegurar normas elevadas em matéria de construção, proteção contra materiais de construção defeituosos e prestação de contas; salienta a necessidade de salvaguardas adequadas a nível da UE para proteger os consumidores e os trabalhadores; frisa a importância de melhorar a sustentabilidade e a durabilidade dos edifícios europeus e de incentivar a renovação sustentável e duradoura, tendo simultaneamente em devida conta as situações e os condicionalismos enfrentados pelos agregados familiares que vivem em habitações que necessitam de renovação;

Produtividade e inovação

26. Salienta que os quadros regulamentares devem apoiar a inovação; incentiva as autoridades públicas competentes a investirem na produtividade e na inovação no setor da habitação, a fim de aumentar a capacidade e reduzir os custos de construção, melhorando simultaneamente a qualidade do parque habitacional em termos de desempenho energético, eficiência energética, qualidade do ar interior e ventilação, isolamento acústico e térmico, solidez estrutural e acessibilidade, bem como para promover a produtividade e a eficiência no próprio processo de construção, através de métodos mais rápidos, mais eficazes em termos de custos e menos intensivos em mão de obra, incluindo a industrialização, o pré-fabrico e a digitalização das técnicas de construção, se necessário, garantindo que os métodos de construção tradicionais e híbridos continuam a ser apoiados, nomeadamente em contextos de renovação;

---

49 Regulamento (UE) 2024/3110 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2024, que estabelece regras harmonizadas para a comercialização dos produtos de construção e que revoga o Regulamento (UE) n.º 305/2011 (JO L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

27. Insta a que as novas habitações cumpram normas razoáveis de qualidade e habitabilidade em matéria de isolamento, eficiência energética, qualidade do ar interior e segurança contra incêndios; insta a uma melhor coordenação a nível da UE para aumentar a segurança contra incêndios nos Estados-Membros; insta as autoridades públicas competentes a garantirem que a inovação no setor da habitação apoie as empresas locais e os ofícios tradicionais, e não conduza a um aumento dos custos da habitação ou à deslocação dos residentes; insta os fundos nacionais e da UE a reforçarem o apoio à inovação e à investigação no setor da construção, tais como projetos liderados por microempresas e PME europeias centrados na investigação de novos materiais e métodos de construção, e a associarem o apoio à inovação à acessibilidade dos preços; insta a que os instrumentos financeiros europeus ajudem as PME a expandir a oferta de habitação modular e produzida fora do local; insta ao desenvolvimento e à implantação de soluções e tecnologias domésticas inteligentes, à normalização da Modelação da Informação da Construção e ao reforço do Observatório Europeu do Setor da Construção; insta a que a inovação seja acompanhada de normas laborais, condições de trabalho seguras e contratos justos e estáveis, a fim de tornar o setor da construção mais atrativo; insta a Comissão a introduzir uma iniciativa «vales de habitação», criando polos colaborativos para soluções de habitação com base no modelo dos vales de inovação;

Garantir a segurança jurídica e a proteção dos proprietários e dos inquilinos

28. Salienta que a política de habitação deve alcançar o justo equilíbrio entre a proteção dos direitos dos proprietários e a proteção dos inquilinos; recorda que os cidadãos da UE têm o direito de possuir, utilizar, alienar e herdar bens legalmente adquiridos; condena veementemente o fenómeno da ocupação ilegal de propriedades privadas e públicas em toda a Europa, conhecido como ocupação ilegal, que viola o direito fundamental à propriedade privada; insta os Estados-Membros a protegerem este direito fundamental e a adotarem medidas mais rigorosas para salvaguardar os proprietários, assegurando mecanismos jurídicos rápidos e eficazes para a recuperação de bens, incluindo decisões judiciais rápidas em matéria de despejos, reforçando a proteção das vítimas de tais atos, restaurando as posses legítimas e defendendo o Estado de direito; sublinha que a ocupação ilegal de unidades habitacionais pode gerar insegurança, degradação urbana e tensão social e comprometer a coesão social; considera que a possibilidade legal de os proprietários recuperarem o controlo das suas habitações não só é uma questão de equidade e justiça, como se trata também de um elemento fundamental para manter a confiança dos investidores e a oferta de arrendamento; apela à adoção de políticas coordenadas a nível da UE para abordar e travar a ocupação da habitação, garantindo o direito à propriedade e a segurança jurídica dos proprietários enquanto elementos importantes para garantir a estabilidade

económica e a segurança, em particular protegendo os pequenos proprietários que dependem do rendimento do arrendamento para ganhar a vida, como os pensionistas; insta a uma melhor cooperação, recolha de dados e partilha de informações entre os Estados-Membros a este respeito; e exorta a uma melhor utilização dos instrumentos da Europol sempre que houver suspeita de envolvimento de criminalidade organizada na ocupação ilegal, incluindo a análise do valor acrescentado e a eventual criação de uma plataforma em linha;

29. Incentiva os proprietários de imóveis a oferecerem contratos de arrendamento estáveis e a longo prazo, de modo que reforce a segurança da propriedade e proporcione mais previsibilidade aos inquilinos; incentiva os Estados-Membros a aumentarem a transparência no setor do arrendamento privado, com base nos preços anunciados, a fim de melhorar as condições de habitação dos inquilinos, e a reforçarem a legislação nacional a este respeito; insta os Estados-Membros a reforçarem a proteção dos direitos dos inquilinos, nomeadamente incentivando as plataformas de arrendamento em linha a fornecerem informações sobre os níveis médios de renda na zona, para assim assegurar condições justas e evitar aumentos desproporcionados das rendas; exorta a Comissão e os Estados-Membros a reforçarem o seu compromisso de garantir a igualdade e a não discriminação no setor da habitação; apela aos serviços sociais para que deem respostas coordenadas, a fim de resolver os conflitos entre inquilinos e proprietários e evitar uma maior vulnerabilidade das partes envolvidas, incluindo pequenos proprietários e inquilinos vulneráveis nessas circunstâncias; incentiva os Estados-Membros a disponibilizarem mecanismos jurídicos de resolução de litígios em matéria de habitação, por exemplo, em casos de incumprimento prolongado ou abusivo dos contratos de arrendamento que privem os proprietários da utilização legítima das suas casas ou quando os senhorios não cumprem as obrigações que lhes incumbem em relação aos inquilinos; apela às autoridades públicas para que protejam as famílias, em particular as que têm crianças, por exemplo, facilitando o acesso a alojamento temporário para dar resposta a situações de vulnerabilidade de curto prazo, cabendo às autoridades competentes a proteção das famílias vulneráveis; sublinha que as autoridades locais devem identificar e resolver os casos de incumprimento dos requisitos em matéria de propriedade, gestão e segurança, contribuindo para normas mais elevadas no mercado de arrendamento privado; condena as práticas de habitação abusivas que sujeitam os inquilinos em situações vulneráveis a condições inadequadas, inseguras ou insalubres; apoia o papel das associações de inquilinos e dos intervenientes da sociedade civil no setor da habitação enquanto partes interessadas na política de habitação;

Resposta a necessidades de mão de obra específicas: garantir empregos de qualidade, desenvolver talentos e investir em competências

30. Manifesta preocupação com a escassez de mão de obra e a falta de competitividade nos setores da construção e da renovação, e com a escassez de trabalhadores qualificados; solicita que o PEHPA seja associado ao Roteiro para Empregos de Qualidade da UE; sublinha que a crise da habitação não pode ser resolvida sem uma mão de obra plenamente formada e móvel no setor da construção; salienta a importância de melhorar as condições de trabalho dos trabalhadores da construção, a fim de fazer face à escassez de mão de obra e atrair mão de obra qualificada; sublinha, por conseguinte, a necessidade de garantir salários justos, emprego estável, condições de trabalho seguras, melhores contratos e normas de saúde e segurança; salienta que os direitos dos trabalhadores devem ser respeitados e aplicados, e incentiva uma fiscalização eficaz, incluindo a utilização de ferramentas digitais e de registos empresariais para detetar fraudes; apela à adoção de medidas nacionais para prevenir acidentes nos estaleiros de construção; insta ao reforço da aplicação do acervo da UE em matéria de saúde e segurança no trabalho; exorta os Estados-Membros a melhorarem a negociação coletiva dos trabalhadores nos setores da construção e da renovação;

31. Salienta que, no âmbito da futura Estratégia Europeia para a Construção de Habitação, é da maior importância enfrentar de forma mais eficaz a escassez de competências, a fim de assegurar a disponibilidade dos trabalhadores qualificados necessários para melhorar a eficiência do setor da construção; incentiva os Estados-Membros, as autoridades públicas e as empresas de construção a investirem mais no ensino e formação profissionais (EFP) e nos programas de aprendizagem relacionados com o setor da construção, assim como na aprendizagem ao longo da vida para melhorar as competências e assegurar a requalificação dos trabalhadores destes setores, em estreita cooperação com os parceiros sociais, incluindo competências para a construção modular de habitações, a construção e a renovação energeticamente eficientes, os novos materiais de construção sustentáveis e as soluções digitais; salienta a necessidade de expandir o EFP no setor da construção e de melhorar o acesso à formação em competências nas regiões com fraca atividade no setor da construção; insta à criação de programas de formação profissional e de aprendizagem que incidam sobre métodos modernos de construção; destaca a necessidade de acelerar os programas de aprendizagem na área da construção através de formação modular e dual; frisa que é necessário formar os trabalhadores da indústria da construção em tecnologias de impacto zero e mobilizar competências conexas ao longo de toda a cadeia de produção e em todos os níveis de competências, a fim de assegurar que os trabalhadores pouco qualificados também possam beneficiar de formação em novas tecnologias; insta os Estados-Membros a promoverem ativamente e a utilizarem o conteúdo produzido pelas academias de competências de impacto zero; exorta os Estados-Membros a preverem formações voluntárias, adequadas e reguladas pela indústria em estaleiros de construção para estudantes; solicita a mobilização de fundos da UE,

como o FSE+, para apoiar o desenvolvimento de competências nos setores da construção e da renovação;

32. Insta a Comissão e os Estados-Membros a impulsionarem a mobilidade laboral no setor da construção como uma das formas de atenuar a escassez de competências; exorta os Estados-Membros e a Comissão a utilizarem eficazmente os instrumentos existentes para adequar as competências no setor da construção, em consonância com o Cartão de Competências da Indústria da Construção do Cedefop (Centro Europeu para o Desenvolvimento da Formação Profissional), de modo que ajude as regiões gravemente afetadas por escassez de mão de obra e promova oportunidades no estrangeiro para os trabalhadores qualificados; salienta a necessidade de garantir proteções para os trabalhadores móveis, designadamente direitos iguais, condições de trabalho dignas e acesso à formação, a fim de assegurar uma mobilidade justa; insta a Comissão a facilitar a mobilidade no interior da UE com encargos administrativos mínimos, através de iniciativas destinadas a reforçar o reconhecimento mútuo das qualificações profissionais no setor, incluindo, se necessário, para trabalhadores qualificados de países terceiros; salienta a necessidade de reconhecimento e validação das competência e qualificações profissionais em toda a UE, no âmbito da Estratégia Europeia para a Construção de Habitação; insta a Comissão a rever a Diretiva Qualificações Profissionais[50], a fim de melhorar o reconhecimento mútuo das qualificações no setor; congratula-se com a proposta da Comissão relativa a uma iniciativa de portabilidade de competências para reforçar a portabilidade das competências e das qualificações em toda a UE, independentemente do local onde foram adquiridas, no âmbito da União das Competências; congratula-se também com a proposta da Comissão relativa a um portal único de declaração eletrónica para reduzir os encargos administrativos do destacamento de trabalhadores[51] e solicita a sua rápida negociação e aplicação; solicita que a legislação laboral nacional apoie os esforços para fazer face à escassez de mão de obra a longo prazo;

33. Incentiva a Comissão e os Estados-Membros a assegurarem que os trabalhadores migrantes legalizados e os trabalhadores sazonais em relação aos quais o alojamento é disponibilizado por intermédio do seu empregador tenham acesso a habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis; sublinha que nenhum trabalhador deve ser forçado a viver em condições de sobrelotação ou precárias; apela a um acompanhamento reforçado a este respeito; insta a Comissão e

---

50 Diretiva 2005/36/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 7 de setembro de 2005, relativa ao reconhecimento das qualificações profissionais (JO L 255 de 30.9.2005, p. 22, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2005/36/oj).

51 Comissão Europeia, «Uma nova plataforma digital para declarar trabalhadores destacados», sítio Web da Comissão Europeia, novembro de 2024, https://commission.europa.eu/news-and-media/news/new-digital-platform-declaring-posted-workers-2024-11-14_pt.

os Estados-Membros a analisarem os efeitos sociais e territoriais da habitação concentrada para trabalhadores migrantes e sazonais; salienta a necessidade de avaliar se essa segregação espacial compromete a coesão social e a integração das comunidades; apela aos Estados-Membros para que recolham dados a nível regional e local sobre a localização e as condições do alojamento assegurado pelo empregador; solicita uma revisão da Autoridade Europeia do Trabalho para uma aplicação transfronteiriça mais eficaz;

Pequenas e médias empresas

34. Insta a Comissão e os Estados-Membros a apoiarem firmemente as microempresas, as PME e os trabalhadores por conta própria nos setores da construção e da habitação, nomeadamente através da disponibilização dos instrumentos de financiamento acessíveis necessários, e garantindo o pagamento atempado dos contratos públicos, eliminando simultaneamente os encargos administrativos relacionados com esses pagamentos; salienta a importância de melhorar os quadros regulamentares que prejudicam a competitividade e a empregabilidade das microempresas, das PME e dos trabalhadores por conta própria, bem como de dar resposta à inexistência de normas harmonizadas a nível da UE e baseadas no desempenho, e à prevalência de prazos de fixação de normas morosos, que impedem a utilização de materiais de construção inovadores, a fim de atrair e promover talentos e permitir um acesso mais fácil ao mercado; reconhece o contributo dos trabalhadores por conta própria, que constituem uma parte crucial da mão de obra nestes setores, e solicita que lhes seja concedida uma proteção especial para garantir a sua estabilidade, tratamento justo e proteção social; convida a Comissão e o Grupo BEI a simplificarem o acesso aos regimes de financiamento da UE para microempresas e artesãos, dando especial atenção às zonas rurais e despovoadas, como forma de preservar as competências e o emprego locais; destaca que apoiar as microempresas e os trabalhadores independentes não é apenas uma prioridade económica, mas também cultural e social, na medida em que preserva as tradições locais e reforça a autossuficiência das comunidades; salienta a necessidade de apoiar as PME, incluindo as cooperativas de habitação e as empresas sociais, enquanto estratégia mais ampla para assegurar a oferta de habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis a longo prazo;

35. Recorda o papel crucial da contratação pública no setor da construção, que representa uma parcela substancial da atividade do setor; salienta que a complexidade dos contratos públicos aumentou ao longo do tempo, tornando mais difícil para os municípios a adjudicação de contratos de construção pública; insta a Comissão a simplificar substancialmente a legislação da UE em matéria de contratos públicos; exorta as autoridades públicas a regularem eficazmente a subcontratação, assegurando que os fundos públicos apoiem as empresas que proporcionam condições sociais de trabalho

de elevada qualidade e respeitam as normas da indústria; apela à Comissão para que reflita sobre a inclusão de normas sociais e ambientais na próxima revisão da Diretiva relativa aos contratos públicos[52] e assegure a transparência no que diz respeito aos subcontratantes e à dimensão do trabalho subcontratado; observa que a introdução de critérios adicionais nos procedimentos de contratação pública pode aumentar a complexidade do processo de contratação, afetando a concorrência entre proponentes e os preços; salienta que uma conceção cuidadosa desses critérios é importante para assegurar o alinhamento com o objetivo de facilitar a construção de habitação a preços mais acessíveis; considera que a Estratégia Europeia para a Construção de Habitação deve assegurar que os contratos públicos não sejam adjudicados a empresas condenadas por corrupção ou violações dos direitos humanos; insta os Estados-Membros a adaptarem as suas regras de contratação pública para ajudar o setor público a evitar recorrer a contratantes que não possuam a capacidade ou experiência comprovadas necessárias;

Apoio à oferta de habitação pública, cooperativa, sem fins lucrativos e com fins lucrativos limitados

36. Reconhece que a disponibilidade e a afetação de habitação pública, social, cooperativa, sem fins lucrativos e com fins lucrativos limitados podem contribuir para garantir a acessibilidade dos preços, a estabilidade e a coesão social, bem como para aumentar a oferta de habitação a grupos como os agregados familiares com baixos rendimentos, os jovens, os estudantes, os idosos, as pessoas com deficiência e os trabalhadores essenciais; sublinha a importância de disponibilizar uma percentagem adequada destes modelos de habitação; insta as autoridades públicas a assegurarem um apoio específico a estes modelos de habitação, uma vez que proporcionam acessibilidade dos preços, estabilidade e valor comunitário a longo prazo; apela aos Estados-Membros para que criem mecanismos que permitam às autoridades locais ponderar a reabilitação, o acrescento de andares ou a conversão de sótãos de edifícios públicos já existentes, bem como a reabilitação e reconversão do parque imobiliário público não utilizado — sobretudo o que está localizado em centros históricos e subúrbios — em habitação social, se necessário, preservando simultaneamente o valor arquitetónico ou patrimonial dos edifícios históricos; destaca a necessidade de explorar o potencial das soluções colaborativas de habitação, incluindo modelos cooperativos, sem fins lucrativos, com fins lucrativos limitados e liderados pela comunidade, geridos por organizações locais, a fim de promover opções de habitação condignas, acessíveis e sustentáveis e reforçar o envolvimento da

---

52 Diretiva 2014/24/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos públicos e que revoga a Diretiva 2004/18/CE (JO L 94 de 28.3.2014, p. 65, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

comunidade;

37. Regista o papel das soluções de habitação pública no âmbito de uma estratégia de habitação mais ampla e considera que a UE deve salvaguardar os modelos bem-sucedidos de distribuição de habitação pública existentes nos Estados-Membros e as práticas nacionais comuns nas suas políticas de habitação; salienta que a habitação pública pode contribuir para enfrentar situações de habitação insalubre e de exclusão que afetam grupos vulneráveis; sublinha a importância de privilegiar projetos destinados a promover bairros inclusivos, oferecendo oportunidades para todos; reconhece os custos de manutenção do parque habitacional público e, por conseguinte, incentiva o desenvolvimento de processos eficazes destinados a reduzir os encargos orçamentais para as administrações públicas e os cidadãos; considera fundamental garantir que sejam estabelecidos critérios de elegibilidade transparentes e objetivos na atribuição de habitação social, que reflitam as condições locais de habitação, garantindo simultaneamente a utilização eficiente e proporcional dos recursos públicos; sublinha que, no domínio da habitação pública, a garantia de alojamento a preços comportáveis depende não só dos custos de construção, mas também da sustentabilidade da gestão e da prestação de serviços; destaca o papel fundamental dos intervenientes qualificados no setor da habitação na manutenção da qualidade e da acessibilidade dos preços ao longo do tempo; solicita que o financiamento público apoie parte dos custos de gestão e serviços, tornando assim o alojamento mais acessível para os residentes;

38. Considera que as entidades da economia social podem contribuir significativamente para aumentar a oferta de habitação social e a preços comportáveis, especialmente quando se comprometem com esta missão a longo prazo, e podem complementar o papel das entidades privadas; assinala a importância dos mecanismos de cooperação entre os setores público e privado, incluindo parcerias público-privado de lucro limitado, que podem centrar-se na gestão da habitação a preços comportáveis e contribuir para um mercado equilibrado em toda a União; considera essencial mobilizar o investimento privado com objetivos sociais através de entidades da economia social, que incorporem um modelo de economia social sustentável e complementar ao mercado, reforçando assim a coesão territorial; salienta que os projetos de habitação social e a preços comportáveis financiados por intervenientes que operam no âmbito de modelos cooperativos, de lucro limitado ou sem fins lucrativos apoiam o objetivo de melhorar a acessibilidade dos preços da habitação para as comunidades locais; recorda que os critérios de elegibilidade para o acesso ao financiamento público devem permitir a participação de entidades da economia social que canalizem o investimento para objetivos de interesse geral e podem dedicar uma parte predominante da sua atividade à gestão a longo prazo de habitação a preços comportáveis;

39. Acolhe favoravelmente o anúncio[53] da presidente da Comissão, Ursula von der Leyen, efetuado em setembro de 2025, de uma iniciativa jurídica sobre o arrendamento de curta duração para resolver as lacunas regulamentares pendentes; solicita à Comissão que forneça informações e dados adicionais sobre as questões pendentes, bem como sobre a adequação da intervenção da UE; considera que o objetivo desta iniciativa deve ser garantir um equilíbrio justo entre o desenvolvimento do turismo e a acessibilidade da habitação e que esta iniciativa deve estabelecer objetivos comuns a nível da UE, deixando aos Estados-Membros, às regiões e às autoridades locais a flexibilidade necessária para conceber e aplicar medidas adaptadas às suas realidades territoriais específicas e aos seus mercados imobiliários; convida a Comissão a realizar uma avaliação de impacto abrangente, com base em provas e dados concretos, do impacto da proliferação dos arrendamentos de curta duração nos preços da habitação e na acessibilidade dos preços, na disponibilidade e na segurança do arrendamento, tanto no ambiente macroeconómico como microeconómico dos mercados imobiliários, na sequência da plena aplicação do Regulamento (UE) 2024/1028[54] relativo ao arrendamento para alojamento de curta duração, prestando especial atenção ao seu impacto no parque habitacional do arrendamento de longo duração; assinala que os Estados-Membros têm até 20 de maio de 2026 para implementar o regulamento; reconhece as potenciais dificuldades relacionadas com a interoperabilidade dos sistemas, assim como os desafios enfrentados pelas microempresas e PME no cumprimento das obrigações do referido regulamento; reconhece o impacto diferenciado que a proliferação do arrendamento de curta duração pode ter nos territórios, em função das suas características; constata a falta de clareza jurídica no que diz respeito à conformidade de determinadas legislações nacionais e locais com o direito da UE; insta a Comissão a clarificar, através de orientações, o quadro em que as autoridades públicas podem operar; exorta as autoridades públicas a solicitarem às plataformas digitais que removam anúncios ilegais de apartamentos turísticos; entende que são necessários mais dados, mas receia que uma carga excessiva possa prejudicar pequenas empresas, tais como as empresas de turismo sustentável e rural; considera que as autoridades locais, as associações e as partes interessadas pertinentes devem ser consultadas sobre quaisquer ações futuras, uma vez que estão em melhor posição para determinar as medidas necessárias, incluindo em zonas sob pressão, e que estas

---

53 Comissão Europeia, «Discurso sobre o Estado da União de 2025 proferido pela presidente Ursula von der Leyen», sítio Web da Comissão Europeia, 10 de setembro de 2025.

54 Regulamento (UE) 2024/1028 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 11 de abril de 2024, relativo à recolha e partilha de dados relativos aos serviços de arrendamento para alojamento de curta duração e que altera o Regulamento (UE) 2018/1724 (JO L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj).

ações não devem dissuadir o turismo; apela a que se garanta que a proliferação do arrendamento de curta duração não ameace o tecido social, a acessibilidade dos preços e a habitabilidade a longo prazo das cidades;

40. Recorda que o Tribunal de Justiça, no acórdão proferido nos processos apensos C-724/18 e C-727/18[55], declarou que pode existir um interesse público legítimo na criação de mecanismos para regulamentar os arrendamentos de curta duração a nível nacional, regional ou local, desde que as medidas adotadas sejam necessárias, adequadas e proporcionadas; apela a uma abordagem equilibrada que concilie o direito à propriedade privada, a segurança jurídica dos proprietários e o turismo sustentável com a necessidade de preservar a disponibilidade de habitação e a habitabilidade nos centros históricos das cidades; considera que determinadas medidas podem ajudar os centros urbanos a recuperar as suas funções residenciais, tais como sistemas de licenciamento adequados e proporcionados, uma maior transparência no que diz respeito às aquisições de imóveis estrangeiros em grande escala, a fim de monitorizar a disponibilidade de habitação, autorizações de associações de vizinhos ou do proprietário principal, ou normas de segurança, qualidade e proteção dos consumidores, garantindo que essas políticas sejam proporcionadas e adaptadas às circunstâncias específicas; sublinha que são necessárias medidas para salvaguardar a habitação dos residentes e preservar a diversidade e a vitalidade das comunidades urbanas; solicita que as atividades turísticas e os seus impactos positivos nas economias locais sejam equilibrados com a preservação da disponibilidade de habitação para os residentes locais e os trabalhadores estratégicos e essenciais a longo prazo;

Garantir o financiamento e facilitar os investimentos

Investimento privado

41. Insta à mobilização do investimento privado, uma vez que é importante complementar os esforços públicos para fazer face à escassez de habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis, e que o setor público, por si só, não é capaz de resolver a atual falta de liquidez no mercado; reconhece o papel estratégico do setor privado, das cooperativas e das empresas imobiliárias cotadas em bolsa na resposta à crise da habitação na UE, desbloqueando o acesso ao capital, proporcionando habitação social e a preços comportáveis em grande escala e apoiando a inovação no domínio da construção e da sustentabilidade; insta a Comissão a examinar o impacto da aquisição de imóveis por estrangeiros; observa que as soluções de habitação baseadas no

---

55 Acórdão do Tribunal de Justiça de 22 de setembro de 2020, Cali Apartments SCI e HX/Procureur général près la cour d'appel de Paris e Ville de Paris, processos apensos C-724/18 e C-727/18, ECLI:EU:C:2020:743.

mercado continuam a ser uma forma eficaz de expandir a oferta de modo sustentável e salienta a importância de um ambiente regulamentar favorável ao investimento a este respeito; exorta os Estados-Membros e as instituições da UE a criarem as condições necessárias para atrair e mobilizar investimentos privados a longo prazo, responsáveis, fiáveis e estáveis para a construção, reabilitação e renovação de habitações para famílias com rendimentos baixos e médios; recomenda a conclusão da União da Poupança e dos Investimentos como forma de aumentar a disponibilidade de capital privado além-fronteiras; sublinha os efeitos de alavanca que os pequenos montantes de fundos públicos podem alcançar no mercado; insta os Estados-Membros a explorarem veículos de investimento dedicados à habitação, a fim de canalizar as poupanças privadas para projetos de habitação a preços comportáveis; salienta a necessidade de introduzir modelos de financiamento baseados no desempenho e mecanismos de responsabilização das autoridades locais, vinculando os incentivos ao cumprimento das metas de oferta de habitação; apela à criação de um índice de impacto social para avaliar e definir a adicionalidade gerada pelos investimentos em habitação social e a preços comportáveis, com o objetivo de atrair mais investimento no setor;

42. Destaca a crescente dificuldade no acesso ao financiamento da habitação, uma vez que os agregados familiares com rendimentos baixos e médios enfrentam dificuldades crescentes na obtenção de crédito para aquisição de habitação, incluindo habitação própria; insta a Comissão e os Estados-Membros a continuarem a explorar políticas destinadas a garantir um acesso justo e sustentável ao financiamento da habitação, em particular para quem compra casa pela primeira vez e para os compradores com rendimentos baixos e médios; sublinha a necessidade de as autoridades macroprudenciais e de supervisão, incluindo o Comité Europeu do Risco Sistémico e o Banco Central Europeu, terem em conta os riscos sistémicos nos seus quadros de monitorização e avaliações de risco; observa que a Diretiva Requisitos de Fundos Próprios[56] permite aos Estados-Membros introduzir reservas para risco sistémico relativamente a determinadas posições em risco e que alguns optaram por introduzir reservas para riscos sistémicos para determinadas exposições garantidas por imóveis residenciais, o que aumenta os custos de financiamento dos imóveis comerciais; insta a Autoridade Bancária Europeia a utilizar plenamente as flexibilidades previstas nas suas orientações para apoiar as hipotecas sobre imóveis residenciais, assegurando simultaneamente a estabilidade financeira; exorta os Estados-Membros a avaliarem cuidadosamente

---

56 Diretiva 2013/36/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho de 2013, relativa ao acesso à atividade das instituições de crédito e à supervisão prudencial das instituições de crédito e empresas de investimento, que altera a Diretiva 2002/87/CE e revoga as Diretivas 2006/48/CE e 2006/49/CE (JO L 176 de 27.6.2013, p. 338, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2013/36/oj).

a adequação do nível dessas reservas para risco sistémico aplicadas a posições em risco garantidas por imóveis residenciais; apoia a possibilidade prevista no Regulamento Requisitos de Fundos Próprios[57], a fim de permitir um tratamento prudencial preferencial das exposições relacionadas com a aquisição, o desenvolvimento e a construção de terrenos, facilitando assim o acesso ao financiamento para projetos de desenvolvimento habitacional; insta a Comissão e os Estados-Membros a reforçarem a transparência nas transações imobiliárias e a monitorizarem as interligações entre os fundos imobiliários e os bancos e outros investidores institucionais, a fim de identificar potenciais canais de contágio e salvaguardar a estabilidade financeira; congratula-se, a este respeito, com a revisão do quadro de titularização da UE, apresentada pela Comissão em 17 de junho de 2025, com o objetivo de libertar os balanços dos bancos e reforçar a capacidade de concessão de empréstimos dos bancos; exorta a Comissão a avaliar o impacto do Regulamento Requisitos de Fundos Próprios nas pequenas empresas de construção, a fim de assegurar que os empréstimos para projetos residenciais sejam tratados de forma proporcional, refletindo o facto de os projetos de menor risco sistémico serem frequentemente pré-vendidos, segurados ou garantidos pelas autoridades públicas;

43. Salienta a importância de salvaguardar a estabilidade financeira e de assegurar que os instrumentos financeiros contribuam para a acessibilidade dos preços da habitação; sublinha o papel do Pacto de Estabilidade e Crescimento para garantir a estabilidade financeira na UE, que é um pré-requisito para a proliferação da habitação; destaca que tanto a cláusula de derrogação de âmbito geral como a cláusula de derrogação nacional devem continuar a ser um instrumento excecional e temporário; sublinha que qualquer investimento público em habitação deve permanecer conforme às regras orçamentais da União;

Cooperação entre os setores público e privado

44. Propõe o reforço e a transparência dos mecanismos de cooperação na política de habitação entre os setores público e privado, a fim de mobilizar recursos financeiros adicionais através de quadros europeus de cofinanciamento que combinem o investimento público com a capacidade e a inovação dos intervenientes privados e públicos; sublinha que essas parcerias podem multiplicar o impacto dos recursos públicos e acelerar o desenvolvimento de habitação de qualidade e a preços comportáveis; insta as autoridades públicas a assegurarem que essas parcerias estejam alinhadas com os objetivos de interesse público e de acessibilidade dos preços a longo prazo;

---

57 Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho de 2013, relativo aos requisitos prudenciais para as instituições de crédito e para as empresas de investimento e que altera o Regulamento (UE) n.º 648/2012 (JO L 176 de 27.6.2013, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj).

exorta as autoridades públicas a tirarem partido dos conhecimentos especializados do setor privado, oferecendo incentivos específicos a longo prazo, se necessário, às empresas e às partes interessadas envolvidas em verdadeiros projetos de habitação a preços comportáveis, incluindo investimentos por parte das autoridades locais e das administrações regionais, nomeadamente no desenvolvimento de infraestruturas em zonas urbanas, suburbanas, rurais e despovoadas; destaca o papel que os bancos e as instituições de fomento nacionais podem desempenhar a este respeito; incentiva a Comissão a garantir que a Vaga de Renovação na Europa e o PEHPA gerem oportunidades de investimento reais, facilitando parcerias público-privado responsáveis e transparentes em projetos de renovação urbana e desenvolvimento de infraestruturas em grande escala; salienta que as medidas de assistência pública devem ser concebidas para complementar o investimento privado, a fim de evitar o efeito de evicção e assegurar a estabilidade financeira a longo prazo, assegurando simultaneamente que as medidas de apoio não sobrecarregam os contribuintes nem distorcem os mercados;

Financiamento público

45. Defende uma aplicação estratégica, responsável e eficiente dos investimentos no setor da habitação, através da utilização de fundos específicos da UE, permitindo um maior investimento na habitação através da consolidação e afetação do financiamento atualmente disperso por vários programas, como os fundos da política de coesão, o InvestEU ou o NextGenerationEU, incluindo o Mecanismo de Recuperação e Resiliência; sublinha o papel do BEI e dos bancos e instituições de fomento nacionais, sempre que possível, assegurando o respeito das competências dos Estados-Membros; insta a Comissão a emitir recomendações sobre mecanismos financeiros específicos para a concessão de empréstimos a longo prazo pelos Estados-Membros para o financiamento de projetos habitacionais urgentes; incentiva os Estados-Membros a reafetarem os recursos não utilizados dos seus planos nacionais de recuperação e resiliência a instrumentos financeiros, a fim de permitir a construção e renovação de unidades de habitação social, pública, cooperativa e a preços comportáveis, desde que a gestão desses fundos seja confiada aos órgãos de poder local e regional; encoraja a Comissão e os Estados-Membros a incluírem mecanismos de afetação eficientes, transparentes, inclusivos e equitativos para os beneficiários de fundos e instrumentos financeiros da UE, como as autoridades locais e regionais, de modo que garanta o desenvolvimento territorial sustentável, assegurando a coesão económica, social e territorial; salienta que o desenvolvimento económico desigual em diferentes regiões da Europa e a subsequente migração económica intra-UE contribuem significativamente para a pressão sobre os preços da habitação nas cidades; sublinha, a este respeito, a importância da política de coesão da UE no que diz respeito ao desenvolvimento regional, atualmente e no futuro; apela à criação de uma plataforma digital única e simplificada que permita às autoridades locais e

regionais aceder diretamente aos fundos da UE destinados à habitação; solicita que os regimes de financiamento da UE sejam concebidos com procedimentos simplificados, incluindo mecanismos de pré-financiamento e de subvenção, a fim de assegurar a igualdade de acesso das economias de menor dimensão e dos municípios com capacidade administrativa limitada e acelerar o investimento em habitação social e a preços comportáveis; apoia os esforços nacionais em matéria de aquisição de habitação própria, que podem permitir às famílias constituir património suscetível de ser transmitido às gerações seguintes; insta os Estados-Membros a serem flexíveis na conceção e aplicação de regimes de financiamento para novas habitações, permitindo uma utilização mista equitativa da habitação pública e privada; recomenda um programa InvestEU mais forte para o período de 2028-2034, a fim de aumentar o volume das garantias apoiadas pelo orçamento da UE para projetos de habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis; insta a Comissão a reforçar as estruturas de habitação específicas e a continuar a explorar o valor acrescentado da criação de uma agência europeia da habitação, responsável por recolher e analisar dados pertinentes fornecidos pelos institutos nacionais de estatística, pelo Eurostat e pela Eurofound, a fim de apoiar a partilha de boas práticas, prestar assistência técnica e orientação aos Estados-Membros e às autoridades regionais e locais e apoiar o reforço das capacidades a todos os níveis, a fim de maximizar as sinergias e a cooperação entre as várias instituições;

46. Salienta o importante papel que a política de coesão desempenha no reforço da coesão económica, social e territorial na UE, na redução das disparidades entre as regiões e na prevenção da fragmentação e da distorção no mercado único; considera que o seu potencial para apoiar o desenvolvimento urbano e rural poderia ser reforçado; insta os Estados-Membros a utilizarem a flexibilidade disponível para permitir a inclusão dos objetivos em matéria de habitação no Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional, no Fundo de Coesão e no Fundo para uma Transição Justa; reclama um maior apoio financeiro às entidades urbanas e regionais para o desenvolvimento de habitação pública digna, sustentável e a preços comportáveis, incentivando simultaneamente os Estados-Membros a assegurarem que o financiamento da UE seja utilizado de forma eficiente e transparente a todos os níveis de governação (nacional, regional e local); salienta que esses investimentos devem estar ligados à acessibilidade dos preços, assegurando benefícios duradouros para as comunidades; frisa que o apoio público a projetos de habitação deve estar ligado a estratégias de desenvolvimento urbano e regional baseadas na boa governação; preconiza que os investimentos da UE respeitem o cumprimento das medidas de acessibilidade para os idosos e as pessoas com deficiência e sejam utilizados como um instrumento para reforçar a coesão social; insta a Comissão a incentivar os Estados-Membros a apresentarem uma análise nacional do défice de habitação e um plano nacional de oferta de habitação, acompanhados de marcos de licenciamento e de medidas de

alinhamento do financiamento; exorta os Estados-Membros a adotarem metas plurianuais para a construção de habitações sociais, incluindo em matéria de infraestruturas e serviços; apela a que seja dada especial atenção aos projetos de construção e reabilitação em zonas afetadas ou suscetíveis de ser afetadas por catástrofes naturais, salientando a importância da adaptação e do ordenamento do território, incluindo a utilização eficaz do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional e do FSE+ para financiar medidas de apoio; salienta a importância de assegurar que o Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional e o InvestEU proporcionem instrumentos adequados para melhorar o parque habitacional existente;

47. Apoia o papel que o BEI desempenha na catalisação de financiamento público e privado para o setor da habitação a preços comportáveis; é favorável ao Plano de Ação para uma Habitação a Preços Acessíveis do Grupo BEI e à sua intenção de colaborar com a Comissão para enfrentar os desafios comuns em matéria de acesso ao financiamento da habitação a preços comportáveis, incluindo o incentivo ao investimento na construção inovadora, a fim de reduzir os custos e o tempo de construção; apoia a criação de uma plataforma pan-europeia de investimento, juntamente com instituições de fomento nacionais, destinada a aumentar o financiamento de habitações dignas, sustentáveis e comportáveis e apoiar os Estados-Membros na elaboração de quadros estratégicos favoráveis, sempre que necessário, mantendo simultaneamente o papel do BEI enquanto banco de investimento e salvaguardando a sua notação AAA; destaca o papel fundamental que o BEI pode desempenhar em cooperação com as instituições de fomento nacionais, o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa e as instituições financeiras internacionais na disponibilização de investimento que apoie a coesão social para a oferta de habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis; reafirma que tal deve ser desenvolvido com base num modelo de arquitetura aberta, assegurando a participação significativa e efetiva das instituições de fomento nacionais; insta a Comissão a promover o trabalho das instituições de fomento nacionais através do intercâmbio de boas práticas e da rápida aplicação do PEHPA, com base nos seus conhecimentos especializados de longa data e nas suas ligações regionais no financiamento de habitação social e a preços comportáveis; congratula-se com os tipos de projetos financiados, como o desenvolvimento de habitação a preços comportáveis para profissões essenciais, alojamento estudantil e residências para idosos; sublinha que os investimentos apoiados pelo BEI devem dar prioridade à acessibilidade dos preços a longo prazo; apoia a criação do portal em linha «More homes. Better homes» como elemento constitutivo da plataforma de investimento pan-europeia; considera que as instituições de fomento nacionais devem participar no desenvolvimento de qualquer portal ou instrumento pertinente a nível da UE desde o início; insta o BEI a explorar a criação de uma plataforma europeia de financiamento destinada a aumentar o financiamento e a titularização para uma habitação condigna,

sustentável e a preços comportáveis; congratula-se com o novo portal de balcão único para a habitação do BEI que presta aconselhamento em matéria de habitação e promove a inovação no setor da construção; exorta o BEI a alargar o acesso a empréstimos a longo prazo com juros baixos apoiados por garantias da UE e a dimensão e o alcance geográfico do seu financiamento relacionado com a habitação, tendo em conta não só os critérios de eficiência energética e de sustentabilidade, mas também as necessidades e prioridades das comunidades locais, bem como a renovação do parque habitacional em toda a Europa; salienta que a procura crescente de habitação deve ser satisfeita por medidas destinadas a aumentar a oferta de habitação social, condigna, sustentável e a preços comportáveis;

48. Insta a Comissão a analisar a dinâmica dos preços da habitação, incluindo as provas disponíveis de especulação potencialmente abusiva, e, com base nessa análise, a solicitar aos Estados-Membros que adotem medidas adequadas, se necessário; salienta a importância de salvaguardar a estabilidade financeira e de assegurar que os instrumentos financeiros contribuam para assegurar habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis para todos; exorta a Comissão e os Estados-Membros a reforçarem a transparência das transações imobiliárias, nomeadamente através de uma melhor recolha de dados e de possíveis instrumentos a nível da UE; insta a Comissão e os Estados-Membros a procederem ao intercâmbio de dados e de boas práticas em matéria de luta contra as práticas abusivas de financeirização e as aquisições especulativas, reduzindo a probabilidade de desestabilização dos mercados locais da habitação; exorta os Estados-Membros a adotarem medidas para incentivar a reutilização de habitações desocupadas e abandonadas, uma vez que isso é essencial para aumentar a oferta, garantir a comportabilidade e revitalizar as comunidades; salienta que o investimento público na habitação deve servir o interesse público e proporcionar valor a longo prazo; congratula-se com os modelos de propriedade pública em que a habitação continua a ser gerida publicamente, o que pode ser útil em determinados contextos para evitar práticas de financeirização abusivas, sublinhando que os projetos de habitação que passam para mãos privadas também são legítimos; frisa que os Estados-Membros devem ser livres de escolher a forma de gerir estes projetos em conformidade com as suas políticas nacionais;

Apoiar a procura de habitação

Jovens

49. Destaca a necessidade de prestar especial atenção às gerações mais jovens e futuras, especialmente em zonas com baixas taxas de emancipação e onde os jovens demoram mais tempo a sair da casa dos pais; observa que os jovens dependem cada vez mais do mercado de arrendamento como principal forma de acesso a uma

habitação[58] e preconiza, por conseguinte, o reforço dos direitos e proteções dos inquilinos e dos proprietários, a fim de garantir estabilidade e comportabilidade para as gerações mais jovens; exorta a Comissão a investigar e promover boas práticas a nível regional e local em matéria de iniciativas de habitação dirigidas aos jovens, com procedimentos simplificados, incluindo programas para quem compra casa pela primeira vez; insta os Estados-Membros e as autoridades locais a promoverem medidas que permitam aos jovens aceder ao crédito à habitação, incluindo incentivos como taxas de transação reduzidas para os jovens compradores e para quem compra casa pela primeira vez; solicita a isenção de impostos sobre as transações para quem compre casa pela primeira vez e ocupe a propriedade durante um determinado período; preconiza a concessão de empréstimos bonificados para os jovens e para quem compra casa pela primeira vez; sublinha que a disponibilização de habitação a preços comportáveis para os jovens que entram no mercado de trabalho pode ser reconhecida como uma dimensão estratégica das políticas sociais; insta os Estados-Membros a integrarem as necessidades de habitação dos jovens nos seus programas nacionais de reformas no âmbito do Semestre Europeu; exorta os Estados-Membros a adaptarem a legislação em matéria de ordenamento do território, a fim de permitir que os jovens construam habitações a preços comportáveis em terrenos da sua família, possibilitando soluções de habitação rural e intergeracional; apela aos Estados-Membros para que adotem incentivos específicos, incluindo na utilização dos fundos da UE, para a construção e renovação de habitações sociais e a preços comportáveis para os jovens; preconiza que seja ponderada a concessão de incentivos aos pequenos proprietários de imóveis que arrendam casa a famílias ou jovens com contratos a longo prazo, especialmente em zonas onde se verifica uma escalada dos custos de habitação impulsionada pelas forças do mercado, tais como incentivos fiscais ou medidas de apoio aos inquilinos; sugere que outros incentivos financeiros para proprietários também podem reduzir os preços, aumentando simultaneamente o número de casas disponíveis para arrendamento; salienta a importância de simplificar os procedimentos de caráter administrativo e relacionados com as transações, incluindo os custos adicionais e os custos relacionados com a habitação, a fim de aumentar a transparência, a previsibilidade e a acessibilidade dos preços, em particular para os jovens e para quem compra casa pela primeira vez, em toda a UE;

50. Insta a Comissão a apresentar uma proposta de recomendação do

---

58 Paz-Pardo, G., «Younger generations and the lost dream of home ownership» [«As gerações mais jovens e o sonho perdido de ter uma casa própria»], sítio Web do Banco Central Europeu, 26 de janeiro de 2022, https://www.ecb.europa.eu/press/research-publications/resbull/2022/html/ecb.rb220126~4542d3cea0.en.html.

Conselho que aborde a crise da habitação dos jovens, com o objetivo de melhorar o acesso dos jovens a habitação adequada e a preços comportáveis; salienta que, para implementar essa recomendação do Conselho, os Estados-Membros teriam de, numa base voluntária, apresentar planos de ação nacionais, definindo medidas concretas e, sempre que adequado, novas políticas para fazer face aos desafios da acessibilidade dos preços que os jovens enfrentam e para resolver a sua exclusão da habitação;

51. Insta a Comissão e os Estados-Membros a garantirem soluções de habitação condignas, sustentáveis e a preços comportáveis para os estudantes; sublinha a necessidade de promover um melhor acesso a soluções de arrendamento, apoiando a mobilidade nacional dos estudantes que se deslocam para outra cidade, bem como para experiências no âmbito do programa Erasmus+, intercâmbios académicos e estágios; exorta a Comissão a lançar um modelo europeu de alojamento estudantil que vá além do mero alojamento para promover o bem-estar, a vida comunitária e o crescimento pessoal dos estudantes; apela aos Estados-Membros para que criem estratégias nacionais de habitação que incluam disposições relativas ao alojamento estudantil, melhorando o parque de alojamentos públicos e privados para estudantes; sublinha que o alojamento estudantil a preços comportáveis deve ser reconhecido como uma dimensão importante das políticas educativas; insta os Estados-Membros a incentivarem o desenvolvimento de alojamento estudantil a preços comportáveis perto de instituições de ensino superior, a fim de satisfazer a procura crescente; exorta a UE a incluir o alojamento para jovens nos seus investimentos e na sua agenda política, nomeadamente através do apoio ao financiamento de polos estudantis e de outras iniciativas de alojamento para jovens através de parcerias público-privado; solicita que os fundos da UE proporcionem incentivos específicos para a construção de alojamento a preços comportáveis e digno para estudantes; sublinha que garantir o acesso a preços comportáveis a alojamento estudantil de qualidade que ofereça serviços educativos e comunitários exige estruturas de financiamento inovadoras, privadas, públicas e conjuntas público-privado, nas quais o apoio público complemente as contribuições do setor privado; salienta que as políticas de habitação da UE devem estar alinhadas com os objetivos transversais em matéria de competências para a vida, participação cívica e saúde mental, tal como estabelecido na comunicação «União das Competências» e na Estratégia Europeia para a Juventude 2019-2027; recomenda a criação de um projeto-piloto para ampliar modelos integrados de alojamento estudantil que combinem acomodações acessíveis com programas educacionais e comunitários;

52. Recorda o compromisso assumido pela presidente da Comissão, Ursula von der Leyen, em 2019, de garantir que todas as crianças em risco de pobreza ou de exclusão social, incluindo de ficar em situação de sem-abrigo, na Europa tenham acesso aos direitos mais

básicos, como os cuidados de saúde, o alojamento e a educação, que foi seguido pela adoção da Recomendação (UE) 2021/1004 do Conselho, de 14 de junho de 2021, relativa à criação de uma Garantia Europeia para a Infância[59]; salienta que os objetivos da Garantia Europeia para a Infância não podem ser alcançados sem um orçamento específico ambicioso, tanto a nível da UE como a nível nacional; reitera, nesse contexto, o seu apelo para a adoção de um orçamento específico substancial de, pelo menos, 20 mil milhões de EUR para a Garantia Europeia para a Infância; sublinha a necessidade urgente de incluir esse orçamento específico no próximo quadro financeiro plurianual, a fim de dar resposta ao problema crescente da pobreza e da exclusão social das crianças, incluindo a situação de sem-abrigo;

Agregados familiares com rendimentos baixos e médios

53. Insta os Estados-Membros a resolverem as dificuldades de acesso à habitação com que se deparam os agregados familiares com rendimentos baixos e médios, prestando especial atenção aos trabalhadores estratégicos e essenciais, incluindo profissionais de saúde, professores, agentes responsáveis pela aplicação da lei, bombeiros, assistentes sociais e prestadores de cuidados e outros funcionários essenciais dos serviços públicos, assegurando simultaneamente quadros contratuais equilibrados que protejam tanto os inquilinos vulneráveis como os pequenos senhorios; exorta os Estados-Membros a estabelecerem modelos de habitação de serviço, prestando especial atenção aos trabalhadores estratégicos e essenciais como melhores práticas; apela ao apoio a todas as opções de habitação acessível, incluindo modelos de arrendamento, públicos, cooperativos, de lucro limitado e sem fins lucrativos, garantindo a acessibilidade dos preços a longo prazo e regimes de arrendamento estáveis e seguros a este respeito; insta os Estados-Membros a examinarem e, se necessário, reverem os seus critérios de acessibilidade dos preços, de modo que reflitam verdadeiramente o custo de vida e garantam o acesso efetivo a uma habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis para os agregados familiares com rendimentos baixos e médios;

54. Congratula-se com a consulta da Comissão, lançada em 5 de junho de 2025, e toma nota da revisão das regras em matéria de auxílios estatais para os SIEG, a fim de facilitar a oferta de habitação condigna, sustentável e a preços comportáveis de forma mais rápida e eficiente, permitindo simultaneamente uma maior flexibilidade para facilitar os investimentos nacionais; sublinha que os Estados-Membros, em conformidade com o princípio da subsidiariedade, devem ter o poder discricionário de apoiar este processo de acordo com as suas necessidades locais, regionais ou nacionais; realça a importância de realizar uma avaliação de

---

59 JO L 223 de 22.6.2021, p. 14, ELI: http://data.europa.eu/eli/reco/2021/1004/oj.

impacto *ex ante*, país a país, de quaisquer alterações propostas às regras dos SIEG; salienta que nenhuma revisão das regras em matéria de auxílios estatais deve prejudicar os investimentos dos Estados-Membros em habitação social, embora possa permitir uma maior flexibilidade para facilitar o investimento público na habitação, respeitando simultaneamente a diversidade dos mercados nacionais; reconhece os riscos que devem ser considerados, incluindo o efeito de evicção potencial do setor privado e público, a deslocação do investimento da habitação social, a compatibilidade com a jurisprudência da UE e a integridade do mercado único; recorda o objetivo inicial dos SIEG e o facto de que alargar o âmbito de aplicação a grupos-alvo mais amplos não desvia recursos dos grupos mais vulneráveis; manifesta preocupação pelo facto de o alargamento do grupo-alvo da habitação social ao abrigo destas regras poder agravar as distorções do mercado e comprometer a concorrência leal; salienta que é essencial manter um equilíbrio cuidadoso entre a resposta às necessidades de habitação social e a preservação de mercados de habitação competitivos e eficientes para todos os prestadores de serviços, públicos e privados, na disponibilização de habitação a preços comportáveis; sublinha a necessidade de assegurar que qualquer quadro vindouro relativo à habitação a preços comportáveis permaneça aberto, permitindo que os operadores públicos e privados participem, preservando assim condições de concorrência equitativas e prevenindo a exclusão indevida do mercado;

Famílias

55. Entende que é necessário promover um plano de ação europeu para apoiar as famílias, dando especial atenção às famílias numerosas, monoparentais e em situação vulnerável que enfrentem problemas de insegurança habitacional; insta a Comissão e os Estados-Membros a integrarem as necessidades de habitação familiar no PEHPA e na Garantia Europeia para a Infância, assegurando que nenhuma criança cresça em habitações inadequadas; constata a existência de uma disparidade geracional em matéria de habitação, dado que os atrasos no acesso à habitação limitam a capacidade das gerações mais jovens de viverem de forma independente e fazerem escolhas de vida livremente, e agravam os desafios demográficos da Europa; recorda que a habitação é um fator essencial para apoiar a dinâmica demográfica e combater o declínio demográfico, especialmente nas regiões que enfrentam perda populacional e emigração; adverte que uma política de habitação inadequada compromete o crescimento demográfico na UE; recorda que a Europa é um continente com uma população cada vez mais envelhecida, o que representa um desafio para o setor da habitação; solicita à Comissão que inclua a adaptação ao envelhecimento em todas as suas políticas relacionadas com a habitação e insta a que sejam postas em prática políticas de habitação que garantam o acesso atempado a habitação a preços comportáveis, reduzam a habitação

pouco saudável e promovam a estabilidade das famílias em todas as fases da vida; incentiva os Estados-Membros a integrarem as prioridades demográficas nas suas estratégias nacionais de habitação e nos futuros programas de financiamento da UE; apela aos Estados-Membros para que introduzam incentivos financeiros específicos para as famílias, a fim de facilitar a aquisição de habitação própria e os contratos de arrendamento de longa duração, aliviando assim os seus encargos financeiros, influenciando positivamente as tendências demográficas e reforçando a estabilidade social na Europa; insta os Estados-Membros a envolverem plenamente as autoridades locais e regionais no desenvolvimento de programas de habitação específicos para as famílias; reconhece que os fundos de poupança para a aquisição de casa própria constituem um instrumento prático e eficaz para os indivíduos e as famílias investirem na habitação e para incentivar uma maior acessibilidade ao crédito à habitação; insta os Estados-Membros a facilitarem a aplicação e a promoção destas medidas no âmbito de esforços mais vastos para fazer face à crise da habitação; observa com grande preocupação que a habitação sobrelotada ou instável afeta os resultados escolares das crianças; exige um reforço substancial da Garantia Europeia para a Infância para garantir o acesso a habitação adequada e a satisfação das necessidades sociais conexas; solicita o acompanhamento anual e a apresentação de relatórios sobre os progressos realizados no sentido de pôr termo à pobreza em matéria de habitação infantil em toda a UE;

56. Salienta a importância de assegurar a disponibilidade de habitação acessível e adaptada à idade para os idosos; reconhece os desafios enfrentados pelos idosos relacionados com os custos de manutenção e as suas necessidades de cuidados; destaca os desafios enfrentados pelos proprietários idosos, que não têm condições para pagar a renovação das suas propriedades de modo que cumpram as novas normas de eficiência energética; insta a Comissão e os Estados-Membros a preverem medidas de apoio específicas, voluntárias e não burocráticas para os proprietários em situação vulnerável; incentiva os Estados-Membros e autoridades locais a promoverem modalidades de coabitação multigeracional, habitação comunitária, iniciativas de coabitação e outras soluções inovadoras, tanto para cuidados prolongados como para a vida dos idosos, que sejam suscetíveis de gerar benefícios económicos e sociais, contribuir para reduzir a pressão sobre os sistemas de assistência social e reforçar as comunidades locais; reconhece o papel das comunidades integradas de reformados e dos modelos de coabitação de idosos, que capacitam os adultos mais velhos para viverem de forma independente durante mais tempo, reduzindo a dependência dos cuidados de longa duração;

57. Destaca que os Estados-Membros, as agências de habitação e o setor privado devem prestar assistência adequada às vítimas de violência doméstica, disponibilizando alojamento temporário de

emergência em abrigos e centros de prestação de cuidados, e que devem ser oferecidas soluções às pessoas através de procedimentos administrativos céleres; insta a Comissão a integrar as considerações relativas à violência baseada no género na política de habitação da UE;

Pessoas com deficiência

58. Insta a Comissão e os Estados-Membros a prestarem a devida atenção à questão da habitação acessível para as pessoas com deficiência; adverte para a oferta muito baixa de habitações acessíveis e para os efeitos negativos que tal tem na integração socioeconómica das pessoas com deficiência e na sua capacidade de viver de forma independente; solicita que o parque habitacional seja mais acessível às pessoas com deficiência; exorta a Comissão e os Estados-Membros a aumentarem significativamente a oferta de habitações acessíveis e a criarem mecanismos que garantam um rácio suficiente de habitação acessível nas novas construções; apela à plena execução da estratégia da UE sobre os direitos das pessoas com deficiência 2021-2030; salienta que a habitação acessível é um pré-requisito para a plena participação social das pessoas com deficiência; insta à adoção de um conjunto de medidas específicas e eficazes para assegurar a aplicação cabal e coerente dos requisitos de acessibilidade relacionados com a habitação ao abrigo da Convenção das Nações Unidas sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência; salienta a necessidade de assegurar a disponibilidade e a manutenção de habitação acessível, bem como a prestação de cuidados de proximidade adaptados às capacidades funcionais e cognitivas dos indivíduos, incluindo modalidades de vida assistida; apoia as iniciativas de habitação cooperativa públicas, público-privadas e privadas, nomeadamente para pessoas com deficiência, em que as comunidades desenvolvem e gerem, de forma colaborativa, projetos de habitação que promovem a coesão social e garantem a comportabilidade a longo prazo; insta os Estados-Membros a zelarem pela disponibilização de serviços de base comunitária abrangentes, acessíveis e sistémicos para as pessoas com deficiência; salienta que os serviços de apoio prestados no local de residência são essenciais para permitir uma vida independente, a inclusão social e evitar que as pessoas com deficiência sejam forçadas a procurar assistência através da institucionalização;

Pessoas em situação de sem-abrigo

59. Salienta que a condição de sem-abrigo constitui a forma mais grave de pobreza e de exclusão social; recorda que a ação contra o fenómeno das pessoas em situação de sem-abrigo é, em primeiro lugar, da competência dos Estados-Membros, ao passo que a UE deve apoiar e coordenar os esforços; apela ao reforço da Plataforma Europeia de Luta contra a Condição de Sem-Abrigo, a fim de coordenar e trocar informações e partilhar boas práticas; solicita à

Comissão que assegure sinergias entre a Estratégia da UE de Combate à Pobreza, o novo Plano de Ação sobre o Pilar Europeu dos Direitos Sociais, a Plataforma Europeia de Luta contra a Condição de Sem-Abrigo e o PEHPA; defende uma aplicação acelerada e ambiciosa da Garantia Europeia para a Infância em toda a UE com o objetivo de prevenir e combater a situação de sem-abrigo entre as crianças; insta a Comissão a prestar assistência técnica, reforçar as capacidades e apoiar as políticas relativas às pessoas em situação de sem-abrigo, bem como a acompanhar os progressos realizados neste domínio; exorta a Comissão e os institutos nacionais de estatística a reforçarem o levantamento e a harmonização dos dados relativos à habitação; observa que a estratégia «Prioridade à Habitação» provou ser útil em determinados contextos nacionais, embora a sua aplicação continue a ser da responsabilidade de cada Estado-Membro; insta os Estados-Membros a desenvolverem e aplicarem estratégias orientadas para a habitação, a fim de reduzir o fenómeno dos sem-abrigo, e a intensificarem as intervenções baseadas em dados concretos, como a iniciativa «Prioridade à habitação»; exorta os Estados-Membros a garantirem que as pessoas em situação de sem-abrigo possam ter acesso a habitação social; apela os Estados-Membros para que adotem metas nacionais para prevenir o despejo de crianças nos casos em que exista um risco manifesto de ficarem em situação de sem-abrigo aquando da aplicação da Garantia Europeia para a Infância; insta os Estados-Membros a combaterem a discriminação contra as pessoas sem-abrigo; reconhece o papel das organizações não governamentais na luta contra a falta de habitação e no apoio à estabilidade habitacional;

Intercâmbio e análise de dados

60. Insiste na necessidade de basear as intervenções no mercado em dados fiáveis detidos por instituições públicas; sublinha o papel dos dados públicos na elaboração das políticas de habitação; congratula-se com a adoção do Regulamento relativo às estatísticas europeias sobre a população e a habitação[60], que proporcionará ao Eurostat uma maior capacidade para recolher dados sobre as condições de habitação e o acesso à habitação em toda a UE; insta a Comissão a lançar novos projetos-piloto e estudos de viabilidade sobre o acesso a habitação adequada e a preços comportáveis para as pessoas com deficiência, no âmbito do Regulamento relativo às estatísticas europeias sobre a população e a habitação recentemente adotado; exorta o Eurostat a recolher, analisar e partilhar dados sobre a habitação a nível nacional, regional e local

60 Regulamento (UE) 2025/2458 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de novembro de 2025, relativo às estatísticas europeias sobre a população e a habitação, que altera o Regulamento (CE) n.º 862/2007 e revoga os Regulamentos (CE) n.º 763/2008 e (UE) n.º 1260/2013 (JO L, 2025/2458, 12.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2025/2458/oj).

através de uma plataforma digital específica da UE recentemente criada para apoiar a elaboração de políticas baseadas em dados concretos, melhorar a transparência, acompanhar a desocupação, a subocupação e o potencial de conversão e alimentar o Observatório do Parque Imobiliário da UE com informações adicionais sobre a qualidade das habitações e dos sistemas técnicos dos edifícios; insta a Comissão a recolher e publicar dados desagregados por género sobre o acesso à habitação e aos programas de habitação social; exorta a Comissão a elaborar um relatório anual europeu sobre a habitação para avaliar a situação da habitação na Europa, que deve incluir dados sobre a comportabilidade, a evolução das rendas e dos preços, a propriedade de terrenos e imóveis, a segurança da propriedade, o fenómeno dos sem-abrigo e a exclusão habitacional; solicita a elaboração de relatórios periódicos complementares sobre a afetação e o impacto dos fundos de habitação da UE; insta os Estados-Membros a exigirem que as autoridades locais apresentem relatórios periódicos sobre a capacidade das infraestruturas alinhada com os projetos de habitação, a acompanharem as habitações vagas e a introduzirem incentivos para os proprietários renovarem e arrendarem habitações desocupadas; insta a UE a melhorar o acompanhamento e, se necessário, a fornecer aos Estados-Membros instrumentos para uma melhor supervisão do mercado imobiliário residencial; exorta a Comissão a garantir um maior enfoque em parâmetros relativos a habitação acessível, sustentável e condigna no processo do Semestre Europeu e nas recomendações específicas por país; solicita que o projeto-piloto do Observatório Fundiário Europeu seja plenamente utilizado para colmatar as lacunas de dados, com vista a melhorar a monitorização da terra e a identificar boas práticas para apoiar o acesso dos jovens à terra; apela aos Estados-Membros para que melhorem a transparência do seu mercado fundiário e resolvam o problema do acesso à terra por parte de determinados grupos, como os jovens agricultores; insta a Comissão a estabelecer uma metodologia para a recolha e o tratamento de dados relativos à habitação e a definir um conjunto de indicadores comuns para garantir a comparabilidade entre os Estados-Membros; preconiza que as despesas com a habitação sejam tidas em conta na avaliação do custo de vida, do poder de compra dos cidadãos e do seu bem-estar geral; apela à inclusão da habitação ocupada pelos proprietários no índice harmonizado de preços no consumidor, a fim de refletir melhor o custo real da habitação nas estatísticas de inflação;

°

° °

61. Encarrega a sua Presidente de transmitir a presente resolução ao Conselho, à Comissão, ao Conselho Europeu, aos governos e parlamentos dos Estados-Membros, ao Comité Económico e Social Europeu, ao Comité das Regiões Europeu e aos dirigentes das

autoridades regionais da UE.