



COMISIA
EUROPEANĂ

Bruxelles, 9.9.2026
SWD(2026) 607 final

DOCUMENT DE LUCRU AL SERVICIILOR COMISIEI
REZUMAT AL RAPORTULUI PRIVIND EVALUAREA IMPACTULUI

[\[...\]](#)

care însoțește documentul

Propunere de regulament al Parlamentului European și al Consiliului
privind Actul legislativ pentru locuințe la prețuri accesibile

{COM(2026) 599 final} - {SEC(2026) 599 final} - {SWD(2026) 605 final} -
{SWD(2026) 606 final}

Fișă rezumat
Evaluarea impactului propunerii de regulament al Parlamentului European și al Consiliului privind Actul legislativ pentru locuințe la prețuri accesibile
A. Necesitatea de a acționa
Care este problema și de ce este o problemă la nivelul UE?
Autoritățile publice adoptă din ce în ce mai mult măsuri legate de locuințe, inclusiv măsuri care afectează închirierile pe termen scurt și achiziționarea sau utilizarea de bunuri imobile locative pentru reședința secundară, care pot restricționa libertățile pieței interne. CJUE a recunoscut că accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor pot constitui un interes public superior care poate justifica restricții cu impact asupra libertăților pieței interne și a dreptului existent al Uniunii, dar acestea prevăd doar principii generale. Acest lucru creează insecuritate juridică în ceea ce privește condițiile în care pot fi introduse măsuri legate de locuințe și sporește sarcina administrativă, costurile de asigurare a conformității și litigiile. În lipsa unor acțiuni suplimentare la nivelul UE, vor persista dificultăți în ceea ce privește identificarea, justificarea și conceperea unor intervenții legate de locuințe compatibile cu dreptul Uniunii.
Care este rezultatul urmărit?
Inițiativa stabilește un cadru comun pentru evaluarea, justificarea și proporționalitatea măsurilor legate de locuințe care afectează libertățile pieței interne în zonele afectate de stres locativ. Obiectivele sale generale sunt de a îmbunătăți securitatea juridică, transparența și previzibilitatea și de a se asigura că restricțiile sunt proporționale și utilizate numai în ultimă instanță.
Care este valoarea adăugată a acțiunii la nivelul UE (subsidiaritate)?
Valoarea adăugată a acestei acțiuni este un cadru procedural comun care menține flexibilitatea locală, asigurând în același timp coerența cu legislația UE.
B. Soluții
Care sunt diferitele opțiuni disponibile pentru atingerea obiectivelor? Există o opțiune preferată sau nu? Dacă nu, de ce?
Pe lângă scenariul de referință, sunt luate în considerare trei opțiuni. Opțiunea 1: o abordare fără caracter obligatoriu, bazată pe orientări fără caracter obligatoriu ale Comisiei privind identificarea stresului locativ, conceperea de măsuri legate de locuințe și sprijinirea ofertei de locuințe. Opțiunea 2: un cadru legislativ cu norme procedurale comune și o metodologie flexibilă. Autoritățile și-ar păstra libertatea de a decide dacă și cum să acționeze, dar, în cazul în care se bazează pe stresul locativ pentru a justifica restricțiile, ar aplica criterii obiective și transparente. Opțiunea 3: o abordare legislativă prescriptivă, care impune statelor membre să evalueze periodic accesibilitatea locuințelor pe teritoriile lor, să aplice praguri armonizate, să desemneze zonele afectate de stres locativ și să pregătească planuri de accelerare a furnizării de locuințe. Opțiunea preferată este opțiunea 2. Aceasta îmbunătățește securitatea juridică, transparența și coerența, introducând în același timp garanții probatorii și procedurale comune.
Care sunt punctele de vedere ale diferitelor părți interesate? Cine sunt susținătorii fiecărei opțiuni?
Consultările au arătat un consens larg cu privire la faptul că activitatea de închiriere de locuințe pe termen scurt nu este principalul factor determinant al stresului locativ și că trebuie acordată o atenție sporită constrângerilor structurale în materie de ofertă. S-a demonstrat existența unui sprijin ridicat pentru modelul de armonizare procedurală în cadrul opțiunii 2, cu condiția respectării subsidiarității și a puterii discreționare la nivel local.
C. Impactul opțiunii preferate
Care sunt beneficiile opțiunii preferate (sau ale opțiunilor principale, dacă nu există o opțiune preferată)?

Principalele beneficii sunt îmbunătățirea securității juridice, a transparenței, a previzibilității și a coerenței în aplicarea dreptului Uniunii, reducerea sarcinii administrative, a costurilor de asigurare a conformității și a litigiilor care pot fi evitate.
Care sunt costurile opțiunii preferate (sau ale opțiunilor principale, dacă nu există o opțiune preferată)?
Principalele costuri ar reveni autorităților competente care aleg să se bazeze pe cadru atunci când desemnează zonele afectate de stres locativ și justifică restricțiile legate de locuințe care afectează libertățile pieței interne. Se preconizează că aceste costuri vor fi moderate și parțial compensate de criterii, metodologii și date comune.
Care este impactul asupra IMM-urilor și a competitivității?
IMM-urile (gazdele profesionale care oferă servicii de închirieri de locuințe pe termen scurt, administratorii de proprietăți și serviciile auxiliare) pot fi afectate indirect în cazul în care sunt introduse restricții locale. IMM-urile care își desfășoară activitatea pe mai multe piețe locale ar trebui să beneficieze de o mai mare securitate juridică și previzibilitate. Se preconizează că efectele asupra competitivității vor fi limitate și, în linii mari, neutre. Efectele asupra întreprinderilor sunt indirecte și depind de punerea în aplicare la nivel local. Se preconizează că o mai mare securitate juridică, transparență și previzibilitate vor reduce incertitudinea în materie de reglementare și costurile de asigurare a conformității pentru operatorii economici care își desfășoară activitatea în mai multe jurisdicții.
Va exista un impact semnificativ asupra bugetelor și a administrațiilor naționale?
Principalul impact direct ar reveni administrațiilor care decid să utilizeze cadrul. Se preconizează că aceste costuri vor fi proporționale și parțial compensate de disponibilitatea unor criterii și metodologii comune. Opțiunea preferată nu impune obligații privind investițiile în locuințe sau planuri armonizate privind locuințele.
Va exista un alt impact semnificativ?
Opțiunea preferată poate avea un impact social pozitiv, ajutând autoritățile să adopte măsuri specifice mai bine justificate pentru a proteja disponibilitatea și accesibilitatea locuințelor pentru rezidenți. Impactul asupra mediului este mixt și indirect. Verificarea coerenței climatice este pozitivă, deoarece nu sunt necesare noi construcții sau standarde tehnice relevante pentru climă și se încurajează o mai bună utilizare a clădirilor existente. Inițiativa este coerentă cu Regulamentul (UE) 2024/1028 privind înregistrarea și schimbul de date pentru închirierea de locuințe pe termen scurt.
Proporționalitate?
Opțiunea preferată este proporțională: aceasta stabilește cerințe procedurale comune numai în cazul în care autoritățile competente aleg să se bazeze pe stresul locativ pentru a justifica măsurile care afectează libertățile pieței interne. Opțiunea lasă la latitudinea autorităților competente principalele decizii de a acționa sau nu, unde să acționeze și ce măsuri să adopte.
D. Acțiuni ulterioare
Când va fi reexaminată politica?
Monitorizarea va acoperi funcționarea cadrului de guvernare, dovezile care stau la baza evaluărilor stresului locativ și a măsurilor aferente, contestațiile juridice și abordarea considerentelor legate de oferta de locuințe. Prima evaluare nu ar trebui să aibă loc mai devreme de cinci ani de la adoptare.