C/2025/771

11.2.2025

Parecer do Comité Económico e Social Europeu

Habitação social na UE – digna, sustentável e acessível

(parecer de iniciativa)

(C/2025/771)

Relator: **Thomas KATTNIG**

Correlator: **Rudolf KOLBE**

Conselheiro	Thomas Ritt, conselheiro do relator
Decisão da Plenária	15.2.2024
Base jurídica	Artigo 52.º, n.º 2, do Regimento Parecer de iniciativa
Competência	Secção dos Transportes, Energia, Infraestruturas e Sociedade da Informação
Adoção em secção	14.11.2024
Adoção em plenária	5.12.2024
Reunião plenária n.º	592
Resultado da votação (votos a favor/votos contra/ abstenções)	134/5/13

1. Conclusões e recomendações

1.1. O Comité Económico e Social Europeu (CESE) considera que existe uma deficiência do mercado no setor da habitação. Este problema deve ser resolvido através da melhoria das condições-quadro, como os dados, a coordenação, os processos de licenciamento e as normas em matéria de ordenamento do território, bem como do estabelecimento de um direito fundamental à habitação, da disponibilização de financiamento suficiente, da aplicação da abordagem da prioridade à habitação para as pessoas sem abrigo ([1]) e de uma maior concentração nas necessidades dos jovens e na sustentabilidade.

1.2. O CESE está convicto de que a política de habitação da UE só pode funcionar se assentar em dados fiáveis. Por conseguinte, é necessário criar e aperfeiçoar, a nível da UE, um instrumento estatístico que forneça todos os elementos significativos e operacionais essenciais para a elaboração, a execução e o acompanhamento das políticas de habitação como estabelecido no ponto 3.6.

1.3. O CESE congratula-se com a nomeação de um comissário responsável pela Habitação e entende que o novo comissário deve ser apoiado por um grupo de peritos que inclua representantes do CESE e do Comité das Regiões Europeu (CR). Além disso, o CESE deseja participar nos trabalhos da comissão da habitação, a criar no Parlamento Europeu, através de um observador ou conselheiro que o represente.

1.4. O CESE exorta a Comissão a reconhecer a habitação social como um instrumento essencial e promissor de políticas ativas de habitação. A médio prazo, o direito fundamental a uma habitação digna, com acessibilidade física adequada e a preços comportáveis para todos deve ser consagrado no direito primário da UE. Importa rejeitar a abordagem atual,

([1]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

segundo a qual a política de habitação se destina exclusivamente aos agregados familiares com rendimentos mais baixos, e adaptar em conformidade a legislação em matéria de auxílios estatais, alinhando-a pelas normas que regulam os serviços de interesse económico geral (SIEG). Importa integrar a dimensão da deficiência em todos os programas de habitação, a fim de disponibilizar habitação não só sustentável e a preços comportáveis, mas também com acessibilidade física adequada a todos. Além disso, os indicadores relativos à habitação devem ser incluídos nos programas nacionais de reformas e nos Programas de Estabilidade ou de Convergência.

1.5. O CESE insta a Comissão a elaborar um plano de ação com medidas a curto e médio prazo para fazer respeitar o direito fundamental à habitação e coordenar e executar os planos nacionais e da UE de investimento na habitação pública.

1.6. As autoridades a nível nacional e local devem aumentar o seu financiamento de projetos de habitação social e simplificar o acesso aos fundos. O CESE congratula-se com o anúncio da futura plataforma pan-europeia de investimento na habitação sustentável, com acessibilidade física adequada e a preços comportáveis. Além disso, considera que os promotores imobiliários sem fins lucrativos e as cooperativas, bem como os órgãos de poder local, devem poder obter taxas de juro de 0 % para empréstimos a longo prazo através dessa plataforma ou diretamente junto do Banco Europeu de Investimento.

1.7. O CESE assinala que a crise da habitação se deve, entre outras coisas, a uma oferta insuficiente de habitação sustentável e a preços acessíveis face à procura. É, por conseguinte, necessário recorrer a todos os meios possíveis para aumentar o número de habitações disponíveis para aquisição ou arrendamento. Para o efeito, importa associar todos os intervenientes no setor, tanto públicos como privados.

1.8. O CESE insta a Comissão a apoiar os Estados-Membros formulando recomendações, se for caso disso, para criarem um conjunto de instrumentos que travem o aumento descontrolado das rendas, incluindo, por exemplo, limites máximos legais para as rendas, um imposto sobre as habitações residenciais vagas, incentivos fiscais à renovação de habitações residenciais vagas para fins de arrendamento, o aumento da oferta de habitação social e limites ao licenciamento do arrendamento de curta duração.

1.9. O CESE defende uma maior margem de manobra para investimentos a longo prazo em infraestruturas sociais e considera que o investimento público em habitação com acessibilidade física adequada e a preços comportáveis não deve estar sujeito às regras em matéria de dívida previstas nas normas orçamentais ao abrigo do Pacto de Estabilidade e Crescimento.

1.10. O apoio à habitação deve dar prioridade à transformação e renovação em detrimento de novas construções e promover métodos de construção com impacto neutro no clima e eficientes em termos de recursos, habitação coletiva e abordagens de mobilidade alternativas que melhorem a qualidade de vida das pessoas.

1.11. O CESE solicita a elaboração de um plano de ação centrado especificamente na melhoria do acesso dos jovens à habitação a preços comportáveis.

2. **Contexto**

2.1. O CESE insiste há vários anos na necessidade de habitação social a preços acessíveis e sublinha que os cidadãos europeus estão cada vez mais preocupados quanto à disponibilidade, à acessibilidade e à sustentabilidade de uma habitação digna ([2]). Chama também a atenção para o relatório do Grupo de Trabalho de Alto Nível para o Investimento em Infraestruturas Sociais na Europa, em que os autores defendem o investimento em infraestruturas sociais como a habitação a preços comportáveis. O CESE continua, assim, a defender um plano de ação europeu para a habitação.

2.2. A repartição de competências entre a UE e os Estados-Membros em matéria de habitação social é complexa e fortemente marcada pela subsidiariedade. Em princípio, a construção e o arrendamento de habitações são competências regulamentares autónomas de cada Estado-Membro. Tal reflete-se na diversidade das soluções de governação e de política de habitação nos Estados-Membros, adaptadas às necessidades e especificidades locais e tendo em conta a evolução demográfica e os desafios sociais. Ao mesmo tempo, a Comissão exerce influência através do direito da concorrência da UE e das suas exceções (legislação em matéria de auxílios estatais sociais, serviços de interesse económico geral – SIEG) e prevê um quadro regulamentar.

([2]) Ver, por exemplo, os seguintes pareceres: JO C 275 de 18.7.2022, p. 73, JO C 155 de 30.4.2021, p. 73, JO C 429 de 11.12.2020, p. 93 e JO C 290 de 29.7.2022, p. 114.

2.3. O acesso a habitação adequada, sustentável, com acessibilidade física conveniente, inclusiva e resiliente a preços comportáveis é simultaneamente uma necessidade e um direito social, constitui um dos princípios fundamentais do Pilar Europeu dos Direitos Sociais e está em consonância com a Agenda 2030 das Nações Unidas para o Desenvolvimento Sustentável, a Carta de Genebra das Nações Unidas sobre Habitação Sustentável, a Convenção sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência e a Carta dos Direitos Fundamentais da UE. No entanto, assiste-se à erosão deste direito devido às várias crises recentes.

2.4. Na UE, os preços das rendas e dos imóveis residenciais aumentaram muito acima do rendimento médio disponível nas últimas duas décadas. O efeito combinado das políticas de austeridade europeias que se seguiram à crise financeira e económica de 2008 e dos cortes conexos nas ajudas públicas e no investimento restringiu fortemente a capacidade de os governos nacionais, regionais e locais promoverem uma habitação digna a preços comportáveis e de renovarem e expandirem o atual parque imobiliário, o que levou ao declínio do parque de habitação a preços acessíveis na Europa ([3]). Ao mesmo tempo, as taxas de juro dos empréstimos hipotecários têm aumentado rapidamente desde 2022, ao passo que os custos de construção sobem desde 2020 ([4]). A conjugação destas duas tendências tem dificultado sobremaneira a construção de novas habitações a preços acessíveis. Esta situação é agravada pela aquisição por cidadãos estrangeiros abastados de residências secundárias em zonas atrativas e pelo alastrar do alojamento de curta duração, que retiram um número crescente de imóveis do mercado da habitação destinado à população local. Os preços incomportáveis da habitação são um problema que afeta todos os Estados-Membros de forma geral, embora os desafios específicos possam diferir.

2.5. Em 2022, a taxa de sobrecarga das despesas em habitação ([5]) na UE era de 10,6 % nas cidades, em comparação com 6,6 % nas zonas rurais. No caso dos arrendatários privados, em especial, a sobrecarga é superior à média.

2.6. No espaço de dez anos, registou-se um aumento de 30,9 % da riqueza nominal imobiliária em todas as grandes cidades europeias, atingindo um pico nos países da UE, devido à «financeirização da habitação» ([6]). Em muitos Estados-Membros, esta tendência é ainda mais extrema (por exemplo, um aumento de 66 % na Áustria desde 2014). O agrupamento, a titularização e a venda de empréstimos hipotecários foram uma das principais causas da crise financeira de 2008 ([7]). Por sua vez, os períodos subsequentes de taxas de juro baixas e nulas com início em 2012 alimentaram fortemente o investimento em imóveis residenciais em muitos países. A reorientação em larga escala de ativos financeiros para investimentos imobiliários desencadeou uma subida notável dos preços dos terrenos e da habitação. Ao mesmo tempo, as unidades habitacionais foram frequentemente convertidas em ações, títulos e obrigações, o que levou à globalização do setor imobiliário e da propriedade, sendo os ativos imobiliários reconvertidos em ativos financeiros e a propriedade tornando-se menos clara. De acordo com o relatório «Financialization in 13 cities» [Financeirização em 13 cidades], o elevado nível de flexibilização quantitativa, aliado à oferta limitada de terrenos, está no cerne desta crise.

2.7. Para proporcionar habitação suficiente, com acessibilidade física adequada e sustentável a preços comportáveis, é necessário adotar uma política ativa em toda a UE para disponibilizar terrenos para essa finalidade. Tal passa necessariamente por assegurar terrenos a preços acessíveis para o setor da habitação sem fins lucrativos através de uma gestão ativa e de uma política em matéria de terrenos e renovação do parque habitacional sensível à dimensão social.

2.8. Os preços dos terrenos representam 80 % do aumento dos preços da habitação entre 1950 e 2012 ([8]). Tal torna impossível expandir adequadamente a oferta de habitação a preços comportáveis aos agregados familiares nos dois quintis de rendimento mais baixos. É necessário desenvolver meios de controlo adequados para garantir que uma determinada parte dos terrenos esteja disponível para habitação sem fins lucrativos, por exemplo através de leis em matéria de ordenamento do território.

2.9. Os problemas estruturais descritos nas secções anteriores foram ainda agravados por acontecimentos recentes. Os custos da construção aumentaram significativamente devido a problemas na cadeia de abastecimento, à regulamentação em matéria de clima e aos elevados preços da energia originados pela guerra de agressão da Rússia contra a Ucrânia, enquanto a urbanização prossegue.

([3]) https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/boosting-investment-social-infrastructure-europe_en.
([4]) https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_indices_overview.
([5]) Percentagem da população que vive num agregado familiar em que as despesas associadas à habitação são superiores a 40 % do seu rendimento.
([6]) https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Reports/Rapport-Financialization-Samlet-05.06.pdf.
([7]) https://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461.
([8]) https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.20150501.

2.10. Os preços incomportáveis da habitação deixam segmentos da população sem acesso à habitação e são responsáveis pela insegurança habitacional, pelos problemas associados aos custos de habitação e pela falta de habitação. Estes problemas prejudicam a saúde e o bem-estar das pessoas, contribuem para a desigualdade das condições de vida e das oportunidades (especialmente para as mulheres, as crianças e os jovens) e conduzem a custos de saúde mais elevados, à redução da produtividade, a danos ambientais e a efeitos económicos negativos devido à redução do poder de compra. Contribuem igualmente para a escassez de mão de obra em serviços essenciais em zonas geográficas onde os custos de habitação são elevados em comparação com os rendimentos. Os elevados custos da habitação constituem também um problema para a economia, pois a diminuição do rendimento disponível leva à redução do poder de compra dos consumidores, que, consequentemente, gastam menos dinheiro.

2.11. Os preços num setor da construção sustentável e eficaz em termos de custos devem ter por base os custos reais e incluir nos custos do projeto as despesas de manutenção e do ciclo de vida, bem como os danos ambientais, como a pegada de gases com efeito de estufa.

2.12. Enrico Letta, no seu relatório sobre o futuro do mercado único da UE, afirma que o aumento dos preços da habitação constitui uma ameaça para as liberdades fundamentais das pessoas. Embora a habitação não seja da competência da UE, estas tendências comprometem o bom funcionamento do mercado interno.

2.13. Por conseguinte, apela-se no relatório, nomeadamente, para a revisão do conceito de habitação social estabelecido no considerando 11 da Decisão 2012/21/UE. O conceito é demasiado restrito e não confere às autoridades nacionais a flexibilidade necessária para aplicarem uma política de habitação adequada. Além disso, o relatório propõe a criação de um grupo de trabalho da UE dedicado à acessibilidade dos preços da habitação.

3. **Observações na generalidade**

Deficiência do mercado no setor da habitação

3.1. O CESE considera que existe uma deficiência do mercado no setor da habitação. Este problema deve ser resolvido através da melhoria das condições-quadro, como os dados, a coordenação, os processos de licenciamento e as normas em matéria de ordenamento do território, bem como do estabelecimento de um direito fundamental à habitação, da disponibilização de financiamento suficiente, da aplicação da abordagem da prioridade à habitação para as pessoas sem abrigo enquanto princípio orientador ([9]) e de uma maior concentração nas necessidades dos jovens e na sustentabilidade.

3.2. Esta deficiência do mercado torna evidente a necessidade de um novo paradigma da política de habitação a nível da UE. É do interesse económico geral adotar uma política de habitação que abranja vastas camadas da população. Importa rejeitar a abordagem atual, que direciona a política de habitação exclusivamente para os agregados familiares com rendimentos mais baixos, e adaptar em conformidade a legislação em matéria de auxílios estatais, alinhando-a pelas normas que regulam os SIEG.

3.3. O desenvolvimento de novas parcerias e estruturas, como a habitação cooperativa, social e comunitária e os programas mistos de habitação através de várias parcerias entre o setor cooperativo, as organizações não governamentais (ONG) e as instituições públicas, tem um impacto positivo na habitação a preços acessíveis, pelo que deve beneficiar de um sistema adequado de apoio e auxílios estatais, em conformidade com o princípio dos SIEG atualizado, com medidas adicionais para os terrenos públicos e isenções fiscais.

3.4. Como salientado no Parecer TEN/772 ([10]), a cocriação de serviços de interesse geral pelas organizações da sociedade civil, bem como diretamente pelos cidadãos, é um dos instrumentos mais eficazes para revitalizar a democracia participativa e reforçar a integração europeia. Por conseguinte, é essencial reforçar o papel da cocriação no setor residencial.

3.5. A harmonização e a simplificação da regulamentação e das normas no setor da construção podem contribuir para reduzir os custos da habitação. Tal revisão não deve, em circunstância alguma, conduzir ou contribuir para reduzir ou contornar as regras ambientais, sociais ou de segurança no trabalho, nem comprometer os valores arquitetónicos estéticos que contribuem para o bem-estar da população.

([9]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.
([10]) JO C 486 de 21.12.2022, p. 76.

Melhoria dos dados e da coordenação

3.6. O CESE está convicto de que a política de habitação da UE só pode funcionar se assentar em dados fiáveis. sobre o índice de preços da habitação, o número e o valor das vendas de habitação, os beneficiários efetivos dos bens imóveis, a percentagem e o tipo de proprietários e inquilinos, a percentagem de habitação pública e privada, o número, a qualidade e o impacto ambiental da habitação, etc. É, por conseguinte, necessário criar e aperfeiçoar, a nível da UE, um instrumento estatístico que forneça todos os elementos significativos e operacionais essenciais para a elaboração, a execução e o acompanhamento das políticas de habitação, que melhore a transparência e ajude a combater a especulação e o branqueamento de capitais no mercado da habitação, que se agravaram nos últimos 10 anos.

3.7. O CESE considera que urge criar uma plataforma de habitação específica da UE, que poderia ser usada para melhorar a recolha de dados, a fim de adaptar as normas em matéria de habitação e as normas regulamentares, bem como desenvolver e promover formas inovadoras de gerir a habitação.

3.8. O CESE propõe que se intensifique o desenvolvimento de plataformas digitais interoperáveis para os procedimentos de licenciamento de construção, a fim de aumentar a eficiência administrativa e a relação custo-eficácia dos projetos.

3.9. A transformação digital é crucial para definir e aplicar metas ambientais no setor da habitação e pode melhorar o desempenho em termos de sustentabilidade dos materiais, produtos e edifícios.

3.10. O CESE congratula-se com a nomeação de um comissário responsável pela Habitação, dada a natureza transversal deste tema, e considera que o novo comissário deve ser apoiado por um grupo de peritos composto por organizações de partes interessadas no setor da habitação, representantes de associações de inquilinos, pessoas sem abrigo, jovens, pessoas com deficiência, defensores da igualdade, profissionais do urbanismo, representantes dos fornecedores de habitação a preços acessíveis, representantes das cidades, dos municípios e das regiões, bem como do CESE e do CR. Está também prevista a criação, no Parlamento Europeu, de uma comissão especial sobre a habitação, que elaborará um relatório sobre as propostas e soluções a aplicar para fazer face à crise da habitação. O CESE deseja participar nos trabalhos desta comissão na qualidade de observador ou conselheiro.

3.11. O CESE insta a Comissão a começar a elaborar relatórios anuais, no âmbito do Semestre Europeu, sobre a situação da habitação na UE, que incluam dados pormenorizados, por Estado-Membro, sobre a habitação disponível, as necessidades de habitação, os imóveis desocupados, os preços, a acessibilidade dos preços e a sustentabilidade no setor, fornecidos pelos Estados-Membros, a aprovar pelo Parlamento Europeu, pelo CESE e pelo CR.

3.12. O CESE sublinha com veemência o apelo feito à Comissão na Declaração de Liège para que organize uma cimeira europeia anual sobre habitação social e a preços comportáveis, em cooperação com o Parlamento Europeu, o CESE e o CR. Esta cimeira reuniria todas as partes interessadas envolvidas na execução das ações dos Estados-Membros em matéria de habitação, com base numa abordagem a vários níveis e no intercâmbio de boas práticas, no respeito pelo princípio da subsidiariedade.

Direito fundamental à habitação

3.13. A UE deve assegurar a garantia de um verdadeiro direito universal à habitação. Para o efeito, os princípios e as condições para a disponibilização, a construção e o financiamento de habitações dignas e a preços comportáveis devem ser estabelecidos em conformidade com o artigo 14.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia que diz respeito aos serviços de interesse económico geral, recorrendo a regulamentos setoriais específicos, de acordo com o processo legislativo ordinário.

3.14. O aumento da oferta de habitação social constitui uma medida fundamental para resolver os problemas estruturais da habitação na UE. O CESE exorta a Comissão a reconhecer a habitação social como um instrumento essencial e promissor de políticas ativas de habitação. Há que apoiar as iniciativas nacionais e destacar os modelos de boas práticas, exortando os Estados-Membros cujas políticas de habitação são particularmente inadequadas a aplicá-los.

3.15. O CESE insta a Comissão a elaborar um plano de ação com medidas a curto e médio prazo para fazer respeitar o direito fundamental à habitação e coordenar e executar os planos nacionais e da UE de investimento na habitação pública.

3.16. A médio prazo, o direito fundamental a uma habitação digna e a preços comportáveis para todos deve ser consagrado no direito primário da UE. Importa integrar a dimensão da deficiência em todos os programas de habitação, a fim de disponibilizar habitação não só sustentável e a preços comportáveis, mas também com acessibilidade física adequada a todos. Além disso, os indicadores relativos à habitação devem ser incluídos nos programas nacionais de reformas e nos Programas de Estabilidade ou de Convergência.

3.17. O CESE insta a Comissão a apoiar os Estados-Membros formulando recomendações, se for caso disso, para criarem um conjunto de instrumentos que travem o aumento descontrolado das rendas, incluindo, por exemplo, limites máximos legais para as rendas, um imposto sobre as habitações residenciais vagas, incentivos fiscais à renovação de habitações residenciais vagas para fins de arrendamento, o aumento da oferta de habitação social e limites ao licenciamento para arrendamento de curta duração. Vários Estados-Membros aplicaram medidas que constituem exemplos de boas práticas neste domínio.

3.18. Tendo em conta os efeitos negativos do arrendamento de alojamento de curta duração ([11]), a Comissão deve recomendar aos Estados-Membros que introduzam obrigações de registo, imponham períodos máximos e assegurem uma concorrência leal entre o arrendamento de curta duração e o resto do setor da hotelaria.

3.19. A médio prazo, é igualmente necessário estabelecer um objetivo realista da UE para a construção de novas habitações/utilização de habitações com necessidade de renovação ou desocupadas em 2024-2029. Para o efeito, os Estados-Membros devem, nomeadamente, disponibilizar uma percentagem suficiente de terrenos para habitação sem fins lucrativos. Tais objetivos, e o respetivo acompanhamento, permitiriam ainda determinar se as iniciativas do novo comissário responsável pela Habitação, definidas na carta de missão, estão a produzir os efeitos pretendidos.

3.20. O CESE considera que facilitar o acesso de todas as pessoas a habitação social a preços comportáveis, como referido no ponto 2.13, constitui um passo importante para a aplicação do direito fundamental à habitação.

Pôr termo ao fenómeno dos sem-abrigo

3.21. O CESE solicita uma estratégia baseada na Plataforma Europeia de Combate à Situação de Sem-Abrigo, dotada de um orçamento operacional e de um programa de trabalho para 2024-2029, bem como uma recomendação do Conselho sobre a eliminação da situação de sem-abrigo.

3.22. O CESE recomenda que todos os Estados-Membros adotem o Programa Prioridade à Habitação ([12]) para as pessoas sem abrigo e apoiem os intervenientes locais ou sem fins lucrativos que já o aplicam, para que possam alargar a sua oferta. Para o efeito, é importante centrar a atenção nos diferentes tipos de habitação e nos vários estilos de vida, a fim de permitir uma diversidade social e etária.

Financiamento suficiente

3.23. O CESE defende uma maior margem de manobra para investimentos a longo prazo em infraestruturas sociais e considera que o investimento público em habitação a preços comportáveis e com acessibilidade física adequada não deve estar sujeito às regras em matéria de dívida previstas nas normas orçamentais ao abrigo do Pacto de Estabilidade e Crescimento. Os programas de investimento em habitação social devem assegurar o cumprimento dos requisitos de acessibilidade obrigatórios para as áreas construídas.

3.24. As autoridades a nível nacional e local devem aumentar o seu financiamento de projetos de habitação social e simplificar o acesso aos fundos. O CESE congratula-se com o anúncio da futura plataforma pan-europeia de investimento na habitação sustentável e a preços comportáveis. Além disso, considera que os promotores imobiliários sem fins lucrativos e as cooperativas, bem como os órgãos de poder local, devem poder obter taxas de juro de 0 % para empréstimos a longo prazo através dessa plataforma ou diretamente junto do Banco Europeu de Investimento.

3.25. O CESE recomenda que se aumente o investimento público na habitação através da inclusão de indicadores revistos e bem adaptados da sobrecarga das despesas em habitação e da pobreza energética no Semestre Europeu e nos planos estruturais financeiros, em especial no que diz respeito à desigualdade de género e à desigualdade enfrentada pelas pessoas com deficiência, e da fixação de uma meta quantitativa de investimento público nacional na habitação pública, social, com acessibilidade física adequada e a preços comportáveis para todos os Estados-Membros, com sanções previstas em caso de incumprimento.

([11]) https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498.
([12]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

Sustentabilidade

3.26. A iniciativa do Novo Bauhaus Europeu lançada pela Comissão alia a sustentabilidade à cultura da construção e à inclusão e, com base nesses princípios, promove a acessibilidade dos preços, a qualidade de vida e um sentimento de pertença dos habitantes, prestando especial atenção à convergência ascendente dos mesmos.

3.27. O apoio à habitação deve dar prioridade à transformação e renovação em detrimento de novas construções e promover métodos de construção com impacto neutro no clima e eficientes em termos de recursos, habitação coletiva e abordagens de mobilidade alternativas que melhorem a qualidade de vida das pessoas. No entanto, a transformação e a renovação dos edifícios devem obedecer a requisitos de acessibilidade, de modo a satisfazer as necessidades de um amplo leque de grupos sociais, como as pessoas com deficiência, as pessoas idosas ou as famílias com crianças.

3.28. O CESE apoia a vaga de renovação da UE e salienta que o setor residencial é responsável por 40 % do consumo de energia da UE e por 36 % das emissões de gases com efeito de estufa na Europa. Neste contexto, é fundamental realizar renovações térmicas e energéticas socialmente justas e aceitáveis para os cidadãos ou substituir os sistemas de aquecimento por sistemas energéticos sustentáveis, para alcançar os objetivos climáticos.

3.29. O CESE defende uma combinação de medidas obrigatórias e de apoio para assegurar ações climáticas justas. São necessários instrumentos de apoio que permitam a todos, independentemente da sua situação financeira, proceder a renovações térmicas e energéticas e às melhorias necessárias em matéria de água e saneamento. Simultaneamente, são necessárias obrigações para os proprietários de imóveis, em especial para os senhorios. Os inquilinos devem ser protegidos contra aumentos excessivos das rendas devido à repercussão dos custos. Os contratos transparentes, a linguagem clara, a possibilidade de contestar cláusulas abusivas e a resolução gratuita de litígios em matéria de arrendamento são essenciais para a proteção dos inquilinos.

3.30. O CESE considera que deve ser mais fácil aceder aos 19 instrumentos de apoio e fluxos de financiamento existentes na UE – com condições claras associadas a critérios sociais – através da criação de um fundo de transformação que harmonize todos os instrumentos existentes e possa ser utilizado anualmente para financiar renovações justas para as pessoas.

Ênfase nos jovens

3.31. O CESE salienta que 47 % dos europeus com idades compreendidas entre os 18 e os 34 anos vivem com os pais – muitos deles por necessidade – e que apenas 17 % dos estudantes e jovens têm acesso a alojamento para estudantes. O CESE convida à elaboração de um plano de ação centrado especificamente na melhoria do acesso dos jovens e das famílias jovens à habitação a preços comportáveis.

3.32. O CESE insta todos os Estados-Membros a adotarem, com o apoio da Comissão, o princípio da prioridade à habitação para os jovens (HF4Y), bem como a elaborarem programas específicos para disponibilizar aos jovens habitação a preços mais acessíveis.

Bruxelas, 5 de dezembro de 2024.

O Presidente
do Comité Económico e Social Europeu
Oliver RÖPKE

ANEXO

ao parecer do CESE

As seguintes propostas de alteração foram rejeitadas durante o debate, tendo recolhido, contudo, pelo menos um quarto dos sufrágios expressos:

ALTERAÇÃO 3 **TEN/841** **Habitação social na UE – digna, sustentável e acessível** **Ponto 3.23** **Alterar.**	**Proposta por** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Parecer da secção	Alteração
O CESE defende uma maior margem de manobra para investimentos a longo prazo em infraestruturas sociais ***e considera que o investimento público em habitação a preços acessíveis não deve estar sujeito às regras em matéria de dívida previstas nas normas orçamentais ao abrigo do Pacto de Estabilidade e Crescimento***.	O CESE defende uma maior margem de manobra para investimentos a longo prazo em infraestruturas sociais.

Justificação

A recente decisão de reformar o Pacto de Estabilidade e Crescimento (PEC) dará aos Estados-Membros em dificuldade a possibilidade de reequilibrarem as suas finanças públicas, preservando simultaneamente os investimentos necessários para fazer face a grandes desafios, em especial a transição ecológica e digital. Tal permitirá estabelecer regras mais adequadas à situação específica de cada país. Nesta fase, não é oportuno solicitar novos ajustamentos ao PEC.

Resultado da votação

Votos a favor:	51
Votos contra:	87
Abstenções:	9

ALTERAÇÃO 6 **TEN/841** **Habitação social na UE – digna, sustentável e acessível** **Ponto 1.8** **Alterar.**	**Proposta por** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Parecer da secção	Alteração
O CESE defende uma maior margem de manobra para investimentos a longo prazo em infraestruturas sociais ***e considera que o investimento público em habitação a preços acessíveis não deve estar sujeito às regras em matéria de dívida previstas nas normas orçamentais ao abrigo do Pacto de Estabilidade e Crescimento***.	O CESE defende uma maior margem de manobra para investimentos a longo prazo em infraestruturas sociais.

Justificação

A recente decisão de reformar o Pacto de Estabilidade e Crescimento (PEC) dará aos Estados-Membros em dificuldade a possibilidade de reequilibrarem as suas finanças públicas, preservando simultaneamente os investimentos necessários para fazer face a grandes desafios, em especial a transição ecológica e digital. Tal permitirá estabelecer regras mais adequadas à situação específica de cada país. Nesta fase, não é oportuno solicitar novos ajustamentos ao PEC.

Resultado da votação

Votos a favor:	51
Votos contra:	87
Abstenções:	9