Jornal Oficial
da União Europeia

PT
Série C

C/2026/3222

2.7.2026

Parecer do Comité Económico e Social Europeu

Combater a escassez de habitação através de políticas de habitação sustentável, orientada para a família e a preços acessíveis

(parecer exploratório a pedido da Presidência cipriota do Conselho da UE)

(C/2026/3222)

Relator: **Thomas KATTNIG**

Conselheira	Sandra MATZINGER (do relator)
Base jurídica	Artigo 52.º, n.º 2, do Regimento
Consulta	Pedido da Presidência cipriota do Conselho da UE, 13.10.2025
Base jurídica	Artigo 304.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia
Competência	Secção dos Transportes, Energia, Infraestruturas e Sociedade da Informação
Adoção em secção	9.3.2026
Adoção em plenária	18.3.2026
Reunião plenária n.º	604
Resultado da votação (votos a favor/votos contra/ /abstenções)	187/2/6

1. Conclusões e recomendações

1.1. O Comité Económico e Social Europeu (CESE) congratula-se com o Plano Europeu de Habitação a Preços Acessíveis, mas insta a Comissão a apresentar rapidamente as iniciativas anunciadas e a adotar medidas mais ambiciosas para fazer face à crise estrutural da habitação, nomeadamente condições-quadro reforçadas, inclusão do direito à habitação adequada e a preços acessíveis no direito primário da União Europeia (UE), financiamento suficiente e uma maior ênfase nos jovens, nas famílias e na sustentabilidade. Critica a falta de orientações claras em matéria de ordenamento do território e utilização do solo, os riscos de expansão urbana e de retrocesso das medidas em prol da neutralidade climática e o papel insuficiente conferido aos municípios e às regiões, assim como aos órgãos de poder local. Além disso, solicita que se adote uma estratégia de desenvolvimento rural eficaz e instrumentos comprovados, prevendo uma determinada percentagem obrigatória de habitação subsidiada e a preços acessíveis.

1.2. O CESE salienta que a pobreza energética e a atual crise da habitação são dois desafios interligados que afetam milhões de europeus. Ambos, especialmente se combinados, impedem as pessoas de participar na vida social, cultural e económica. Por conseguinte, preconiza uma abordagem global, que concilie a responsabilidade ambiental com a acessibilidade financeira, assegurando que os custos da habitação não ultrapassam 25 % do rendimento disponível de um agregado familiar. Solicita também uma reforma do mercado da energia que dissocie a eletricidade e a fonte de energia mais dispendiosa, defina um consumo básico de energia regulado para os agregados familiares vulneráveis e proíba o corte do fornecimento a esses agregados.

1.3. A política de habitação é e deve continuar a ser da competência dos Estados-Membros, em conformidade com o princípio da subsidiariedade. No entanto, a decisão da Comissão recentemente publicada relativa à compensação pela prestação de serviços de interesse económico geral ([1]) e o seu anexo, incluindo a habitação social e a habitação a preços

([1]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

acessíveis, impõem restrições significativas aos Estados-Membros, sob a forma de sete requisitos de condicionalidade, nos seus esforços para melhorar a oferta de habitação a preços acessíveis. O CESE critica esta abordagem e considera que a definição dos grupos-alvo e a realização de verificações de rendimentos compete aos Estados-Membros, em conformidade com o princípio da subsidiariedade. Por conseguinte, cumpre definir claramente uma isenção alargada nas regras em matéria de auxílios estatais, com vista a salvaguardar modelos de habitação públicos orientados para o bem-estar em toda a UE.

1.4. O CESE solicita que os senhorios de habitações aquecidas a combustíveis fósseis suportem parte do imposto sobre o carbono associado a essas habitações, com vista a proteger os inquilinos de aumentos excessivos das rendas resultantes da repercussão desses custos. Ao mesmo tempo, é imperativo apoiar os senhorios privados, sempre que estes não consigam suportar os custos dessas medidas.

1.5. O CESE reconhece o papel que as parcerias público-privadas podem desempenhar, em determinadas circunstâncias, na expansão da oferta de habitação a preços acessíveis. No setor da habitação, o modelo de fins lucrativos limitados constitui um excelente exemplo dessa cooperação.

1.6. 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. Por conseguinte, cumpre recorrer a todos os meios possíveis para aumentar o número de habitações a preços acessíveis disponíveis para aquisição ou arrendamento. Para o efeito, importa associar todos os intervenientes no setor: públicos, sem fins lucrativos ou com fins lucrativos limitados e privados. As medidas de apoio à habitação devem ser acompanhadas de um reforço coerente da defesa dos consumidores.

1.7. O CESE insta a Comissão a apoiar os Estados-Membros formulando recomendações para combater esta financeirização em curso, em especial nas zonas urbanas, e assinala que os jovens e as famílias, devido à sua dependência excessiva do mercado de arrendamento privado, estão expostos aos seus efeitos de forma desproporcional, o que é um fator importante que força em alta as rendas e diminui a sua acessibilidade financeira.

1.8. O CESE reitera a necessidade de os Estados-Membros apresentarem planos sociais em matéria de clima e cumprirem os compromissos neles assumidos. Considera igualmente necessário reforçar o Fundo Social em matéria de Clima, o Fundo para uma Transição Justa e o Fundo Social Europeu Mais no próximo quadro financeiro plurianual, bem como canalizar diretamente para os agregados familiares e as famílias necessitadas os futuros financiamentos da UE destinados a renovações ecológicas.

1.9. Na sequência da Declaração de Liège, o CESE saúda a primeira Cimeira da UE sobre Habitação, a organizar pela Comissão em 2026, e assinala que deverá desempenhar um papel na mesma. No entanto, convida a Comissão Europeia a organizar uma cimeira anual da UE sobre habitação social e a preços acessíveis, em parceria com o Parlamento Europeu, o CESE e o Comité das Regiões, a fim de assegurar que este assunto continua a ser uma prioridade em toda a Europa. Essa cimeira deverá reunir todas as partes interessadas envolvidas na execução das medidas dos Estados-Membros em matéria de habitação, com base numa abordagem a vários níveis e no intercâmbio de boas práticas, em observância do princípio da subsidiariedade.

2. **Observações na generalidade**

2.1. A Presidência cipriota do Conselho da União Europeia solicitou ao CESE a elaboração de um parecer exploratório, tendo particularmente em conta a ligação estreita entre a política de habitação, os modelos de financiamento da construção e renovação de habitações, a inclusão social, a sustentabilidade e a eficiência energética. O pedido destaca a acessibilidade dos preços como um fator fundamental para a coesão social e a competitividade, em particular para as famílias com crianças e para os agregados familiares com rendimentos baixos e médios nas zonas urbanas.

2.2. De harmonia com os princípios 19 e 20 do Pilar Europeu dos Direitos Sociais, a habitação adequada e a preços acessíveis, bem como o acesso a serviços básicos constituem direitos sociais fundamentais, considerando-se a situação crítica se a taxa de sobrecarga das despesas em habitação for superior a 40 % ([2]). O CESE preconiza uma abordagem abrangente para a habitação sustentável, orientada para a família e a preços acessíveis, em que os custos da habitação sejam inferiores a 25 % do rendimento disponível das famílias.

2.3. A insegurança habitacional, resultante dos preços elevados da habitação e da oferta inadequada, prejudica a saúde, o bem-estar e as perspetivas económicas, aumenta os custos com a saúde, diminui a produtividade e o poder de compra, reduz as despesas de consumo e a disponibilidade de mão de obra qualificada e agrava as desigualdades. Estas

([2]) Comissão Europeia – Taxa de sobrecarga das despesas em habitação.

vulnerabilidades não são estáticas: os agregados familiares que não são estruturalmente desfavorecidos podem entrar rapidamente numa situação de vulnerabilidade face a aumentos súbitos dos preços dos serviços essenciais ou eventos inesperados como o desemprego. Este problema é agravado pela «financeirização» em curso da habitação, que levou a uma subida de 30,9 % da riqueza nominal imobiliária em várias cidades europeias no espaço de 10 anos ([3]), contribuindo para um aumento das desigualdades socioeconómicas.

Cumpre igualmente não esquecer a transição ecológica da UE, que deve ir de par com um apoio social robusto para as famílias e os agregados familiares desfavorecidos. Visto que a economia da UE ainda se baseia, em grande medida, nos combustíveis fósseis ([4]), a transição para as energias renováveis deve ser organizada de forma justa e não deixar ninguém para trás, o que exige uma maior confiança dos cidadãos na governação da energia e uma participação efetiva dos mesmos nos processos de decisão. Por conseguinte, a resposta às necessidades sociais e a garantia de uma transição justa devem ser as principais prioridades, nomeadamente através do reforço e da expansão significativa do Fundo Social em matéria de Clima. Os grupos vulneráveis, como as pessoas com baixos rendimentos (trabalhadores pobres), os pensionistas, as famílias numerosas, as famílias monoparentais, os jovens ([5]), os migrantes e as pessoas com deficiência, são os mais afetados pelas condições de habitação (energéticas) insuficientes e pela pobreza energética. De um modo geral, as mulheres são mais afetadas pela pobreza energética ([6]).

2.4. Entre 2015 e 2024, os adultos solteiros sem filhos foram o grupo que registou a taxa de crescimento mais elevada (16,9 %), enquanto o número dos outros tipos de agregados familiares se manteve praticamente inalterado ou diminuiu ([7]). Esta mudança demográfica em curso e a evolução da composição dos agregados familiares têm um impacto significativo, que deve ser tido em conta no planeamento futuro, que deverá incluir habitação mais acessível, espaços de vida adequados e mais casas intergeracionais.

3. **Observações na especialidade**

3.1. Na sequência da Declaração de Liège, o CESE saúda a primeira Cimeira da UE sobre Habitação, a organizar pela Comissão em 2026, e assinala que deverá desempenhar um papel na mesma. No entanto, convida a Comissão Europeia a organizar uma cimeira anual da UE sobre habitação social e a preços acessíveis, em parceria com o Parlamento Europeu, o CESE e o Comité das Regiões, a fim de assegurar que este assunto continua a ser uma prioridade em toda a Europa. Essa cimeira deverá reunir todas as partes interessadas envolvidas na execução das medidas dos Estados-Membros em matéria de habitação, com base numa abordagem a vários níveis e no intercâmbio de boas práticas, em observância do princípio da subsidiariedade.

3.2. O CESE congratula-se com a publicação do Plano Europeu de Habitação a Preços Acessíveis, mas insta a Comissão a acelerar a publicação das iniciativas nele previstas. Advoga a adoção de medidas mais ambiciosas que respondam adequadamente às causas estruturais da crise da habitação, em especial no que concerne à habitação social e à habitação com fins lucrativos limitados.

3.3. O CESE saúda o compromisso de apoiar o investimento em habitação social e a preços acessíveis, a ênfase colocada nos grupos vulneráveis, a renovação e reutilização de casas devolutas, espaços e edifícios subocupados e a iniciativa prevista em matéria de arrendamentos de curta duração. Insta a UE a apoiar os Estados-Membros elaborando recomendações claras e um conjunto de instrumentos práticos ([8]) para combater a crise da habitação, que inclua mecanismos de estabilização das rendas, impostos sobre as habitações devolutas, incentivos à renovação de casas devolutas, alargamento da habitação social, limites ao arrendamento de curta duração e ao direito de primeira recusa pelos órgãos de poder local sobre a compra de casas adquiridas por entidades bancárias na sequência do incumprimento de obrigações hipotecárias.

3.4. O CESE sublinha que a resposta à crise da habitação exige não só um aumento do financiamento, como também um financiamento mais inteligente, tendo em conta o défice de investimento anual estimado pelo Banco Europeu de Investimento (BEI) no valor de 270 mil milhões de euros e a insuficiência de reafetar os fundos existentes no âmbito da política de coesão. Por conseguinte, preconiza a criação rápida de uma plataforma pan-europeia de investimento para coordenar os instrumentos e mobilizar capital público e privado para a habitação a preços acessíveis. O CESE considera que o Quadro Financeiro Plurianual 2028-2034 deve prever um orçamento específico para o Plano Europeu de Habitação a Preços Acessíveis e que os Estados-Membros devem ser obrigados a apresentar planos nacionais de habitação com metas e sistemas de acompanhamento. Além disso, para executar e mobilizar de forma eficaz o investimento do BEI em habitação

([3]) *Financialization in 13 cities*, LSE 2023.
([4]) Consumo de energia dos agregados familiares, Eurostat 2025 [em inglês].
([5]) «More than a roof – The European Youth Forum's position on housing».
([6]) Dados sobre a pobreza energética repartidos por género, CESE 2024.
([7]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics.
([8]) JO C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

social a preços acessíveis, são necessárias garantias públicas a nível nacional, bem como sistemas de plataforma com governação pública que permitam agregar projetos de pequena e média dimensão, possibilitando o acesso das empresas sem fins lucrativos e com fins lucrativos limitados a este financiamento, que de outra forma não estaria disponível. O CESE salienta que é necessária uma maior flexibilidade na gestão orçamental do investimento público.

3.5. Como referido no Parecer TEN/848, o declínio generalizado da construção de habitação na UE devido, entre outros fatores, ao aumento dos custos de construção, às perturbações na cadeia de abastecimento e a critérios de concessão de empréstimos restritivos, contribui para aumentar o fosso entre os rendimentos e as despesas relacionadas com a habitação, prejudicando a acessibilidade dos preços. A financeirização da habitação ([9]) agrava este problema. O CESE reitera o seu pedido relativo à adoção de medidas vinculativas contra a especulação e a financeirização (especialmente nas zonas urbanas), à acessibilidade dos preços a longo prazo, à proteção dos inquilinos e à elaboração de uma estratégia europeia para uma habitação saudável. Uma forma de contrariar a financeirização e a não acessibilidade dos preços consiste em reforçar o setor do arrendamento público, sem fins lucrativos e com fins lucrativos limitados, com rendas baseadas nos custos, e adotar, simultaneamente, uma regulamentação que limite o investimento especulativo, apoie os rendimentos estáveis a longo prazo e salvaguarde o papel da habitação enquanto bem social.

3.6. O CESE saúda a ênfase dada pelo Plano Europeu de Habitação a Preços Acessíveis à melhoria de competências e à requalificação no setor da construção. Considera, no entanto, que as medidas de apoio não são suficientemente ambiciosas, pelo que defende uma dinâmica reforçada de melhoria de competências e requalificação no setor, que vise atualizar e aperfeiçoar as aptidões profissionais, melhorar as condições de trabalho, assegurar salários adequados e atrair mais jovens (especialmente mulheres).

3.7. O CESE reitera que as deficiências graves no setor da habitação ([10]) devem – em conformidade com a subsidiariedade – ser supridas através, nomeadamente, de condições-quadro mais eficazes como a recolha de dados, a coordenação, os procedimentos de licenciamento, as regras relativas aos planos de ordenamento do território, consagração do direito à habitação a preços acessíveis no direito primário da UE, financiamento adequado e uma maior ênfase nos jovens, nas famílias e na sustentabilidade.

3.8. O CESE considera que o Plano Europeu de Habitação a Preços Acessíveis não fornece orientações claras sobre a utilização do solo e o ordenamento do território, comporta riscos de expansão urbana, compromete as metas climáticas e não reconhece de forma adequada o papel mais forte que os municípios e as regiões têm de desempenhar na resposta à crise da habitação. Para ter êxito, a estratégia de desenvolvimento rural deve atrair novos residentes para as zonas rurais e permitir que as pessoas exerçam o seu direito de permanecer na sua zona local, mas deve também aliviar a pressão habitacional nas cidades. Neste contexto, os órgãos de poder local devem desempenhar um papel central no Plano de Habitação a Preços Acessíveis, uma vez que são os maiores proprietários de terrenos e imóveis e, por conseguinte, intervenientes fundamentais na definição da política de habitação, em especial nas zonas urbanas. O modelo de Viena de zonamento da utilização do solo é um dos instrumentos comprovados que mostram de que forma as autoridades podem influenciar o planeamento: sempre que uma parcela é objeto de rezonamento, os promotores privados são obrigados a construir uma percentagem fixa de habitação subsidiada e a preços acessíveis.

3.9. O Plano Europeu de Habitação a Preços Acessíveis tem de aumentar o acesso à habitação a preços acessíveis para as pessoas sem abrigo e as pessoas em risco, nomeadamente expandindo o Programa Prioridade à Habitação, inclusivamente, através da afetação de verbas da UE no próximo quadro financeiro plurianual. A Comissão deve também estabelecer uma definição única de sem-abrigo e assegurar um acompanhamento regular a nível da UE, nomeadamente através do Eurostat. O combate à situação de sem-abrigo exige medidas quer de prevenção quer de intervenção. A iniciativa «Wohnschirm» ([11]) da Áustria, que se revelou eficaz, conjuga a prevenção dos despejos com a prioridade à habitação e o apoio contra o corte do fornecimento de energia, em conformidade com a Declaração de Lisboa, sendo um exemplo de boa prática para outros Estados-Membros.

3.10. O aumento da oferta de habitação social e de habitação a preços acessíveis 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. Os programas de apoio devem ser concebidos de modo a apoiarem apenas projetos que criem habitação permanente a preços acessíveis e garantam habitação com critérios sociais.

3.11. O CESE insta a Comissão a definir uma meta concreta a nível da UE para o aumento do parque habitacional social, atualmente estimado em cerca de 5 %. Essa meta deve ser integrada no Semestre Europeu e objeto de acompanhamento no âmbito dos relatórios anuais sobre a situação da habitação na UE, os quais devem incluir dados pormenorizados e específicos dos Estados-Membros sobre a habitação disponível, as necessidades de habitação, os imóveis vagos, os preços e a sua acessibilidade, e a sustentabilidade no setor. Estes dados devem ser fornecidos pelos Estados-Membros e aprovados pelo Parlamento, pelo CESE e pelo Comité das Regiões.

([9]) *When investors move in*, BCE 2025.
([10]) Ver JO C 486 de 21.12.2022, p. 185, JO C 75 de 28.2.2023, p. 185, JO C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj, etc.
([11]) https://wohnschirm.at/hfstakeholder/.

3.12. A política de habitação continua a ser uma competência dos Estados-Membros, em conformidade com o princípio da subsidiariedade, o que lhes permite agir de forma mais flexível, tendo em conta as práticas, condições e circunstâncias nacionais. Devem ser criados quadros adequados a nível da UE, em especial nos domínios do financiamento do investimento e das regras em matéria de auxílios estatais, para que as administrações locais e regionais possam resolver de forma eficaz a crise da habitação. Importa igualmente reconhecer que a vulnerabilidade não é estática: agregados familiares que não são estruturalmente desfavorecidos podem tornar-se vulneráveis quando confrontados com aumentos súbitos dos preços dos serviços essenciais, o que evidencia a necessidade de mecanismos preventivos nos quadros nacionais e locais. Cabe aos Estados-Membros definir os grupos-alvo e realizar verificações de rendimentos, em conformidade com o princípio da subsidiariedade.

3.13. Para assegurar que as autoridades competentes a nível nacional e local possam disponibilizar habitação a preços acessíveis, importa rever as isenções aplicáveis ao setor da habitação nas regras da UE em matéria de auxílios estatais. A Comissão classifica corretamente a habitação a preços acessíveis como um serviço de interesse económico geral em que as regras em matéria de auxílios estatais se aplicam apenas parcialmente, em conformidade com a jurisprudência do Tribunal de Justiça da União Europeia e com o artigo 106.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia. O CESE apoia firmemente este princípio. No entanto, a última decisão da Comissão relativa à compensação de serviço público de interesse económico geral ([12]) cria burocracia desnecessária e impõe demasiadas restrições aos Estados-Membros. Por conseguinte, o CESE solicita procedimentos mais simples e céleres centrados na inclusão social e que evitem a segregação, em vez de verificações onerosas dos auxílios estatais. Em princípio, os serviços de interesse económico geral devem ser circunscritos aos operadores sem fins lucrativos e aos operadores com fins lucrativos limitados com rendas baseadas nos custos. Cumpre suprimir o requisito de associar a habitação social a grupos-alvo vulneráveis estritamente definidos, já que limita indevidamente o acesso e não satisfaz as necessidades de grupos como os jovens e os agregados familiares com rendimentos médio-baixos. A definição dos grupos-alvo e dos limiares de rendimento deve continuar a ser uma competência nacional, em consonância com o princípio da subsidiariedade.

3.14. Em algumas regiões da UE, coexistem elevados níveis de propriedade privada com um parque habitacional social muito limitado. Este legado estrutural significa que o alargamento da definição de habitação social e a preços acessíveis deve ter em conta a quase inexistência de alternativas públicas nesses contextos e dar prioridade à renovação do parque público existente, à aquisição de habitações já no mercado e à nova construção.

3.15. O CESE congratula-se com o pacote de simplificação para a habitação previsto no Plano Europeu de Habitação a Preços Acessíveis. Reitera que a simplificação nunca deve traduzir-se numa redução ou num afrouxamento das normas sociais e ambientais. Um verdadeiro quadro regulamentar simplificado deve racionalizar os processos, permitir procedimentos de aprovação simultâneos, assegurar que as autoridades competentes dispõem dos meios financeiros e humanos necessários e ainda harmonizar as normas. As melhorias da eficiência energética no parque imobiliário residencial devem ser realizadas progressivamente, centrando-se inicialmente nos edifícios com fraco desempenho energético, que representam uma parte significativa do parque existente, e, em seguida, reforçando gradualmente os requisitos.

3.16. É fundamental aumentar a produtividade no setor da construção e reduzir os custos de construção, a fim de reforçar a oferta de habitação a preços acessíveis. Este objetivo pode ser alcançado através do investimento em novas tecnologias, como a impressão 3D e a construção circular, e em ecossistemas que tirem partido de materiais reciclados ou reutilizados. A Plataforma Europeia das Partes Interessadas na Economia Circular pode fornecer exemplos de várias boas práticas para o setor da construção. Além disso, a habitação pública e privada pode ser incentivada através de abordagens inovadoras, como os «sistemas de renovação em série», que agrupam as obras de renovação por zona, tipo de habitação ou tipo de obra, e assim reduzem os atrasos e os custos e simplificam a gestão dos projetos graças aos procedimentos agrupados sob a supervisão do órgão de poder local.

3.17. No entanto, os investimentos em habitação a preços acessíveis devem ser reconhecidos não só como um instrumento de apoio aos grupos com baixos rendimentos, mas também como um meio de reforçar o papel dos poderes públicos enquanto fornecedores ativos de habitação, aumentando assim a oferta total e exercendo uma pressão descendente sobre os custos da construção e da habitação.

3.18. Os inquilinos, regra geral, não podem escolher o sistema de aquecimento das suas habitações, mas é imperioso que mudem gradualmente para sistemas de aquecimento e arrefecimento sustentáveis no âmbito da transição energética. Embora existam salvaguardas contra o corte do fornecimento de eletricidade e gás, não existem requisitos mínimos equivalentes para o aquecimento e arrefecimento urbano. A cessação de contratos neste domínio torna muitas vezes as habitações inabitáveis, conduzindo, na prática, à perda de habitação. O CESE considera esta situação inaceitável e preconiza a adoção de normas mínimas nos Estados-Membros.

([12]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

3.19. O CESE defende a criação de um mecanismo para calcular a procura mínima de energia com base em dados relativos aos edifícios e aos agregados familiares, a fim de criar um processo uniforme de recolha de dados a todos os níveis de governação. O Eurostat deve desempenhar um papel mais importante, em coordenação com os institutos nacionais de estatística e os órgãos de poder local, de modo a assegurar uma recolha eficaz de dados sobre os agregados familiares.

3.20. Os senhorios têm o poder de decidir sobre a substituição dos sistemas de aquecimento sem terem de suportar diretamente os custos de aquecimento nem o imposto sobre o carbono associado ao abrigo do sistema de comércio de licenças de emissão (CELE 2). A fim de aumentar os incentivos e proteger os inquilinos com baixos rendimentos e em situação de pobreza energética de subidas excessivas nos preços das rendas, os senhorios de habitações aquecidas por combustíveis fósseis devem ser obrigados a custear parte do imposto sobre o carbono do CELE 2, prevendo-se taxas mais altas para os edifícios com fraco desempenho energético. Ao mesmo tempo, os instrumentos de apoio adequados devem prever melhorias térmicas, energéticas, hídricas e sanitárias para todos, incluindo os proprietários privados que não têm meios para as pagar, com salvaguardas para assegurar que os benefícios do apoio público são repercutidos nos inquilinos.

3.21. À semelhança do afirmado em pareceres anteriores ([13]), o apoio à habitação deve dar prioridade, em função das situações, à transformação, à renovação e à construção de novas construções, e promover métodos de construção com impacto neutro no clima e eficientes em termos de recursos. Deve ainda assegurar que as obras de construção (e renovação) integram, em grande medida, a circularidade, a habitação coletiva e abordagens de mobilidade alternativas que melhorem a qualidade de vida das pessoas.

3.22. O investimento privado deve ser mobilizado através de mecanismos inovadores. O CESE assinala o papel que as parcerias público-privadas podem desempenhar no alargamento da oferta de habitação a preços acessíveis em determinadas circunstâncias. Quando conjugadas com um quadro jurídico e orçamental claro que preveja uma análise prévia obrigatória da relação custo-benefício e a divulgação integral das responsabilidades, da partilha das receitas, da acessibilidade dos preços contratuais e das salvaguardas sociais e ambientais (por exemplo, critérios de sustentabilidade, mecanismos de estabilização das rendas, proteções obrigatórias dos inquilinos), essas parcerias podem ser benéficas tanto para as empresas como para a sociedade. No setor da habitação, o modelo de fins lucrativos limitados constitui um excelente exemplo dessa cooperação.

3.23. O CESE reitera a necessidade de os Estados-Membros apresentarem planos sociais em matéria de clima e cumprirem os compromissos neles assumidos. Importa avaliar pormenorizadamente as medidas incluídas nestes planos, bem como acompanhar a sua aplicação. Ao mesmo tempo, considera que o Fundo Social em matéria de Clima, o Fundo para uma Transição Justa e o Fundo Social Europeu Mais distorcem necessariamente o mercado ao aumentarem artificialmente os preços da renovação e da construção, pelo que devem ser reforçados no próximo quadro financeiro plurianual. Entende igualmente que importa canalizar diretamente para os agregados familiares e as famílias necessitadas os futuros financiamentos da UE destinados a renovações ecológicas.

3.24. O CESE considera que a habitação sustentável do ponto de vista energético e climático a preços acessíveis é um instrumento fundamental para combater a pobreza energética. Uma vez que os preços elevados da energia oneram os agregados familiares vulneráveis e prejudicam a competitividade ([14]), o CESE defende o abandono do modelo da ordem de mérito, para que os consumidores e a economia possam beneficiar dos custos marginais mais baixos das energias renováveis e para garantir aos agregados familiares vulneráveis um aprovisionamento energético básico a preços acessíveis regulados. Defende igualmente que se adote uma definição comum europeia de pobreza energética ([15]), que inclua um indicador adicional de verão, pois a atual ênfase apenas no aquecimento, já não reflete a realidade do *stress* térmico.

3.25. A luta contra a pobreza energética exige medidas estruturais e medidas relacionadas com o rendimento, incluindo a renovação de edifícios, a redução do consumo de energia e o reforço da literacia energética, através de balcões únicos dotados de pessoal adequado. Os Estados-Membros devem proteger os agregados familiares de picos de preços injustificados através de mecanismos de crise e proibir os cortes de fornecimento dos agregados familiares vulneráveis.

Bruxelas, 18 de março de 2026.

O Presidente
do Comité Económico e Social Europeu
Séamus BOLAND

([13]) Ver também JO C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.
([14]) Relatório Draghi (2024): Capítulo 3 – *A joint decarbonisation and competitiveness plan*.
([15]) JO C, C/2026/27, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/27/oj.

ANEXO

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

Alteração 1

TEN/866

Combater a escassez de habitação através de políticas de habitação sustentável, orientada para a família e a preços acessíveis

Proposta por

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Ponto 3.7

Alterar.

Parecer da secção	Alteração
O CESE reitera que as deficiências graves no setor da habitação[1] devem – em conformidade com a subsidiariedade – ser supridas através, nomeadamente, de condições-quadro mais eficazes como a recolha de dados, a coordenação, os procedimentos de licenciamento, as regras relativas aos planos de ordenamento do território, ***consagração do direito à habitação a preços acessíveis no direito primário da UE,*** financiamento adequado e uma maior ênfase nos jovens, nas famílias e na sustentabilidade.	O CESE reitera que as deficiências graves no setor da habitação[1] devem – em conformidade com a subsidiariedade – ser supridas através, nomeadamente, de condições-quadro mais eficazes como a recolha de dados, a coordenação, os procedimentos de licenciamento, as regras relativas aos planos de ordenamento do território, financiamento adequado e uma maior ênfase nos jovens, nas famílias e na sustentabilidade.
[1] Ver JO C 486 de 21.12.2022, p. 185, Parecer TEN/784, JO C, C/2025/771, 11.2.2025, etc.	[1] Ver JO C 486 de 21.12.2022, p. 185, Parecer TEN/784, JO C, C/2025/771, 11.2.2025, etc.

Justificação

A política de habitação é uma competência nacional e não há legitimidade para alargar a competência da UE a um domínio gerido atualmente pelos Estados-Membros. Os principais aspetos da habitação, incluindo a regulamentação, a oferta de habitação social, as regras de arrendamento e os subsídios, estão profundamente integrados nos sistemas jurídicos nacionais, o que deve ser respeitado. Além disso, os executivos nacionais e locais estão mais bem colocados para conceber políticas de habitação, pois conhecem melhor os seus mercados de habitação, que apresentam grande diversificação na UE.

Resultado da votação

Votos a favor:	87
Votos contra:	109
Abstenções:	7

Alteração 2

TEN/866

Combater a escassez de habitação através de políticas de habitação sustentável, orientada para a família e a preços acessíveis

Proposta por

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Ponto 1.1

Alterar.

Parecer da secção	Alteração
O Comité Económico e Social Europeu (CESE) congratula-se com o Plano Europeu de Habitação a Preços Acessíveis, mas insta a Comissão a apresentar rapidamente as iniciativas anunciadas e a adotar medidas mais ambiciosas para fazer face à crise estrutural da habitação, nomeadamente condições-quadro reforçadas, ***inclusão do direito à habitação adequada e a preços acessíveis no direito primário da União Europeia (UE),*** financiamento suficiente e uma maior ênfase nos jovens, nas famílias e na sustentabilidade. Critica a falta de orientações claras em matéria de ordenamento do território e utilização do solo, os riscos de expansão urbana e de retrocesso das medidas em prol da neutralidade climática e o papel insuficiente conferido aos municípios e às regiões, assim como aos órgãos de poder local. Além disso, solicita que se adote uma estratégia de desenvolvimento rural eficaz e instrumentos comprovados, prevendo uma determinada percentagem obrigatória de habitação subsidiada e a preços acessíveis.	O Comité Económico e Social Europeu (CESE) congratula-se com o Plano Europeu de Habitação a Preços Acessíveis, mas insta a Comissão a apresentar rapidamente as iniciativas anunciadas e a adotar medidas mais ambiciosas para fazer face à crise estrutural da habitação, nomeadamente condições-quadro reforçadas, financiamento suficiente e uma maior ênfase nos jovens, nas famílias e na sustentabilidade. Critica a falta de orientações claras em matéria de ordenamento do território e utilização do solo, os riscos de expansão urbana e de retrocesso das medidas em prol da neutralidade climática e o papel insuficiente conferido aos municípios e às regiões, assim como aos órgãos de poder local. Além disso, solicita que se adote uma estratégia de desenvolvimento rural eficaz e instrumentos comprovados, prevendo uma determinada percentagem obrigatória de habitação subsidiada e a preços acessíveis.

Justificação

A política de habitação é uma competência nacional e não há legitimidade para alargar a competência da UE a um domínio gerido atualmente pelos Estados-Membros. Os principais aspetos da habitação, incluindo a regulamentação, a oferta de habitação social, as regras de arrendamento e os subsídios, estão profundamente integrados nos sistemas jurídicos nacionais, o que deve ser respeitado. Além disso, os executivos nacionais e locais estão mais bem colocados para conceber políticas de habitação, pois conhecem melhor os seus mercados de habitação, que apresentam grande diversificação na UE.

Resultado da votação

Votos a favor:	87
Votos contra:	109
Abstenções:	7