Parlamento Europeu
2024-2029

Comissão Especial sobre a Crise de Habitação na União Europeia

2025/2070(INI)

15.9.2025

PROJETO DE RELATÓRIO

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))

Comissão Especial sobre a Crise de Habitação na União Europeia

Relator: Borja Giménez Larraz

ÍNDICE

PÁGINA

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO DO PARLAMENTO EUROPEU 3

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS 15

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO DO PARLAMENTO EUROPEU

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 constituição, as competências, a composição numérica e a duração do mandato da Comissão Especial sobre a Crise da Habitação na União Europeia[1],

– Tendo em conta o Tratado da União Europeia (TUE), nomeadamente 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, 151.º e 153.º, e o Protocolo n.º 26 sobre os serviços de interesse geral,

– 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 os artigos 16.º, 17.º e 34.º, n.º 3, da Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia,

– 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[2],

– 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 a Comunicação da Comissão, de 29 de janeiro de 2025, intitulada «Uma Bússola para a Competitividade da UE» (COM(2025)0030),

– Tendo em conta o princípio 19 do Pilar Europeu dos Direitos Sociais,

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

[1] JO C, C/2025/1982, 11.4.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/1982/oj.
[2] JO L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj.

– 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» (parecer de iniciativa)[3],

– Tendo em conta o Plano de Ação do Grupo do Banco Europeu de Investimento para uma habitação sustentável e a preços acessíveis, lançado em junho de 2025,

– 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 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, de 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 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 (A8-0000/2026),

A. Considerando que uma casa é mais do que um mero abrigo e constitui a base para o crescimento e a prosperidade das famílias e das comunidades[4]; que a inacessibilidade dos preços da habitação afeta cada vez mais não só as famílias de baixos rendimentos, como também as famílias de rendimentos médios em toda a Europa[5]; que os jovens europeus são particularmente afetados, enfrentando dificuldades crescentes em sair da casa dos pais, o que, em 2023, ocorria com uma idade média de 26,3 anos[6]; que investir nas famílias significa investir no futuro da Europa;

B. Considerando que as políticas de habitação são 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; que as políticas da UE podem ter efeitos diretos e indiretos nos elementos impulsionadores da oferta e da procura de habitação; que é necessária uma abordagem abrangente e adaptada, contrária ao princípio de uma «solução única aplicável a todos»;

C. Considerando que os desafios em matéria de habitação variam consoante os Estados-Membros, as regiões e os municípios, incluindo as zonas rurais, as ilhas e as regiões ultraperiféricas; que o papel dos órgãos de poder local, municipal e regional é fundamental, tanto na identificação das necessidades como no desenvolvimento de medidas adaptadas para fazer face aos desafios locais; que é essencial promover uma

[3] JO C 429 de 11.12.2020, p. 93.
[4] Comité Económico e Social Europeu, «Secure access to social and cost housing for all» [Acesso seguro à habitação social e a preços acessíveis para todos], 2024,https://data.europa.eu/doi/10.2864/8806922.
[5] Comissão Europeia: Observatório Europeu do Setor da Construção, «Housing affordable and sustainability in the EU» [Habitação acessível e sustentabilidade na UE], novembro de 2019.
[6] Parlamento Europeu, «O aumento dos preços das casas na UE — os factos (infografias)», sítio Web do Parlamento Europeu, 17 de outubro de 2024.

estratégia urbana abrangente, em particular nas zonas despovoadas, rurais e insulares;

D. Considerando que a principal causa desta crise é a oferta limitada do parque habitacional, tanto privado como público, resultante da insuficiente construção e do subinvestimento ao longo das últimas décadas; que, em 2024, o índice da área construída registou uma nova descida de 1,6 % e que o índice de habitação estagnou[7]; que, em 2023, as licenças de construção diminuíram 14,6 % para a área construída e 19,6 % para o número de habitações, tendo diminuído significativamente desde 2021[8]; que esta tendência decrescente realça a necessidade de segurança jurídica e de maior eficiência nos procedimentos de licenciamento; 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; que, por conseguinte, é necessário aumentar a construção e a renovação de habitações, tanto para venda como para arrendamento;

E. Considerando que a aceleração dos processos de transformação e gestão dos solos é crucial para garantir a disponibilidade de terrenos para construção final; que a atual complexidade e duração dos procedimentos de planeamento urbano, que muitas vezes demoram mais de uma década, dificultam o desenvolvimento de uma nova oferta de habitação; 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 à delimitação de zonas[9];

F. Considerando que 10,6 % dos cidadãos da UE declararam ser incapazes de aquecer adequadamente as suas casas em 2023[10]; que a legislação fundamental da UE tem influência neste domínio e que são necessárias soluções realistas;

G. Considerando que a habitação está sujeita a uma carga fiscal excessiva[11] , com a taxa marginal efetiva de imposto sobre a habitação ocupada pelos proprietários a representar até 30 % em alguns Estados-Membros[12];;

H. Considerando que os custos de construção aumentaram acentuadamente a partir de 2021, na sequência da pandemia de COVID-19[13], e foram ainda agravados pela guerra de agressão da Rússia contra a Ucrânia, o que conduziu a perturbações na cadeia de abastecimento, ao aumento dos preços da energia, à escassez de mão de obra e ao

---

[7] Eurostat, «Building permit index overview» [«Visão geral do índice de licenças de construção»], sítio Web do Eurostat, abril de 2025.
[8] Ibidem.
[9] OCDE, *Brick, Brick: Building Better Housing Policies* [Tijolo a tijolo: Construir melhores políticas de habitação], Publicações da OCDE, Paris, 2021.
[10] Eurostat, «SDG 7 — Sustainable and clean energy» [«ODS7 — Energias Renováveis e Acessíveis], sítio Web do Eurostat, abril de 2025.
[11] Millar-Powell, B. e o., *Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform* [Medindo a tributação efetiva da habitação: Construir as bases para a reforma política], OECD Taxation Working Papers, n.º 56, Publicações da OCDE, Paris, https://doi.org/10.1787/0a7e36f2-en.
[12] Instituto de Estudios Económicos, «La fiscalidad de la vivienda en España — Una propuesta de mejora» [«A tributação da habitação em Espanha — Uma proposta de melhoria»], sítio Web do Instituto de Estudios Económicos, maio de 2025.
[13] Eurostat: Statistics Explained, «Construction producer price and construction cost index overview» [«Visão geral do índice de preços no produtor e do custo da construção»], sítio Web do Eurostat, outubro de 2024.

aumento das taxas de juro;

I. 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[14]; que a produtividade, a eficiência e a relação custo-eficácia podem ser melhoradas através da digitalização das licenças e dos procedimentos administrativos, da robotização, da inteligência artificial, da construção modular e fora do local e da construção em série e industrial, entre outras medidas;

J. Considerando que os cidadãos da UE têm direito à propriedade, tal como estabelecido na Carta dos Direitos Fundamentais da UE; que 69,2 % dos agregados familiares da UE eram proprietários-ocupantes em 2023[15], o que reflete a importância da propriedade imobiliária como motor de estabilidade; que o desrespeito pela propriedade afeta as comunidades e, em especial, os pequenos proprietários; que os Estados-Membros e as autoridades públicas são responsáveis por dar resposta aos direitos dos proprietários, aos agregados familiares vulneráveis e às famílias com necessidades de habitação;

K. Considerando que as empresas do setor da construção e renovação têm relatado a falta de trabalhadores qualificados[16]; que as profissões da construção civil estão entre os cinco principais grupos profissionais que enfrentam escassez de mão de obra na Europa;

L. Considerando que, em 2019, cerca de 3,4 milhões de empresas estavam ativas no setor da construção da UE[17], na sua maioria pequenas e médias empresas (PME)[18], produzindo 549 mil milhões de EUR de valor acrescentado e empregando 12,7 milhões de pessoas;

M. Considerando que o acesso ao financiamento da habitação é essencial para satisfazer as necessidades de habitação, bem como para apoiar a construção e a renovação; que a melhoria do acesso ao crédito, sem comprometer a prudência macroeconómica, deve fazer parte de uma resposta equilibrada à crise da habitação; que o acesso ao crédito para a construção se tornou significativamente mais restritivo desde 2008, tendo os bancos comunicado a diminuição da procura de empréstimos em toda a UE, em particular no setor imobiliário[19]; que os promotores privados estão bem posicionados para fornecer soluções de habitação diversificadas de forma eficiente e sustentável, sem que seja necessária uma ampla intervenção do Estado;

N. Considerando que a habitação social e a preços acessíveis é financiada pelos órgãos de poder nacionais, regionais e locais, bem como pelos utilizadores finais das habitações; que, em 2024, cerca de 7 % do fundo do Mecanismo de Recuperação e Resiliência

---

[14] Eurostat, «Key figures on European business — Construction» [«Principais indicadores sobre as empresas europeias — Construção»], sítio Web do Eurostat, junho de 2022.
[15] Eurostat, «Living conditions in Europe — housing» [«Condições de vida na Europa — habitação»], sítio Web do Eurostat, dezembro de 2024.
[16] Autoridade Europeia do Trabalho, *Relatório sobre escassez e excedente de mão de obra em 2023*, maio de 2024, p. 51.
[17] Eurostat, «Key figures on European business — Construction» [«Principais indicadores sobre as empresas europeias — Construção»], sítio Web do Eurostat, junho de 2022.
[18] SMEunited, «Construction» sítio Web da SMEunited.
[19] Banco Central Europeu, *Inquérito aos bancos sobre o mercado de crédito da área do euro — quarto trimestre de 2023*, sítio Web do Banco Central Europeu, janeiro de 2024.

(MRR) da UE foi gasto em habitação social e outras infraestruturas sociais; que o Grupo do Banco Europeu de Investimento (BEI) lançou o seu primeiro plano de ação para a habitação a preços acessíveis em junho de 2025[20]; que o plano de ação do BEI inclui instrumentos financeiros como o financiamento da dívida, empréstimos intermediados, capitais próprios e serviços de aconselhamento; que o BEI sublinha que o principal desafio da crise da habitação é a falta de oferta, que afeta a coesão social e a competitividade da UE;

O. Considerando que a proposta da Comissão para a revisão intercalar da política de coesão inclui a possibilidade de duplicar o financiamento disponível para habitação a preços acessíveis, bem como a possibilidade de os Estados-Membros reafetarem voluntariamente parte dos seus atuais programas de financiamento; que o Tribunal de Contas Europeu sublinhou que a presente proposta não inclui nenhuma referência a uma análise das lacunas que identifique onde a intervenção da UE é mais necessária[21]; que os fundos da política de coesão devem ser utilizados de forma estratégica e com procedimentos eficientes e transparentes; 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[22], o défice de investimento em habitação a preços acessíveis é estimado em 270 mil milhões de EUR por ano; que os fundos públicos devem ser complementados pela captação de investimento privado;

P. Considerando que, em 2023, a idade média em que os jovens da UE deixaram a casa dos pais era de 26,3 anos[23], 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[24]; que esta demora em sair da casa dos pais impede as gerações mais jovens de começarem uma vida independente e obriga muitos cidadãos a adiar decisões importantes, como constituir família;

Q. Considerando que existe uma crise habitacional na Europa que afeta principalmente as famílias com rendimentos baixos e médios[25]; que a perda de poder de compra nos agregados familiares de baixos e médios rendimentos afeta negativamente a sua possibilidade de adquirir ou arrendar habitação a preços acessíveis; que os investimentos imobiliários garantem o direito de propriedade, tal como estabelecido na Carta dos Direitos Fundamentais da UE, e constituem uma fonte de rendimento adicional para os pensionistas e as famílias que investiram as suas poupanças

[20] Koh, P. «Affordable housing in Europe needs creative ideas to bridge funding gap» [Habitação acessível na Europa necessita de ideias criativas para colmatar o défice de financiamento], sítio Web do Grupo do Banco Europeu de Investimento, 3 de julho de 2025.
[21] Tribunal de Contas Europeu, Parecer n.º 02/2025, maio de 2025.
[22] Grupo do Banco Europeu de Investimento, *Relatório de Investimento do BEI 2024/2025 — Inovação, integração e simplificação na Europa*, Banco Europeu de Investimento, março de 2025.
[23] Eurostat, «Age of left the parental home stable in 2023» [«Idade de saída da casa dos pais estável em 2023»], sítio Web do Eurostat, 30 de setembro de 2024.
[24] 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 18 e 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.
[25] 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.

arduamente constituídas;

R. Considerando que a habitação a preços acessíveis 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 exclusiva de cada Estado-Membro; que a nova ênfase na habitação a nível da UE estimulou um debate político animado em torno de definições pan-europeias adequadas que poderiam facilitar os investimentos; que a UN-Habitat considera que a habitação é acessível quando as despesas líquidas mensais de habitação não excedem 30 % do rendimento mensal total de um agregado familiar[26]; que esta abordagem é compatível com as definições e os critérios utilizados nos Estados-Membros e nas diferentes instituições e organismos da UE, que dispõem de políticas e quadros regulamentares em matéria de habitação a preços acessíveis; que o Parlamento participa ativamente neste debate e pode adaptar, se necessário, as definições básicas na sequência de uma maior interação com outras instituições e órgãos da UE, bem como com os Estados-Membros e outras partes interessadas;

S. Considerando que é essencial dispor de mais dados sobre a situação e as necessidades de habitação nos Estados-Membros; 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; que, segundo a Comissão, são necessários mais dados sobre o impacto dos arrendamentos de curta duração nos preços do mercado da habitação; que a OCDE salientou que uma maior flexibilidade nas relações entre proprietários e inquilinos, incluindo no domínio do controlo das rendas, pode incentivar o investimento na habitação, facilitar as assimetrias entre a oferta e a procura e reduzir os obstáculos à mobilidade residencial[27];

O papel da UE nas políticas de habitação

A UE e as autoridades nacionais

1. Manifesta preocupação com a crise da habitação que afeta a UE, em particular o seu impacto nos jovens e nas famílias de rendimentos baixos e médios; e com os desafios que os jovens enfrentam ao abandonarem a sua casa de morada de família e ao fazerem escolhas pessoais que influenciam a sua vida familiar;

2. Congratula-se com o facto de a Comissão ter assumido a tarefa de desenvolver uma nova estratégia ambiciosa para a construção de habitações e um plano de habitação a preços acessíveis, desde que respeite o princípio da subsidiariedade e se baseie em dados e provas, tendo em conta as necessidades específicas de cada Estado-Membro, região e autoridade local; insta a Comissão a convocar a primeira cimeira da UE sobre a

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

habitação;

Órgãos de poder local e regional

3. Insta a UE e os seus Estados-Membros a respeitarem e salientarem o papel fundamental dos órgãos de poder local e regional na identificação das necessidades de habitação e na conceção de medidas específicas para a população local; sublinha a importância de promover estratégias urbanas integradas; exorta a que se garanta que os órgãos de poder local tenham acesso direto aos fundos de habitação da UE e estejam habilitados a geri-los, devido à sua proximidade com as realidades das necessidades locais;

4. Apela à promoção da simplificação e do reforço das capacidades através de uma abordagem de governação a vários níveis, incluindo medidas administrativas e digitais, a fim de desenvolver projetos de habitação sustentáveis e a preços acessíveis; insta a Comissão a publicar boas práticas, a este respeito, centradas nas zonas despovoadas e despovoadas; exorta à promoção de projetos de conectividade nas regiões rurais, transfronteiriças, insulares e ultraperiféricas, a fim de garantir o direito de permanência e permitir que a população local viva no seu local de origem; insta a Comissão a elaborar um plano de habitação específico para as regiões rurais, insulares e ultraperiféricas, bem como para a cooperação transfronteiriça, a este respeito;

Aumento da oferta

Reduzir os encargos regulamentares e promover a simplificação

5. Sublinha que a principal causa da crise da habitação é a oferta insuficiente de habitações; insta as autoridades públicas a preverem medidas urgentes para impulsionar a oferta de habitação, reduzindo os encargos regulamentares ao longo de toda a cadeia de valor, eliminando os obstáculos e a burocracia e atenuando os estrangulamentos na legislação local, nacional e da UE que comprometem a competitividade dos setores da construção e da renovação; apela a uma verificação horizontal dos encargos regulamentares da UE; 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; recorda que os dados disponíveis mostram que os controlos dos preços e as intervenções rigorosas são ineficazes, agravando frequentemente a situação;

6. Insta a que sejam envidados esforços para melhorar a disponibilidade de terrenos para construção, em particular em zonas densamente povoadas; exorta as autoridades públicas competentes a mobilizarem terrenos públicos e a facilitarem os processos de delimitação de zonas para a construção de habitação social e a preços acessíveis; solicita aos Estados-Membros que adotem abordagens integradas que conciliem os objetivos ambientais e económicos;

7. Insta as autoridades públicas competentes a facilitarem os processos de licenciamento, a fim de os tornar significativamente mais rápidos e simples, em particular através de medidas como a introdução do princípio do silêncio administrativo positivo para a emissão de licenças de construção para novas obras de construção e renovação, exceto em casos que envolvam proteção ambiental, patrimonial ou histórica; 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;

8. Considera que a UE deve manter condições de concorrência equitativas e assegurar a utilização eficiente dos recursos públicos; apela a um aumento dos esforços para combater a pobreza energética; exorta a Comissão e os Estados-Membros a integrarem plenamente a estratégia Vaga de Renovação da Comissão nas políticas de habitação, assegurando que a renovação de edifícios não se centre apenas na eficiência energética, mas também no aumento da oferta de habitação;

9. Insta os Estados-Membros a promoverem um sistema fiscal eficiente e baseado em incentivos para as políticas de habitação; considera que as normas internacionais da OCDE em matéria de políticas de habitação, como o desagravamento fiscal para os consumidores, a flexibilidade nas relações entre proprietários e inquilinos e a prevenção do controlo das rendas, se revelaram benéficas, incentivando o investimento na habitação e ajudando a reduzir as pressões sobre os preços da habitação, estimulando assim a oferta em zonas de elevada procura;

Materiais de construção

10. Solicita à Comissão que publique um relatório sobre a legislação da UE que afeta o preço e o fornecimento de materiais de construção, com vista a identificar, rever e eliminar os fatores que contribuem para o aumento dos custos;

Produtividade e inovação

11. Incentiva as autoridades públicas competentes a investirem na inovação no setor da habitação, não só para melhorar a qualidade do parque habitacional, em termos de eficiência energética, isolamento acústico e térmico, solidez estrutural e acessibilidade dos preços, mas também 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 e a digitalização das técnicas de construção; insta a que os fundos nacionais e da UE reforcem o apoio à inovação no setor da construção, em particular a impulsionada por microempresas e PME centradas na investigação de novos materiais;

Garantir a segurança jurídica: o direito fundamental à propriedade privada

12. Recorda que os cidadãos da UE têm o direito de possuir, utilizar, alienar e herdar bens legalmente adquiridos; apela a políticas coordenadas a nível da UE para prevenir e combater todas as formas de ocupação ilegal de habitação, enquanto elemento fundamental para garantir a segurança jurídica, a estabilidade económica e a segurança; exorta à criação de um registo europeu de ocupação ilegal para apoiar a cooperação, a recolha de dados e a partilha de informações entre os Estados-Membros, bem como para identificar padrões de ocupação ligada à criminalidade; considera essencial defender o direito de propriedade e combater a ocupação ilegal, assegurando mecanismos jurídicos eficazes e rápidos para a recuperação de bens;

Dar resposta a necessidades específicas de mão de obra: atrair talentos e inovação

13. Manifesta preocupação com a lacuna de mão de obra e a falta de competitividade nos

setores da construção e da renovação, bem como com a escassez de trabalhadores qualificados; incentiva as empresas de construção a investirem mais no ensino e formação profissionais (EFP) dos jovens, assim como na aprendizagem ao longo da vida para melhorar as competências dos seus trabalhadores ou assegurar a sua requalificação;

14. Insta 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), por forma a ajudar as regiões que enfrentam uma grave escassez de mão de obra; saúda a proposta da Comissão relativa a um portal único de declaração eletrónica para reduzir os encargos administrativos do destacamento de trabalhadores[28] e solicita a sua rápida negociação e aplicação; exorta os Estados-Membros a utilizarem o formulário eletrónico comum voluntário para as declarações de destacamento de trabalhadores;

Pequenas e médias empresas

15. Insta os Estados-Membros a apoiarem firmemente as microempresas, as PME e os trabalhadores por conta própria nos setores da construção e da habitação, e salienta a importância de eliminar os obstáculos regulamentares que prejudicam a sua competitividade, a captação de talentos e o acesso ao mercado; reconhece o trabalho e o esforço dos trabalhadores por conta própria, que constituem a principal mão de obra nestes setores, e solicita que lhes seja concedida uma proteção especial;

Oferta de habitação pública

16 Observa que a disponibilidade e a atribuição de habitação pública contribuem para aumentar a oferta de habitação destinada a grupos vulneráveis; insta os Estados-Membros a ponderarem a realização de projetos de reabilitação de edifícios públicos para habitação e de conversão do parque imobiliário público não utilizado em habitação social, se for caso disso; sublinha a importância de oferecer soluções de habitação pública a grupos específicos, como os jovens, os estudantes ou os trabalhadores essenciais;

Garantir o financiamento e facilitar os investimentos

Investimento privado

17. Defende a mobilização de investimento privado, uma vez que o setor público, por si só, não pode resolver a atual falta de liquidez no mercado; insta os Estados-Membros e as instituições da UE a criarem condições que atraiam investimento privado para a construção de habitação destinada a agregados familiares de 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; toma nota da revisão do quadro de titularização da UE apresentada pela Comissão em 17 de junho de 2025, que se centra na salvaguarda da estabilidade financeira com vista a estimular o

[28] Comissão Europeia, «Uma nova plataforma digital para declarar trabalhadores destacados», sítio Web da Comissão Europeia, novembro de 2024.

investimento privado;

Cooperação entre os setores público e privado

18. Propõe o reforço dos mecanismos de cooperação entre os setores público e privado, a fim de mobilizar os conhecimentos especializados do setor privado, oferecendo incentivos às empresas que participem em projetos de habitação a preços acessíveis, incluindo o investimento no desenvolvimento de infraestruturas em zonas rurais e despovoadas; incentiva a Comissão a assegurar que a estratégia Vaga de Renovação crie verdadeiras oportunidades de investimento para o setor privado, facilitando as parcerias público-privadas em projetos de renovação urbana de grandes dimensões;

Financiamento público

19. Defende uma implantação estratégica e eficiente dos investimentos no setor da habitação mediante a utilização de fundos existentes da UE, como o Fundo de Coesão ou o Instrumento de Recuperação da União Europeia, e o recurso ao BEI, sempre que possível, assegurando que as políticas dos Estados-Membros sejam respeitadas e que as pressões inflacionistas sejam evitadas; 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, por forma a garantir o desenvolvimento económico dos territórios;

20. Considera que uma política de coesão modernizada deve não só impulsionar o crescimento, promover a convergência entre as regiões e evitar a fragmentação no mercado único, mas também dar resposta aos desafios em matéria de desenvolvimento urbano e de habitação; reclama um maior apoio financeiro às entidades locais para o desenvolvimento de habitação pública a preços acessíveis, 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); solicita que os investimentos da UE respeitem o cumprimento das medidas de acessibilidade para os idosos e as pessoas com deficiência, sem impor encargos desproporcionados e desnecessários à construção e renovação de habitações;

21. Apoia o papel do BEI na catalisação de financiamento público e privado para o setor da habitação a preços acessíveis; é favorável ao Plano de Ação para uma Habitação Sustentável e 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 para habitação a preços acessíveis, 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 bancos e instituições de fomento nacionais, destinada a aumentar o financiamento no setor da habitação e a 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; congratula-se com os tipos de projetos financiados, como a habitação a preços acessíveis para profissões essenciais, alojamento estudantil e residências para idosos; apoia a criação do portal em linha «More homes. Better homes» como elemento constitutivo da plataforma de investimento pan-europeia;

Apoiar a procura de habitação

Jovens

22. Salienta 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; exorta 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 as pessoas que compram 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 às pessoas que compram casa pela primeira vez; é favorável à introdução de garantias que cubram até 100 % do investimento para facilitar o acesso ao crédito por parte dos jovens que compram casa pela primeira vez, sem comprometer a estabilidade financeira das famílias nem exercer pressão ascendente sobre os preços de mercado;

23. Convida a Comissão e os Estados-Membros a promoverem um melhor acesso a soluções de habitação para arrendamento, como o alojamento estudantil, em particular para apoiar a mobilidade nacional dos estudantes que se deslocam para outra cidade, bem como para experiências no âmbito do programa Erasmus+, intercâmbios académicos e estágios;

Agregados familiares de rendimentos baixos e médios

24. Convida os Estados-Membros a explorarem programas adaptados, entre os quais a oferta de habitação a preços acessíveis, para reduzir as dificuldades de acesso à habitação para agregados familiares de rendimentos baixos e médios, prestando especial atenção aos trabalhadores estratégicos e essenciais, como médicos e enfermeiros, professores e agentes de segurança;

25. Regozija-se com a consulta da Comissão, lançada em 5 de junho de 2025, sobre a revisão das regras em matéria de auxílios estatais aplicáveis aos serviços de interesse económico geral (SIEG), juntamente com uma avaliação das potenciais consequências do alargamento do seu âmbito de aplicação; realça a importância de realizar uma avaliação de impacto *ex ante*, país a país, de quaisquer alterações propostas às regras dos SIEG;

Famílias

26. Entende que é necessário promover um plano de ação europeu para apoiar as famílias, dando especial atenção às famílias numerosas, às famílias monoparentais e às famílias em situação vulnerável; constata a existência de uma disparidade geracional em matéria de habitação, dado que os atrasos no acesso à habitação podem ser um dos fatores que comprometem a constituição de família e agravam os desafios demográficos da Europa;

Pessoas em situação de sem-abrigo

27. Salienta a existência da Plataforma Europeia de Combate à Situação de Sem-Abrigo e

solicita o reforço do seu trabalho; insta os Estados-Membros a tomarem novas medidas para garantir que as pessoas sem abrigo possam ter acesso a habitação social, e recorda que a ação contra a situação de sem-abrigo faz parte das políticas sociais que são da competência dos Estados-Membros; defende a aplicação acelerada da Garantia Europeia para a Infância com o objetivo de prevenir e combater a situação de sem-abrigo das crianças;

Intercâmbio e análise de dados

28. Incentiva o recurso ao Eurostat para recolher, analisar e partilhar dados relativos à habitação através de uma nova plataforma digital específica da UE para dados relativos à habitação em tempo real, assegurando a interoperabilidade das fontes de dados existentes e evitando a duplicação de esforços; insta a Comissão a elaborar um relatório anual europeu sobre a habitação, que forneça uma panorâmica sistemática e comparativa da evolução da habitação em toda a UE; encoraja a elaboração de relatórios periódicos complementares sobre a afetação e a utilização de fundos da UE para a habitação, a fim de assegurar a transparência, a responsabilização e a eficiência na resposta aos desafios da habitação;

29. Convida a Comissão a realizar uma avaliação de impacto, com base em provas e dados concretos, do impacto dos arrendamentos de curta duração nos preços da habitação, tanto no ambiente macroeconómico como microeconómico dos mercados imobiliários, bem como na disponibilidade do parque habitacional existente, na sequência da plena aplicação do Regulamento (UE) 2024/1018 relativo ao arrendamento para alojamento de curta duração; reconhece as dificuldades relacionadas com a interoperabilidade dos sistemas, assim como os desafios enfrentados pelas microempresas e PME no cumprimento das obrigações do referido regulamento; acolhe favoravelmente o anúncio da presidente da Comissão, Ursula von der Leyen, em setembro de 2025[29], de uma iniciativa jurídica sobre o arrendamento de curta duração para resolver as questões pendentes; reclama uma abordagem equilibrada que concilie a propriedade imobiliária e o turismo sustentável com a necessidade de preservar a disponibilidade de habitação e a habitabilidade nos centros históricos das cidades;

°

° °

30. 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.

[29] 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.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O acesso à habitação na União transformou-se num desafio crucial dos nossos tempos e numa das principais preocupações dos nossos cidadãos. Nos últimos oito anos, os preços da habitação na União aumentaram, em média, 48 %, enquanto as rendas aumentaram 18 %, o que representa frequentemente até 40 % do rendimento mensal de um agregado familiar[1]. Quando a habitação se torna incomportável, afeta desproporcionadamente os jovens e compromete a estabilidade das famílias. Por esta razão, a orientação e o apoio das instituições europeias podem proporcionar valor acrescentado na resposta a esta emergência, tornando o presente relatório particularmente importante.

Embora a política de habitação continue a ser uma competência nacional, regional e local, de acordo com o princípio da subsidiariedade, começa a sobressair um padrão de causas profundas partilhadas, estando algumas relacionadas com a legislação da UE. Tal exige uma abordagem de governação a vários níveis baseada em políticas de habitação adaptadas, na medida em que um «tamanho único» não é aplicável neste contexto, respeitando assim as especificidades de cada mercado da habitação da UE. A União não pode nem deve substituir os Estados-Membros na gestão da política de habitação. No entanto, deve funcionar como catalisador, eliminando os obstáculos, desbloqueando o investimento e criando condições favoráveis, para que todos os cidadãos, famílias e gerações futuras possam ter acesso à habitação.

O principal fator impulsionador do aumento dos preços da habitação é o desequilíbrio persistente entre a procura e a oferta de habitação: a procura encontra-se em níveis historicamente elevados, enquanto o parque habitacional permanece rígido e pouco reativo aos sinais do mercado. Por conseguinte, é da maior importância dar uma resposta eficaz à escassez de habitação e proporcionar incentivos adequados às forças de mercado. Os dados disponíveis indicam que o recurso a medidas de controlo dos preços e a intervenções restritivas no mercado são ineficazes, uma vez que criam incerteza, desincentivam o investimento e dissuadem aqueles que poderiam trabalhar eficazmente a todos os níveis de governação de contribuir para a expansão da oferta. Do mesmo modo, a ocupação ilegal, tanto de imóveis vazios como de imóveis onde vivem os proprietários ou uma pessoa com um direito legal, assim como as situações de não pagamento da renda pelos inquilinos, ao arrepio das suas obrigações, constituem um ataque à propriedade privada, aos nossos valores e direitos fundamentais, dada a impossibilidade de os proprietários recuperarem a sua habitação, o que, por sua vez, gera insegurança jurídica e conduz a uma diminuição da oferta.

Esta crise da habitação deve ser combatida através de uma abordagem sequencial em duas fases, a fim de assegurar que cada fase se baseie efetivamente na anterior. Em primeiro lugar, a oferta de habitação deve ser significativamente reforçada para atenuar o desequilíbrio estrutural do mercado, caso contrário, as pressões do lado da procura correm o risco de fazer subir os preços e limitar a acessibilidade económica. Em segundo lugar, a procura de habitação deve ser apoiada para garantir que as pessoas mais necessitadas, em especial os jovens e as famílias de rendimentos baixos e médios, possam aceder a habitação a preços acessíveis, através de mecanismos de apoio financeiro que não distorçam o mercado e

[1] https://www.europarl.europa.eu/topics/pt/article/20241014STO24542/subida-dos-precos-da-habitacao-na-ue-infografias

assegurem condições equitativas.

Aumentar a oferta de habitação

A União enfrenta uma escassez crítica de fogos, associada à necessidade urgente de modernizar e melhorar o parque habitacional existente. A construção residencial diminuiu 5,7 % em 2024, após uma queda de 2,6 % em 2023[2], o que representa um desafio significativo para a competitividade do setor e sublinha a necessidade urgente de restabelecer a sua capacidade para responder eficazmente às exigências do mercado. Para fazer face a esta situação, é essencial acelerar o ritmo e a escala dos novos esforços de construção e renovação. Para o efeito, o presente relatório visa apresentar soluções concretas para combater as causas profundas do atual declínio.

Vários fatores ajudam a explicar a construção insuficiente e o subinvestimento observados nas últimas décadas: a disponibilidade limitada de terrenos para desenvolvimento, a morosidade dos processos de emissão de licenças de construção, a insegurança jurídica, o impacto da legislação da UE em domínios como o cumprimento da legislação energética, uma carga fiscal excessiva sobre a construção de habitações e o aumento dos preços dos materiais, que contribuíram ainda mais para a subida dos custos de construção. Para incentivar a construção de habitação, cumpre tomar medidas para dar resposta aos problemas acima mencionados, bem como garantir a propriedade imobiliária, impulsionar significativamente a produtividade e a inovação, atrair e reter mão de obra qualificada, e prestar mais apoio às pequenas e médias empresas (PME) do setor.

Deste modo, a União deve reduzir os encargos administrativos no mercado único, racionalizar os processos de licenciamento e diminuir a burocracia supérflua. É necessária uma auditoria exaustiva do quadro regulamentar da construção que permita identificar e eliminar os estrangulamentos jurídicos que entravam o setor. Além disso, a proteção dos direitos de propriedade deve tornar-se uma pedra angular do debate europeu sobre a habitação enquanto valor fundamental da União Europeia, dado que garantir a segurança jurídica e a proteção das famílias e das pessoas é não só uma questão de justiça, mas também uma condição prévia para manter a estabilidade do mercado e a confiança dos investidores. Ademais, o setor da construção acolhe a maioria dos trabalhadores por conta própria da UE, que representam 17 % do total[3], e as micro, pequenas e médias empresas, que representam até 95 % das empresas de construção, arquitetura e engenharia civil[4], constituem a principal mão de obra do setor e desempenham um papel crucial na sua competitividade. Assim, não podem ser negligenciados e necessitam de uma proteção especial.

Garantir o financiamento e facilitar os investimentos

A mobilização do investimento privado é essencial, uma vez que o setor público, por si só, não pode dar resposta à escassez de liquidez no mercado, também na construção de habitação social. Para o efeito, os Estados-Membros e as instituições da UE devem criar condições que atraiam capital privado, por exemplo, reforçando a arquitetura financeira da UE através de iniciativas como a União da Poupança e dos Investimentos, ou utilizando a titularização, o

[2] https://build-up.ec.europa.eu/en/resources-and-tools/publications/eu-construction-faces-decline-and-challenges
[3] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Self-employment_statistics
[4] https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/construction_en

que reforçará os fluxos transfronteiras de capitais privados para investimentos na habitação.

Além disso, os fundos europeus devem ser utilizados de forma mais eficiente para atrair capital privado destinado a financiar investimentos em habitação através de empresas de habitação públicas ou privadas, municípios, regiões e parcerias público-privadas (PPP), facilitando simultaneamente projetos de renovação urbana em grande escala que possam revitalizar as zonas urbanas e expandir o parque habitacional, desempenhando o Banco Europeu de Investimento um papel facilitador através das suas atividades de financiamento e aconselhamento. A fim de tirar o máximo partido dos fundos públicos disponíveis, é fundamental garantir que os beneficiários dos fundos da UE beneficiem de mecanismos de afetação eficientes, transparentes, inclusivos e equitativos, assegurando que os recursos sejam canalizados para onde são mais necessários e onde podem ter o maior impacto. Por último, embora o investimento público continue a ser uma componente crucial da solução global, nunca será suficiente, pelo que é necessário atrair capital privado.

Apoiar procura de habitação

A população nos centros urbanos está a crescer, concentrando-se cada vez mais em cidades de grande e média dimensão, enquanto as zonas rurais continuam a enfrentar um cenário de despovoamento. Em simultâneo, as necessidades estão a evoluir, à medida que as famílias se tornam mais pequenas[5], a população envelhece[6] e as pressões migratórias intensificam as mudanças demográficas[7]. Neste contexto, é fundamental apoiar os jovens que procuram emancipar-se, nomeadamente através de regimes de habitação específicos e de mecanismos de apoio ao crédito hipotecário, tais como garantias para os jovens que compram casa pela primeira vez.

Além disso, é cada vez mais difícil, se não impossível, para os trabalhadores essenciais, como médicos, professores, o pessoal do setor da hotelaria e restauração ou agentes de segurança, pagar alojamento nas áreas onde a sua presença é mais necessária. Para resolver este problema, devemos apoiar as famílias, explorando medidas políticas específicas relacionadas com a habitação, por exemplo, incentivos fiscais. Muitas pessoas, apesar de ativas no mercado de trabalho, vivem em casa dos pais, não por escolha própria, mas porque não têm meios para viver de forma independente.

Observações finais

Por último, é fundamental dispor de melhores dados para compreender a correlação entre o acesso à habitação, a produtividade económica e a competitividade, razão pela qual é necessário melhorar a recolha e a utilização de dados comparáveis e de indicadores sólidos a nível europeu. Sem dados fiáveis e pormenorizados, a elaboração de políticas sólidas não será possível. Para enfrentar desafios complexos, são necessárias soluções específicas, com base em dados concretos, que respeitem as competências locais e regionais, estejam assentes no princípio da subsidiariedade e sigam uma abordagem ascendente.

A habitação é, em toda a Europa, uma questão primordial: a base em que se alicerça a estabilidade, a família e o futuro dos nossos cidadãos. Combater a crise da habitação significa

[5] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Young_people_-_family_and_society
[6] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Population_structure_and_ageing
[7] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Migration_to_and_from_the_EU

dar confiança às gerações mais jovens e às famílias para construir o seu futuro. Os cidadãos esperam, com razão, soluções. Temos a responsabilidade de dar resposta a este desafio, pôr de lado os dogmas ideológicos e trabalhar em conjunto para trazer melhorias tangíveis à vida das pessoas. A incapacidade de agir é uma ameaça aos nossos valores, às nossas sociedades democráticas e à competitividade do nosso continente.

Todos os europeus devem ter a possibilidade de aceder à habitação, uma vez que é o primeiro passo para um futuro de sonhos, justiça e, sobretudo, liberdade. O futuro da Europa, nomeadamente no que diz respeito à economia, ao bem-estar e à competitividade, depende da criação das condições adequadas para garantir que tal seja possível.