



DEPARTAMENTUL DE STUDII PARLAMENTARE ȘI POLITICI UE
DIRECȚIA PENTRU UNIUNEA EUROPEANĂ

FIȘĂ DE INFORMARE

Strategia europeană pentru
construcția de locuințe
și
Planul european privind
locuințele la prețuri accesibile

COM(2025)991
și
COM(2025)1025



Autor:

Carmen Denisa ION

Data:

2 martie 2026

Publicațiile direcției pot fi accesate prin
următorul link: www.cdep.ro



1. Data adoptării de către Comisia Europeană: 16.12.2025; Comisia Europeană, Comisia Europeană, Direcția generală piață internă, industrie, antreprenariat și IMM-uri (Stéphane Séjourné, comisar european responsabil cu portofoliul pentru prosperitate și strategie industrială) și Direcția Generală Energie (Dan Jørgensen, comisar european responsabil cu portofoliul pentru energie și locuințe)

2. Denumire documente și date identificare:

- *Comunicare a Comisiei către Parlamentul European, Consiliu, Comitetul Economic și Social European și Comitetul Regiunilor* - Strategia europeană pentru construcția de locuințe: o industrie a construcțiilor mai competitivă și mai productivă [COM\(2025\)991](#)

- *Comunicare a Comisiei către Parlamentul European, Consiliu, Comitetul Economic și Social European și Comitetul Regiunilor* - Planul european privind locuințele la prețuri accesibile [COM\(2025\)1025](#)

3. Tipul documentelor: nelegislative

4. Stadiul actual:

- **Parlamentul European:** - etapă pregătitoare pentru ambele documente

- pentru **COM(2025)911** - comisii sesizate pentru **raport** - Comisia pentru industrie, cercetare și energie ([ITRE](#)) și Comisia pentru piața internă și protecția consumatorilor ([IMCO](#)); comisii sesizate pentru **aviz**: Comisia pentru bugete ([BUDG](#)), Comisia pentru ocuparea forței de muncă și afaceri sociale ([EMPL](#)) și Comisia pentru mediu, climă și siguranță alimentară ([ENVI](#)) - conform [OEIL](#):

- pentru **COM(2025)1025** - comisii sesizate pentru **raport** - Comisia pentru ocuparea forței de muncă și afaceri sociale ([EMPL](#)), Comisia pentru industrie, cercetare și energie ([ITRE](#)) și Comisia pentru piața internă și protecția consumatorilor ([IMCO](#)); comisii sesizate pentru **aviz**: Comisia pentru bugete ([BUDG](#)), Comisia pentru afaceri economice și monetare ([ECON](#)), Comisia pentru mediu, climă și siguranță alimentară ([ENVI](#)), Comisia pentru dezvoltare regională ([REGI](#)) și Comisia pentru cultură și educație ([CULT](#)) - conform [OEIL](#).

- [Reuniunea](#) Consiliului Ocuparea Forței de Muncă, Politică Socială, Sănătate și Consumatori (Politică Socială), 9 martie 2026.

Alte informații - Comunicările fac parte dintr-un pachet destinat construcțiilor și abordării discrepanței dintre cererea și oferta de locuințe: Comunicarea Comisiei către Parlamentul European, Consiliu, Comitetul Economic și Social European și Comitetul Regiunilor Noul Bauhaus European - De la viziune la punerea sa în aplicare - [COM\(2025\)1026](#), o Propunere de Recomandare a Consiliului privind noul Bauhaus european [COM\(2025\)1027](#), precum și Documentul de lucru al serviciilor Comisiei care însoțește Planul european privind locuințele la prețuri accesibile [SWD\(2025\)1053/2](#).

Rezumat

Penuria de locuințe reprezintă o provocare majoră în Uniunea Europeană, în condițiile în care, din 2013, prețurile locuințelor au crescut cu peste 60%, depășind ritmul de creștere al veniturilor și afectând accesibilitatea, incluziunea socială și mobilitatea forței de muncă, în special în zonele metropolitane și în destinațiile turistice. Pentru a răspunde acestor provocări, Comisia Europeană a prezentat, la 16 decembrie 2025, un pachet integrat privind locuințele - Planul european privind locuințele la prețuri accesibile și Strategia europeană pentru construcția de locuințe - care vizează nu doar creșterea ofertei de locuințe, ci și modernizarea sectorului construcțiilor pentru a-l face competitiv, productiv și sustenabil.

Cuvinte-cheie: *industria construcțiilor, condiții de locuit, locuințe subvenționate, dezvoltare durabilă, competențe, mobilitate, consolidarea și valorificarea instrumentelor financiare*

CUPRINS

I. CONTEXT	4
II. PREZENTAREA COMUNCĂRILOR.....	5
III. ETAPELE URMĂTOARE ȘI FINANȚARE	9
IV. DEMERSURI ȘI POZIȚII OFICIALE PRIVIND PLANUL EUROPEAN PENTRU LOCUIȚE ACCESIBILE ȘI STRATEGIA EUROPEANĂ PENTRU CONSTRUCȚIA DE LOCUIȚE	10
V. ROMÂNIA.....	11
ALTE SURSE.....	14

I. CONTEXT

Politica în domeniul locuințelor are un caracter descentralizat la nivelul Uniunii, competența principală revenind statelor membre, precum și autorităților regionale și locale. Însă, amploarea provocărilor actuale necesită o abordare coordonată la nivel european, fundamentată pe soluții adaptate contextelor locale, regionale și naționale. Aceasta ar trebui să includă consolidarea și valorificarea instrumentelor financiare și a mecanismelor existente, reglementarea adecvată a închirierilor pe termen scurt, simplificarea cadrului normativ care limitează extinderea ofertei de locuințe și promovarea schimbului de bune practici între statele membre.

Soluțiile europene vor reflecta diversitatea nevoilor în materie de locuințe, a piețelor și a sistemelor de guvernare de pe întregul continent, promovând, în același timp, obiectivele comune. Abordarea crizei europene a locuințelor este o problemă acută a tuturor statelor europene și o prioritate în [Orientările politice](#) ale președintei Ursula von der Leyen.

În UE, începând cu 2013, prețurile locuințelor au crescut cu peste 60%, iar chiriile în medie cu aproximativ 20%, în zonele urbane chiar și mai mult.		
6-7% din fondul de locuințe este reprezentat de locuințe sociale	20% dintre locuințe sunt neocupate	închirierile pe termen scurt au crescut cu 93% în perioada 2018-2024
+ 43 miliarde euro vor fi mobilizate de UE în sectorul locuințelor în perioada bugetară 2021-2027	10 miliarde euro vor fi mobilizate în plus din bugetul UE în 2026 și 2027	341 miliarde euro vor fi mobilizate de instituțiile financiare partenere până în 2029
Conform noului pachet, Europa va construi peste 2 milioane de locuințe în fiecare an - cu 650.000 în plus anual față de cele 1,6 milioane deja existente. Realizarea lor necesită investiții anuale de aproximativ 153 miliarde euro.		

În 2024, UE și-a asumat responsabilitatea în sprijinirea statelor membre și a autorităților regionale și locale în a găsi soluții concrete, astfel încât locuințele să devină accesibile și sustenabile, prin [numirea](#), în premieră a unui comisar pentru locuințe.

În octombrie 2025, Consiliul European prin [concluziile](#) sale invita Comisia Europeană să prezinte un plan ambițios privind locuințele la prețuri accesibile, care să respecte subsidiaritatea și competența națională, subiect reiterat și în [concluziile](#) președinției daneze a Consiliului UE, din decembrie 2025.

În acest context, Comisia Europeană a lansat, în decembrie 2025, un pachet privind locuințele¹, cuprinzând:

¹ Europa se confruntă cu o criză a costurilor de trai, în care cheltuielile cu [locuința](#) joacă un rol central. În aceste condiții, criza locuințelor subminează competitivitatea Europei și coeziunea socială prin restricționarea mobilității forței de muncă și a educației, prin creșterea insecurității financiare și prin întârzierea formării familiilor, afectând un segment larg al societății, întrucât un număr tot mai mare de gospodării cu venituri mijlocii se confruntă cu dificultăți în ceea ce privește accesul la locuințe abordabile ca preț. Prin urmare, UE e nevoită să ia măsuri pentru a răspunde uneia dintre cele mai presante nevoi ale cetățenilor, iar acțiunea la nivel european se va concentra pe abordarea cauzelor profunde ale crizei, în sprijinul unor locuințe sigure, la prețuri accesibile și demne pentru toți europenii.

- Comunicarea Comisiei către Parlamentul European, Consiliu, Comitetul Economic și Social European și Comitetul Regiunilor - Strategia europeană pentru construcția de locuințe: o industrie a construcțiilor mai competitivă și mai productiv - COM(2025)991;
- Comunicare a Comisiei către Parlamentul European, Consiliu, Comitetul Economic și Social European și Comitetul Regiunilor - Planul european privind locuințele la prețuri accesibile - COM(2025)1025;
- Document de lucru al serviciilor Comisiei Europene de însoțire a Planului european privind locuințele la prețuri accesibile - SWD(2025)1053/2;
- Comunicare privind noul Bauhaus european (NBE) - [COM\(2025\)1026](#);
- Propunere de Recomandare a Consiliului privind noul Bauhaus european - [COM\(2025\)1027](#).

Comisia Europeană consideră că UE este un factor strategic în domeniul locuințelor, sprijinind implementarea legislației prin simplificarea reglementărilor, mobilizarea investițiilor, inovare și consolidarea guvernanței pe mai multe niveluri

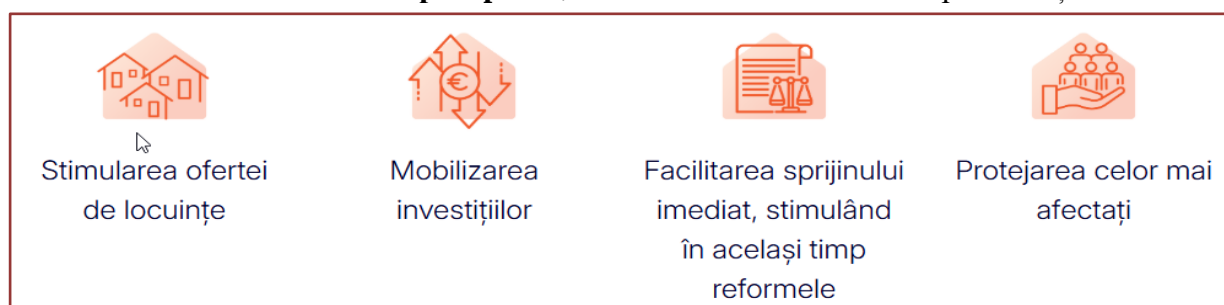
De asemenea, Parlamentul European a creat, pentru prima dată, o comisie specială - Comisia specială pentru criza locuințelor în Uniunea Europeană ([HOUS](#)).

II. PREZENTAREA COMUNCĂRILOR

Primul **Plan european pentru locuințe accesibile** include **Strategia europeană pentru construcția de locuințe** și vizează combaterea crizei locuințelor prin creșterea ofertei, stimularea inovației și îmbunătățirea calității și sustenabilității fondului construit.

❖ **PLANUL EUROPEAN PRIVIND LOCUINȚELE ACCESIBILE** poziționează în mod clar domeniul locuințelor la intersecția dintre inovare, sustenabilitate, competențe și dezvoltare teritorială. Acest lucru ar putea crea un cadru de politică strategică pentru integrarea provocărilor legate de locuințe în strategiile regionale de inovare și prioritățile de specializare inteligentă, precum și în consolidarea legăturilor dintre cercetare, inovare și implementarea locală.

Planul se concentrează pe 4 piloni, în cadrul cărora trebuie întreprinse acțiuni:



În cadrul celor 4 piloni, planul definește **10 domenii-cheie de acțiune** în care UE poate aduce valoare adăugată, stabilind priorități de acțiune pentru statele membre:

1. Consolidarea productivității, a capacității și a inovării în industria construcțiilor - prin promovarea inovării, circularității și digitalizării. Prin Strategia europeană pentru construcția de locuințe și prin facilitarea de prestări transfrontaliere a serviciilor nu se vor diminua standardele sociale, iar deficitul de competențe se va realiza prin programe precum CEDEFOP, Pactul pentru competențe, Noul Bauhaus european și Erasmus+, precum și prin monitorizarea practicilor anticoncurențiale; statele membre sunt încurajate să sprijine investițiile în metode moderne și durabile de construcție, materiale inovatoare, formare și recalificare profesională,

producția europeană cu emisii scăzute de carbon și integrarea criteriilor de sustenabilitate în achizițiile publice și schemele de sprijin.

2. Reducerea birocrăției pentru a accelera oferta de locuințe - se va realiza printr-un pachet de simplificare, în care se vor include cartografierea și raționalizarea legislației UE, identificarea oportunităților de diminuare a sarcinii administrative și accelerarea autorizărilor și renovărilor, precum și sprijinirea statelor membre în aplicarea eficientă a normelor, inclusiv prin schimburi de bune practici în cadrul Alianței europene pentru locuințe și prin promovarea digitalizării; statele membre sunt încurajate să își simplifice normele de planificare și autorizare, să își consolideze capacitatea administrativă și să utilizeze flexibilitatea prevăzută de directivele privind achizițiile publice pentru a facilita furnizarea rapidă de locuințe.

3. Combinarea prețurilor accesibile, a durabilității și a calității locuințelor - se va face prin reducerea costului vieții, se vor menține standarde ridicate prin accelerarea renovării energetice a locuințelor (prin parteneriate locale, ghiduri pentru servicii de tip ghișeu unic și planuri naționale de renovare - 2026), sprijinirea comunităților de energie regenerabilă (prin eliminarea barierelor administrative, tehnice și financiare și promovarea regenerării cartierelor și a accesului la finanțare pentru soluții comunitare) sub umbrela Noului Bauhaus european; statele membre sunt încurajate să acorde prioritate renovării și schimbării destinației clădirilor existente, evitând demolările inutile.

4. Mobilizarea de investiții publice și private suplimentare - se va face prin crearea unei platforme pan-europene de investiții cu portal digital și centre naționale, prin mobilizarea de fonduri suplimentare InvestEU și reprogramarea fondurilor de coeziune, asigurarea de oportunități în următorul CFM (prin planuri naționale și regionale) și Fondul european pentru competitivitate (sprijinirea statelor membre în dezvoltarea de modele financiare scalabile și inovatoare, explorarea unui cadru voluntar de investiții pentru locuințele sociale și orientarea privind soluții financiare și juridice); statele membre și regiunile sunt încurajate să intensifice investițiile prin instrumente financiare mixte și politici de coeziune.

5. Facilitarea unui sprijin public rapid și simplu pentru locuințe sociale, la prețuri accesibile - vor fi revizuite normele privind ajutoarele de stat pentru a permite statelor membre să sprijine proiectele de locuințe sociale la prețuri accesibile, fără notificare prealabilă, se vor stabili modalitățile de sprijin (grupurile-țintă, criteriile de eligibilitate, prețurile și standardele de calitate) și simplificarea cerințelor administrative de notificare, monitorizare și raportare (Decizia privind SIEG²).

6. Abordarea închirierilor pe termen scurt în zonele care se confruntă cu dificultăți în materie de locuințe - chestiunea va fi abordată printr-o viitoare inițiativă legislativă privind închirierile pe termen scurt, care va permite autorităților să ia măsuri pentru protecția consumatorilor, diferențierea gazdelor profesionale și neprofesionale, identificarea zonelor de stres locativ pe baza datelor publice și simplificarea procedurilor administrative; statele membre sunt încurajate să monitorizeze aceste închirieri și să evalueze impactul asupra accesibilității locuințelor.

7. Abordarea speculațiilor de pe piața locuințelor - vor fi urmărite „comportamentele speculative” pe piața locuințelor prin analiza dinamicii prețurilor, promovarea transparenței proprietăților și tranzacțiilor, facilitarea investițiilor în furnizori non-profit și cu profit limitat, dezvoltarea unui cadru de investiții pentru locuințe sociale și la prețuri accesibile și încurajarea schimbului de bune practici privind măsurile fiscale și abordarea proprietăților vacante; statele membre sunt încurajate să limiteze speculațiile prin politici fiscale, transparență sporită și

² Sprijinul pentru locuințe la prețuri accesibile se încadrează în categoria generală a serviciilor de interes economic general („SIEG”).

alocarea unei părți din noile locuințe către locuințe sociale și accesibile, conform nevoilor locale.

8. Impulsionarea reformelor structurale ale statelor membre - se va face prin creșterea accesibilității și a rezilienței piețelor de locuințe, prin sprijinirea statelor membre în conceperea de reforme pentru locuințe sociale și accesibile (oportunitățile de schimb de date, învățare reciprocă și asistență tehnică), consolidarea statisticilor și datelor europene, identificarea domeniilor cu cel mai mare impact al politicilor UE, promovarea politicilor fiscale favorabile locuințelor accesibile și furnizarea de asistență tehnică și financiară prin Alianța europeană pentru locuințe și instrumente UE.

9. Locuințe pentru tineri - accesul la locuințe pentru tineri, studenți, ucenici și stagiați se va face prin mobilizarea investițiilor pentru construirea de cămine prin instrumentul InvestEU și platforma pan-europeană de investiții, sprijinirea statelor membre în alocarea fondurilor de coeziune, evaluarea unei scheme de garantare pentru închirieri private, diseminarea modelelor inovatoare de cazare și lansarea unui proiect-pilot Erasmus+ pentru studenții din medii defavorizate; statele membre sunt încurajate să implementeze scheme specifice de închirieri accesibile și coabitare.

10. Abordarea fenomenului lipsei de adăpost și sprijinirea chiriașilor și a gospodăriilor aflate în situații vulnerabile - va fi făcută prin găsirea soluțiilor locative pentru persoanele vulnerabile (conform [recomandării](#) Consiliului UE pentru combaterea excluziunii locative), mobilizarea de investiții în locuințe sociale și pentru persoanele fără adăpost (prin platforma pan-europeană de investiții), identificarea și diseminarea de bune practici care echilibrează drepturile proprietarilor, securitatea chiriașilor, precum și sprijinirea gospodăriilor în combaterea sărăciei energetice; statele membre și autoritățile regionale și locale își vor intensifica sprijinul pentru grupurile vulnerabile și vor promova accesul la locuințe pentru persoanele cu handicap.

STRATEGIA EUROPEANĂ PENTRU CONSTRUCȚIA DE LOCUINȚE este un pilon central al noului Plan al UE privind locuințele accesibile, creat pentru a aborda cauzele structurale ale crizei locuințelor din Europa și pentru a consolida competitivitatea, productivitatea și inovarea în domeniul construcțiilor de locuințe.

Strategia are următoarele obiective: simplificarea și digitalizarea procedurilor de autorizare; introducerea pașaportului digital al produsului și a registrului digital al clădirilor; accelerarea elaborării de standarde armonizate pentru produse, materiale și metode de construcție inovatoare.

Prin conectarea investițiilor, inovării și incluziunii, strategia completează [Inițiativa privind locuințele accesibile](#) (ținta fiind de 100 de cartiere emblematice) și [Valul de Renovare](#) (35 de milioane de clădiri până în 2030), aliniindu-se în același timp cu [Pactul Verde European](#) și cu Noul Bauhaus European (NBE)³, prin care Comisia Europeană va promova cercetarea și va dezvolta și extinde potențialul în ceea ce privește soluțiile inovatoare în construcții.

Pentru a face față acestor provocări, strategia **promovează** metode moderne de construcție, cum ar fi: construcții modulare și prefabricate; principiile economiei circulare; tehnologii eficiente din punct de vedere energetic, ajutând comunitățile să găsească soluții

³ Viitorul NBE este orientat către consolidarea sustenabilității, a circularității și a inovării clădirilor care vor fi construite, renovate sau transformate. În prezent, se dorește extinderea setului de instrumente de care dispune NBE, în special acolo unde nevoia de locuințe sustenabile și la prețuri accesibile se resimte cel mai acut. Ca factor favorizant pentru tranziția curată, inovare și bioeconomie, NBE sprijină proiecte sustenabile, accesibile ca preț și de înaltă calitate - în principal în mediul construit.

pentru construirea de locuințe reziliente și incluzive.

Strategia cuprinde o serie de acțiuni menite să valorifice în mod integral potențialul de productivitate al întregului ecosistem al construcțiilor:

- 1. *simplificarea și digitalizarea procedurilor de autorizare*** - se va realiza printr-o cartografiere amănunțită a legislației care să sprijine pachetul de măsuri de simplificare a locuințelor din 2027 și Legea privind locuințele accesibile. Totodată, vor fi sprijinite reformele statelor membre și se vor utiliza instrumentele de finanțare existente (inclusiv planuri de redresare și reziliență pentru fiecare stat membru, [fonduri ale politicii de coeziune](#) și Programul [Europa digitală](#)).
- 2. *trecerea la digitalizarea completă a pieței unice a construcțiilor*** - se va aplica obligatoriu **Pașaportul digital pentru produse**⁴. Următorul pas în digitalizare va fi implementarea unui sistem armonizat pentru **registrele digitale ale clădirilor**, cu o cerere de standardizare ca prim pas;
- 3. *stimularea adoptării inovării prin dezvoltarea de standarde*** - vor fi aplicate standarde pentru produsele de construcție⁵. Primele standarde noi de produs vor acoperi cimentul, produsele metalice structurale, sticla, ușile și ferestrele;
- 4. *valorificarea instrumentelor financiare pentru a crește implementarea materialelor, produselor și tehnologiilor de construcție inovatoare*** - a fost înființat un nou pachet de împrumuturi⁶ dedicat investițiilor în noi tehnologii care au potențialul de a aborda costurile ridicate de construcție și dezvoltare și de a accelera furnizarea de noi fonduri imobiliare. Comisia Europeană va continua să finanțeze cercetarea și implementarea de soluții inovatoare de calitate și să disemineze bune practici în cadrul Noului Bauhaus European.
- 5. *facilitarea accesului la materiale și produse de construcție secundare și a circulației acestora*** - se vor stabili etapele juridice și calendarul pentru a aborda criteriile de fragmentare privind sfârșitul statutului de deșeu și pentru a elimina alte obstacole în calea liberei circulații a materialelor de construcție secundare în cadrul pieței unice (până în al treilea trimestru al anului 2026, ca parte a Legii privind economia circulară)⁷.
- 6. *creșterea fluxului de servicii de construcții transfrontaliere*** - Comisia Europeană se va asigura că întreprinderile și profesioniștii pot furniza servicii de construcții mai ușor la nivel transfrontalier, fără a reduce standardele sociale, prin intermediul unei legi privind serviciile de construcții.
- 7. *creșterea disponibilității forței de muncă calificate în construcții*** - acest lucru se va face prin intermediul unor acțiuni de perfecționare și recalificare în domeniul construcțiilor, promovând parteneriatele public-private între universități, furnizori de educație și formare profesională, întreprinderi, IMM-uri, parteneri sociali și institute de cercetare aplicată⁸.

⁴ Începând cu 2028, datele referitoare la produsele de construcție vor fi ușor accesibile pentru toate părțile interesate.

⁵ Noul Regulament UE 2024/3110 al produselor pentru construcții (CPR-2024) a intrat în vigoare la 7 ianuarie 2025 și se va aplica începând cu 8 ianuarie 2026, cu excepția anumitor articole care se aplica deja de la data intrării în vigoare. Comisia Europeană a adoptat un prim Plan de lucru pentru perioada 2026-2029 pentru implementarea CPR, inclusiv priorități și termene limită.

⁶ BEI a înființat un nou pachet de împrumuturi cu implicarea InvestEU, în valoare de 400 milioane euro.

⁷ Sub rezerva unei evaluări a impactului în curs care să demonstreze beneficii suficiente, Comisia Europeană poate propune audituri digitalizate obligatorii înainte de demolare (până în al treilea trimestru al anului 2026, ca parte a Legii privind economia circulară) și, ulterior, **poate înființa o platformă digitală pan-europeană de evaluare a resurselor de construcție**, care va ajuta la conectarea sistemelor naționale.

⁸ Viitorul Fond european pentru competitivitate va putea sprijini Academia ONE (o platformă educațională a

Pe de altă parte, s-au evidențiat decalajele de productivitate, deficit de competențe și de inovare în sectoarele construcțiilor. Pentru părțile interesate din domeniul cercetării și inovării, acestea sunt oportunități concrete legate de: metode moderne de construcție (de exemplu, procese de construcție digitale, soluții industrializate); materiale cu emisii reduse de carbon, biomateriale și circulare; proiecte de cercetare aplicată și demonstrație care sprijină soluții locative scalabile și eficiente din punct de vedere al costurilor; dezvoltarea competențelor și perfecționarea competențelor, atragerea și formarea lucrătorilor calificați; stimularea productivității în întregul sector; misiunile UE privind orașele inteligente și neutre din punct de vedere climatic și adaptarea la schimbările climatice, consolidând relevanța locuințelor în cadrul agendelor mai ample de inovare urbană și teritorială.

III. ETAPELE URMĂTOARE ȘI FINANȚARE

În 2026, va avea loc primul **Summit al UE privind locuințele**, care va plasa chestiunea pe o poziție prioritară a agendei politice, oferind noi puncte de intrare pentru a contribui cu perspective regionale, va prezenta soluții bazate pe inovare și va consolida rolul cercetării și inovării în politica în domeniul locuințelor.

Recunoscând necesitatea unei coordonări mai puternice, în cadrul Summitului, se va lansa o nouă **Alianță europeană pentru locuințe**, care va reuni orașe, regiuni, instituții naționale și ale UE, statele membre, furnizorii de locuințe, industria, partenerii sociali și societatea civilă precum și alte părți interesate din acest sector. Această alianță va sprijini învățarea reciprocă, schimbul de date și sprijinul pentru implementare, inclusiv pentru reforme la nivel local și regional.

În acest an, Comisia Europeană va prezenta un **pachet de măsuri de sprijin pentru finanțarea eficienței energetice** și un **pachet de măsuri privind energia pentru cetățeni**, menite să reducă și mai mult facturile la energie, și o **nouă strategie UE privind combaterea sărăciei**, abordând problema lipsei de adăpost și cauzele profunde ale sărăciei.

În ceea ce privește finanțarea, Comisia Europeană se bazează pe cele 43 miliarde euro deja mobilizate în cadrul programelor actuale ale UE și anunță **noi măsuri pentru investițiile publice și private**. Printre evoluțiile cheie se numără: normele revizuite privind **ajutoarele de stat**, care facilitează sprijinirea de către autoritățile publice a locuințelor accesibile (nu doar sociale) fără notificare prealabilă; o viitoare **Platformă pan-europeană de investiții** pentru locuințe accesibile și durabile, dezvoltată împreună cu BEI și băncile naționale și regionale de promovare cu băncile naționale și regionale de promovare și cu alte instituții financiare internaționale⁹; utilizarea continuă și extinsă a **finanțării politicii de coeziune**, a InvestEU și a viitoarelor **Planuri de parteneriat naționale și regionale** în cadrul bugetului UE post-2027. Se așteaptă ca aceste măsuri să **reducă barierele administrative și să îmbunătățească accesul la finanțare mixtă**.

La rândul său, Comisia Europeană urmează să prezinte un **raport de progres** înainte de sfârșitul mandatului său în 2029.

Uniunii Europene, hub-ul oficial de învățare online, cu scopul de a oferi cursuri pentru îmbunătățirea abilităților digitale și cunoștințelor despre politicile UE, inclusiv secțiuni dedicate interoperabilității și programelor de mobilitate) va fi extinsă pentru a sprijini inovarea și cercetarea, a dezvolta capacități și competențe pentru metode și materiale de construcție inovatoare în întreaga UE și a sprijini IMM-urile și profesioniștii.

⁹ Prin abordarea cauzelor profunde ale crizei într-o manieră globală, acest plan va fi deosebit de benefic pentru **persoanele afectate, printre care se numără** tinerii, studenții, lucrătorii esențiali, persoanele cu venituri mici și alte grupuri defavorizate. Comisia Europeană va mobiliza noi investiții în locuințele pentru studenți și în locuințele sociale și va ajuta statele membre să pună în aplicare soluții eficiente pentru persoanele fără adăpost, pe baza principiului „locuința înainte de toate”.

IV. DEMERSURI ȘI POZIȚII OFICIALE PRIVIND PLANUL EUROPEAN PENTRU LOCUINȚE ACCESIBILE ȘI STRATEGIA EUROPEANĂ PENTRU CONSTRUCȚIA DE LOCUINȚE

Parlamentul European

- **18 decembrie 2024** - a fost înființată Comisia specială pentru criza locuințelor din Uniunea Europeană ([HOUS](#)) cu scopul de a prezenta soluții pentru locuințe decente, durabile și accesibile pentru toți cetățenii UE, având ca sarcină cartografierea nevoilor de locuințe, analizarea politicilor de locuințe existente în întreaga UE și contribuția la implementarea viitoare a planului UE privind locuințele accesibile.
- **9 februarie 2026** - Deputații europeni din Comisia [HOUS](#) au adoptat propuneri și recomandări privind criza locuințelor din UE, pentru locuințe decente, durabile și accesibile. Membrii HOUS au subliniat că milioane de europeni au condiții de viață precare din cauza crizei locuințelor și au solicitat o legislație europeană care să abordeze viabilitatea și costul construirii de noi locuințe. Toate locuințele noi ar trebui să îndeplinească standardele de calitate privind izolația, eficiența energetică și calitatea aerului. Pentru a îmbunătăți nivelul de trai în orașele supraaglomerate, deputații europeni își doresc ca viitoarea lege privind închirierile pe termen scurt să găsească un echilibru între turism și accesibilitate, pentru a se asigura că proliferarea închirierilor pe termen scurt nu amenință accesibilitatea în orașe. În ceea ce privește investițiile și ajutorul fiscal, deputații europeni îndeamnă statele membre să introducă sisteme fiscale bazate pe stimulente pentru a sprijini gospodăriile cu venituri mici și medii, să elimine barierele fiscale pentru cei care cumpără o locuință pentru prima dată și chirii accesibile pe termen lung. [Proiectul de raport](#)¹⁰ solicită mai multe investiții ale UE în locuințe printr-o mai bună coordonare a finanțării existente și prin realocarea resurselor neutilizate din Planul de redresare și reziliență pentru a sprijini construcția și renovarea locuințelor sociale, cooperative publice și accesibile. Deputații europeni au fost de părere că orice revizuire a normelor privind ajutoarele de stat ar trebui să faciliteze investițiile publice în locuințe sociale, respectând în același timp diversitatea piețelor naționale. De asemenea, se doresc proceduri rapide și ușoare, propunându-se un pachet de simplificare a reglementărilor privind locuințele pentru a reduce birocratia, cu proceduri de autorizare simple (proceduri digitale de acordare a autorizațiilor) și un termen limită de 60 de zile atunci când autorizațiile se referă la propuneri de locuințe durabile și accesibile. Totodată, UE trebuie să își consolideze suveranitatea industrială în sectorul construcțiilor și renovării, iar Comisia Europeană este îndemnată să extindă produsele inovatoare și durabile, să consolideze piața unică a materiilor prime și să includă cerințe minime de origine „Fabricat în UE” pentru componentele din proiectele cofinanțate de UE. Viitoarea strategie europeană pentru construcția de locuințe se va concentra pe îmbunătățirea condițiilor de muncă ale lucrătorilor calificați prin formare profesională și salarii echitabile, pe o mobilitate a forței de muncă în interiorul UE, o recunoaștere reciprocă îmbunătățită a calificărilor profesionale și, acolo unde este necesar, recrutarea de lucrători calificați din țări terțe.

Consiliul European

- **23 octombrie 2025** - Liderii UE au discutat despre diferitele dimensiuni ale provocărilor în materie de locuințe cu care se confruntă mulți cetățeni din UE și au [invitat](#) Comisia Europeană să elaboreze un plan ambițios, respectând, în același timp, competențele naționale ale statelor membre în materie de locuințe.

¹⁰ Acest document face referire la o un proiect INI - 2025/2070(INI) privind criza locuințelor în Uniunea Europeană, cu scopul de a propune soluții pentru locuințe decente, durabile și accesibile.

Comitetul European al Regiunilor (CoR)

- **17-18 aprilie 2024** - [Avizul](#) CoR, intitulat „**Locuințele inteligente, durabile și la prețuri accesibile ca instrument prin care autoritățile locale pot face față multiplelor provocări**”, menționează criza nu numai la gospodăriile cu venituri mici, ci și la clasa de mijloc, punând presiune pe economiile locale și pe mobilitatea forței de muncă. CoR a cerut o mai bună coordonare între politicile UE și cele locale, propunere care s-a materializat prin lansarea primului Plan european pentru locuințe la prețuri accesibile, în decembrie 2025. De asemenea, documentul avertiza asupra impactului turismului de masă și al închirierilor pe termen scurt, care duc la creșterea prețurilor și la evacuări. Se propune optimizarea reglementărilor UE pentru a permite autorităților locale să acceseze mai ușor fonduri de coeziune destinate locuințelor sociale și renovărilor energetice. Avizul recomandă organizarea unui summit anual UE pentru locuințe sociale, pentru a asigura un dialog constant între Comisia Europeană și regiuni.
- **14 mai 2025** - În cadrul Comisiei pentru politica de coeziune teritorială și bugetul UE - Rolul orașelor și regiunilor în Planul UE privind locuințele accesibile - s-a analizat și [adoptat](#) o opinie în sprijinul Planului european privind locuințele, subliniind că succesul acestuia depinde în mod direct de implicarea autorităților locale și regionale. Principalele puncte susținute de CoR includ respectarea subsidiarității, deoarece orașele și regiunile sunt principalele responsabile pentru implementarea politicilor de locuire și planificarea urbană.
- **16 decembrie 2025** - Într-o [conferință](#) pe tema Regiunilor și orașelor, CoR solicită extinderea regulilor privind ajutorul de stat pentru a include nu doar locuințele sociale, ci toate modelele care promovează accesibilitatea, sprijinind astfel spectrul locuințelor (clasa medie, tineri, lucrători esențiali) și propune ca finanțarea UE sau împrumuturile să fie condiționate de existența unui plan de dezvoltare urbană durabilă la nivel local, care să integreze locuințele cu mobilitatea și infrastructura publică. De asemenea, având în vedere diversitatea sistemelor din UE, CoR respinge soluțiile universale („one-size-fits-all”), cerând abordări adaptate provocărilor specifice - stresul imobiliar din marile metropole vs. locuințele neutilizate din zonele rurale depopulate. În acest context, CoR urmează să monitorizeze activ implementarea măsurilor începând cu prima jumătate a anului 2026, pentru a se asigura că resursele financiare ajung la nivel local

V. ROMÂNIA

Legislație

- [Legea locuinței nr. 114/1996](#) - cu modificările și completările ulterioare - definește locuința convenabilă ca tipul de locuință care „prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale stabilite”. Conform [Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației](#) (MDLPA), locuirea reprezintă o provocare majoră pentru dezvoltarea României, necesitând o abordare integrată care să ia în considerare impactul economic, social și de mediu, iar obiectivele și măsurile strategiei – în special cele privind incluziunea socială, accesibilitatea locuințelor, tranziția verde și dezvoltarea unui cadru instituțional adecvat.
- Sub autoritatea MDLPA funcționează [Agenția Națională pentru Locuințe](#) (ANL) - instituție prin care sunt derulate programele de locuire reglementate de Legea nr. 152/1998 (privind înființarea ANL).
- În perioada 2007-2022, prin [Programul de construcții de locuințe sociale](#) finanțat prin MDLPA, conform Legii nr. 114/1996, au fost finalizate 90 de blocuri de locuințe sociale

însușind 3.911 locuințe sociale la nivel național.

- **Programul național privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe** - în perioada 2009-2021, prin programul național privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe au fost finanțate 4.827 de blocuri de locuințe (însușind 213.761 locuințe individuale) și au fost finalizate 1.896 de blocuri cu un total de 71.754 locuințe individuale.
- **Politica urbană a României** (PUR, 2021-2035) – în curs de aprobare - reprezintă: o viziune de dezvoltare urbană durabilă, incluzivă și rezilientă a României pentru perioada 2022-2035; un instrument concret de transpunere la nivel național a obiectivelor și principiilor documentelor cadru la nivel european și la nivel global; un cadru de fundamentare a politicilor urbane și a strategiilor locale, cu respectarea principiului autonomiei locale și a subsidiarității; o agendă comună a autorităților publice de la nivel central și local pentru îmbunătățirea cadrului de dezvoltare urbană, prin furnizarea unui set de măsuri coerente și prin coordonarea și corelarea domeniilor sectoriale și a diferiților actori.
- **Strategia națională a locuirii pentru 2022-2050** - vizează implicarea tuturor actorilor relevanți în asigurarea și promovarea locuirii accesibile, incluzive, adecvate, durabile și reziliente, care contribuie la îmbunătățirea calității vieții.
- **Strategia națională pentru dezvoltarea durabilă a României (2030)** - în 2015, la Adunarea Generală a ONU de la New York, a fost adoptat un document istoric – **Agenda 2030 pentru dezvoltare durabilă**. Acest document își propune, prin cele 17 obiective ale sale, un viitor mai bun, pentru noi și pentru generațiile viitoare. Structurată pe cei 3 piloni ai dezvoltării durabile - economic, social și de mediu - Agenda 2030 a fost adoptată și de România. Strategia națională pentru dezvoltare durabilă reprezintă contextualizarea agendei la specificul național. Departamentul pentru dezvoltare durabilă coordonează implementarea acesteia și, implicit, tranziția României către o societate sustenabilă.
- **Strategia națională de renovare pe termen lung** pentru sprijinirea renovării parcului național de clădiri rezidențiale și nerezidențiale, atât publice, cât și private, și transformarea sa treptată într-un parc imobiliar cu un nivel ridicat de eficiență energetică și decarbonat până în 2050.
- **Strategia națională privind incluziunea socială și reducerea sărăciei pentru perioada 2022-2027** - reprezintă un factor catalizator al eforturilor și angajamentului Guvernului României asumate pentru dezvoltarea durabilă a României în orizontul 2030 și totodată, pentru asigurarea unei vieți echitabile, demne și prospere locuitorilor săi, oferind cadrul general de intervenție pentru atingerea coeziunii sociale și combaterea provocărilor complexe generate de sărăcie și excluziune socială și accentuate de criza economică ce se întrevade în contextul pandemiei de COVID-19, acordând o atenție specială incluziunii grupurilor vulnerabile.
- **Strategia privind incluziunea socială a persoanelor fără adăpost 2021-2027** - este o politică publică națională care vizează persoanele fără adăpost, strâns legată de Programul incluziune și demnitate socială 2021–2027, care asigură finanțarea europeană pentru măsurile propuse, și vizează trecerea de la simple măsuri de urgență la o abordare integrată a fenomenului
- **Strategia Guvernului în domeniul construcției de locuințe** urmărește îmbunătățirea condițiilor de viață, prin asigurarea accesului la o locuință decentă a cetățenilor României, prin dezvoltarea programelor de construcții locuințe sociale sau a celor care au caracter social, în vederea ajutorării categoriilor de persoane cu venituri modeste, în special a tinerilor, în acest mod realizându-se stabilitatea tinerilor specialiști. Se are în vedere și necesitatea asigurării de

locuințe pentru chiriașii evacuați din casele naționalizate. Pe baza unei metodologii proprii, a fost avansată o propunere de definiție a vulnerabilității din punct de vedere al locuirii, care urmează să capete aspect legal, precum și o aplicație informatică de evidență și raportare a situației persoanelor fără adăpost, în vederea fundamentării programelor de locuințe sociale. Programele MDLPA în acest domeniu sunt: [Programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, derulat prin ANL](#); [Programul de construcții de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați din casele naționalizate](#); [Programul de construcții de locuințe sociale și de necesitate derulat conform legii nr. 114/1996](#); [Programul privind asigurarea primelor de stat pentru economisirea și creditarea în sistem colectiv](#); [Programul de construcții de locuințe prin credit ipotecar](#).

În România, implementarea Planului european privind locuințele la prețuri accesibile a intrat într-o fază activă după lansarea oficială a Strategiei de către Comisia Europeană, în decembrie 2025. [România](#) vizează utilizarea acestui cadru pentru a corecta un deficit istoric, având cel mai ridicat grad de supraaglomerare din UE și un fond de locuințe publice de doar 1,46%. Conform datelor furnizate de [Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației \(MDLPA\)](#), strategia se concentrează pe următoarele direcții: grupuri țintă prioritare: Tinerii, familiile cu venituri medii, specialiștii din sănătate și educație, precum și persoanele vulnerabile sau vârstnice; finanțare și resurse: România mizează pe corelarea planului cu [Programele Regionale 2021–2027](#), PNRR (unde sunt deja contractate 236 de proiecte în valoare de 385 mil. euro) și Programul incluziune și demnitate socială; rolul autorităților locale: Primăriile vor fi pilonul central, având sarcina de a aloca locuințele în mod transparent, la costuri ce nu pot depăși 40% din cheltuielile de întreținere pentru beneficiari; reforme administrative: Planul include accelerarea procedurilor de autorizare pentru construcții noi și extinderea programelor de renovare energetică pentru clădirile existente.

[Implementarea](#) se va concentra pe 3 direcții strategice: finanțare masivă prin fonduri europene, reformarea unor instituții precum ANL și simplificarea regulilor de construcție.

1. Finanțare și investiții (2026–2034) - România va avea acces la resurse financiare fără precedent dedicate exclusiv acestui sector: **alocare de fonduri** - pentru perioada bugetară 2028-2034 a UE a fost anunțată o alocare de cel puțin **8 miliarde euro** destinată locuințelor accesibile și incluziunii sociale. Aceasta reprezintă aproximativ 14% din totalul fondurilor de coeziune alocate României; **InvestEU (2026-2027)** - pe termen scurt, România va putea accesa o parte din suplimentarea de 10 miliarde euro la nivel european pentru proiecte de locuințe prin programul InvestEU; **apeluri de proiecte curente** - Ministerul Investițiilor și Proiectelor Europene (MIPE) [a lansat](#) deja apeluri competitive pentru autoritățile locale care doresc să construiască sau să-reabiliteze locuințe sociale, cu termen limită **16 aprilie 2026**.

etapa	acțiuni cheie	sursă/ responsabil
2026	Lansarea Platformei Pan-Europene de Investiții	Hub-uri naționale de investiții
aprilie 2026	Depunere proiecte pentru locuințe sociale (160 mil. euro)	MIPE /Autorități locale
iunie 2026	Participarea la primul Summit al UE privind locuințele	Comisia Europeană / MDLPA

2. Reforme instituționale și legislative - Guvernul României intenționează să adapteze cadrul național pentru a se alinia strategiei europene prin: „**reinventarea**” ANL - Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației ([MDLPA](#)) își propune transformarea Agenției

Naționale pentru Locuințe ([ANL](#)) pentru [a crea](#) un stoc de **locuințe de necesitate** și locuințe accesibile pentru tineri, nu doar sociale; **debirocratizare** - aplicarea „pachetului european de simplificare” pentru a accelera eliberarea autorizațiilor de construire și a reduce povara administrativă pentru IMM-urile din construcții; **ajutor de stat** - România va beneficia de flexibilizarea regulilor UE privind ajutorul de stat, permițând guvernului să subvenționeze mai ușor construcția de locuințe fără a încălca normele de competiție.

3. Soluții tehnice și sociale: construcții modulare - promovarea metodelor de construcție offsite (prefabricate) pentru a reduce costurile și timpul de execuție; **locuirea „First”** - implementarea soluțiilor europene pentru persoanele fără adăpost, unde prioritatea este oferirea unei locuințe stabile înainte de alte servicii sociale; **combaterea speculei** - măsuri pentru reglementarea închirierilor pe termen scurt (tip Airbnb) în orașele aglomerate pentru a elibera stocul de locuințe pentru rezidenți;-

VI. ALTE SURSE

- [Întrebări și răspunsuri referitoare la Planul european privind locuințele la prețuri accesibile](#) COM(2025)1025
- [Fișă informativă privind Planul european privind locuințele la prețuri accesibile](#)
- COM(2025)1025
- [Planul de lucru pentru punerea în aplicare a Regulamentului privind produsele pentru construcții \(RPC\)](#)
- [Raportul Observatorului european al sectorului construcțiilor, care cartografiază nevoile actuale în materie de competențe](#)
- [Noul Bauhaus european pentru tranziție curată și inovare](#)
- [Studiu](#) Research for HOUS Special Committee - Mapping the housing needs in the EU, assessing the impacts of scarcity and providing an overview of relevant EU legislation
- [Studiu](#) al Biroul European de Mediu (EEB)
- [Studiu](#) al Consiliul UE – Un acoperiș, mai multe realități: criza complexă a locuințelor în Europa