Parlamentul European
2024-2029

Comisia specială pentru criza locuințelor în Uniunea Europeană

2025/2070(INI)

15.9.2025

PROIECT DE RAPORT

referitor la criza locuințelor în Uniunea Europeană, cu scopul de a propune soluții pentru locuințe decente, sustenabile și la prețuri accesibile
(2025/2070(INI))

Comisia specială pentru criza locuințelor în Uniunea Europeană

Raportor: Borja Giménez Larraz

CUPRINS

Pagina

PROPUNERE DE REZOLUȚIE A PARLAMENTULUI EUROPEAN.....3

EXPUNERE DE MOTIVE.....15

PROPUNERE DE REZOLUȚIE A PARLAMENTULUI EUROPEAN

referitoare la criza locuințelor în Uniunea Europeană, cu scopul de a propune soluții pentru locuințe decente, sustenabile și la prețuri accesibile
(2025/2070(INI))

Parlamentul European,

– având în vedere decizia sa din 18 decembrie 2024 privind constituirea și stabilirea responsabilităților, componenței numerice și a duratei mandatului Comisiei speciale pentru criza locuințelor în Uniunea Europeană[1],

– având în vedere Tratatul privind Uniunea Europeană (TUE), în special articolul 5 alineatele (1) și (3), precum și Protocolul nr. 2 privind aplicarea principiilor subsidiarității și proporționalității,

– având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (TFUE), în special articolele 9, 14, 151 și 153, precum și Protocolul nr. 26 privind serviciile de interes general,

– având în vedere raportul din 31 mai 2021 al Organizației pentru Cooperare și Dezvoltare Economică (OCDE) intitulat „Brick by Brick: Building Better Housing Policies” (Cărămidă cu cărămidă: Elaborarea unor politici mai bune în materie de locuințe),

– având în vedere articolele 16 și 17, precum și articolul 34 alineatul (3) din Carta drepturilor fundamentale a Uniunii Europene,

– având în vedere Regulamentul (UE) 2024/1028 al Parlamentului European și al Consiliului din 11 aprilie 2024 privind colectarea și schimbul de date referitoare la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt și de modificare a Regulamentului (UE) 2018/1724[2],

– având în vedere Decizia Comisiei 2012/21/UE din 20 decembrie 2011 privind aplicarea articolului 106 alineatul (2) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene în cazul ajutoarelor de stat sub formă de compensații pentru obligația de serviciu public acordate anumitor întreprinderi cărora le-a fost încredințată prestarea unui serviciu de interes economic general (C(2011)9380),

– având în vedere comunicarea Comisiei din 29 ianuarie 2025 intitulată „O Busolă pentru competitivitatea UE” (COM(2025)0030),

– având în vedere principiul 19 din Pilonul european al drepturilor sociale,

– având în vedere comunicarea Comisiei din 1 aprilie 2025 intitulată „O politică de

[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.

coeziune modernizată: evaluarea intermediară” (COM(2025)0163),

– având în vedere Avizul Comitetului Economic și Social European din 16 septembrie 2020 pe tema „Acces universal la o locuință decentă, durabilă și la un preț accesibil pe termen lung” (aviz din proprie inițiativă)[3],

– având în vedere Planul de acțiune pentru locuințe accesibile ca preț și sustenabile al Grupului Băncii Europene de Investiții, lansat în iunie 2025,

– având în vedere Avizul 02/2025 (prezentat în temeiul articolului 322 alineatul (1) TFUE) al Curții de Conturi Europene din 6 mai 2025 referitor la propunerea Comisiei din 1 aprilie 2025 de regulament al Parlamentului European și al Consiliului de modificare a Regulamentelor (UE) 2021/1058 și (UE) 2021/1056 în ceea ce privește măsuri specifice de abordare a provocărilor strategice în contextul evaluării intermediare (COM(2025)0123) și la propunerea Comisiei din 1 aprilie 2025 de regulament al Parlamentului European și al Consiliului de modificare a Regulamentului (UE) 2021/1057 de instituire a Fondului social european Plus (FSE+) în ceea ce privește măsuri specifice de abordare a provocărilor strategice (COM(2025)0164),

– având în vedere articolele 55 și 213 din Regulamentul său de procedură,

– având în vedere raportul Comisiei speciale pentru criza locuințelor în Uniunea Europeană (A8-0000/2026),

A. întrucât o locuință este mai mult decât un adăpost și constituie baza ca familiile și comunitățile să se dezvolte și să prospere[4]; întrucât inaccesibilitatea locuințelor afectează din ce în ce mai mult nu numai familiile cu venituri mici, ci și familiile cu venituri medii din întreaga Europă[5]; întrucât tinerii europeni sunt afectați în mod deosebit, confruntându-se cu dificultăți tot mai mari în a părăsi domiciliul părinților lor, ceea ce, în 2023, avea loc la o vârstă medie de 26,3 ani[6]; întrucât investițiile în familii înseamnă investiții în viitorul Europei;

B. întrucât politicile privind locuințele intră în sfera de competență a statelor membre, iar UE este obligată să respecte principiul subsidiarității în conformitate cu articolul 5 alineatul (1) din TUE; întrucât politicile UE pot avea efecte directe și indirecte asupra factorilor determinanți ai cererii și ofertei de locuințe; întrucât este necesară o abordare cuprinzătoare și adaptată, care să se opună principiului abordării nediferențiate;

C. întrucât provocările în materie de locuințe sunt diverse în diferitele state membre, regiuni și orașe, inclusiv zone rurale, insulare și ultraperiferice; întrucât rolul autorităților locale, municipale și regionale este fundamental, atât în identificarea nevoilor, cât și în elaborarea de măsuri adaptate pentru a aborda provocările locale;

---

[3] JO C 429, 11.12.2020, p. 93.
[4] Comitetul Economic și Social European, „Secure access to social and affordable housing for all” (Asigurarea accesului la locuințe sociale și la prețuri rezonabile pentru toți), 2024, https://data.europa.eu/doi/10.2864/8806922.
[5] Comisia Europeană: Observatorul european al sectorului construcțiilor, „Housing affordability and sustainability in the EU” (Accesibilitatea și sustenabilitatea locuințelor în UE), noiembrie 2019.
[6] Parlamentul European, „Creșterea costurilor cu locuințele în UE (infografice)”, site-ul Parlamentului European, 17 octombrie 2024.

întrucât promovarea unei strategii urbane cuprinzătoare este esențială, în special în zonele depopulate, rurale și insulare;

D. întrucât principala cauză a acestei crize este oferta limitată de locuințe, atât private, cât și publice, cauzată de construcțiile și investițiile insuficiente din ultimele decenii; întrucât, în 2024, indicele suprafeței la sol a înregistrat o scădere suplimentară de 1,6 %, iar indicele unităților locative a stagnat[7]; întrucât, în 2023, autorizațiile de construcție au scăzut cu 14,6 % pentru suprafața la sol și cu 19,6 % pentru numărul de locuințe și s-au redus semnificativ din 2021[8]; întrucât această tendință descendentă evidențiază necesitatea securității juridice și a unei eficiențe sporite a procedurilor de autorizare; întrucât criza accesibilității locuințelor reprezintă nu numai o provocare socială, ci și o amenințare economică majoră la adresa competitivității UE; întrucât, prin urmare, este necesar să se construiască și să se renoveze mai multe locuințe, atât pentru vânzare, cât și pentru închiriere;

E. întrucât accelerarea proceselor de transformare și gestionare a terenurilor este esențială pentru a asigura disponibilitatea terenurilor pentru construirea finală; întrucât complexitatea și durata actuală a procedurilor de planificare urbană, adesea de peste un deceniu, împiedică dezvoltarea de noi oferte de locuințe; întrucât, potrivit OCDE, aceste neconcordanțe dintre cerere și ofertă sunt rezultatul constrângerilor geografice și al restricțiilor normative din multe orașe, inclusiv al celor legate de utilizarea terenurilor și de dispozițiile privind zonarea[9];

F. întrucât 10,6 % dintre cetățenii UE au declarat că nu și-au putut încălzi locuințele în mod adecvat în 2023[10]; întrucât acte legislative esențiale ale UE au influență în acest domeniu și sunt necesare soluții realiste;

G. întrucât locuințele sunt supuse unei sarcini fiscale excesive, rata efectivă marginală de impozitare[11] a locuințelor ocupate de proprietari reprezentând până la 30 % în unele state membre[12];

H. întrucât costurile de construcție au crescut semnificativ începând cu 2021, în urma pandemiei de COVID-19[13], și au fost exacerbate și mai mult de războiul de agresiune al Rusiei împotriva Ucrainei, care a cauzat perturbări ale lanțului de aprovizionare, prețuri mai mari la energie, deficite de forță de muncă și majorarea ratelor dobânzii;

I. întrucât, în pofida unei oarecare redresări, producția din sectorul construcțiilor în 2019

[7] Eurostat, „Building permit index overview” (Prezentare generală a indicelui autorizațiilor de construcție), site-ul Eurostat, aprilie 2025.
[8] Ibid.
[9] OCDE, *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*, OECD Publishing, Paris, 2021.
[10] Eurostat, „SDG 7 - Affordable and clean energy” (ODD 7 - Energie accesibilă ca preț și curată), site-ul Eurostat, aprilie 2025.
[11] Millar-Powell, B. et al., *Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform* (Măsurarea impozitării efective a locuințelor: Construirea bazelor pentru reforma politicilor), OECD Taxation Working Papers, nr. 56, OECD Publishing, Paris, https://doi.org/10.1787/0a7e36f2-en.
[12] Instituto de Estudios Económicos, „La fiscalidad de la vivienda en España – Una propuesta de mejora”, site-ul Instituto de Estudios Económicos, mai 2025.
[13] Eurostat: Statistics Explained, „Construction producer price and construction cost indices overview” (Prezentare generală a indicilor prețurilor de producție și costurilor pentru construcții), site-ul Eurostat, octombrie 2024.

încă era cu 8,3 % mai mică decât în 2007[14]; întrucât productivitatea, eficiența și rentabilitatea pot fi îmbunătățite prin digitalizarea autorizațiilor și a procedurilor administrative, robotizare, inteligența artificială, construcțiile modulare și în afara amplasamentului, precum și prin construcțiile în serie și industriale, printre alte măsuri;

J. întrucât cetățenii UE au dreptul la proprietate, astfel cum se prevede în Carta drepturilor fundamentale a UE; întrucât 69,2 % din populația UE locuia în locuințe proprii în 2023[15], ceea ce reflectă importanța proprietății ca motor al stabilității; întrucât nerespectarea proprietății afectează comunitățile și, în special, micii proprietari; întrucât statele membre și autoritățile publice au responsabilitatea de a aborda drepturile proprietarilor, gospodăriile vulnerabile și familiile cu nevoi locative;

K. întrucât întreprinderile din sectorul construcțiilor și renovărilor au raportat o lipsă de lucrători calificați[16]; întrucât forța de muncă din construcții se numără printre cele cinci grupuri profesionale principale care se confruntă cu deficite de personal în Europa;

L. întrucât, în 2019, aproximativ 3,4 milioane de întreprinderi erau active în sectorul construcțiilor din UE[17], majoritatea fiind întreprinderi mici și mijlocii (IMM-uri)[18], producând o valoare adăugată de 549 de miliarde EUR și angajând 12,7 milioane de persoane;

M. întrucât accesul la finanțarea locuințelor este esențial pentru a răspunde nevoilor în materie de locuințe, precum și pentru a sprijini construcția și renovarea; întrucât îmbunătățirea accesului la credite, fără a compromite prudența macroeconomică, ar trebui să facă parte dintr-un răspuns echilibrat la criza locuințelor; întrucât accesul la credite pentru construcții s-a înăsprit semnificativ din 2008, băncile raportând o scădere a cererii de credite în întreaga UE, în special în sectorul imobiliar[19]; întrucât dezvoltatorii privați sunt bine poziționați pentru a oferi soluții diverse în materie de locuințe în mod eficient și sustenabil, fără a necesita o intervenție extinsă a statului;

N. întrucât locuințele sociale și la prețuri accesibile sunt finanțate de autoritățile naționale, regionale și locale, precum și de utilizatorii finali ai locuințelor; întrucât aproximativ 7 % din fondul Mecanismului de redresare și reziliență (MRR) al UE a fost cheltuit în 2024 pentru locuințe sociale și alte infrastructuri sociale; întrucât Grupul Băncii Europene de Investiții (BEI) și-a lansat primul plan de acțiune pentru locuințe la prețuri accesibile în iunie 2025[20]; întrucât planul de acțiune al BEI include instrumente financiare precum finanțarea prin îndatorare, împrumuturile intermediate, capitalul

[14] Eurostat, „Key figures on European business – Construction”, (Cifre-cheie privind întreprinderile europene – Construcții), site-ul Eurostat, iunie 2022.
[15] Eurostat, „Living conditions in Europe - housing” (Condițiile de viață în Europa - locuințe), site-ul Eurostat, decembrie 2024.
[16] Autoritatea Europeană a Muncii, *Raport referitor la deficitul și surplusul de forță de muncă în Europa 2023*, mai 2024, p. 51.
[17] Eurostat, „Key figures on European business – Construction”, site-ul Eurostat, iunie 2022.
[18] SMEunited, „Construction” (Construcții), site-ul SMEunited.
[19] Banca Centrală Europeană, *The euro area bank lending survey – Fourth quarter of 2023* (Sondajul privind creditul bancar în zona euro – Al patrulea trimestru al anului 2023), site-ul Băncii Centrale Europene, ianuarie 2024.
[20] Koh, P., „Affordable housing in Europe needs creative ideas to bridge funding gap”, (Locuințele la prețuri accesibile în Europa necesită idei creative pentru a reduce deficitul de finanțare), site-ul Grupului Băncii Europene de Investiții, 3 iulie 2025.

propriu și serviciile de consiliere; întrucât BEI subliniază că principala provocare a crizei locuințelor este problema lipsei ofertei, care afectează coeziunea socială și competitivitatea UE;

O. întrucât propunerea Comisiei de evaluare la jumătatea perioadei a politicii de coeziune include posibilitatea de a dubla finanțarea disponibilă pentru locuințele la prețuri accesibile, precum și opțiunea ca statele membre să realoce în mod voluntar o parte din programele lor actuale de finanțare; întrucât Curtea de Conturi Europeană a subliniat că această propunere nu include nicio trimitere la o analiză a lacunelor care să identifice domeniile unde este cea mai mare nevoie de intervenția UE[21]; întrucât fondurile politicii de coeziune ar trebui utilizate în mod strategic și cu proceduri eficiente și transparente; întrucât numai politica de coeziune nu poate rezolva actuala criză a locuințelor deoarece, potrivit analizei economice efectuate pentru Raportul BEI 2024-2025[22], deficitul de investiții în locuințele la prețuri accesibile este estimat la 270 de miliarde EUR pe an; întrucât fondurile publice ar trebui completate prin atragerea de investiții private;

P. întrucât, în 2023, tinerii din întreaga UE și-au părăsit domiciliul parental în medie la vârsta de 26,3 ani[23], iar în anumite state membre aproape 70 % dintre tinerii adulți cu vârste cuprinse între 18 și 34 de ani nu aveau altă alternativă decât să locuiască în continuare cu părinții lor[24]; întrucât părăsirea mai târzie a domiciliului familial împiedică generațiile mai tinere să înceapă o viață independentă și îi obligă pe mulți cetățeni să amâne decizii importante legate de viața lor, cum ar fi întemeierea unei familii;

Q. întrucât în Europa există în prezent o criză a locuințelor care afectează în principal gospodăriile cu venituri mici și medii[25]; întrucât scăderea puterii de cumpărare a gospodăriilor cu venituri mici și medii are un impact negativ asupra posibilității lor de a achiziționa sau de a închiria locuințe la prețuri accesibile; întrucât investițiile imobiliare garantează dreptul la proprietate, astfel cum este prevăzut în Carta drepturilor fundamentale a UE, și oferă o sursă de venit suplimentar pentru pensionarii și familiile care și-au investit economiile câștigate cu mare efort;

R. întrucât locuințele la prețuri accesibile și locuințele sociale nu dispun de definiții coerente în literatura academică sau în acquis-ul UE, iar criteriile de determinare a acestora țin exclusiv de competența fiecărui stat membru; întrucât noul accent pe locuințe la nivelul UE a stimulat o dezbatere politică animată în jurul unor definiții paneuropene adecvate care ar putea facilita investițiile; întrucât UN-Habitat consideră

[21] Curtea de Conturi Europeană, Avizul 02/2025, mai 2025.
[22] Grupul Băncii Europene de Investiții, *EIB Investment Report 2024/2025 – Innovation, integration and simplification in Europe* (Raportul BEI privind investițiile 2024/2025 – Inovare, integrare și simplificare în Europa), Banca Europeană de Investiții, martie 2025.
[23] Eurostat, „Age of leaving the parental home steady in 2023” (Vârsta la care se părăsește domiciliul parental a rămas neschimbată în 2023), site-ul Eurostat, 30 septembrie 2024.
[24] Eurostat, „Share of young adults aged 18-34 living with their parents by self-defined current economic status” (Ponderea adulților tineri cu vârste cuprinse între 18 și 34 de ani care locuiesc cu părinții lor în funcție de statutul economic actual autodefinit), site-ul Eurostat, iulie 2025.
[25] Declós, C., „From market good to social right? Shifting approaches to housing in Europe” (De la un bun de piață la un drept social? Abordări în schimbare privind locuințele în Europa), Centrul pentru afaceri internaționale de la Barcelona, 30 septembrie 2021.

că locuințele sunt accesibile ca preț atunci când cheltuielile lunare nete cu locuința nu depășesc 30 % din venitul lunar total al unei gospodării[26]; întrucât această abordare este compatibilă cu definițiile și criteriile utilizate în statele membre și în diferitele instituții și organisme ale UE, care au politici și cadre de reglementare privind locuințele la prețuri accesibile; întrucât Parlamentul participă activ la această dezbatere și poate adapta, dacă este necesar, definițiile de bază în urma interacțiunii ulterioare cu alte instituții și organisme ale UE, precum și cu statele membre și cu alte părți interesate;

S. întrucât sunt esențiale mai multe date privind situația și nevoile în materie de locuințe din statele membre; întrucât colectarea și comparabilitatea datelor rămân o provocare, deoarece politicile în domeniul locuințelor sunt adânc înrădăcinate în contextele locale și teritoriale; întrucât, potrivit Comisiei, sunt necesare mai multe dovezi cu privire la impactul închirierilor pe termen scurt asupra prețurilor de pe piața locuințelor; întrucât OCDE a subliniat că o mai mare flexibilitate în relațiile dintre proprietari și chiriași, inclusiv în domeniul controlului chiriilor, poate încuraja investițiile în locuințe, atenua neconcordanțele dintre cerere și ofertă și reduce barierele din calea mobilității rezidențiale[27],

Rolul UE în politicile privind locuințele

UE și autoritățile naționale

1. își exprimă îngrijorarea cu privire la criza locuințelor care afectează UE, în special la impactul acesteia asupra tinerilor și a familiilor cu venituri mici și medii; este preocupat de provocările cu care se confruntă tinerii atunci când își părăsesc domiciliul familial și fac alegeri personale care le influențează viața de familie;

2. salută sarcina Comisiei de a elabora o nouă strategie ambițioasă pentru construcția de locuințe și un plan privind locuințele la prețuri accesibile, cu condiția să respecte principiul subsidiarității și să se bazeze pe date și dovezi, ținând seama de nevoile specifice ale tuturor statelor membre, regiunilor și autorităților locale; invită Comisia să convoace primul summit al UE privind locuințele;

Autoritățile locale și regionale

3. invită UE și statele sale membre să respecte și să evidențieze rolul-cheie al autorităților locale și regionale în identificarea nevoilor în materie de locuințe și în elaborarea de măsuri specifice pentru populația locală; reliefează importanța promovării de strategii urbane integrate; solicită să se asigure că autoritățile locale au acces direct la fondurile UE pentru locuințe și sunt abilitate să le gestioneze, având în vedere proximitatea lor față de realitățile nevoilor locale;

4. solicită promovarea simplificării și consolidarea capacităților printr-o abordare a

[26] UN-Habitat, „Capacity Development on SDGs Indicators' Monitoring and Reporting – Indicator 11.1.1: Adequate housing and slum upgrading" (Consolidarea capacităților în legătură cu monitorizarea și raportarea privind indicatorii ODD – Indicatorul 11.1.1: Locuințe adecvate și modernizarea cartierelor defavorizate), site-ul UN-Habitat, aprilie 2022.
[27] OCDE, *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*, OECD Publishing, Paris, 2021.

guvernanței pe mai multe niveluri, inclusiv măsuri administrative și digitale, pentru a dezvolta proiecte de locuințe sustenabile și la prețuri accesibile; invită Comisia să publice bune practici, în acest sens, axate pe zonele depopulate și în curs de depopulare; solicită promovarea proiectelor de conectivitate în regiunile rurale, transfrontaliere, insulare și ultraperiferice pentru a asigura dreptul de a rămâne și pentru a permite populației locale să trăiască în locul lor de origine; invită Comisia să elaboreze un plan specific privind locuințele pentru regiunile rurale, insulare și ultraperiferice, precum și pentru cooperarea transfrontalieră, în acest sens;

Creșterea ofertei

Reducerea sarcinilor de reglementare și promovarea simplificării

5. accentuează că principala cauză a crizei locuințelor este oferta insuficientă de locuințe; invită autoritățile publice să prevadă măsuri urgente de stimulare a ofertei de locuințe prin reducerea sarcinilor de reglementare de-a lungul întregului lanț valoric, prin eliminarea obstacolelor și a birocrației și prin reducerea blocajelor din legislația locală, națională și a UE care subminează competitivitatea sectoarelor construcțiilor și renovărilor; cere o verificare orizontală a sarcinii de reglementare la nivelul UE; în acest sens, solicită Comisiei și Curții de Conturi Europene să efectueze un audit de reglementare comun cu privire la legislația UE care ar putea împiedica oferta de locuințe; reamintește că dovezile arată că controlul prețurilor și intervențiile stricte sunt ineficiente, înrăutățind adesea situația;

6. îndeamnă la eforturi de îmbunătățire a disponibilității terenurilor construibile, în special în zonele dens populate; îndeamnă autoritățile publice competente să mobilizeze terenuri aflate în proprietate publică și să faciliteze procesele de zonare pentru construirea de locuințe sociale și la prețuri accesibile; invită statele membre să adopte abordări integrate care să reconcilieze obiectivele economice și de mediu;

7. invită autoritățile publice competente să faciliteze procesele de autorizare pentru a le face mult mai rapide și mai simple, inclusiv prin măsuri precum introducerea principiului aprobării tacite din partea administrației pentru eliberarea autorizațiilor de construcție pentru noi lucrări de construcție și renovare, cu excepția cazurilor care implică protecția mediului, a patrimoniului sau istorică; invită Comisia să elaboreze un studiu de evaluare a cauzelor timpului excesiv necesar pentru a obține autorizațiile și a urma procedurile de acordare a licențelor;

8. consideră că UE ar trebui să mențină condiții de concurență echitabile și să asigure utilizarea eficientă a resurselor publice; solicită intensificarea eforturilor de combatere a sărăciei energetice; invită Comisia și statele membre să integreze pe deplin strategia Comisiei privind valul de renovări ale clădirilor în politicile privind locuințele, asigurându-se că renovarea clădirilor nu se axează numai pe eficiența energetică, ci și pe creșterea ofertei de locuințe;

9. invită statele membre să promoveze un sistem fiscal eficient și bazat pe stimulente pentru politicile privind locuințele; consideră că standardele internaționale ale OCDE privind politicile în domeniul locuințelor, cum ar fi facilitățile fiscale pentru consumatori, flexibilitatea relațiilor dintre proprietari și chiriași și evitarea controlului chiriilor, s-au dovedit benefice, încurajând investițiile în locuințe și contribuind la

reducerea presiunilor asupra prețurilor locuințelor, stimulând astfel oferta în zonele cu cerere ridicată;

Materialele de construcții

10. cere Comisiei să publice un raport privind legislația UE care afectează prețul și furnizarea materialelor de construcții, în vederea identificării, revizuirii și eliminării factorilor ce contribuie la creșterea costurilor;

Productivitatea și inovarea

11. încurajează autoritățile publice competente să investească în inovare în sectorul locuințelor, nu numai pentru a îmbunătăți calitatea fondului locativ în termeni de eficiență energetică, izolare fonică și termică, soliditate structurală și accesibilitate financiară, ci și pentru a stimula productivitatea și eficiența în procesul de construcție în sine, prin metode mai rapide, mai eficiente din punctul de vedere al costurilor și mai puțin consumatoare de forță de muncă, inclusiv prin industrializarea și digitalizarea tehnicilor de construcție; solicită ca fondurile UE și cele naționale să consolideze sprijinul pentru inovare în sectorul construcțiilor, în special pentru inovarea realizată de microîntreprinderile și IMM-uri axate pe cercetarea în domeniul noilor materiale;

Asigurarea securității juridice: dreptul fundamental la proprietate privată

12. reamintește că cetățenii UE au dreptul de a deține în proprietate, de a utiliza, de a dispune și de a moșteni bunuri dobândite în mod legal; solicită politici coordonate la nivelul UE pentru a preveni și a aborda toate formele de ocupare ilegală a locuințelor, ca element-cheie pentru a asigura securitate juridică, stabilitate economică și securitate; solicită crearea unui registru european al cazurilor de ocupare ilegală pentru a sprijini cooperarea, colectarea de date și schimbul de informații între statele membre și pentru a identifica tiparele de infracțiuni asociate cu ocuparea ilegală; consideră că este esențial să se respecte dreptul la proprietate și să se combată ocuparea ilegală, asigurându-se mecanisme juridice eficace și rapide de recuperare a proprietăților;

Abordarea nevoilor specifice în materie de forță de muncă: atragerea talentelor și inovarea

13. este preocupat de deficitul de forță de muncă și de lipsa de competitivitate din sectoarele construcțiilor și renovărilor, precum și de deficitul de lucrători calificați; încurajează întreprinderile de construcții să investească mai mult în educația și formarea profesională a tinerilor, precum și în învățarea pe tot parcursul vieții, pentru a-și perfecționa și recalifica lucrătorii;

14. îndeamnă statele membre și Comisia să utilizeze în mod eficace instrumentele existente pentru corelarea competențelor în sectorul construcțiilor, în conformitate cu cardul de competențe pentru industria construcțiilor din cadrul Centrului European pentru Dezvoltarea Formării Profesionale (Cedefop), pentru a ajuta regiunile cu deficite grave de forță de muncă; salută propunerea Comisiei privind un portal unic de declarații digitale pentru a reduce sarcina administrativă pentru detașarea lucrătorilor[28] și solicită

[28] Comisia Europeană, „O nouă platformă digitală pentru declararea lucrătorilor detașați”, site-ul Comisiei Europene, noiembrie 2024.

negocierea și implementarea rapidă a acestuia; îndeamnă statele membre să utilizeze formularul electronic comun voluntar pentru declarațiile de detașare a lucrătorilor;

Întreprinderile mici și mijlocii

15. invită statele membre să sprijine ferm microîntreprinderile, IMM-urile și lucrătorii independenți din sectorul construcțiilor și al locuințelor și subliniază importanța eliminării barierelor în materie de reglementare care le afectează competitivitatea, atragerea de talente și accesul pe piață; recunoaște munca și efortul lucrătorilor independenți ca principală forță de muncă în aceste sectoare și solicită protecție specială pentru aceștia;

Oferta de locuințe publice

16 recunoaște că disponibilitatea și alocarea de locuințe publice contribuie la creșterea ofertei de locuințe pentru grupurile vulnerabile; invită statele membre să aibă în vedere proiecte de reabilitare a clădirilor publice pentru locuințe și de transformare a parcului imobiliar public neutilizat în locuințe sociale, după caz; subliniază că este important să se ofere soluții de locuințe publice pentru grupurile vizate, cum ar fi tinerii, studenții sau lucrătorii esențiali;

Asigurarea finanțării și facilitarea investițiilor

Investițiile private

17. îndeamnă la mobilizarea investițiilor private, deoarece sectorul public nu poate remedia singur lipsa actuală de lichidități de pe piață; solicită statelor membre și instituțiilor UE să creeze condițiile necesare pentru a atrage investiții private pentru construirea de locuințe pentru gospodăriile cu venituri mici și medii; solicită finalizarea uniunii economiilor și investițiilor ca modalitate de a crește disponibilitatea capitalului privat la nivel transfrontalier; ia act de revizuirea cadrului UE privind securitizarea, prezentată de Comisie la 17 iunie 2025, care acordă atenție protejării stabilității financiare pentru a stimula investițiile private;

Cooperarea dintre sectorul public și cel privat

18. solicită mecanisme mai puternice de cooperare între sectorul public și cel privat pentru a valorifica expertiza sectorului privat, oferind stimulente întreprinderilor implicate în proiecte de locuințe la prețuri accesibile, inclusiv prin investiții în dezvoltarea infrastructurii în zonele rurale și depopulate; încurajează Comisia să se asigure că strategia privind valul de renovări ale clădirilor creează oportunități reale de investiții pentru sectorul privat, facilitând parteneriatele public-privat în proiecte de reabilitare urbană la scară largă;

Finanțarea publică

19. pledează pentru o desfășurare strategică și eficientă a investițiilor în sectorul locuințelor prin utilizarea fondurilor UE existente, cum ar fi Fondul de coeziune sau NextGenerationEU, precum și cu ajutorul BEI, acolo unde este fezabil, asigurând respectarea politicilor statelor membre și evitarea presiunilor inflaționiste; încurajează

Comisia și statele membre să includă mecanisme de alocare eficiente, transparente, incluzive și echitabile pentru beneficiarii fondurilor și instrumentelor financiare ale UE, asigurând dezvoltarea economică a teritoriilor;

20. consideră că o politică de coeziune modernizată ar trebui nu numai să stimuleze creșterea economică, să promoveze convergența dintre regiuni și să evite fragmentarea în cadrul pieței unice, ci și să abordeze provocările legate de dezvoltarea urbană și locuințe; solicită să se acorde un sprijin financiar mai puternic entităților locale pentru construirea de locuințe publice la prețuri accesibile, încurajând în același timp statele membre să se asigure că finanțarea UE este utilizată în mod eficient și transparent la toate nivelurile de guvernanță, național, regional și local; solicită ca investițiile UE să respecte conformitatea cu măsurile de accesibilitate pentru persoanele în vârstă și persoanele cu dizabilități, fără a impune sarcini disproporționate și inutile pentru construcția și renovarea locuințelor;

21. sprijină rolul BEI în catalizarea finanțării publice și private pentru sectorul locuințelor la prețuri accesibile; sprijină Planul de acțiune al Grupului BEI pentru locuințe accesibile și intenția BEI de a colabora cu Comisia pentru a aborda provocările comune în ceea ce privește facilitarea accesului la finanțare pentru locuințe la prețuri accesibile, inclusiv prin stimularea investițiilor în construcții inovatoare, pentru a reduce costurile și timpul de construcție; sprijină crearea unei platforme paneuropene de investiții, împreună cu băncile și instituțiile naționale de promovare, cu scopul de a majora finanțarea pentru sectorul locuințelor și de a sprijini statele membre să elaboreze cadre de politică favorabile, acolo unde este necesar, menținând în același timp rolul BEI ca bancă de investiții și protejând statutul său AAA; salută tipurile de proiecte finanțate, cum ar fi locuințele la prețuri accesibile pentru lucrătorii esențiali, cazarea studenților și reședințe pentru persoanele în vârstă; sprijină înființarea portalului online „More homes. Better homes” (Locuințe mai numeroase și de mai bună calitate) ca element de bază pentru platforma paneuropeană de investiții;

Sprijinirea cererii de locuințe

Tinerii

22. subliniază necesitatea de a acorda o atenție deosebită generațiilor mai tinere și generațiilor viitoare, în special în zonele cu rate scăzute de independență economică și în care tinerii pleacă mai târziu din locuința părinților; invită statele membre și autoritățile locale să promoveze măsuri care să le permită tinerilor să aibă acces la credite pentru locuințe, inclusiv stimulente precum dobânzi reduse pentru tinerii cumpărători și cumpărătorii care achiziționează prima casă; solicită scutiri de la taxele pe tranzacții pentru cumpărătorii care achiziționează prima casă și care locuiesc în proprietatea respectivă pentru o anumită perioadă; sprijină acordarea de împrumuturi cu dobânzi scăzute pentru cumpărarea primei case; solicită introducerea unor garanții care să acopere până la 100 % din investiții pentru a facilita accesul la credite pentru tinerii cumpărători care achiziționează prima casă, fără a compromite stabilitatea financiară a gospodăriilor și fără a exercita o presiune ascendentă asupra prețurilor de pe piață;

23. invită Comisia și statele membre să promoveze un acces mai bun la soluții de

închiriere a locuințelor, cum ar fi cazarea studenților, în special pentru a sprijini mobilitatea națională a studenților care se mută în alt oraș, precum și pentru experiențe Erasmus +, schimburi academice și stagii;

Gospodăriile cu venituri mici și medii

24. invită statele membre să creeze programe adaptate prin care să se pună la dispoziție locuințe la prețuri accesibile și să se reducă dificultățile de acces la locuințe pentru gospodăriile cu venituri mici și medii, acordând o atenție deosebită lucrătorilor strategici și esențiali, cum ar fi medicii și asistenții medicali, cadrele didactice și forțele de securitate;

25. salută consultarea Comisiei, lansată la 5 iunie 2025, cu privire la revizuirea normelor privind ajutoarele de stat pentru serviciile de interes economic general, însoțită de o evaluare a consecințelor potențiale ale extinderii domeniului de aplicare al acestor norme; subliniază că este important să se evalueze *ex ante*, pentru fiecare țară în parte, impactul oricărei propuneri de modificare a normelor privind ajutoarele de stat pentru serviciile de interes economic general;

Familiile

26. consideră că este necesar să se promoveze un plan de acțiune european pentru sprijinirea familiilor, acordându-se o atenție deosebită familiilor numeroase, familiilor monoparentale și familiilor aflate în situații vulnerabile; recunoaște că există un decalaj între generații în materie de locuințe, deoarece faptul că oamenii au acces la o locuință mai târziu în viață ar putea fi unul dintre factorii care afectează întemeierea unei familii și care agravează provocările demografice ale Europei;

Lipsa de adăpost

27. subliniază existența Platformei europene pentru combaterea fenomenului lipsei de adăpost și solicită ca activitatea acestei platforme să fie consolidată; invită statele membre să ia măsuri suplimentare pentru a se asigura că persoanele fără adăpost au acces la locuințe sociale și reamintește că acțiunile de combatere a lipsei de adăpost fac parte din politica socială, fiind o competență a statelor membre; solicită accelerarea punerii în aplicare a Garanției europene pentru copii pentru a preveni și a combate lipsa de adăpost în rândul copiilor;

Schimbul de date și analiza datelor

28. încurajează Eurostat să colecteze, să analizeze și să facă schimb de date privind locuințele prin intermediul unei platforme digitale dedicate a UE nou create pentru date în timp real privind locuințele, asigurând interoperabilitatea surselor de date existente și evitând dublarea eforturilor; invită Comisia să elaboreze un raport anual european privind locuințele, care să ofere o imagine de ansamblu sistematică și comparativă a evoluției situației în materie de locuințe în întreaga UE; încurajează elaborarea de rapoarte periodice complementare privind alocarea și utilizarea fondurilor UE pentru locuințe, pentru a asigura transparența, responsabilitatea și eficiența în abordarea provocărilor legate de locuințe;

29. invită Comisia să efectueze o evaluare a impactului bazată pe date și pe dovezi privind efectele închirierilor pe termen scurt asupra prețurilor locuințelor, atât pe pieţele macro, cât și pe pieţele micro imobiliare, precum și asupra disponibilității fondului locativ existent, în urma punerii depline în aplicare a Regulamentului (UE) 2024/1028 privind închirierile pe termen scurt; recunoaște dificultățile legate de interoperabilitatea sistemelor, precum și provocările cu care se confruntă microîntreprinderile și IMM-urile în îndeplinirea obligațiilor prevăzute în regulamentul respectiv; salută anunțul Președintei Comisiei, Ursula von der Leyen, din septembrie 2025[29] privind o inițiativă legislativă privind închirierile pe termen scurt pentru a aborda problemele rămase nesoluționate; solicită o abordare echilibrată care să reconcilieze proprietatea imobiliară și turismul sustenabil cu necesitatea de a menține disponibilitatea locuințelor și a condițiilor de locuit în centrele istorice ale orașelor;

°

° °

30. încredințează Președintei sarcina de a transmite prezenta rezoluție Consiliului, Comisiei, Consiliului European, guvernelor și parlamentelor statelor membre, Comitetului Economic și Social European, Comitetului European al Regiunilor și șefilor autorităților regionale din UE.

[29] Comisia Europeană, „Discursul Președintei von der Leyen din 2025 privind starea Uniunii”, site-ul Comisiei Europene, 10 septembrie 2025.

EXPUNERE DE MOTIVE

Accesul la locuințe în Uniune a devenit o provocare crucială a epocii noastre și una dintre principalele preocupări ale cetățenilor noștri. În ultimii opt ani, prețurile locuințelor în Uniune au crescut în medie cu 48 %, iar chiriile au crescut cu 18 %, reprezentând adesea până la 40 % din cheltuielile făcute din venitul lunar al unei gospodării[1]. Atunci când locuințele devin inaccesibile din punct de vedere financiar, această situație afectează în mod disproporționat tinerii și subminează stabilitatea familiilor. Acesta este motivul pentru care orientările și sprijinul din partea instituțiilor europene pot oferi valoare adăugată în abordarea acestei situații de urgență, ceea ce face ca prezentul raport să fie deosebit de important.

Deși politica în domeniul locuințelor rămâne o competență națională, regională și locală, în conformitate cu principiul subsidiarității, în toate statele membre apare un model de cauze profunde comune, dintre care unele sunt ancorate în legislația UE. Acest lucru necesită o abordare bazată pe guvernanța pe mai multe niveluri, pe politici personalizate în domeniul locuințelor, recunoscând că o abordare universală nu își are locul în acest context, respectând astfel particularitățile fiecărei piețe a locuințelor din UE. Uniunea nu poate și nu ar trebui să înlocuiască statele membre în gestionarea politicii în domeniul locuințelor. Cu toate acestea, Uniunea trebuie să acționeze ca un catalizator, eliminând barierele, deblocând investițiile și creând condiții favorabile, astfel încât toți cetățenii, familiile și generațiile viitoare să poată avea acces la un loc pe care să îl poată numi acasă.

Principalul factor determinant al creșterii prețurilor la locuințe este dezechilibrul persistent dintre forțele legate de cererea și oferta de locuințe, cererea rămânând la niveluri record, în timp ce fondul locativ continuând să fie rigid și nereceptiv la semnalele pieței. Prin urmare, este extrem de important să se abordeze în mod eficace deficitul de locuințe și să se stimuleze în mod corespunzător forțele pieței. Dovezile arată că controlul prețurilor și intervențiile stricte pe piață sunt ineficiente, deoarece creează incertitudine, descurajează investițiile și îi demobilizează pe cei care ar putea acționa în mod eficace la toate nivelurile de guvernanță pentru a contribui la creșterea ofertei. În același timp, ocuparea abuzivă atât a proprietăților goale, cât și a celor locuite de proprietari sau persoane cu drept legal, precum și fenomenul neplății chiriei de către chiriașii care își încalcă obligațiile reprezintă un atac la adresa proprietății private și a valorilor și drepturilor noastre fundamentale, pentru că proprietarii nu pot să își recupereze locuința, ceea ce, la rândul său, generează incertitudine juridică și conduce la o scădere a ofertei.

Această criză a locuințelor trebuie abordată secvențial în două etape, pentru a se garanta că fiecare etapă se bazează în mod eficace pe etapa anterioară. În primul rând, oferta de locuințe trebuie stimulată în mod semnificativ pentru a atenua dezechilibrul structural de pe piață; în caz contrar, presiunile exercitate asupra cererii riscă să exacerbeze prețurile și să limiteze accesibilitatea financiară a locuințelor. În al doilea rând, cererea de locuințe trebuie sprijinită pentru a se garanta că persoanele care au cea mai mare nevoie, în special tinerii și familiile cu venituri mici și medii, pot avea acces la locuințe la prețuri accesibile, prin mecanisme de sprijin financiar care să nu denatureze piața și care să nu afecteze concurența.

[1] https://www.europarl.europa.eu/topics/ro/article/20241014STO24542/cresterea-costurilor-cu-locuintele-in-ue-infografice

Stimularea ofertei de locuințe

Uniunea se confruntă cu un deficit critic de unități locative, la care se adaugă nevoia urgentă de modernizare și reabilitare a fondului locativ existent. Construcțiile de locuințe au scăzut cu 5,7 % în 2024, după o scădere de 2,6 % în 2023[2], ceea ce reprezintă o provocare semnificativă pentru competitivitatea sectorului și subliniază necesitatea urgentă de a restabili capacitatea sectorului de a răspunde în mod eficace la cererile pieței. Pentru a aborda această situație, este esențial să se accelereze atât ritmul, cât și amploarea noilor eforturi de construcție și renovare și, în acest scop, prezentul raport urmărește să propună soluții concrete pentru a aborda cauzele profunde ale declinului actual.

Construirea insuficientă și investițiile insuficiente observate în ultimele decenii se explică prin mai mulți factori. Printre aceștia se numără disponibilitatea limitată a terenurilor pentru dezvoltare imobiliară, procesele greoaie de eliberare a autorizațiilor de construcție, insecuritatea juridică, impactul legislației UE în domenii precum conformitatea energetică, sarcina fiscală excesivă asupra construcțiilor de locuințe și creșterea prețurilor la materiale, care au contribuit la creșterea și mai mare a costurilor de construcție. Pentru a încuraja construcția de locuințe, printre domeniile-cheie de acțiune se numără factorii menționați mai sus, precum și asigurarea dreptului de proprietate, stimularea semnificativă a productivității și a inovării, atragerea și păstrarea forței de muncă calificate și consolidarea sprijinului pentru întreprinderile mici și mijlocii (IMM-uri) din acest sector.

Prin urmare, Uniunea trebuie să reducă sarcinile administrative de pe piața unică, să simplifice procedurile de autorizare și să reducă birocrația inutilă. Este necesar un audit cuprinzător al cadrului de reglementare pentru construcții, pentru a identifica și a elimina blocajele juridice care frânează sectorul. În plus, protecția drepturilor de proprietate trebuie să devină o piatră de temelie a dezbaterii europene privind locuințele, ca valoare fundamentală a Uniunii Europene, întrucât asigurarea securității juridice și a protecției familiilor și a persoanelor fizice nu este doar o chestiune de justiție, ci și o condiție prealabilă pentru stabilitatea pieței și încrederea investitorilor. În plus, lucrătorii independenți din UE lucrează în principal în sectorul construcțiilor, reprezentând 17 % din total[3], iar microîntreprinderile, precum și întreprinderile mici și mijlocii, care reprezintă până la 95 % din firmele de construcții, arhitectură și inginerie civilă[4], reprezintă principala forță de muncă din acest sector și sunt esențiale pentru competitivitatea sectorului. Prin urmare, acestea nu pot fi neglijate și necesită protecție specială.

Asigurarea finanțării și facilitarea investițiilor

Mobilizarea investițiilor private este esențială, deoarece sectorul public nu poate aborda singur deficitul de lichidități de pe piață, inclusiv pentru construirea de locuințe sociale. Pentru a permite acest lucru, statele membre și instituțiile UE trebuie să stabilească condiții care să atragă capital privat, de exemplu prin consolidarea arhitecturii financiare a UE prin inițiative precum finalizarea uniunii economiilor și investițiilor sau utilizarea securitizării, care vor crește fluxurile transfrontaliere de capital privat către investițiile în locuințe.

În plus, fondurile europene ar trebui utilizate mai eficient pentru a promova atragerea de

[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

capital privat pentru a finanța investițiile în locuințe, prin intermediul întreprinderilor publice sau private din domeniul locuințelor, al municipalităților, al regiunilor și al parteneriatelor public-privat (PPP), facilitând în același timp proiectele de renovare urbană la scară largă care pot revitaliza zonele urbane și pot extinde fondul locativ, Banca Europeană de Investiții jucând un rol de facilitare prin activitățile sale de finanțare și de consiliere. Pentru a valorifica la maximum fondurile publice disponibile, este extrem de important să se garanteze mecanisme de alocare eficiente, transparente, incluzive și echitabile pentru beneficiarii fondurilor UE, garantând că resursele sunt direcționate acolo unde sunt cele mai necesare și pot avea cel mai mare impact. În cele din urmă, deși investițiile publice rămân o componentă esențială a soluției globale, acestea nu vor fi niciodată suficiente, fiind necesară atragerea de capital privat.

Sprijinirea cererii de locuințe

Populația din centrele urbane este în creștere, fiind din ce în ce mai concentrată în orașele mari și mijlocii, în timp ce zonele rurale continuă să se confrunte cu depopularea. În același timp, nevoile evoluează, pe măsură ce familiile devin din ce în ce mai mici[5], populația îmbătrânește[6], iar presiunile exercitate de migrație accentuează schimbările demografice[7]. În acest context, este esențial să se sprijine tinerii care doresc să înceapă o viață independentă, inclusiv prin scheme specifice de locuințe și mecanisme de sprijin la creditele ipotecare, cum ar fi garanții pentru tinerii cumpărători care achiziționează prima casă.

În plus, lucrătorilor esențiali, cum ar fi medicii, profesorii, personalul din sectorul ospitalității sau forțele de securitate, le este din ce în ce mai greu să își permită o locuință chiar în zona în care prezența lor este foarte necesară. Pentru a remedia această problemă, trebuie să sprijinim familiile prin măsuri de politică adaptate în materie de locuințe, inclusiv prin stimulente fiscale. Deși au un loc de muncă, multe persoane nu își pot permite să părăsească locuințele părinților sau să trăiască independent, ceea ce nu este întotdeauna o chestiune de alegere personală.

Observații finale

În concluzie, pentru înțelegerea legăturii dintre accesul la locuințe, productivitatea economică și competitivitate, este esențial să existe date concrete, motiv pentru care colectarea și utilizarea unor date comparabile și a unor indicatori solizi la nivel european trebuie îmbunătățite. Fără date fiabile și detaliate, nu este posibil un proces solid de elaborare a politicilor. Pentru provocările complexe, sunt necesare soluții specifice, care ar trebui să fie bazate pe dovezi și să respecte competențele locale și regionale, bazate pe principiul subsidiarității și pe abordarea ascendentă.

În întreaga Europă, locuințele nu reprezintă o problemă secundară, ci fundamentul pe care se construiesc stabilitatea, familia și viitorul cetățenilor noștri. Abordarea crizei locuințelor înseamnă a oferi tinerelor generații și familiilor de tineri încrederea necesară pentru a-și construi viitorul. Cetățenii se așteaptă pe bună dreptate la soluții. Este responsabilitatea noastră să facem față acestei provocări, să lăsăm deoparte dogmele ideologice și să colaborăm pentru a aduce îmbunătățiri concrete în viața oamenilor. În caz contrar, valorile noastre,

[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

societățile noastre democratice și competitivitatea continentului nostru vor fi amenințate.

Toți europenii ar trebui să aibă un loc pe care să îl poată numi acasă, deoarece acesta este primul pas către un viitor în care visurile se pot îndeplini și în care există justiție și mai ales libertate. Viitorul Europei, inclusiv economia, bunăstarea și competitivitatea sa, depinde de crearea condițiilor adecvate pentru a face posibile toate aceste lucruri.