C/2025/771

11.2.2025

Avizul Comitetului Economic și Social European

Locuințe sociale decente, durabile și la prețuri accesibile în UE

(aviz din proprie inițiativă)

(C/2025/771)

Raportor: **Thomas KATTNIG**

Coraportor: **Rudolf KOLBE**

Consilier	Thomas RITT (consilier al raportorului)
Decizia Adunării Plenare	15.2.2024
Temei juridic	Articolul 52 alineatul (2) din Regulamentul de procedură Aviz din proprie inițiativă
Secțiunea competentă	Secțiunea pentru transporturi, energie, infrastructură și societatea informațională
Data adoptării în secțiune	14.11.2024
Data adoptării în sesiunea plenară	5.12.2024
Sesiunea plenară nr.	592
Rezultatul votului (pentru/împotrivă/ abțineri)	134/5/13

1. Concluzii și recomandări

1.1. Comitetul Economic și Social European (CESE) consideră că a existat o disfuncționalitate a pieței locuințelor. Acest aspect trebuie abordat prin îmbunătățirea condițiilor-cadru, cum ar fi datele, coordonarea, procedurile de aprobare și normele de amenajare a teritoriului, prin stabilirea unui drept fundamental la locuință, prin asigurarea unei finanțări suficiente, prin punerea în aplicare a abordării „Locuință înainte de toate” pentru persoanele fără adăpost ([1]) și prin concentrarea mai mare pe nevoile tinerilor și pe durabilitate.

1.2. CESE este convins că politica UE în domeniul locuințelor poate funcționa numai dacă se bazează pe date fiabile. Prin urmare, este necesar să se creeze și să se perfecționeze, la nivelul UE, un instrument statistic care să ofere toate elementele semnificative și operaționale esențiale pentru dezvoltarea, punerea în aplicare și monitorizarea politicilor în domeniul locuințelor astfel cum se prevede la punctul 3.6.

1.3. CESE salută numirea unui nou comisar pentru locuințe. Comisarul ar trebui să fie sprijinit de un grup de experți, care să includă reprezentanți ai CESE și ai Comitetului European al Regiunilor (CoR). În plus, CESE solicită să fie implicat în lucrările comitetului pentru locuințe prevăzut care urmează a fi înființat sub egida Parlamentului European, în calitate de observator sau consilier.

1.4. CESE solicită Comisiei să recunoască locuințele sociale ca fiind un instrument esențial și promițător al politicilor active în domeniul locuințelor. Pe termen mediu, dreptul fundamental la o locuință decentă, accesibilă fizic și la prețuri abordabile pentru toți ar trebui consacrat în legislația primară a UE. Abordarea actuală, conform căreia politica în

([1]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

domeniul locuințelor ar trebui să fie un program destinat exclusiv gospodăriilor cu cele mai mici venituri, ar trebui respinsă, iar legislația privind ajutoarele de stat ar trebui adaptată în consecință, în conformitate cu sistemul de reglementare a serviciilor de interes economic general (SIEG). Dimensiunea legată de handicap ar trebui integrată în toate programele privind locuințele, pentru a se asigura că acestea sunt nu numai abordabile ca preț și durabile, ci și accesibile fizic tuturor. În plus, indicatorii privind locuințele ar trebui incluși în programele naționale de reformă și în programele de stabilitate/convergență.

1.5. CESE solicită Comisiei să elaboreze un plan de acțiune cu măsuri pe termen scurt și mediu pentru asigurarea respectării dreptului fundamental la locuință și pentru coordonarea și punerea în aplicare a planurilor naționale și europene de investiții în locuințe publice.

1.6. Autoritățile naționale și locale ar trebui să crească finanțarea proiectelor de locuințe sociale și să simplifice accesul la fonduri. CESE salută platforma de investiții paneuropeană planificată pentru locuințe accesibile fizic, la prețuri abordabile și durabile. În plus, dezvoltatorii imobiliari non-profit și cooperativele, precum și autoritățile locale ar trebui să poată obține rate ale dobânzii de 0 % prin intermediul acestei platforme sau direct de la Banca Europeană de Investiții pentru împrumuturile pe termen lung.

1.7. CESE recunoaște că criza locuințelor este cauzată, printre altele, de oferta insuficientă, în raport cu nevoile, de locuințe durabile și la prețuri accesibile. Prin urmare, trebuie să utilizăm toate mijloacele posibile pentru a mări volumul de locuințe disponibile spre cumpărare sau închiriere. În acest scop, trebuie să îi implicăm pe toți actorii, atât din domeniul locuințelor publice, cât și al celor private.

1.8. CESE invită Comisia să sprijine statele membre prin emiterea de recomandări adresate acestora, după caz, în vederea instituirii unui set de instrumente pentru a limita creșterile necontrolate ale chiriilor, inclusiv plafoane legale ale chiriilor, un impozit pentru clădirile rezidențiale vacante, stimulente fiscale pentru renovarea locuințelor vacante în vederea închirierii, mai multe locuințe sociale, limitări pentru aprobările de închiriere pe termen scurt, etc.

1.9. CESE pledează pentru o mai mare marjă de manevră pentru investiții pe termen lung în infrastructura socială și consideră că investițiile publice în locuințe accesibile fizic și la prețuri abordabile nu ar trebui să facă obiectul normelor privind datoria prevăzute în normele fiscale din cadrul Pactului de stabilitate și de creștere (PSC).

1.10. Sprijinul pentru locuințe trebuie să acorde prioritate conversiilor și renovărilor în locul construcțiilor noi și să promoveze metode de construcție neutre din punct de vedere climatic și eficiente din punctul de vedere al utilizării resurselor, locuințe colective și abordări alternative în materie de mobilitate care să îmbunătățească calitatea vieții oamenilor.

1.11. CESE solicită un plan de acțiune axat în mod specific pe îmbunătățirea accesului tinerilor la locuințe la prețuri accesibile.

2. **Context general**

2.1. CESE ridică de ani de zile problema locuințelor sociale la prețuri accesibile și atrage atenția asupra preocupărilor tot mai mari ale europenilor cu privire la disponibilitatea, accesibilitatea și durabilitatea locuințelor decente ([2]), precum și asupra raportului Grupului operativ la nivel înalt privind investițiile în infrastructura socială din Europa, în care autorii solicită investiții în infrastructura socială, cum ar fi locuințele la prețuri accesibile. Prin urmare, CESE continuă să pledeze pentru elaborarea unui plan de acțiune european pentru locuințe.

2.2. Împărțirea competențelor între UE și statele membre în domeniul locuințelor sociale este complexă și caracterizată în mare măsură de principiul subsidiarității. În principiu, construcția și închirierea de locuințe sunt competențe autonome de reglementare ale fiecărui stat membru. Acest lucru se reflectă în diversitatea soluțiilor de politică în materie de guvernanță și locuințe din statele membre, care sunt adaptate nevoilor și circumstanțelor locale specifice și țin seama de evoluțiile demografice și de provocările sociale. În același timp, Comisia exercită influență prin intermediul legislației UE în materie de concurență și al excepțiilor sale (legislația privind ajutoarele de stat sociale, serviciile de interes economic general) și oferă un cadru de reglementare.

([2]) A se vedea, de exemplu, următoarele avize: JO C 275, 18.7.2022, p. 73. JO C 155, 30.4.2021, p. 73, JO C 429, 11.12.2020, p. 93, JO C 290, 29.7.2022, p. 114.

2.3. Accesul la locuințe la prețuri abordabile, adecvate, durabile, accesibile fizic, favorabile incluziunii și reziliente este atât o nevoie socială, cât și un drept social și unul dintre principiile-cheie ale Pilonului european al drepturilor sociale, fiind în conformitate cu Agenda 2030 pentru dezvoltare durabilă a Organizației Națiunilor Unite, cu Carta de la Geneva a ONU privind locuințele durabile, Convenția Națiunilor Unite privind drepturile persoanelor cu handicap și cu Carta drepturilor fundamentale a UE. Totuși, acest drept este subminat de diverse crize recente.

2.4. În UE, chiriile și prețurile proprietăților rezidențiale au crescut cu mult peste venitul mediu disponibil în ultimele două decenii. Politicile europene de austeritate concertate în urma crizei financiare și economice din 2008 și reducerile aferente ale ajutoarelor publice și ale investițiilor au limitat grav capacitatea autorităților naționale, regionale și locale de a promova locuințe decente și la prețuri accesibile, precum și de a renova și de a extinde fondul de locuințe actual. Acest lucru a dus la o scădere a stocului de locuințe accesibile în Europa ([3]). În același timp, ratele dobânzilor ipotecare au crescut rapid din 2022, în timp ce costurile de construcție au crescut din 2020 ([4]). Ambele au făcut extrem de dificilă construirea de noi locuințe la prețuri accesibile. Pe lângă aceste evoluții, cetățeni înstăriți din alte state achiziționează proprietăți rezidențiale în zone atractive ca locuințe secundare, iar chiriile pe termen scurt sunt în creștere, eliminând astfel aceste proprietăți din oferta de locuințe pentru populația locală. În general, locuințele la prețuri inaccesibile reprezintă o problemă în toate statele membre, deși provocările specifice implicate pot fi diferite.

2.5. În 2022, rata costurilor suplimentare pentru locuințe ([5]) în UE a fost de 10,6 % în orașe, comparativ cu 6,6 % în zonele rurale. În cazul chiriașilor privați, în mod special, rata costurilor suplimentare este peste medie.

2.6. În decurs de 10 ani, s-a înregistrat o creștere cu 30,9 % a bogăției nominale imobiliare în toate marile orașe europene, atingându-se un nivel maxim în țările UE, ca urmare a „financiarizării locuințelor” ([6]). În multe state membre, această tendință se apropie și mai mult de extremă (de exemplu, o creștere de 66 % în Austria față de 2014). Practici precum gruparea, securitizarea și vânzarea de credite ipotecare au reprezentat o cauză majoră a crizei financiare din 2008 ([7]). Perioadele ulterioare cu rate scăzute și zero ale dobânzii, care au început în 2012, au alimentat puternic investițiile în proprietăți imobiliare rezidențiale în multe țări. Redirecționarea pe scară largă a activelor financiare către investiții imobiliare a declanșat creșteri masive ale prețurilor terenurilor și locuințelor. În același timp, unitățile de locuit au fost adesea convertite în titluri de valoare, acțiuni și obligațiuni, ceea ce a dus la globalizarea proprietăților imobiliare și a proprietății, activele imobiliare fiind reconvertite în active financiare, iar proprietatea devenind mai puțin clară. Potrivit *raportului privind financiarizarea în 13 orașe*, nivelul ridicat al creării de „bani elastici”, combinat cu o ofertă limitată de terenuri, se află în centrul acestei crize.

2.7. Pentru a oferi suficiente locuințe la prețuri abordabile, accesibile fizic și durabile, este necesară o politică activă în întreaga UE pentru a pune la dispoziție terenuri pentru locuințe. În acest sens, este esențial ca sectorul locuințelor fără scop lucrativ să fie dotat cu terenuri accesibile, printr-o gestionare activă și printr-o politică socială privind terenurile și renovarea.

2.8. Prețurile terenurilor reprezintă 80 % din creșterea prețurilor locuințelor între 1950 și 2012 ([8]). Acest lucru face imposibilă extinderea adecvată a ofertei de locuințe la prețuri accesibile pentru gospodăriile din cele două cvintile inferioare de venituri. Trebuie dezvoltate mijloace de control adecvate pentru a asigura că o anumită parte a terenului este disponibilă pentru locuințe fără scop lucrativ, de exemplu prin legi privind zonarea.

2.9. Problemele structurale descrise în secțiunile anterioare au fost agravate și mai mult de evoluțiile pe termen scurt. Costurile cu clădirile au crescut semnificativ din cauza problemelor lanțului de aprovizionare, a reglementărilor climatice și a prețurilor ridicate la energie (războiul Rusiei împotriva Ucrainei), în timp ce urbanizarea este în curs.

([3]) https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/boosting-investment-social-infrastructure-europe_en.
([4]) https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_indices_overview.
([5]) Ponderea populației care locuiește într-o gospodărie în care costurile cu locuința depășesc 40 % din venitul său.
([6]) https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Reports/Rapport-Financialization-Samlet-05.06.pdf.
([7]) https://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461.
([8]) https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.20150501.

2.10. Locuințele la prețuri inaccesibile exclud o parte a populației de la găsirea unei locuințe și conduc la insecuritate în materie de locuințe, la costuri problematice pentru locuințe și la un număr insuficient de locuințe. Aceste probleme dăunează sănătății și bunăstării oamenilor, contribuie la condiții de viață și oportunități inegale (în special pentru femei, copii și tineri) și conduc la costuri mai mari pentru sănătate, la reducerea productivității, la prejudicierea mediului și la efecte economice negative din cauza puterii de cumpărare reduse. Acestea contribuie, de asemenea, la deficitul de forță de muncă în sectorul serviciilor esențiale din zonele geografice în care costurile cu locuința sunt ridicate în comparație cu veniturile. Costurile ridicate ale locuințelor reprezintă, de asemenea, o problemă economică. Veniturile disponibile mai mici reduc puterea de cumpărare și cheltuielile de consum.

2.11. Un sector al construcțiilor durabil și eficient din punctul de vedere al costurilor are nevoie de stabilirea unor prețuri bazate pe costuri reale, care să includă în costurile proiectului costurile de întreținere și costurile pe durata ciclului de viață, precum și daunele aduse mediului, cum ar fi amprenta gazelor cu efect de seră.

2.12. În raportul privind viitorul pieței unice a UE, Enrico Letta afirmă că prețurile în creștere ale locuințelor reprezintă o amenințare la adresa libertăților fundamentale ale cetățenilor. Deși locuințele nu intră în competența UE, aceste tendințe pun în pericol buna funcționare a pieței interne.

2.13. Prin urmare, raportul solicită, printre altele, o revizuire a conceptului de locuințe sociale din considerentul 11 al Deciziei 2012/21/UE. Conceptul este prea restrâns și nu oferă autorităților naționale flexibilitatea de care au nevoie pentru a pune în aplicare o politică adecvată în domeniul locuințelor. Raportul propune, de asemenea, înființarea unui grup operativ al UE privind prețurile accesibile ale locuințelor.

3. **Observații generale**

Disfuncționalitatea pieței locuințelor

3.1. CESE consideră că ne confruntăm cu o disfuncționalitate a pieței locuințelor. Acest aspect trebuie abordat prin îmbunătățirea condițiilor-cadru, cum ar fi datele, coordonarea, procedurile de aprobare și normele de amenajare a teritoriului, prin stabilirea unui drept fundamental la locuință, prin asigurarea unei finanțări suficiente, prin punerea în aplicare al principiului director „Locuință înainte de toate” pentru persoanele fără adăpost ([9]) și prin concentrarea mai mare pe nevoile tinerilor și pe durabilitate.

3.2. Eșecul pieței înseamnă că este necesară o nouă paradigmă a politicii în domeniul locuințelor la nivelul UE. O politică în domeniul locuințelor pentru o mare parte a populației este de interes economic general. Abordarea actuală, conform căreia politica în domeniul locuințelor ar trebui să fie un program destinat exclusiv gospodăriilor cu cele mai mici venituri, ar trebui respinsă, iar legislația privind ajutoarele de stat ar trebui adaptată în consecință, în conformitate cu sistemul de reglementare a serviciilor de interes economic general (SIEG).

3.3. Dezvoltarea de noi parteneriate și structuri, cum ar fi locuințele cooperative, sociale și comunitare și programele de locuințe mixte prin diverse parteneriate între sectorul cooperatist, organizațiile neguvernamentale (ONG-uri) și instituțiile publice, are un impact pozitiv asupra locuințelor accesibile și, prin urmare, necesită un sistem adecvat de ajutor de stat și de sprijin, în conformitate cu principiul SIEG actualizat, cu măsuri suplimentare pentru terenurile publice și scutiri fiscale.

3.4. Astfel cum se subliniază în avizul TEN/772 ([10]), crearea în comun de servicii de interes general de către organizațiile societății civile și direct de către cetățeni este unul dintre cele mai eficiente instrumente de stimulare a democrației participative și de consolidare a integrării europene. Prin urmare, este esențial să se consolideze rolul creării în comun în sectorul rezidențial.

3.5. Armonizarea și simplificarea reglementărilor și a standardelor în sectorul construcțiilor pot contribui la reducerea costurilor locuințelor. Orice astfel de revizuire nu trebuie în niciun caz să conducă sau să contribuie la reducerea sau la eludarea normelor de mediu, sociale sau de securitate în muncă și nici măcar să submineze valorile arhitecturale estetice care contribuie la starea de bine a populației.

([9]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.
([10]) JO C 486, 21.12.2022, p. 76.

Îmbunătățirea datelor și a coordonării

3.6. CESE este convins că politica UE în domeniul locuințelor poate funcționa numai dacă se bazează pe date fiabile. Aceste date ar trebui să includă indicele prețurilor locuințelor, numărul și valoarea vânzărilor de locuințe, proporția și tipul proprietarilor și chiriașilor, proporția locuințelor publice și private, volumul, calitatea și impactul locuințelor asupra mediului etc. Prin urmare, este necesar să se instituie și să se perfecționeze, la nivelul UE, un instrument statistic care să ofere toate elementele semnificative și operaționale esențiale pentru dezvoltarea, punerea în aplicare și monitorizarea politicilor în domeniul locuințelor, menit să îmbunătățească transparența și să contribuie la combaterea speculațiilor și a spălării banilor pe piața locuințelor, care au reprezentat o problemă în ultimii 10 ani.

3.7. CESE consideră că este necesar să se creeze de urgență o platformă specifică a UE pentru locuințe. Acest lucru ar putea fi utilizat pentru a îmbunătăți colectarea datelor, pentru a oferi o bază mai bună pentru adaptarea standardelor în materie de locuințe și a standardelor de reglementare și pentru a dezvolta și promova modalități inovatoare de gestionare a locuințelor.

3.8. CESE propune să se accelereze dezvoltarea unor platforme digitale interoperabile pentru procedurile de autorizare a construcțiilor de clădiri, pentru a spori eficiența administrativă și rentabilitatea proiectelor.

3.9. Transformarea digitală este esențială pentru dezvoltarea și punerea în aplicare a obiectivelor de mediu în sectorul locuințelor și poate îmbunătăți performanța în materie de durabilitate a materialelor, a produselor și a clădirilor.

3.10. CESE salută numirea unui nou comisar pentru locuințe, având în vedere caracterul transversal al acestei chestiuni. Acest comisar ar trebui să fie sprijinit de un grup de experți format din organizații ale părților interesate din domeniul locuințelor, reprezentanți ai asociațiilor de chiriași, persoane fără adăpost și tineri, persoane cu handicap, susținători ai egalității, profesioniști din domeniul urbanismului, reprezentanți ai furnizorilor de locuințe la prețuri accesibile, reprezentanți ai orașelor, municipalităților și regiunilor, precum și CESE și CoR. În plus, se preconizează înființarea unei comisii speciale pentru locuințe în cadrul Parlamentului European. Această comisie va elabora un raport privind propunerile/soluțiile care urmează să fie puse în aplicare pentru a face față crizei locuințelor. CESE solicită să fie implicat în activitatea acestui comitet în calitate de observator sau consilier.

3.11. CESE solicită Comisiei să înceapă să elaboreze, în cadrul semestrului european, rapoarte anuale privind starea locuințelor în UE, care să includă date detaliate specifice pe care să le furnizeze fiecare stat membru privind locuințele disponibile, nevoile în materie de locuințe, proprietățile vacante și prețurile, accesibilitatea din punct de vedere financiar și sustenabilitatea sectorului, acestea urmând a fi aprobate de Parlamentul European, de CESE și de CoR.

3.12. CESE reafirmă hotărât apelul adresat Comisiei în Declarația de la Liège, de a organiza un summit european anual privind locuințele sociale și la prețuri accesibile, în cooperare cu Parlamentul European, CESE și CoR. Acest summit ar urma să reunească toate părțile interesate implicate în punerea în aplicare de acțiuni ale statelor membre în domeniul locuințelor, pe baza unei abordări pe mai multe niveluri și a schimbului de bune practici, cu respectarea subsidiarității.

Dreptul fundamental la locuință

3.13. UE trebuie să se asigure că este garantat un veritabil drept universal la locuință. În acest scop, principiile și condițiile pentru furnizarea, construirea și finanțarea de locuințe decente la prețuri accesibile trebuie stabilite în conformitate cu articolul 14 din TFUE referitor la servicii de interes economic general, utilizând reglementări sectoriale, în conformitate cu procedura legislativă ordinară.

3.14. Creșterea ofertei de locuințe sociale este esențială pentru soluționarea problemelor structurale în materie de locuințe din UE. CESE solicită Comisiei să recunoască locuințele sociale ca fiind un instrument esențial și promițător al politicilor active în domeniul locuințelor. Inițiativele naționale ar trebui sprijinite și solicitate în statele membre cu politici extrem de inadecvate în materie de locuințe, prin evidențierea modelelor de bune practici.

3.15. CESE solicită Comisiei să elaboreze un plan de acțiune cu măsuri pe termen scurt și mediu pentru asigurarea respectării dreptului fundamental la locuință și pentru coordonarea și punerea în aplicare a planurilor naționale și europene de investiții în locuințe publice.

3.16. Pe termen mediu, dreptul fundamental la o locuință decentă, accesibilă și la prețuri abordabile pentru toți ar trebui consacrat în legislația primară a UE. Dimensiunea legată de handicap ar trebui integrată în toate programele privind locuințele, pentru a se asigura că acestea sunt nu numai abordabile ca preț și durabile, ci și accesibile fizic tuturor. În plus, indicatorii privind locuințele ar trebui incluși în programele naționale de reformă și în programele de stabilitate/convergență.

3.17. CESE invită Comisia să sprijine statele membre prin emiterea de recomandări adresate acestora, după caz, în vederea instituirii unui set de instrumente pentru a limita creșterile necontrolate ale chiriilor, inclusiv, de exemplu, plafoane legale ale chiriilor, un impozit pentru clădirile rezidențiale vacante, stimulente fiscale pentru renovarea locuințelor vacante în vederea închirierii, mai multe locuințe sociale, limitări pentru aprobările de închiriere pe termen scurt, etc. Exemple utile de bune practici ale unor astfel de măsuri pot fi găsite în mai multe state membre.

3.18. Având în vedere efectul negativ al închirierilor pe termen scurt ([11]), Comisia ar trebui să recomande statelor membre să introducă obligații de înregistrare, să creeze termene limită și să asigure o concurență loială între închirierile pe termen scurt și restul industriei hoteliere.

3.19. Pe termen mediu, trebuie stabilit, de asemenea, un obiectiv realist al UE pentru construirea de noi locuințe/utilizarea locuințelor care necesită renovare sau a locuințelor vacante în perioada 2024-2029. În acest scop, statele membre trebuie, printre altele, să pună la dispoziție suficiente terenuri pentru construirea de locuințe fără scop lucrativ. Astfel de obiective – inclusiv monitorizarea – ar oferi mai multe informații cu privire la efectele dorite ale inițiativelor noului comisar pentru locuințe prezentate în scrisoarea de misiune.

3.20. CESE consideră că facilitarea accesului tuturor la locuințe sociale la prețuri accesibile, astfel cum se menționează la punctul 2.13, reprezintă un pas important în direcția punerii în aplicare a dreptului fundamental la locuință.

Eradicarea fenomenului lipsei de adăpost

3.21. CESE solicită o strategie bazată pe Platforma europeană pentru combaterea fenomenului lipsei de adăpost, cu un buget operațional și un program de lucru pentru perioada 2024-2029, precum și o recomandare a Consiliului privind eradicarea fenomenului lipsei de adăpost.

3.22. CESE recomandă ca toate statele membre să introducă programul „Locuință înainte de toate” ([12]) pentru persoanele fără adăpost și să sprijine actorii non-profit sau locali care îl pun deja în aplicare, astfel încât să își poată extinde oferta. În acest sens, este important să se pună accentul pe diverse tipuri de locuințe și pe stiluri de viață diferite, pentru a permite diversitatea socială și de vârstă.

Finanțare suficientă

3.23. CESE pledează pentru o mai mare marjă de manevră pentru investiții pe termen lung în infrastructura socială și consideră că investițiile publice în locuințe abordabile ca preț și accesibile fizic nu ar trebui să facă obiectul normelor privind datoria prevăzute în normele fiscale din cadrul Pactului de stabilitate și de creștere (PSC). Programele de investiții în locuințe sociale ar trebui să garanteze îndeplinirea cerințelor obligatorii de accesibilitate fizică pentru mediul construit.

3.24. Autoritățile naționale și locale ar trebui să crească finanțarea proiectelor de locuințe sociale și să simplifice accesul la fonduri. CESE salută platforma de investiții paneuropeană planificată pentru locuințe la prețuri accesibile și durabile. În plus, dezvoltatorii imobiliari non-profit și cooperativele, precum și autoritățile locale ar trebui să poată obține rate ale dobânzii de 0 % prin intermediul acestei platforme sau direct de la Banca Europeană de Investiții pentru împrumuturi pe termen lung.

3.25. CESE recomandă creșterea investițiilor publice în locuințe prin includerea unor indicatori revizuiți și bine adaptați privind costurile suplimentare pentru locuințe și sărăcia energetică în semestrul european și în planurile structurale financiare, în special în ceea ce privește inegalitatea de gen și cea legată de dizabilități, precum și prin stabilirea unui obiectiv național cantitativ de investiții publice pentru locuințe publice, sociale, accesibile fizic și la prețuri abordabile în toate statele membre, cu sancțiuni pentru neîndeplinirea obiectivului.

([11]) https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498.
([12]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

Durabilitate

3.26. Inițiativa Comisiei privind noul Bauhaus european combină durabilitatea cu incluziunea și cultura construcțiilor și, pe baza acestor principii, promovează accesibilitatea din punct de vedere financiar, o bună calitate a vieții și un sentiment de apartenență pentru locuitori, acordând o atenție deosebită convergenței ascendente a locuitorilor.

3.27. Sprijinul pentru locuințe trebuie să acorde prioritate conversiilor și renovărilor în locul construcțiilor noi și să promoveze metode de construcție neutre din punct de vedere climatic și eficiente din punctul de vedere al utilizării resurselor, locuințe colective și abordări alternative în materie de mobilitate care să îmbunătățească calitatea vieții oamenilor. Cu toate acestea, transformarea și renovarea clădirilor trebuie să includă cerințe obligatorii privind accesibilitatea fizică, pentru a răspunde nevoilor unei game largi de grupuri sociale, inclusiv ale persoanelor cu handicap, persoanelor în vârstă, familiilor cu copii etc.

3.28. CESE sprijină valul de renovări al UE și subliniază că sectorul rezidențial reprezintă 40 % din consumul de energie al UE și 36 % din emisiile de gaze cu efect de seră din Europa. În acest context, realizarea unor renovări termice și energetice echitabile din punct de vedere social și acceptabile pentru public sau înlocuirea sistemelor de încălzire cu sisteme energetice durabile este esențială pentru atingerea obiectivelor climatice.

3.29. CESE solicită o combinație de măsuri obligatorii și de sprijin pentru a asigura acțiuni climatice echitabile. Sunt necesare instrumente de sprijin pentru a permite tuturor, indiferent de situația financiară, să efectueze renovări termice și energetice și îmbunătățirile necesare în ceea ce privește apa și salubritatea. În același timp, este necesar să se stabilească obligații pentru proprietarii imobiliari, în special pentru proprietarii de locuințe. Chiriașii trebuie protejați împotriva creșterilor excesive ale chiriilor din cauza transferului costurilor. Contractele transparente, limbajul clar, capacitatea de a contesta clauzele abuzive și soluționarea gratuită a litigiilor în materie de închiriere sunt esențiale pentru protecția chiriașilor.

3.30. CESE consideră că ar trebui facilitată accesarea celor 19 instrumente de sprijin și de finanțare existente ale UE – cu condiții clare legate de criteriile sociale –, prin crearea unui fond de transformare care să armonizeze toate instrumentele existente și care să poată fi utilizat în fiecare an pentru a finanța renovări care sunt echitabile pentru cetățeni.

Accent pe tineri

3.31. CESE subliniază că 47 % dintre europenii cu vârste cuprinse între 18 și 34 de ani locuiesc cu părinții – mulți dintre ei de nevoie – și doar 17 % dintre elevi și studenți au acces la cazare dedicată. CESE solicită un plan de acțiune axat în special pe îmbunătățirea accesului la locuințe la prețuri accesibile pentru tineri și familiile tinere.

3.32. CESE invită toate statele membre, cu sprijinul Comisiei, să includă principiul „Locuință înainte de toate pentru tineret” (HF4Y) și să elaboreze programe specifice pentru a pune la dispoziția tinerilor locuințe mai accesibile ca preț.

Bruxelles, 5 decembrie 2024.

Președintele
Comitetului Economic și Social European
Oliver RÖPKE

ANEXĂ

la avizul CESE

Amendamentele următoare, care au întrunit cel puțin o pătrime din voturile exprimate, au fost respinse în cursul dezbaterilor:

AMENDAMENTUL 3 **TEN/841** **Locuințe sociale decente, durabile și la prețuri accesibile în UE** **Punctul 3.23** **Se modifică după cum urmează:**	**Depus de:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Aviz al secțiunii	Amendament
CESE pledează pentru o mai mare marjă de manevră pentru investiții pe termen lung în infrastructura socială ***și consideră că investițiile publice în locuințe accesibile nu ar trebui să facă obiectul normelor privind datoria prevăzute în normele fiscale din cadrul Pactului de stabilitate și de creștere (PSC)***.	CESE pledează pentru o mai mare marjă de manevră pentru investiții pe termen lung în infrastructura socială.

Expunere de motive

Reforma recent decisă a PSC va permite țărilor UE aflate în dificultate să își restabilească finanțele publice, menținând în același timp investițiile necesare pentru a face față provocărilor majore, în special tranziției ecologice și digitale. Ca atare, aceasta permite adoptarea unor norme mai bine adaptate la situația specifică a fiecărei țări. În această etapă, nu este oportun să se solicite ajustări suplimentare în cadrul PSC.

Rezultatul votului

Voturi pentru:	51
Voturi împotrivă:	87
Abțineri:	9

AMENDAMENTUL 6 **TEN/841** **Locuințe sociale decente, durabile și la prețuri accesibile în UE** **Punctul 1.8** **Se modifică după cum urmează:**	**Depus de:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Aviz al secțiunii	Amendament
CESE pledează pentru o mai mare marjă de manevră pentru investiții pe termen lung în infrastructura socială ***și consideră că investițiile publice în locuințe accesibile nu ar trebui să facă obiectul normelor privind datoria prevăzute în normele fiscale din cadrul Pactului de stabilitate și de creștere (PSC)***.	CESE pledează pentru o mai mare marjă de manevră pentru investiții pe termen lung în infrastructura socială.

Expunere de motive

Reforma recent decisă a PSC va permite țărilor UE aflate în dificultate să își restabilească finanțele publice, menținând în același timp investițiile necesare pentru a face față provocărilor majore, în special tranziției ecologice și digitale. Ca atare, aceasta permite adoptarea unor norme mai bine adaptate la situația specifică a fiecărei țări. În această etapă, nu este oportun să se solicite ajustări suplimentare în cadrul PSC.

Rezultatul votului

Voturi pentru:	51
Voturi împotrivă:	87
Abțineri:	9