COMISIA
EUROPEANĂ

Bruxelles, XXX
COM(2025) 1025/2

COMUNICARE A COMISIEI CĂTRE PARLAMENTUL EUROPEAN, CONSILIU, COMITETUL ECONOMIC ȘI SOCIAL EUROPEAN ȘI COMITETUL REGIUNILOR

Planul european privind locuințele la prețuri accesibile

{SWD(2025) 1053}

Introducere

„Acasă nu înseamnă doar patru pereți și un acoperiș. Acasă înseamnă siguranță, căldură, un loc în care ești alături de familie și prieteni. Înseamnă să ai sentimentul apartenenței. Însă astăzi, pentru mult prea mulți europeni, acasă a devenit o sursă de anxietate. O pot asocia cu datoriile sau cu un sentiment de nesiguranță." – Discursul din 2025 privind starea Uniunii al președintei von der Leyen

Casele noastre, locuințele noastre sunt elementele constitutive ale comunităților din care facem parte, temelia societății și a democrației în care trăim. Locuința nu este doar un bun, ci un drept fundamental și o piatră de temelie a demnității umane. Însă, în întreaga Europă, există un sentiment palpabil de nedreptate în ceea ce privește prețurile inaccesibile și indisponibilitatea locuințelor.

Situația cu care se confruntă Europa înseamnă mai mult decât o criză a locuințelor. Înseamnă o criză socială. Această situație ne slăbește coeziunea și ne amenință competitivitatea prin limitarea mobilității forței de muncă și a educației, exacerbând astfel deficitul de forță de muncă în polii de creștere. Europa trebuie să acționeze în mod decisiv pentru a contribui la creșterea accesibilității locuințelor pentru toți europenii. În același timp, eforturile de îmbunătățire a accesibilității prețurilor ar trebui să meargă mână în mână cu durabilitatea și calitatea. Locuințele reziliente și eficiente din punct de vedere energetic, care sunt construite cu cea mai mică amprentă de carbon posibilă, reduc costurile de întreținere și costurile aferente utilităților, sporind în același timp valoarea pe termen lung, în timp ce o calitate suficientă este esențială pentru a asigura condiții de viață sănătoase, sigure și demne. Integrând aceste obiective, politicile europene în domeniul locuințelor vor aduce beneficii sociale, economice și de mediu durabile.

Astăzi, Comisia propune un plan pentru realizarea acestei viziuni. Acest prim Plan european privind locuințele la prețuri accesibile prezintă o serie de acțiuni concrete menite să contribuie la abordarea cauzelor structurale ale acestei crize și la obținerea de rezultate pentru europeni. Scopul său este de a spori oferta de locuințe, de a declanșa investiții și reforme și de a sprijini persoanele și zonele afectate în cea mai mare măsură. De asemenea, planul conturează un nou mod în care instituțiile UE, autoritățile naționale, regionale și locale, instituțiile financiare și părțile interesate pot colabora pentru a soluționa criza locuințelor.

Locuințele rămân în primul rând o competență a statelor membre, a regiunilor și a orașelor. UE își va juca pe deplin rolul, dar **numai prin acțiuni comune la toate nivelurile ne putem asigura că toți europenii au acces la casele pe care le merită**.

1. Criza locuințelor din Europa: o provocare presantă și comună

În perioada 2013-2024, prețurile locuințelor în termeni nominali au crescut cu peste 60 % în întreaga UE, într-un ritm mai rapid decât veniturile gospodăriilor, în timp ce chiriile medii au crescut cu aproximativ 20 %, chiriile scumpindu-se semnificativ. Investițiile în asigurarea de locuințe au scăzut semnificativ în ultimul deceniu. Oferta nu a ținut pasul cu cererea în continuă evoluție din cauza costurilor ridicate de construcție, a deficitelor în materie de inovare, a penuriei de forță de muncă calificată și a birocrației excesive. Numărul autorizațiilor de construcție pentru clădiri rezidențiale a scăzut cu 22 % din 2021, iar fondul

locativ existent nu este utilizat la întregul său potențial, aproximativ 20 % din locuințe fiind neocupate.

Comisia estimează că **UE va avea nevoie de peste două milioane de locuințe pe an** pentru a face față cererii actuale. Aceasta înseamnă adăugarea a aproximativ **650 000 de locuințe pe an la cele 1,6 milioane de locuințe** construite în prezent. Livrarea acestor unități locative suplimentare ar costa aproximativ **150 de miliarde EUR anual**.

Criza locuințelor afectează în prezent din ce în ce mai mult un segment mai 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 la prețuri accesibile. Lucrătorii esențiali - inclusiv profesorii, asistenții medicali, pompierii sau ofițerii de poliție nu își pot permite să trăiască în comunitățile pe care le deservesc. Mulți tineri sunt obligați să renunțe la studii, să refuze oportunități de angajare, să amâne întemeierea ori extinderea unei familii sau să trăiască în condiții de locuit supraaglomerate și precare. Persoanele cele mai defavorizate din societatea noastră se confruntă cu cele mai mari dificultăți, în condițiile majorării chiriilor, accesului limitat la locuințe sociale și creșterii constante a riscurilor de a rămâne fără adăpost. Având în vedere creșterea continuă a costului vieții, tot mai mulți europeni sunt nevoiți să facă sacrificii pentru a putea face față cheltuielilor de zi cu zi.

În anumite domenii criza se resimte deosebit de puternic. Orașele și destinațiile turistice predilecte din Europa sunt supuse celor mai puternice presiuni. În același timp, zonele rurale și cele afectate de depopulare, inclusiv unele regiuni ultraperiferice ale UE, se confruntă cu scăderea prețurilor și accesează cu dificultate serviciile esențiale (inclusiv serviciile sociale) și infrastructura.

Alături de acest plan, Comisia prezintă **o analiză a principalilor factori determinanți ai crizei locuințelor**[1], care stă la baza orientărilor strategice și a acțiunilor prezentate.

2. Răspunsul Europei: un plan strategic pentru locuințe la prețuri accesibile, sustenabile și de calitate

Provocarea comună a Europei în materie de locuințe necesită un răspuns comun. UE poate și trebuie să își asume un rol mai important în sprijinirea, coordonarea și amplificarea eforturilor naționale, regionale și locale – nu prin înlocuirea acestora, ci prin furnizarea de obiective ambițioase și de resurse comune. Soluțiile europene trebuie să reflecte diversitatea nevoilor în materie de locuințe, a piețelor și a sistemelor de guvernanță de pe întregul continent, promovând în același timp obiectivele noastre comune.

Acțiunile prezentate în acest plan se bazează pe consultări ample, inclusiv pe o consultare publică la care s-au primit peste 13 300 de răspunsuri. Planul răspunde solicitării Consiliului European din octombrie 2025 de a prezenta un plan ambițios și cuprinzător pentru locuințe la prețuri accesibile[2]. Acesta se bazează pe activitatea Parlamentului European prin intermediul Comisiei sale speciale pentru criza locuințelor în UE și a Consiliului Ocuparea Forței de Muncă, Politică Socială, Sănătate și Consumatori[3]. De asemenea, Comisia a centralizat contribuțiile din partea Comitetului Regiunilor, a Comitetului Economic și Social European, a

[1] A se vedea documentul de lucru al serviciilor Comisiei, COM(2025) 1025.

[2] Concluziile Consiliului European, 23 octombrie 2025. A se vedea: 20251023-european-council-conclusions-en.pdf.

[3] Concluziile președinției, 1 decembrie 2025.

reprezentanților orașelor și regiunilor din întreaga UE și a unei game ample de părți interesate. Planul se bazează, de asemenea, pe recomandările independente ale Consiliului consultativ pentru locuințe[4].

Planul european privind locuințele la prețuri accesibile se bazează pe **patru piloni**, în cadrul cărora trebuie întreprinse acțiuni:

I. Stimularea ofertei
II. Mobilizarea investițiilor
III. Facilitarea sprijinului imediat, cu stimularea simultană a reformelor
IV. Sprijinirea persoanelor afectate în cea mai mare măsură

În cadrul acestor patru piloni, prezentul plan stabilește **zece domenii-cheie de acțiune** în care UE poate adăuga valoare și poate sprijini eforturile altor autorități publice și părți interesate, inclusiv o nouă inițiativă legislativă **privind închirierile pe termen scurt**, ca parte a unui **act privind locuințele la prețuri accesibile**, un **pachet de simplificare** și **mobilizarea de noi investiții** în actualul și următorul cadru financiar multianual (CFM). Acesta propune, de asemenea, domenii în care statele membre ar putea și ar trebui să ia măsuri în mod prioritar. O nouă **Alianță europeană pentru locuințe** va sprijini astfel de acțiuni prin cooperare și schimb de bune practici între statele membre, orașe, regiuni, alte instituții ale UE și părțile interesate.

Planul european privind locuințele la prețuri accesibile este prezentat împreună cu o **revizuire a normelor privind ajutoarele de stat** pentru serviciile de interes economic general în vederea unei mai bune acțiuni de sprijin a locuințelor la prețuri accesibile, cu o **strategie europeană pentru construcția de locuințe** și cu o comunicare și o propunere de recomandare a Consiliului privind **noul Bauhaus european**. Acesta va fi completat în 2026 de un Pachet de măsuri privind energia pentru cetățeni, care vizează reducerea în continuare a facturilor la energie, realizarea unei tranziții juste, eradicarea sărăciei energetice și capacitarea persoanelor și a comunităților.

Pilonul I. Stimularea ofertei

Abordarea neconcordanței dintre cererea și oferta de locuințe necesită o creștere substanțială a numărului de locuințe noi, în special în zonele cu cerere ridicată. Extinderea locuințelor sociale și la prețuri accesibile este deosebit de importantă pentru a sprijini gospodăriile cu venituri mici și medii.

Oferta de locuințe este frânată de nivelul redus al productivității, de nivelul insuficient al amplorii și capacității, precum și de costurile ridicate din industria construcțiilor și renovărilor, în paralel cu lipsa forței de muncă calificate. Normele existente sunt numeroase și complexe, la toate nivelurile de guvernanță, ceea ce conduce la întârzieri și costuri suplimentare. Inspirată de noul Bauhaus european, Europa trebuie să încurajeze o transformare a locuințelor care să îmbine prețurile accesibile, durabilitatea și calitatea pentru a crea spații de locuit favorabile incluziunii și adaptate exigențelor viitorului. Investițiile în digitalizarea fiecărei etape a planificării, proiectării, autorizării și funcționării locuințelor vor sprijini și mai mult oferta de locuințe.

[4] https://housing.ec.europa.eu/document/e8944c5e-6098-495c-8ecd-da7da9738588_en.

Optimizarea utilizării eficiente a parcului imobiliar existent – evitându-se demolările și deșeurile inutile – ar trebui să constituie o prioritate, alături de construcțiile noi. Este vorba și despre renovarea clădirilor ineficiente, reafectarea acestora și repunerea în folosință a proprietăților vacante, precum și despre reglementarea închirierilor pe termen scurt (ITS) în cazul în care acestea fac concurență utilizării pe termen lung a locuințelor. Îmbunătățirea legăturilor de transport și a conectivității în bandă largă, în paralel cu furnizarea serviciilor esențiale, poate să facă locuințele insuficient utilizate din zonele rurale mai viabile și mai atractive, contribuind la reducerea presiunii asupra piețelor urbane și sprijinind dezvoltarea echilibrată și durabilă în întreaga UE.

Acțiunea 1. Consolidarea productivității, a capacității și a inovării în industria construcțiilor

În ultimii zece ani, costurile de construcție și renovare au crescut mai rapid decât inflația, în timp ce productivitatea industriei a stagnat. Construcțiile sunt vitale pentru competitivitatea Europei și trebuie să își sporească capacitatea și amploarea pentru a răspunde cererii de locuințe. Creșterea **investițiilor în tehnologie, trecerea la o economie mai circulară, materiale inovatoare și utilizarea unor metode moderne de construcție** facilitate de noile standarde armonizate ar economisi timp și costuri și ar îmbunătăți reziliența lanțului de aprovizionare.

*Proiectul strategic al **Spaniei** pentru redresare și transformare economică privind construcțiile industrializate urmărește să ofere 15 000 de locuințe accesibile, de calitate și eficiente din punct de vedere energetic pe an, preconizându-se că o investiție de 1,3 miliarde EUR pe o perioadă de 10 ani va mobiliza investiții private în valoare de 1,4 EUR pentru fiecare euro din surse publice.*

Deficitul de forță de muncă și lipsa de personal calificat în sectorul construcțiilor s-au triplat față de acum zece ani. Se preconizează că până în 2035 vor exista peste 4 milioane de locuri de muncă vacante[5]. Prin urmare, carierele în construcții trebuie să devină mai atractive pentru noile talente, inclusiv pentru femei. În timp ce 11 % dintre lucrătorii mobili din UE și 34 % dintre lucrătorii mobili independenți lucrează în construcții, doar 1 % dintre serviciile de construcții sunt furnizate la nivel transfrontalier în cadrul UE. Pachetul privind mobilitatea echitabilă a forței de muncă din 2026 va îmbunătăți asigurarea respectării normelor UE pentru lucrătorii mobili.

O piață sănătoasă, funcțională și competitivă a construcțiilor și renovărilor este în egală măsură esențială pentru a menține prețurile la un nivel scăzut. Comisia va fi vigilentă în ceea ce privește orice dovadă de activități anticoncurențiale care ar putea justifica luarea de măsuri la nivelul UE.

Obiectiv	**O industrie mai puternică pentru a stimula construcția și renovarea de locuințe**
Realizare	Pentru a sprijini industria construcțiilor să depășească problema asigurării de locuințe la prețuri accesibile, Comisia va întreprinde următoarele acțiuni: • în strânsă legătură cu industria de profil, va promova **inovarea în domeniul materialelor și metodelor de construcție și renovare** și va sprijini trecerea către mai multă circularitate și digitalizarea

[5] Previziunile Centrului European pentru Dezvoltarea Formării Profesionale (CEDEFOP).

	proceselor prin intermediul unei **Strategii europene pentru construcția de locuințe**, prezentată împreună cu prezentul plan[6]; • va asigura că întreprinderile și profesioniștii pot furniza servicii de construcții la nivel transfrontalier, fără a se reduce standardele de muncă și sociale, prin intermediul unui **act legislativ privind serviciile din domeniul construcțiilor** (T4 2026); • va aborda deficitul de competențe în sectorul construcțiilor, prin **punerea în aplicare a unor programe ample de formare și de ucenicie** în profesiile legate de domeniul construcțiilor prin intermediul Pactului pentru competențe, al Academiei noului Bauhaus european și al programului Erasmus+ și prin promovarea inovării în domeniul construcțiilor în programele de învățământ, pe baza inițiativei „BUILD UP Skills" (formarea competențelor)[7]; • va monitoriza orice **practici anticoncurențiale** potențiale în sectorul construcțiilor și, dacă este necesar, va adopta măsuri, în strânsă cooperare cu Rețeaua europeană în domeniul concurenței, cu privire la cazurile instrumentate de membrii rețelei. **Statele membre** sunt încurajate să utilizeze oportunitățile oferite de legislația UE prin sprijinirea investițiilor care pot face construcțiile mai accesibile ca preț – inclusiv adoptarea unor metode moderne de construcție și renovare, precum și a unor materiale inovatoare, a unor soluții de accesibilitate și a unor eforturi vizavi de ucenicia, de perfecționarea și de recalificarea la scară largă – și totodată mai durabile – prin investiții în producția europeană cu emisii scăzute de dioxid de carbon și bazată pe conceptul bio sau prin integrarea unor criterii relevante în achizițiile publice și în schemele de sprijin.

<u>Acțiunea 2. Reducerea birocrației pentru a accelera oferta de locuințe</u>

Oferta de locuințe face obiectul multor norme stricte care sunt stabilite la nivelul UE, la nivel național, regional și local și care vizează menținerea siguranței și a calității vieții noastre, promovarea obiectivelor sociale și economice și protejarea mediului și a patrimoniului nostru cultural. Aceste norme se prezintă sub diverse forme, inclusiv coduri pentru construcții, politici privind utilizarea terenurilor și zonarea, achizițiile publice și impozitele locale. Însă, de prea multe ori, acestea generează complexitate administrativă, ceea ce conduce la costuri și întârzieri inutile, limitând oferta de locuințe acolo unde este cea mai mare nevoie de ele.

Comisia ia deja **măsuri pentru a simplifica cadrul legislativ al UE** în moduri care vor favoriza oferta de locuințe și va continua să facă acest lucru, inclusiv prin integrarea locuințelor în alte acțiuni de simplificare relevante, după caz. În iulie 2025, Comisia a adoptat modificări ale cadrului privind finanțarea durabilă pentru a simplifica raportarea în sectorul

[6] COM(2025) 991.
[7] Inițiativa, care face parte din subprogramul „Tranziția către o energie curată" din cadrul programului LIFE, este în curs de extindere la toate statele membre.

construcțiilor și pentru a reduce sarcina administrativă, inclusiv pentru numeroasele microîntreprinderi și întreprinderi mici și mijlocii (IMM-uri) care își desfășoară activitatea în domeniul construcțiilor și al renovărilor[8]. La 10 decembrie 2025, Comisia Europeană a prezentat un regulament menit să accelereze evaluările de mediu[9], eficientizând și raționalizând procesele de autorizare pentru sectoarele strategice, inclusiv pentru locuințele sociale și la prețuri accesibile. Există posibilități suplimentare de a simplifica normele UE și de a utiliza mai eficient flexibilitățile existente, pentru a contribui la stimularea ofertei de locuințe.

În același timp, **majoritatea normelor care influențează oferta de locuințe sunt stabilite de statele membre, inclusiv la nivel regional și local**, ceea ce duce adesea la norme complexe care se juxtapun în întreaga UE și în unele state membre. Printre exemple se numără limitele privind regimul de înălțime sau volumul clădirilor, prin impunerea unor dimensiuni minime ale parcelelor sau a unui număr minim de locuri de parcare, toate acestea restricționând densitatea locuințelor, crescând costurile și necesitând mai mult teren. Informațiile referitoare la proiecte sunt adesea păstrate în sisteme separate, nu toate în format digital, care impun persoanelor să revizuiască documentele manual.

Cu ajutorul unui portal de tip ghișeu unic pentru a verifica normele aplicabile și prin trecerea de la abordarea „aveți nevoie de o autorizație, cu excepția cazului în care” la abordarea „nu aveți nevoie de o autorizație, cu excepția cazului în care”, inițiativa ***neerlandeză Omgevingswet*** *a redus termenul de obținere a autorizației de construcție de la 26 de săptămâni la 8 săptămâni.*

„Standardul Hamburg” din Germania *este un set de 65 de măsuri menite să reducă costul construcției subvenționate de locuințe la 3 000 EUR pe m².*

Estonia *dispune de un sistem complet digitalizat de emitere a autorizațiilor de construcție, care este utilizat de toate cele 79 de municipalități și procesează anual peste 42 000 de proceduri. Toate autoritățile evaluează același proiect simultan online. Acest lucru permite economii semnificative de timp și de bani.*

Simplificarea normelor și a procedurilor care restricționează oferta de locuințe necesită, prin urmare, un **efort comun** din partea UE și a autorităților naționale, regionale și locale, respectând în același timp obiectivele de politică mai ample, inclusiv pentru climă și mediu.

Obiectiv	**Proceduri administrative mai rapide și mai simple pentru asigurarea de locuințe**
Realizare	Comisia va contribui la reducerea birocrației pentru a facilita asigurarea de locuințe sustenabile și la prețuri accesibile acolo unde este cea mai mare nevoie de ele, prin prezentarea unui **pachet de măsuri de simplificare în domeniul locuințelor** (2027), care să includă: • o cartografiere cuprinzătoare a legislației și a inițiativelor relevante ale UE cu impact combinat asupra ofertei de locuințe și a accesibilității prețurilor, identificând orice oportunități de reducere a sarcinii administrative inutile, în special pentru IMM-uri, de accelerare a proceselor de autorizare și renovare și de îmbunătățire a eficienței din punctul de vedere al costurilor, respectând în același timp obiectivele de politică mai ample; • sprijinirea statelor membre în punerea în aplicare efectivă a normelor UE, inclusiv prin oportunități de simplificare introduse în cadrul

[8] Actul delegat al Comisiei de modificare a actelor delegate care vizează informațiile privind taxonomia, clima și mediul.
[9] COM (2025)984.

	propunerii de regulament privind accelerarea evaluărilor de mediu și schimbul de bune practici de simplificare la nivel național, regional și local în cadrul Alianței europene pentru locuințe, cu un accent deosebit pe digitalizare ca factor favorizant. **Statele membre** sunt încurajate să simplifice normele naționale, regionale și locale de planificare, zonare și autorizare și codurile privind construcțiile, precum și să își sporească capacitatea administrativă, inclusiv pentru digitalizare. De asemenea, acestea sunt invitate să utilizeze flexibilitățile oferite de directivele privind achizițiile publice pentru a promova furnizarea de locuințe într-un mod eficient și eficace din punctul de vedere al costurilor, în special prin proceduri accelerate și achiziții comune.

Acțiunea 3. Combinarea prețurilor accesibile, a durabilității și a calității locuințelor

Creșterea numărului de locuințe la prețuri accesibile nu ar trebui să aibă loc în detrimentul durabilității, inclusiv al rezilienței, și nici al calității. Costurile energiei reprezintă o proporție majoră din costul total al vieții în gospodării. În Planul de acțiune pentru energie la prețuri accesibile, Comisia a încurajat statele membre să reducă impozitele și taxele pentru a stimula electrificarea și pentru a scădea prețurile. Simplificarea clauzelor contractuale și creșterea transparenței pentru consumatori vor stimula concurența și vor reduce prețurile. În plus, sectorul construcțiilor are un potențial enorm de a-și reduce emisiile de gaze cu efect de seră, deșeurile și utilizarea apei prin trecerea la materiale mai inovatoare, decarbonizate și de origine biologică.

Fiecare euro cheltuit pentru **eficiența energetică a locuințelor** se traduce în economii de energie de 12 EUR pe durata de viață a investiției. Avansarea renovărilor în vederea creșterii performanței energetice a clădirilor rezidențiale este, prin urmare, esențială pentru reducerea costurilor. Cu toate acestea, pentru a lua măsuri, oamenii au nevoie de acces atât la finanțare, cât și la informații fiabile. Gospodăriile ar trebui, de asemenea, să aibă posibilitatea de a-și produce propria energie din surse regenerabile, astfel încât să poată face economii la facturile de energie și să genereze beneficii care pot fi partajate cu vecinii lor în cadrul unei comunități a energiei.

Durabilitatea locuințelor vizează, de asemenea, materialele, apa, mobilitatea locală, expunerea la poluarea aerului și la zgomot, precum și adaptarea la schimbările climatice. Integrarea rezilienței în domeniul apei, a gestionării durabile a apei și a gestionării riguroase a riscului de inundații în proiectele de locuințe, astfel cum se prevede în strategia europeană pentru reziliența în domeniul apei[10], va permite sustenabilitatea pe termen lung și accesibilitatea prețurilor.

Locuințele sociale și la prețuri accesibile ar trebui să fie de **calitatea pe care o merită europenii**, acordând o atenție deosebită incluziunii, echității, sănătății, siguranței, accesibilității și adaptabilității pentru toate generațiile. Încă de la crearea sa în 2020, noul Bauhaus european[11] a promovat valorile durabilității, calității și incluziunii pentru a îmbunătăți viața de zi cu zi a oamenilor și pentru a modela cartierele acestora. Inițiativa sprijină locuințele la prețuri accesibile, sustenabile și de calitate prin creșterea finanțării și

[10] COM(2025) 280 final.
[11] https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_en.

prin dezvoltarea și reproducerea de noi soluții pentru cartiere mai favorabile incluziunii, mai echitabile și mai accesibile. De asemenea, alte inițiative, cum ar fi misiunea UE privind orașele inteligente și neutre din punctul de vedere al impactului asupra climei și misiunea UE privind adaptarea la schimbările climatice, promovează utilizarea unor soluții inovatoare și de reducere a costurilor pentru accesibilitate, durabilitate, reziliență la schimbările climatice și calitate în mediul construit.

Obiectiv	**Reducerea costului vieții pentru europeni, menținând în același timp standarde ridicate**
Realizare	Comisia va întreprinde următoarele acțiuni: • **va reduce facturile la energie pentru gospodării** accelerând renovarea prin: o **noi parteneriate pentru locuințe mai bune** pentru a depăși barierele practice la nivel local din calea finanțării și a realizării amplorii necesare (2026); o orientări privind **serviciile de tip ghișeu unic** pentru renovarea locuințelor ca parte a unui pachet de sprijin pentru finanțarea eficienței energetice; o sprijinirea statelor membre la elaborarea unor **planuri naționale de renovare a clădirilor** cuprinzătoare (2026); • va ajuta comunitățile și gospodăriile **să economisească bani și să obțină beneficii suplimentare din energia din surse regenerabile** prin sprijinirea dezvoltării **comunităților de energie** cu instrumente practice de abordare a barierelor administrative, tehnice și financiare existente în cadrul unui plan de acțiune privind comunitățile de energie (2026); • va promova **regenerarea cartierelor** și îmbunătățirea accesului la finanțare pentru soluțiile plasate sub responsabilitatea comunității care vizează locuințe la prețuri accesibile prin intermediul **noului Bauhaus european**[12]. **Statele membre** sunt încurajate să acorde prioritate renovării și schimbării destinației clădirilor existente, evitând în același timp demolările inutile ca modalitate de revitalizare a cartierelor.

Pilonul II. Mobilizarea investițiilor

Investițiile totale în asigurarea de locuințe, inclusiv finanțarea publică și privată, au scăzut în multe state membre și rămân sub nivelurile necesare pentru a stimula oferta de locuințe. Acest lucru se datorează reducerii investițiilor din mai multe surse esențiale, cum ar fi gospodăriile, băncile și bugetele publice. Mai mulți factori sunt în joc: reducerea fondurilor publice disponibile ca urmare a marii crize financiare, creșterea prețurilor terenurilor și a costurilor de construcție, înăsprirea condițiilor de creditare. Pentru a genera investițiile necesare în vederea

[12] COM(2025) 1026 și COM(2025) 1027.

acoperirii deficitului de locuințe în următorul deceniu, va fi esențial să se mobilizeze mai multe investiții publice și private.

UE sprijină acest obiectiv mobilizând deja **investiții legate de locuințe în valoare de cel puțin 43 miliarde EUR** în cadrul actualului CFM prin intermediul fondurilor politicii de coeziune, al programelor InvestEU, LIFE, al Programului privind piața unică și al programului Orizont Europa, precum și prin intermediul instrumentului NextGenerationEU. Privind în perspectivă, Fondul social pentru climă va finanța investiții în eficiența energetică și renovarea clădirilor, precum și în încălzirea și răcirea curată.

Dar se poate și se face mai mult. **Regulamentul privind politica de coeziune, care face obiectul evaluării intermediare**[13], permite în prezent statelor membre și regiunilor să aloce fonduri pentru locuințe la prețuri accesibile, pe lângă cele 10,4 miliarde EUR[14] deja planificate pentru eficiența energetică și locuințele sociale, oferindu-le, în același timp, flexibilități și stimulente financiare atunci când reprogramează fonduri pentru locuințe. Aceste flexibilități în materie de reglementare și posibilitatea unei rate mai mari de cofinanțare din partea Uniunii pentru investițiile în locuințe vor rămâne în vigoare până în 2029-2030, facilitând reprogramarea suplimentară în anii următori. În cele din urmă, un nou model de instrument financiar va contribui la mobilizarea finanțării politicii de coeziune cu alte resurse[15].

*Ca urmare a evaluării intermediare a politicii de coeziune, **Croația** își va extinde fondul locativ pentru închirieri la prețuri accesibile în zonele urbane. UE va mobiliza finanțare în valoare de 15 milioane EUR prin împrumuturi cu partajarea riscurilor gestionate de banca națională de promovare HBOR. O parte din împrumuturi pot fi amortizate după îndeplinirea criteriilor legate de principiile noului Bauhaus european.*

În **următorul buget pe termen lung al UE pentru perioada 2028-2034** vor fi deblocate noi posibilități de finanțare. În special, viitoarele planuri de parteneriate naționale și regionale includ locuințele sociale și la prețuri accesibile ca unul dintre obiectivele lor specifice, permițând statelor membre să își abordeze provocările specifice prin investiții și reforme legate de locuințe[16]. Mecanismul UE contribuie, de asemenea, la asigurarea de locuințe sociale și la prețuri accesibile, în timp ce programul Erasmus+ poate oferi sprijin studenților pentru locuințe, cu scopul de a facilita și a spori accesul la mobilitate, voluntariat și învățare. În plus, Fondul european pentru competitivitate include infrastructurile sociale printre obiectivele sale generale și permite sprijinirea decarbonizării clădirilor.

Pe lângă un sprijin sporit la nivelul UE, statele membre trebuie, de asemenea, să intensifice investițiile. Iată de ce Comisia facilitează sprijinirea financiară de către statele membre a locuințelor la prețuri accesibile prin revizuirea normelor privind ajutoarele de stat prezentate mai jos.

[13] Regulamentul 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.
[14] Inclusiv cofinanțarea națională.
[15] A se vedea: swd-affordable-housing-2025_en.pdf.
[16] Impactul poate fi sporit și mai mult prin utilizarea împrumuturilor de susținere a politicilor, acordate statelor membre, care vor fi în măsură să sprijine planurile de parteneriat național și regional.

Pentru a mobiliza investiții în oferta de locuințe, este esențială o coaliție largă de actori financiari. Banca Europeană de Investiții (BEI) înregistrează progrese în acest sens prin planul său de acțiune pentru locuințe accesibile ca preț și sustenabile. Băncile naționale și regionale de promovare și alte instituții financiare internaționale, cum ar fi Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare (BERD) și Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei (BDCE), joacă un rol esențial în mobilizarea capitalului public și privat și în furnizarea de sprijin consultativ.

*Fondul național **danez** pentru construcții **„Landsbyggefonden”** este un fond reînnoibil înființat în 1967 pentru a sprijini locuințele fără scop lucrativ. Acesta se autofinanțează în principal dintr-o taxă pe chiriile plătite de locatari către organizații fără scop lucrativ din domeniul locuințelor, iar resursele sale sunt utilizate pentru renovarea, întreținerea și construirea de locuințe sociale și pentru furnizarea de servicii sociale.*

*Fonduri reînnoibile similare există și în alte state membre, inclusiv în **Austria, Slovenia** și **Țările de Jos**, unde sunt utilizate pentru a sprijini dezvoltarea, renovarea și întreținerea pe termen lung a locuințelor sociale, combinând adesea contribuțiile din partea chiriașilor cu finanțarea publică pentru a asigura stabilitatea pe termen lung.*

Dezvoltarea și consolidarea unor modele de finanțare scalabile și inovatoare, bazate pe exemple de succes, cum ar fi fondurile reînnoibile[17], vor contribui în continuare la crearea de sinergii între capitalul public și cel privat.

Acțiunea 4. Mobilizarea de investiții publice și private suplimentare

Oportunitățile de investiții în locuințe sociale și la prețuri accesibile rămân prea fragmentate și adesea nu au vizibilitatea necesară pentru a atrage investitori și promotori de proiecte. Investițiile private sunt esențiale și din această perspectivă trebuie mobilizate toate mecanismele, inclusiv parteneriatele public-privat. Trebuie deblocat întregul potențial al ecosistemului european de investiții în locuințe. Pentru a aborda acest aspect, Comisia, în strânsă cooperare cu Grupul BEI, cu băncile și instituțiile naționale și regionale de promovare și cu instituțiile financiare internaționale, cum ar fi CEB, BERD și alți parteneri-cheie, dezvoltă o nouă **platformă paneuropeană de investiții în locuințe sustenabile și la prețuri accesibile**.

În acest context, Comisia salută călduros faptul că **băncile naționale și regionale de promovare** vor urmări să investească **resurse de 375 miliarde EUR** până în 2029 în locuințe sociale, sustenabile și la prețuri accesibile, inclusiv prin intermediul programului InvestEU, și că **Grupul BEI** și-a majorat substanțial finanțarea pentru locuințe sustenabile și la prețuri accesibile și urmărește să o majoreze și mai mult în următorii ani, să extindă sprijinul în toate statele membre și să mobilizeze fonduri ale UE pentru a oferi sprijin consultativ statelor membre, regiunilor și orașelor. Comisia salută, de asemenea, sprijinul important pe care instituțiile financiare internaționale, cum ar fi **CEB** și **BERD**, îl acordă deja și vor continua să îl acorde în următorii ani.

Platforma va sprijini colaborarea dintre autoritățile publice și investitorii privați pentru a pune în comun resursele și a intensifica investițiile în oferta de locuințe în întreaga UE. Aceasta va oferi acces direct la informații privind oportunitățile de finanțare, cele mai bune practici, studiile de caz și abordările inovatoare în toate statele membre. Platforma va contribui la dezvoltarea unor modele de finanțare scalabile și inovatoare și va promova agregarea proiectelor prin intermediul unui portal digital, al unui grup de experți și al unor centre

[17] Un fond reînnoibil este o schemă financiară utilizată pentru realimentarea și reutilizarea continuă a capitalului în scopuri specifice, cum ar fi finanțarea de proiecte sau acordarea de împrumuturi. Pe măsură ce împrumuturile sunt rambursate, capitalul este reîmprumutat unui alt proiect, permițând utilizarea sa repetată.

naționale de finanțare voluntare. Platforma va completa instrumentele propuse ca parte a următorului cadru financiar multianual pentru a facilita accesul beneficiarilor la fondurile UE, în special portalul unic[18]. Platforma va lucra în sinergie și, după caz, va elabora acțiuni comune cu Coaliția europeană pentru finanțarea eficienței energetice (EEEFC), înființată în 2024 pentru a mobiliza finanțare privată în domeniul eficienței energetice.

Un obstacol în calea investițiilor pus în vedere de profesioniștii din domeniu este reprezentat de lipsa unui cadru de referință pentru evaluarea rezultatelor sociale ale investițiilor în locuințe, ceea ce duce la incertitudine în evaluările proiectelor, la costuri ridicate aferente măsurilor de diligență necesare și la cerințe de raportare disproporționate pentru furnizorii de locuințe. Explorarea unor orientări voluntare la nivelul UE, bazate pe practicile de piață, ar putea facilita cooperarea dintre sectorul public și cel privat și ar putea mobiliza investiții fără noi obligații de etichetare sau de furnizare de informații.

[18] Portalul unic va deveni punctul unic de acces pentru informații consolidate privind oportunitățile de finanțare pentru promotorii de proiecte în cadrul următorului CFM.

Obiectiv	**Creșterea investițiilor publice și private în locuințe sustenabile și la prețuri accesibile**
Realizare	Comisia va întreprinde următoarele acțiuni: • va îmbunătăți accesul la oportunități de finanțare, bune practici și abordări inovatoare de finanțare pentru a mobiliza investiții publice și private prin intermediul unei noi **platforme paneuropene de investiții în locuințe sustenabile și la prețuri accesibile,** inclusiv un portal digital, un grup de experți și centre naționale (T3 2026); • va mobiliza **noi investiții în construcția de locuințe** în cadrul actualului CFM, inclusiv o sumă suplimentară de **10 miliarde EUR** în investiții estimate în 2026 și 2027 prin **InvestEU**[19] și o sumă de cel puțin 1,5 miliarde EUR în propuneri primite până acum din partea statelor membre și a regiunilor de reprogramare a fondurilor de coeziune în cadrul evaluării la jumătatea perioadei[20]. Fondul social pentru climă va oferi, de asemenea, sprijin suplimentar, • va asigura **noi oportunități de creștere a investițiilor în locuințe în următorul CFM**, în special în cadrul planurilor de parteneriat naționale și regionale și al Mecanismului UE, precum și al Fondului european pentru competitivitate și al noului său instrument InvestEU al FEC, pe baza modelului de succes al programului InvestEU; • va ajuta statele membre să dezvolte **modele de finanțare scalabile și inovatoare** pentru investițiile în locuințe, cum ar fi datorii-capitaluri, finanțarea mixtă, obligațiunile pentru locuințe, fondurile reînnoibile, prin schimbul de bune practici și asistență tehnică, utilizând fondurile UE, după caz; • va explora posibilitatea de a dezvolta un **cadru voluntar de investiții, ghidat de nevoile pieței, pentru locuințe sociale și la prețuri accesibile** pentru a ajuta investitorii să își intensifice investițiile; • va furniza **orientări statelor membre pentru a le ajuta să conceapă soluții financiare și juridice pentru a sprijini locuințele sociale și la prețuri accesibile,** care să țină seama și de considerentele legate de datoria publică. **Statele membre și regiunile** sunt încurajate să intensifice investițiile pentru a sprijini locuințele sociale și la prețuri accesibile, inclusiv prin adoptarea de instrumente financiare și de finanțare mixtă în cadrul actualei politici de coeziune și prin planurile lor de parteneriat naționale și regionale în următorul CFM.

<u>Acțiunea 5. Facilitarea unui sprijin public mai rapid și mai simplu pentru locuințe sociale și la prețuri accesibile</u>

[19] Inclusiv datorită garanției suplimentare din modificarea Omnibus.
[20] Propuneri primite deja de statele membre la 11 decembrie 2025, inclusiv cofinanțarea națională.

Comisia răspunde solicitărilor autorităților locale, regionale și naționale și ale părților interesate de a revizui normele privind ajutoarele de stat pentru a facilita finanțarea locuințelor la prețuri accesibile.

În temeiul normelor UE existente privind ajutoarele de stat, statele membre pot sprijini locuințele sociale într-un mod flexibil în temeiul Deciziei privind serviciile de interes economic general („Decizia privind SIEG”), în beneficiul grupurilor defavorizate și din categorii mai puțin avantajate din punct de vedere social, inclusiv al persoanelor fără adăpost. Nu este necesar ca acest sprijin să fie notificat Comisiei, indiferent de sumă. Cu toate acestea, sprijinul pentru locuințe la prețuri accesibile a fost plafonat la 15 milioane EUR pe an, sumele mai mari necesitând notificare[21].

Pentru a facilita sprijinul pentru locuințe la prețuri accesibile pentru gospodăriile cu venituri mici și medii, inclusiv pentru lucrătorii esențiali, gospodăriile cu situații familiale specifice, persoanele cu handicap și studenți, Comisia a decis să revizuiască Decizia privind SIEG. Deși această decizie lasă fundamental neschimbate normele privind sprijinul pentru locuințe sociale, ea include în mod expres o **nouă categorie de locuințe la prețuri accesibile** printre categoriile exceptate de la obligația de notificare pentru care nu există un plafon maxim de compensare. Astfel, statele membre își pot menține sistemele existente de locuințe sociale și pot crea sisteme suplimentare de locuințe la prețuri accesibile pentru alte grupuri-țintă. De asemenea, revizuirea va simplifica, actualiza și clarifica anumite concepte din Decizia privind SIEG. Serviciile Comisiei vor oferi orientări și sprijin, la cerere, statelor membre pentru a le ajuta să conceapă SIEG pentru locuințe sociale și la prețuri accesibile, în conformitate cu normele privind ajutoarele de stat.

Obiectiv	**Stimularea investițiilor publice în locuințe sociale și la prețuri accesibile**
Realizare	Împreună cu acest plan, Comisia a revizuit normele privind ajutoarele de stat pentru: • a permite statelor membre să **sprijine proiectele de locuințe la prețuri accesibile fără notificarea prealabilă a Comisiei și fără autorizarea acesteia** atunci când sunt îndeplinite condițiile prevăzute în Decizia privind SIEG; • a permite statelor membre să definească modalitățile de sprijin, grupurile-țintă, criteriile de eligibilitate, prețul locuințelor și standardele de calitate pentru locuințe sociale și accesibile **în funcție de contextul și de nevoile lor în materie de locuințe**; • **a simplifica cerințele administrative privind ajutoarele de stat** în materie de notificare, monitorizare și raportare pentru toate SIEG.

Pilonul III. Facilitarea sprijinului imediat, cu stimularea simultană a reformelor

Anumite cartiere, în special în orașe, dar și în alte destinații turistice foarte căutate, se confruntă cu presiuni acute în ceea ce privește accesibilitatea locuințelor. În aceste zone care se confruntă cu dificultăți legate de locuințe, expansiunea rapidă a închirierilor pe termen scurt, în combinație cu practicile speculative în materie de investiții, poate intensifica

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

concurența pentru fondul locativ limitat, ceea ce determină creșterea prețurilor. Localnicii riscă să fie scoși de pe piață din cauza prețurilor și chiriilor inaccesibile, iar alții nu pot accepta locuri de muncă sau oportunități de educație deoarece nu își pot găsi o locuință pe care să și-o permită. Un sondaj Eurobarometru recent[22] a arătat că, de departe, cea mai urgentă preocupare pentru europenii care locuiesc în orașe este lipsa de locuințe la prețuri accesibile.

UE va sprijini zonele care se confruntă cu dificultăți în materie de locuințe pentru a îmbunătăți locuințele la prețuri accesibile prin măsuri legislative și nelegislative. Aceasta va include un cadru pentru ca autoritățile publice să identifice zonele de locuințe care se confruntă cu dificultăți și să clarifice acțiunile specifice și proporționale care pot fi întreprinse pentru a gestiona închirierile pe termen scurt și pentru a proteja și a promova accesibilitatea locuințelor în zonele respective, inclusiv prin accelerarea planificării și a autorizării.

Acest lucru trebuie completat de reforme structurale pe termen lung pentru a spori accesibilitatea locuințelor într-o varietate de domenii aflate sub controlul statelor membre, cum ar fi acțiunile privind proprietățile vacante, dezvoltarea locuințelor sociale, transportul local, impozitarea și procedurile administrative.

Rolul pe care îl au financiarizarea sporită și speculațiile în criza locuințelor în general trebuie să fie mai bine înțeles, în special având în vedere absența datelor și a transparenței în acest domeniu.

Acțiunea 6. Abordarea închirierilor pe termen scurt în zonele care se confruntă cu dificultăți în materie de locuințe

Serviciile de cazare pe termen scurt rezervate prin intermediul platformelor online oferă numeroase beneficii: o gamă mai largă de opțiuni, comodități pentru consumatori, venituri suplimentare pentru gazde, un stimulent pentru investiții în renovare și un impuls pentru turism, venituri și locuri de muncă. Cu toate acestea, creșterea rapidă a acestor servicii cu aproape 93 % în perioada 2018-2024 a evoluat de la servicii ocazionale de la persoană la persoană la o activitate comercială semnificativă, care este posibil să fi limitat oferta de locuințe la prețuri accesibile pentru rezidenții locali din anumite zone. În destinații foarte populare, aceste cazări pot reprezenta până la 20 % din fondul locativ. Este necesar să se mențină beneficiile închirierilor pe termen scurt, reducând în același timp impactul negativ.

Autoritățile naționale și locale au nevoie de un grad sporit de securitate juridică pentru a defini măsuri adecvate. Furnizorii de servicii de închiriere pe termen scurt au nevoie, de asemenea, de certitudine cu privire la ceea ce li se permite prin lege. Există preocupări cu privire la faptul că închirierile pe termen scurt, în special cele gestionate de gazde profesionale, concurează cu furnizorii tradiționali de servicii de cazare, inclusiv cu IMM-urile, care trebuie să respecte cerințe naționale mai stricte, cum ar fi normele privind siguranța, răspunderea și protecția consumatorilor.

Regulamentul privind serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt[23], aplicabil din mai 2026, va aduce mai multă transparență și va ajuta autoritățile publice să reglementeze piața în mod proporțional, impunând înregistrarea obligatorie a gazdelor și schimbul de date privind tranzacțiile efective între platformele digitale și autoritățile naționale. În plus, va fi important

[22] Opinia publică privind provocările urbane și investițiile în orașe – iunie 2025 – sondaj Eurobarometru.
[23] Regulamentul (UE) 2024/1028.

ca regulamentul să fie pus în aplicare în mod corect, inclusiv eforturile platformelor online de a efectua verificări aleatorii și de a elimina listările ilegale notificate.

În completarea regulamentului existent, Comisia va propune **un act legislativ** care să abordeze închirierile pe termen scurt și să stabilească un cadru juridic al UE coerent, bazat pe date, clar și previzibil, pentru a permite și a sprijini autoritățile locale să ia măsuri specifice și proporționale, în special în domeniul dificultăților în materie de locuințe, și să susțină turismul durabil. Acest lucru va asigura o mai mare coerență juridică în cadrul pieței unice pentru ca autoritățile naționale și locale să gestioneze închirierile pe termen scurt, oferindu-le flexibilitate, cu respectarea deplină a principiului subsidiarității. Actul legislativ va permite statelor membre, orașelor și regiunilor să obțină un echilibru între închirierile pe termen scurt și potențialele efecte negative asupra pieței locuințelor și a comunităților. Inițiativa ar răspunde, de asemenea, apelului lansat în raportul Letta de a se lua măsuri sectoriale specifice pe piețele de servicii aflate în creștere rapidă pentru a construi o piață unică mai durabilă.

Obiectiv	**Abordarea deficitelor în zonele care se confruntă cu dificultăți în materie de locuințe**
Realizare	Comisia va întreprinde următoarele acțiuni: • va propune **o nouă inițiativă legislativă privind închirierile pe termen scurt** pentru a permite autorităților publice să ia un set de măsuri justificate și proporționale, în special în domeniul stresului locativ, și să abordeze chestiunile rămase nesoluționate, cum ar fi protecția consumatorilor și distincția dintre gazdele profesionale și cele neprofesionale; • această inițiativă va fi o componentă centrală a unui **act privind locuințele la prețuri accesibile** care să vină în sprijinul autorităților publice la identificarea zonelor de stres locativ, pe baza datelor disponibile public, și pentru a le permite, cu respectarea deplină a subsidiarității, să ia măsuri pentru a proteja și a promova accesibilitatea locuințelor în aceste zone, inclusiv prin simplificarea procedurilor administrative, cum ar fi planificarea și autorizarea (de natură legislativă și nelegislativă, T4 2026). **Statele membre** sunt încurajate să monitorizeze datele privind închirierile pe termen scurt de pe teritoriul lor și să evalueze impactul acestora asupra accesibilității locuințelor.

Acțiunea 7: Abordarea speculațiilor de pe piața locuințelor

Sunt necesare investiții private în locuințe, iar o parte semnificativă provine de la fondurile de pensii și de asigurări, care urmăresc, de regulă, un randament stabil, pe termen lung. Astfel de investiții au un rol important în asigurarea infrastructurii sociale, inclusiv a locuințelor sustenabile și la prețuri accesibile. În același timp, indiciile privind investițiile care urmăresc obținerea de profit pe termen scurt ridică semne de întrebare cu privire la denaturările pieței, la supraevaluare și la presiunile speculative. În multe orașe și destinații turistice, prețurile locuințelor sunt tot mai mari raportat la veniturile locale. Datele limitate și lipsa de transparență în ceea ce privește proprietatea și principalele tranzacții imobiliare împiedică autoritățile publice să monitorizeze evoluțiile pieței. Îmbunătățirea colectării și analizei acestor date este o condiție prealabilă pentru evaluarea și, ulterior, luarea de măsuri pentru a aborda amploarea și impactul comportamentului speculativ pe piața locuințelor.

Creșterea cantității și a disponibilității locuințelor sociale și la prețuri accesibile și sprijinirea furnizorilor de locuințe, în regim non-profit sau cu profit limitat, inclusiv a societăților cooperative de locuințe și a trusturilor funciare comunitare, pot contribui la abordarea volatilității prețurilor prin menținerea accesibilității prețurilor pe termen lung. Cu toate acestea, astfel de furnizori se confruntă cu obstacole în calea extinderii, cum ar fi lipsa recunoașterii juridice și dificultăți în ceea ce privește accesul la finanțare. Politicile fiscale și alte măsuri pot, de asemenea, să atenueze riscul unor comportamente speculative.

Obiectiv	**Identificarea comportamentelor speculative pe piața locuințelor**
Realizare	Comisia va întreprinde următoarele acțiuni: • va prezenta o **analiză a dinamicii prețurilor locuințelor, inclusiv dovezile disponibile privind modelele de speculație,** lacunele în materie de date și consecințele economice și va propune acțiuni ulterioare acolo unde este necesar (T4 2026); • va promova o **transparență sporită pe piața proprietăților imobiliare rezidențiale** prin colaborarea cu autoritățile publice pentru a clarifica deținerea de proprietăți și tranzacțiile imobiliare și pentru a identifica tiparele speculative; • va facilita **investițiile în furnizorii de locuințe în regim non-profit și cu profit limitat** prin identificarea barierelor tehnice și legislative, prin dezvoltarea unui cadru de investiții condus de piață pentru locuințe sociale și la prețuri accesibile și prin mobilizarea investițiilor în cadrul platformei paneuropene de investiții (a se vedea acțiunea 4); • va facilita învățarea reciprocă și inovarea în procesul de **combatere a speculațiilor pe piața locuințelor**, pe baza experiențelor locale și naționale (de exemplu, în ceea ce privește impozitarea și măsurile de abordare a chestiunii proprietăților vacante). **Statele membre** sunt încurajate să instituie măsuri de limitare a comportamentelor speculative dăunătoare pe piața locuințelor, inclusiv prin elaborarea unor politici fiscale eficace, prin îmbunătățirea transparenței pieței și prin alocarea unei părți stabilite din noile locuințe construite către locuințele sociale și la prețuri accesibile, reflectând nevoile de locuințe de la nivel local.

Acțiunea 8: Impulsionarea reformelor structurale ale statelor membre

Pentru a spori accesibilitatea locuințelor, statele membre trebuie să pună în aplicare reforme structurale în diferite domenii de politică. Comisia va sprijini aceste eforturi printr-o varietate de instrumente și prin orientări strategice în cadrul semestrului european.

Reducerea birocrației la nivel național, regional și local și mobilizarea investițiilor în capacitatea administrativă și în soluții digitale sunt esențiale pentru creșterea ofertei de locuințe sociale și la prețuri accesibile. Autoritățile publice trebuie, de asemenea, să se asigure că există terenuri adecvate disponibile pentru construcția de locuințe și să utilizeze mai bine fondul imobiliar existent.

Reformele ar trebui să sprijine atât zonele urbane care se confruntă cu deficite, cât și teritoriile rurale și îndepărtate care se confruntă cu un declin demografic. În zonele cu stres locativ, acest lucru înseamnă creșterea ofertei prin clădiri noi, precum și prin renovare, reconversie și densificare urbană, asigurându-se faptul că aceste proiecte beneficiază de proceduri administrative mai simple și mai rapide. În zonele mai puțin supuse presiunilor, acest lucru înseamnă sprijin pentru „dreptul de a rămâne” prin sprijinirea renovării și modernizării locuințelor existente în locuri cu potențial economic, alături de investiții în transporturi, infrastructură și servicii, în conformitate cu politica de coeziune a UE.

Impozitarea este un instrument esențial de sprijin pentru abordarea chestiunii locuințelor la prețuri accesibile. De exemplu, impozitele reprezintă o componentă majoră a costului locuințelor, inclusiv în timpul achiziționării.

Locuințele sociale necesită o atenție deosebită, deoarece asigurarea acestui parc de locuințe în UE a scăzut în ultimele decenii. Deși situația și tradițiile divergente ale statelor membre sunt recunoscute, este necesar să se inverseze tendința actuală, în cadrul căreia, potrivit OCDE, ponderea medie a locuințelor sociale reprezintă în prezent doar aproximativ 6-7 % din fondul locativ al UE[24].

*În **Franța**, 18 % din gospodării (peste 10 milioane de persoane) trăiesc în locuințe sociale. Sistemul cuprinzător reglementat de stat se bazează în principal pe finanțarea pe termen lung din conturile de economii (libretul A) și pe contribuțiile angajatorilor prin intermediul contribuției angajatorilor la efortul de construcție (PEEC).*

*În **Austria**, în conformitate cu modelul Viena, unul din patru vienezi locuiește în una dintre unitățile locative municipale, cooperative sau cu profit limitat care au fost dezvoltate în ultimul secol. Aproape 70 % din locuințe au cele mai înalte standarde din categoria A.*

***Cehia și Polonia** construiesc sisteme de locuințe sociale pentru a găzdui familii cu venituri mici și pentru a reduce numărul de persoane fără adăpost, stimulând în același timp proprietarii privați să închirieze prin intermediul agențiilor de închiriere socială.*

[24] În sensul statisticilor OCDE, „locuințele sociale de închiriat” sunt definite ca locuințe rezidențiale de închiriat furnizate la prețuri sub nivelul pieței și alocate în conformitate cu norme specifice și nu cu mecanisme de piață (Salvi Del Pero et al., 2016).

Obiectiv	**Creșterea accesibilității locuințelor și a rezilienței piețelor locuințelor prin reforme structurale**
Realizare	Comisia va întreprinde următoarele acțiuni: • va ajuta statele membre să conceapă reforme eficace pentru locuințe sociale și la prețuri accesibile printr-o monitorizare mai strictă și prin recomandări specifice în cadrul **semestrului european**; • va promova **statisticile europene** referitoare la locuințe pentru a consolida în continuare elaborarea de politici bazate pe dovezi și pe date în vederea unei mai bune alocări a resurselor pentru locuințe și va institui un punct de acces la nivelul UE pentru datele și analizele privind locuințele; • va colabora cu statele membre, inclusiv în contextul Alianței pentru locuințe, pentru a identifica, pe baza datelor și a analizei de mai sus, **domeniile în care politica și finanțarea UE pot avea cel mai mare impact** pentru a îmbunătăți funcționarea piețelor locuințelor; • va sprijini statele membre la **elaborarea de politici fiscale** care să promoveze locuințele la prețuri accesibile prin evaluarea impactului impozitelor pe locuințe asupra pieței locuințelor, prin emiterea de orientări practice și prin facilitarea schimbului de bune practici; • **va furniza sprijin tehnic și financiar** statelor membre, regiunilor și orașelor pentru a realiza reforme prin intermediul Alianței europene pentru locuințe, prin intermediul instrumentului de sprijin tehnic[25] și în cadrul următorului CFM. **Statele membre** sunt încurajate să pună în aplicare reforme ambițioase și cuprinzătoare axate pe prețuri accesibile, utilizând pe deplin oportunitățile disponibile în materie de schimb de date, învățare reciprocă și asistență tehnică, inclusiv în cadrul Alianței europene pentru locuințe.

Pilonul IV. Sprijinirea persoanelor afectate în cea mai mare măsură

Criza locuințelor nu afectează toate persoanele în mod egal. Unele grupuri sunt afectate în mod disproporționat de creșterea costului locuințelor și de accesul limitat la locuințe la prețuri accesibile. Lipsa locuințelor la prețuri accesibile îi împiedică pe **tineri**, în special pe cei care provin din medii defavorizate, să beneficieze de educație, stagii, ucenicii și oportunități de angajare, cu consecințe economice și sociale profunde[26]. Această lipsă întârzie întemeierea unei familii. **Studenții și ucenicii** sunt deosebit de expuși la costurile locative mari, care îi pot descuraja să urmeze studii, să participe la programe de mobilitate, cum ar fi Erasmus +, sau să își finalizeze studiile.

Asigurarea accesului la locuințe la prețuri accesibile pentru **lucrătorii esențiali** – cum ar fi personalul medical și profesioniștii din domeniul asistenței medicale, cadrele didactice sau personalul serviciilor de urgență, printre altele – este vitală pentru menținerea unor comunități

[25] În cadrul cererii de propuneri pentru instrumentul de sprijin tehnic din 2027.

[26] Statisticile UE privind venitul și condițiile de viață (SILC) sugerează că, în medie, 42 % dintre tinerii cu vârste cuprinse între 16 și 29 de ani care sunt expuși riscului de sărăcie cheltuiesc pentru locuință peste 40 % din venitul de care dispun.

reziliente și favorabile incluziunii. Acești lucrători se confruntă adesea cu deficitul de locuințe sau cu prețurile mari, în special în zonele urbane în care serviciile lor sunt cele mai necesare. Revizuirea normelor privind ajutoarele de stat pentru locuințe la prețuri accesibile prezentată de Comisie va ajuta statele membre să faciliteze sprijinul pentru locuințe la prețuri accesibile acordat gospodăriilor cu venituri mici și medii, inclusiv lucrătorilor esențiali.

În 2021, toate statele membre s-au angajat să atingă un obiectiv comun de a depune eforturi pentru a pune capăt **fenomenului lipsei de adăpost** în Europa până în 2030. În pofida eforturilor depuse până în prezent, numărul persoanelor fără adăpost este în creștere, depășind un milion de persoane, dintre care 400 000 de copii fără adăpost în UE, și aproximativ 80 000 de persoane care dorm în condiții vitrege[27]. Trebuie să luăm măsuri imediate pentru a schimba direcția.

Grupurile cu venituri mici sunt afectate în mod deosebit de criza locuințelor. Printre categoriile dezavantajate se numără, de asemenea, persoanele în vârstă cu pensii mici, părinții unici susținători ai familiilor monoparentale și familiile cu copii expuși riscului de sărăcie, persoanele LGBTIQ +, victimele violenței de gen, romii și alte minorități marginalizate, migranții și alte grupuri expuse riscului de excluziune sau discriminare – care se au probleme specifice în ceea ce privește accesul la locuințe. În plus, persoanele cu handicap se confruntă cu o disponibilitate limitată a locuințelor accesibile, situație care amplifică riscul de instituționalizare.

Chiriașii se confruntă cu riscuri tot mai mari de insecuritate locativă din cauza creșterii chiriilor și, în unele state membre, cu un nivel insuficient al asistenței juridice sau sociale în caz de nevoie.

Calitatea slabă a locuințelor și performanța energetică deficitară îngreunează menținerea unor temperaturi interioare adecvate și a calității aerului, contribuind la **sărăcia energetică**. Aproximativ 42 de milioane de europeni nu își pot permite să își încălzească locuințele în mod corespunzător[28].

Acțiunea 9. Locuințe pentru tineri

Din ce în ce mai mulți **tineri** nu pot să obțină locuințe la prețuri accesibile, situație care le limitează independența și participarea în societate și în economie. Abordarea acestei provocări necesită o abordare cuprinzătoare, care să combine creșterea investițiilor în locuințe pentru studenți, măsuri specifice care să extindă oportunitățile de închiriere și de a deveni proprietari la prețuri accesibile, în special pentru generațiile mai tinere, și sprijin pentru modele de locuințe inovatoare, cum ar fi spațiile de coabitare și conviețuirea intergenerațională. În unele țări au apărut deja mai multe abordări promițătoare care asigură calitate și prețuri accesibile, iar acestea pot servi drept modele care să fie extinse și reproduse în întreaga UE.

Din bugetul său în valoare de 2,7 miliarde EUR alocat MRR pentru furnizarea de locuințe sociale și la prețuri accesibile, ***Portugalia*** *și-a lansat programul propriu de cămine studențești la prețuri accesibile (375 de milioane EUR), care oferă 18 239 de paturi, dintre care 11 795 sunt noi, ceea ce va crește oferta existentă. Renovarea rețelei actuale de spații cazare pentru studenți va avea ca rezultat 6 444 de paturi.*

[27] Baza de date a OCDE privind locuințele la prețuri accesibile, HC3.1 Persoanele fără adăpost. Nu există încă date armonizate.
[28] Eurostat.

Obiectiv	**Îmbunătățirea accesului la locuințe pentru tineri, studenți, ucenici și stagiari**
Realizare	Comisia va întreprinde următoarele acțiuni: • **va contribui la construirea mai multor cămine pentru studenți** prin mobilizarea **investițiilor** prin intermediul programului InvestEU, al platformei paneuropene de investiții și prin sprijinirea statelor membre și a regiunilor în alocarea fondurilor care le revin din cadrul politicii de coeziune în această direcție; • va ajuta studenții, stagiarii și ucenicii să găsească locuințe pe piața privată a închirierilor prin evaluarea fezabilității unei scheme de garantare[29] care s**ă reducă sau să elimine necesitatea depunerii unei garanții**; • va identifica și va disemina **modele inovatoare de cazare pentru studenți și tineri**; • va lansa un proiect-pilot în cadrul programului Erasmus+, în parteneriat cu orașele din întreaga UE și cu părțile interesate relevante, pentru **a spori disponibilitatea unor soluții inovatoare și la prețuri accesibile în materie de locuințe pentru studenții mobili care provin din medii defavorizate**. În plus, Comisia va colabora cu statele membre pentru a încuraja utilizarea Fondului social european Plus pentru a sprijini în continuare soluțiile de locuințe la prețuri accesibile pentru studenții defavorizați. **Statele membre** sunt încurajate să elaboreze și să pună în aplicare scheme specifice pentru a îmbunătăți accesul tinerilor la locuințe, inclusiv opțiuni de închiriere la prețuri accesibile și sprijin pentru configurații de coabitare.

<u>Acțiunea 10. Abordarea fenomenului lipsei de adăpost și sprijinirea chiriașilor și a gospodăriilor aflate în situații vulnerabile</u>

*În **Finlanda**, în urma lansării inițiativei „Locuință înainte de toate” în 2008, numărul persoanelor fără adăpost a scăzut cu 30 %, iar numărul persoanelor fără adăpost pe termen lung a scăzut cu peste 35 % până în 2024. Guvernul elaborează un nou plan de eradicare a lipsei de adăpost până în 2027.*

Lipsa adăpostului este o problemă persistentă și complexă care trebuie abordată prin intermediul soluțiilor axate pe locuințe (inclusiv pe soluțiile „Housing First”)[30], însoțite de abordări integrate în privința combaterii sărăciei și excluziunii. **Strategia UE pentru combaterea sărăciei**, care urmează să fie adoptată în 2026, va avea o abordare multidimensională, centrată pe persoană, pentru a aborda cauzele profunde ale sărăciei. Strategia va trata lipsa de adăpost drept una dintre cele mai grave forme de excluziune socială, va consolida prevenția, va promova instrumente integrate de reducere a inegalității, a sărăciei și a excluziunii și de îmbunătățire a accesului la servicii esențiale, la protecție socială și la piața forței de muncă.

[29] De către Grupul BEI în cadrul Platformei de consiliere InvestEU

[30] Abordările axate pe locuințe acordă prioritate asigurării de locuințe stabile și permanente cât mai curând posibil persoanelor care se confruntă cu lipsa de adăpost sau sunt expuse riscului de a rămâne fără adăpost, oferind servicii de sprijin după mutare, în loc să li se solicite să îndeplinească mai întâi anumite condiții.

Creșterea disponibilității **locuințelor sociale** este esențială pentru a realiza parcursuri pe termen lung de eliminare a lipsei de adăpost și pentru a preveni excluziunea socială și situațiile precare în materie de locuințe. Accesul la locuințe sociale și la asistență pentru persoanele fără adăpost este subliniat ca fiind unul dintre cele 20 de principii ale Pilonului european al drepturilor sociale. Consolidarea serviciilor legate de locuințe, cum ar fi consilierea în materie de datorii și măsurile de reducere a îndatorării, este esențială pentru prevenirea executărilor silite.

Promovarea mixității sociale și a **solidarității între generații** în cartiere previne segregarea, promovează incluziunea și asigură apartenența chiriașilor vulnerabili la comunități prospere și diverse. Ca parte a tranziției juste și a eforturilor de eradicare a sărăciei energetice, este, de asemenea, necesar să se protejeze grupurile cele mai defavorizate, care trăiesc adesea în locuințe cu cele mai slabe performanțe energetice, împotriva debranșării de la rețeaua de aprovizionare cu energie.

Obiectiv	**Promovarea unor soluții locative care să protejeze și să capaciteze persoanele aflate în situații vulnerabile**
Realizare	Comisia va întreprinde următoarele acțiuni: • va propune o **recomandare a Consiliului privind combaterea excluziunii locative** menită să sprijine persoanele vulnerabile care locuiesc în condiții precare și să prevină și să abordeze problema lipsei de adăpost. Aceasta va urmări să promoveze elaborarea și punerea în aplicare a unor politici bazate pe o abordare integrată a politicilor, centrată pe persoană și axată pe locuințe. Inițiativa va fi prezentată în contextul viitoarei strategii de combatere a sărăciei și se va baza pe activitatea Platformei europene pentru combaterea fenomenului lipsei de adăpost. • **va mobiliza noi investiții în locuințe sociale și în soluții axate pe locuințe pentru persoanele fără adăpost** prin instituirea unui flux de lucru specific în cadrul platformei paneuropene de investiții, inclusiv posibile inițiative de cooperare cu organizațiile filantropice și cu actorii privați pentru a extinde sprijinul financiar și în natură; • va identifica modele și va partaja bune practici care combină **protecția drepturilor de proprietate ale proprietarilor cu securitatea chiriașilor**, sprijinind cercetarea și schimbul de bune practici[31]; • va sprijini gospodăriile să combată **sărăcia energetică** și va proteja persoanele defavorizate împotriva debranșării de la rețeaua de aprovizionare cu energie, ca parte a viitorului **pachet de măsuri privind energia pentru cetățeni** (2026). **Statele membre și regiunile** sunt încurajate să își intensifice sprijinul acordat persoanelor fără adăpost și altor grupuri aflate în situații vulnerabile, inclusiv prin intermediul planurilor lor de parteneriat naționale și regionale în următorul CFM. Ar putea fi avut în vedere un sprijin suplimentar în cadrul mecanismului UE, menit să sprijine locuințele sociale și la prețuri accesibile. De asemenea, acestea sunt încurajate să promoveze accesul la locuințe accesibile pentru persoanele cu handicap. **Statele membre și autoritățile regionale și locale** sunt încurajate să sporească transparența contractelor de închiriere, de exemplu, impunând prestatorilor de servicii de închiriere să publice costurile medii de închiriere și/sau ultimul preț de închiriere al unei proprietăți.

3. <u>O Alianță europeană pentru locuințe menită să consolideze cooperarea în întreaga UE</u>

„Un efort european, ancorat în realitățile locale.” Discursul din 2025 privind starea Uniunii al președintei von der Leyen

[31] De exemplu, prin monitorizarea proiectului TEN-LAW, un studiu comparativ cuprinzător finanțat de UE, realizat în 28 de țări europene, care examinează legislația națională privind închirierea și cadrele mai ample de protecție a închirierilor, inclusiv echilibrul dintre drepturi și obligații între chiriași și proprietari.

Până în prezent, cooperarea la nivelul UE în ceea ce privește politica în domeniul locuințelor a fost limitată, lăsând în mare măsură neexploatate oportunitățile de coordonare a acțiunilor, de schimb de bune practici și de progres în direcția atingerii obiectivelor comune. O nouă **Alianță europeană pentru locuințe** va reuni toate nivelurile de guvernare – de la orașe și regiuni la instituțiile naționale și europene, împreună cu principalele părți interesate din domeniul locativ, pentru a stimula un angajament comun de a asigura locuințe accesibile, durabile și de calitate pentru toți. Alianța va servi drept centru de cooperare, învățare reciprocă și schimb de bune practici în întreaga Europă, conturând un nou mod de lucru în domeniul locuințelor la nivelul UE și asigurând conectarea cu nivelul local. Acesta va promova sinergiile și cooperarea, în special cu Agenda UE pentru orașe[32], cu noul Bauhaus european, cu Platforma europeană pentru combaterea fenomenului lipsei de adăpost și cu Forumul la nivel înalt privind construcțiile. Comisia Europeană este pregătită să își intensifice cooperarea cu Consiliul și cu Parlamentul European pe această temă.

Președinta von der Leyen a anunțat, în discursul privind starea Uniunii din 2025, primul **summit UE privind locuințele**. Acesta va fi organizat în 2026 de către Comisie, împreună cu Consiliul European, reunind toți actorii-cheie de top din domeniul locuințelor.

Obiectiv	**Consolidarea cooperării și a învățării reciproce între toate nivelurile de guvernare și părțile interesate**
Realizare	Comisia va întreprinde următoarele acțiuni: • organizarea primului **summit al UE privind locuințele** (2026); • înființarea unei **Alianțe europene pentru locuințe** (T3/2026) pentru: o **facilitarea cooperării** în domeniul locuințelor cu și între statele membre și diferitele niveluri administrative, inclusiv cu orașele și regiunile, principalele părți interesate din domeniul locuințelor, Parlamentul European, Comitetul Regiunilor și Comitetul Economic și Social European; o **schimbul de cunoștințe și de bune practici** între statele membre, regiuni și orașe prin intermediul unui nou **program de învățare reciprocă în materie de locuințe, bazat pe guvernanța pe mai multe niveluri**.

Concluzii

Plasarea locuințelor accesibile ca preț, durabile și de calitate printre prioritățile agendei noastre înseamnă abordarea uneia dintre cele mai stringente preocupări cotidiene ale europenilor. Costurile ridicate ale locuințelor se află în centrul crizei legate de costul vieții, influențând alegerile, oportunitățile și bunăstarea persoanelor. Asigurarea faptului că fiecare european își poate permite o locuință decentă nu înseamnă doar echitate, ci este, de asemenea, un aspect esențial pentru competitivitatea Europei, permițând cetățenilor să aibă acces la locuri de muncă, să contribuie la economie și să construiască un viitor stabil.

Acest plan stabilește o viziune și o serie de acțiuni menite să sporească oferta, să deblocheze investițiile, să ofere sprijin imediat, promovând în același timp reforme de durată, și să

[32] În special prin intermediul Platformei UE a orașelor, care va oferi orașelor un acces simplificat la sprijinul UE, cum ar fi instrumentele de finanțare, resursele de cunoștințe și asistența tehnică, inclusiv din partea mecanismului UE.

sprijine persoanele afectate în cea mai mare măsură. Planul marchează începutul unui efort colectiv care va avea nevoie de susținere. Progresele vor necesita colaborare și acțiuni la toate nivelurile: de la instituțiile europene la statele membre, orașe și regiuni, de la părțile interesate la societate în general. Comisia așteaptă cu interes contribuții suplimentare din partea Parlamentului European prin intermediul viitorului său raport și cooperarea cu Consiliul în perioada premergătoare primului summit al UE privind locuințele din 2026 – un moment-cheie pentru a se asigura că locuințele rămân o prioritate pe agenda politică și că măsurile de politică sunt puse efectiv în aplicare pe teren.

Înainte de sfârșitul acestui mandat, Comisia va prezenta un raport privind progresele înregistrate în cadrul acestui plan.

ANEXĂ: REZUMATUL ACȚIUNILOR ȘI CALENDARUL

Acest tabel sintetizează acțiunile propuse în prezentul document, inclusiv orientările de politică prezentate ca încurajări în vederea examinării de către statele membre.

Ce	Cine	Când
Pilonul I. Stimularea ofertei		
Acțiunea 1. Consolidarea productivității, a capacității și a inovării în industria construcțiilor		
Strategia europeană pentru construcția de locuințe	CE	T4 2025
Actul legislativ privind serviciile din domeniul construcțiilor	CE	T4 2026
Programe de formare la scară largă, care promovează inovarea în programele de învățământ din domeniul construcțiilor	CE, SM, industria	
Monitorizarea și, dacă este necesar, luarea de măsuri împotriva oricăror practici anticoncurențiale potențiale în sectorul construcțiilor	CE, SM	
Sprijinirea investițiilor în producția europeană cu emisii scăzute de carbon și bazată pe conceptul bio, integrarea criteriilor de durabilitate în achizițiile publice și în schemele de sprijin, adoptarea unor metode moderne de construcție și renovare, precum și eforturile vizavi de ucenicia, perfecționarea și recalificarea la scară largă.	SM	
Acțiunea 2. Reducerea birocrației pentru a accelera oferta de locuințe		
Pachetul de măsuri de simplificare în domeniul locuințelor	CE, SM	2027
Simplificarea normelor naționale, regionale și locale de planificare, zonare și autorizare și a codurilor de construcție, creșterea capacității administrative, inclusiv pentru digitalizare, și utilizarea flexibilităților oferite de directivele privind achizițiile publice	SM	
Acțiunea 3. Combinarea prețurilor accesibile, a durabilității și a calității locuințelor		
Un nou parteneriat pentru locuințe mai bune, orientări privind serviciile de tip ghișeu unic pentru renovare, sprijin pentru planurile naționale cuprinzătoare de renovare a clădirilor	CE, SM	2026
Planul de acțiune pentru comunități ale energiei	CE	2026
Regenerarea cartierelor prin intermediul noului Bauhaus european	CE, SM	2026 și în continuare
Acordarea de prioritate renovării/schimbării destinației clădirilor existente, evitarea demolărilor inutile	SM, autoritățile reg. și locale	
Pilonul II. Mobilizarea investițiilor		
Acțiunea 4. Mobilizarea de investiții publice și private suplimentare		
Platforma paneuropeană de investiții în locuințe sustenabile și la prețuri accesibile	CE, BEI, BINP, IFI	T3 2026
Sprijinirea noilor investiții în locuințe în actualul CFM	CE, SM	2026-2027
Oportunități de creștere a investițiilor în locuințe în următorul CFM	CE, SM, regiunile	2028 și în continuare
Contribuție la dezvoltarea unor modele de finanțare scalabile și inovatoare	CE, SM	2026-2027
Un cadru de investiții voluntar, determinat de piață, pentru locuințe sociale și la prețuri accesibile	CE, actorii de pe piață, autoritățile publice	
Orientări adresate statelor membre pentru a le ajuta să conceapă soluții financiare și juridice pentru a sprijini locuințele sociale și la prețuri accesibile, care să țină seama și de considerentele legate de datoria publică	CE, SM	
Intensificarea obiectivului ambițios de a sprijini investițiile în locuințe sociale și la prețuri accesibile	SM, regiunile	
Acțiunea 5. Facilitarea unui sprijin public mai rapid și mai simplu pentru locuințe sociale și la prețuri accesibile		
Norme revizuite privind ajutoarele de stat	CE	T4 2025

Pilonul III. Facilitarea sprijinului imediat, cu stimularea simultană a reformelor		
Acțiunea 6. Abordarea închirierilor pe termen scurt în zonele care se confruntă cu dificultăți în materie de locuințe		
O nouă inițiativă legislativă privind închirierile pe termen scurt ca parte a unui act privind locuințele la prețuri accesibile	CE	T4 2026
Monitorizarea datelor privind închirierile pe termen scurt, evaluarea impactului acestora asupra locuințelor la prețuri accesibile	SM	
Acțiunea 7. Abordarea speculațiilor de pe piața locuințelor		
Analiza dinamicii prețurilor locuințelor, inclusiv dovezile disponibile privind modelele de speculație, lacunele în materie de date și consecințele economice	CE	T4 2026
Promovarea unei transparențe sporite pe piața proprietăților imobiliare rezidențiale	CE, SM	
Facilitarea investițiilor în furnizori de locuințe fără scop lucrativ/cu profit limitat	CE, SM	
Învățarea reciprocă și inovarea în combaterea speculațiilor pe piața locuințelor	CE, SM, autoritățile reg. și locale	
Instituirea unor măsuri de limitare a comportamentelor speculative dăunătoare care reflectă nevoile locale	SM, autoritățile reg. și locale	
Acțiunea 8. Impulsionarea reformelor structurale ale statelor membre		
O monitorizare mai strictă și recomandări specifice în cadrul semestrului european	CE	Începând cu 2026
Promovarea statisticilor europene legate de locuințe și instituirea unui punct de acces la nivelul UE pentru datele și analizele privind piața locuințelor	CE, SM	
Identificarea domeniilor în care politica și finanțarea UE pot avea cel mai mare impact pentru a îmbunătăți funcționarea piețelor locuințelor	CE, SM	
Sprijinirea statelor membre în elaborarea politicilor fiscale care promovează locuințele la prețuri accesibile	CE, SM	
Furnizarea de sprijin tehnic și financiar către statele membre, regiuni și orașe în vederea realizării de reforme	CE	Începând cu 2026
Punerea în aplicare a unor reforme ambițioase și cuprinzătoare axate pe accesibilitatea prețurilor	SM	
Pilonul IV. Protejarea persoanelor afectate în cea mai mare măsură		
Acțiunea 9. Locuințe pentru tineri		
Mobilizarea investițiilor în locuințe pentru studenți	CE, SM	
Evaluarea fezabilității unei scheme de garantare pentru a reduce/elimina necesitatea depunerii unei garanții	CE, Grupul BEI	
Identificarea și diseminarea modelelor inovatoare de cazare pentru studenți și tineri	CE, SM	
Proiect-pilot în cadrul programului Erasmus+ pentru studenții mobili care provin din medii defavorizate	CE, orașele	
Elaborarea și punerea în aplicare a unor scheme specifice de îmbunătățire a accesului tinerilor la locuințe	SM	
Acțiunea 10. Abordarea fenomenului lipsei de adăpost și sprijinirea chiriașilor și a gospodăriilor aflate în situații vulnerabile		
Recomandarea Consiliului privind combaterea excluziunii în ceea ce privește condițiile de locuit	CE, SM	2026
Mobilizarea de noi investiții în locuințe sociale și în soluții axate pe locuințe pentru persoanele fără adăpost prin intermediul platformei paneuropene	CE, BEI, BINP, IFI	T3 2026
Identificarea de modele și schimbul de bune practici care combină protecția drepturilor de proprietate ale locatorilor cu securitatea chiriașilor	CE	
Combaterea sărăciei energetice și protejarea persoanelor vulnerabile împotriva debranșării prin intermediul pachetului de măsuri privind energia pentru cetățeni	CE	2026

Intensificarea sprijinului acordat persoanelor fără adăpost și altor grupuri aflate în situații vulnerabile, inclusiv prin intermediul planurilor de parteneriat naționale și regionale din cadrul următorului CFM	CE, regiunile	
Creșterea transparenței contractelor de închiriere	SM, autoritățile reg. și locale	
O Alianță europeană pentru locuințe menită să consolideze cooperarea în întreaga UE		
Summitul UE privind locuințele	CE, Consiliul, SM	2026
Alianța europeană pentru locuințe	CE	2026
Programul de învățare reciprocă în materie de locuințe bazat pe guvernanța pe mai multe niveluri	CE, SM, regiunile, autoritățile locale	T3 2026