C/2026/3222

2.7.2026

Avizul Comitetului Economic și Social European

Combaterea deficitului de locuințe prin politici de promovare a locuințelor accesibile ca preț, durabile și favorabile familiilor

(aviz exploratoriu la solicitarea Președinției cipriote a Consiliului Uniunii Europene)

(C/2026/3222)

Raportor: **Thomas KATTNIG**

Consilieră	Sandra MATZINGER (pentru raportor)
Temei juridic	Articolul 52 alineatul (2) din Regulamentul de procedură
Sesizare	Solicitare a Președinției cipriote a Consiliului UE, 13.10.2025
Temei juridic	Articolul 304 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene
Secțiunea competentă	Secțiunea pentru transporturi, energie, infrastructură și societatea informațională
Data adoptării în secțiune	9.3.2026
Data adoptării în sesiunea plenară	18.3.2026
Sesiunea plenară nr.	604
Rezultatul votului (pentru/împotrivă/abțineri)	187/2/6

1. Concluzii și recomandări

1.1. CESE salută Planul european privind locuințele la prețuri accesibile, dar îndeamnă Comisia să prezinte rapid inițiativele anunțate și să adopte măsuri mult mai ambițioase pentru a aborda criza structurală a locuințelor, inclusiv condiții-cadru mai bune, dreptul la locuințe adecvate și la prețuri accesibile în legislația primară a UE, o finanțare suficientă și un accent mai puternic pe tineri, familii și durabilitate. Comitetul critică lipsa unor orientări clare privind utilizarea terenurilor și amenajarea teritoriului, riscurile de extindere urbană și de regres la nivel climatic, precum și rolul insuficient acordat orașelor, regiunilor și autorităților locale. În plus, solicită o strategie eficace de dezvoltare rurală și instrumente dovedite, cu un procent obligatoriu de locuințe subvenționate și la prețuri accesibile.

1.2. CESE subliniază că sărăcia energetică și actuala criză a locuințelor sunt două probleme interconectate care afectează milioane de europeni. Ambele, în special dacă sunt combinate, împiedică oamenii să participe la viața socială, culturală și economică. Prin urmare, Comitetul solicită o abordare cuprinzătoare, axată pe combinarea responsabilității față de mediu cu accesibilitatea financiară, astfel încât cheltuielile cu locuința să nu depășească 25 % din venitul disponibil al unei gospodării, o reformă a pieței energiei, prin care să se decupleze energia electrică de sursa de energie cea mai scumpă, un consum de energie de bază la prețuri reglementate pentru gospodăriile vulnerabile și interzicerea deconectării acestora de la rețea.

1.3. Politica în domeniul locuințelor este și trebuie să rămână o competență a statelor membre, în conformitate cu principiul subsidiarității. Cu toate acestea, decizia recent publicată a Comisiei, privind compensarea pentru furnizarea de servicii de interes economic general ([1]), și anexa acesteia, care include locuințele sociale și accesibile ca preț, impun restricții

([1]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

masive sub forma a șapte cerințe de condiționalitate statelor membre în eforturile lor de a îmbunătăți furnizarea de locuințe accesibile. CESE critică această abordare. Întrebările privind modul de definire a grupurilor-țintă și efectuarea verificărilor veniturilor ar trebui lăsate la latitudinea statelor membre, în conformitate cu principiul subsidiarității. Prin urmare, este necesară o derogare extinsă și clar definită în normele privind ajutoarele de stat, pentru a proteja modelele de locuințe orientate către bunăstarea publică în întreaga UE.

1.4. CESE solicită proprietarilor de locuințe încălzite cu combustibili fosili să suporte o parte din taxa pe carbon aplicată acestor locuințe, pentru a proteja chiriașii de creșteri excesive ale chiriei ca urmare a transferului costurilor. În același timp, proprietarii privați trebuie să beneficieze de sprijin în cazul în care nu pot să suporte costurile unor astfel de măsuri.

1.5. CESE recunoaște rolul pe care îl pot juca parteneriatele public-privat în creșterea disponibilității locuințelor la prețuri accesibile în anumite circumstanțe. Modelul cu profit limitat în sectorul locuințelor este un exemplu excelent de astfel de cooperare.

1.6. 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 la prețuri accesibile care sunt disponibile spre cumpărare sau închiriere. În acest scop, trebuie să îi implicăm pe toți actorii: cei publici, cei fără scop lucrativ, cei cu scop lucrativ limitat și cei privați. Politicile în domeniul locuințelor trebuie să fie însoțite de o consolidare consecventă a protecției consumatorilor.

1.7. CESE invită Comisia să sprijine statele membre prin emiterea de recomandări pentru combaterea acestei financiarizări în curs, în special în zonele urbane, observând că, din cauza dependenței lor excesive de piața privată a închirierilor, tinerii și familiile sunt expuși în mod disproporționat la efectele sale, care constituie un factor major de creștere a chiriilor și de scădere a accesibilității prețurilor locuințelor.

1.8. CESE reiterează necesitatea ca statele membre să prezinte planuri sociale pentru climă și să își respecte angajamentele asumate în cadrul lor. În același timp, CESE consideră că Fondul social pentru climă, Fondul pentru o tranziție justă și Fondul social european Plus (FSE+) trebuie să fie majorate în următorul cadru financiar multianual (CFM) și că viitoarele fluxuri de finanțare ale UE pentru renovări verzi trebuie să fie puse direct la dispoziția gospodăriilor și familiilor aflate în dificultate.

1.9. CESE salută organizarea de către Comisie, în 2026, în urma Declarației de la Liège, a primului summit al UE privind locuințele, în cadrul căruia recunoaște că CESE ar trebui să joace un rol. Comitetul invită însă Comisia Europeană să organizeze un summit anual al UE privind locuințele sociale și la prețuri accesibile, în parteneriat cu Parlamentul European, CESE și Comitetul Regiunilor, pentru a se asigura că acest subiect rămâne o prioritate în întreaga Europă. Acest summit ar reuni toate părțile interesate implicate în punerea în aplicare a acțiunilor statelor membre în domeniul locuințelor, pe baza unei abordări pe mai multe niveluri și a schimbului de bune practici, cu respectarea subsidiarității.

2. **Observații generale**

2.1. Președinția cipriotă a Consiliului UE a solicitat CESE să elaboreze un aviz exploratoriu. În special, ar trebui să se țină seama de legătura strânsă dintre politica în domeniul locuințelor, modelele de finanțare pentru construirea și renovarea caselor, incluziunea socială, sustenabilitate și eficiența energetică, evidențiindu-se accesibilitatea ca factor esențial pentru coeziunea socială și competitivitate, în special pentru familiile cu copii și gospodăriile cu venituri mici și medii din zonele urbane.

2.2. În conformitate cu principiile 19 și 20 din Pilonul european al drepturilor sociale, locuințele adecvate și la prețuri accesibile și accesul la servicii de bază sunt drepturi sociale fundamentale, locuințele fiind considerate critice peste o rată a costurilor suplimentare de 40 % ([2]). Comitetul solicită o abordare cuprinzătoare a locuințelor durabile, accesibile ca preț și favorabile familiilor, care să mențină cheltuielile cu locuința sub 25 % din venitul disponibil al gospodăriilor.

2.3. Insecuritatea locativă, cauzată de locuințe inadecvate și la prețuri inaccesibile, afectează sănătatea, bunăstarea și perspectivele economice, crește costurile de sănătate, scade productivitatea și puterea de cumpărare, reduce cheltuielile consumatorilor și disponibilitatea forței de muncă calificate și adâncește inegalitățile. Această vulnerabilitate nu este statică:

([2]) Comisia Europeană – Rata de suprasolicitare a costurilor pentru locuințe.

gospodăriile care nu sunt dezavantajate din punct de vedere structural pot deveni rapid vulnerabile atunci când se confruntă cu creșteri bruște ale prețurilor serviciilor esențiale sau cu alte evenimente, cum ar fi șomajul. Această problemă este agravată de „financiarizarea" în curs a locuințelor, care a condus la o creștere cu 30,9 % a bogăției nominale imobiliare într-un anumit număr de orașe europene în decurs de 10 ani ([3]), contribuind la o creștere a inegalităților socioeconomice.

Trebuie să se țină sema, în continuare, de tranziția verde a UE, iar aceasta trebuie să meargă mână în mână cu un sprijin social puternic pentru gospodăriile și familiile defavorizate. Întrucât economia UE se bazează încă în mare măsură pe combustibili fosili ([4]), trecerea la surse regenerabile de energie trebuie organizată în mod echitabil și nu trebuie să lase pe nimeni în urmă. Aceasta necesită o încredere mai puternică a publicului în guvernanța energetică și o participare semnificativă a cetățenilor la procesul decizional. Prin urmare, abordarea nevoilor sociale și asigurarea unei tranziții juste trebuie să fie priorități absolute, inclusiv prin consolidarea și extinderea substanțială a Fondului social pentru climă. Grupurile vulnerabile, cum ar fi persoanele cu venituri mici (lucrătorii săraci), pensionarii, familiile numeroase, părinții unici susținători ai familiilor monoparentale, tinerii ([5]), migranții și persoanele cu handicap, sunt cele mai afectate de lipsa unor condiții (energetice) de locuit adecvate și de sărăcia energetică. Femeile sunt, în general, mai afectate de sărăcia energetică ([6]).

2.4. Între 2015 și 2024, cea mai rapidă rată de creștere a fost înregistrată în rândul adulților celibatari fără copii (16,9 %), în timp ce numărul altor tipuri de gospodării a rămas aproape neschimbat sau a scăzut ([7]). Această schimbare demografică aflată în curs și evoluția componenței gospodăriilor au un impact semnificativ, care trebuie luat în considerare în cadrul planificării viitoare, fiind vorba, printre altele, de locuințe mai accesibile, spații de locuit adecvate și mai multe locuințe intergeneraționale.

3. **Observații specifice**

3.1. CESE salută organizarea de către Comisie, în 2026, în urma Declarației de la Liège, a primului summit al UE privind locuințele, în cadrul căruia recunoaște că CESE ar trebui să joace un rol. Comitetul invită însă Comisia Europeană să organizeze un summit anual al UE privind locuințele sociale și la prețuri accesibile, în parteneriat cu Parlamentul European, CESE și Comitetul Regiunilor, pentru a se asigura că acest subiect rămâne o prioritate în întreaga Europă. Acest summit ar reuni toate părțile interesate implicate în punerea în aplicare a acțiunilor statelor membre în domeniul locuințelor, pe baza unei abordări pe mai multe niveluri și a schimbului de bune practici, cu respectarea subsidiarității.

3.2. CESE salută publicarea Planului european privind locuințele la prețuri accesibile. Comitetul îndeamnă însă Comisia să accelereze publicarea inițiativelor prevăzute în plan și solicită măsuri mai ambițioase, care să abordeze în mod adecvat cauzele structurale ale crizei locuințelor, îndeosebi în ceea ce privește locuințele sociale și cu profit limitat.

3.3. CESE salută angajamentul de a sprijini investițiile în locuințe sociale și accesibile ca preț, accentul pus pe grupurile vulnerabile, renovarea și reutilizarea locuințelor vacante, a clădirilor și a spațiilor subocupate, precum și inițiativa planificată privind închirierile pe termen scurt. Comitetul invită UE să sprijine statele membre cu recomandări clare și un set de instrumente practice ([8]) pentru a combate criza locuințelor, inclusiv mecanisme de stabilizare a chiriilor, taxe pe locuințele vacante, stimulente pentru renovarea locuințelor vacante, extinderea ofertei de locuințe sociale, limite privind închirierile pe termen scurt și dreptul de preemțiune pentru autoritățile locale în ceea ce privește achiziționarea de locuințe procurate de bănci din motivul nerespectării obligațiilor ipotecare.

3.4. CESE subliniază că abordarea crizei locuințelor necesită o finanțare nu doar sporită, ci și mai inteligentă, având în vedere deficitul anual de investiții estimat de Banca Europeană de Investiții (BEI) la 270 de miliarde EUR și realocarea insuficientă a fondurilor de coeziune existente. Prin urmare, solicită instituirea rapidă a unei platforme paneuropene de investiții pentru coordonarea instrumentelor și mobilizarea capitalului public și privat în favoarea locuințelor la prețuri accesibile. CESE crede că CFM pentru perioada 2028-2034 ar trebui să prevadă un buget specific pentru Planul privind locuințele la prețuri accesibile, iar statele membre ar trebui să aibă obligația de a prezenta planuri naționale privind locuințele, însoțite de obiective și sisteme de monitorizare. În plus, pentru a pune în aplicare și a utiliza în mod eficient

([3]) *Financialization in 13 cities*, LSE 2023.
([4]) *Energy consumption in households*, Eurostat 2025.
([5]) *More than a roof – The European Youth Forum's position on housing*.
([6]) *Gender-disaggregated data on energy poverty*, CESE, 2024.
([7]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics.
([8]) JO C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

investițiile BEI în locuințe sociale accesibile ca preț, ar trebui să se acorde garanții publice la nivel național și să existe sisteme de platforme cu guvernanță publică, care să permită agregarea proiectelor mici și mijlocii, astfel încât societățile fără scop lucrativ și cu scop lucrativ limitat să poată accesa această oportunitate de finanțare, care nu ar fi disponibilă altfel. CESE subliniază că este necesară o mai mare flexibilitate în gestionarea fiscală în ceea ce privește investițiile publice.

3.5. După cum se menționează în avizul TEN/848, declinul general al construcției de locuințe în întreaga UE, generat, printre altele, de costurile mai ridicate de construcție, precum și de perturbările lanțului de aprovizionare și creditarea restrictivă, adâncește decalajul dintre venituri și cheltuielile legate de locuințe, în detrimentul accesibilității din punct de vedere financiar. Financiarizarea locuințelor ([9]) exacerbează această problemă. CESE își reiterează apelul privind introducerea unor măsuri obligatorii împotriva speculațiilor și financiarizării (în special în zonele urbane), asigurarea accesibilității pe termen lung și a protecției chiriașilor și instituirea unei strategii europene privind locuințele sănătoase. O modalitate de a contracara financiarizarea și lipsa accesibilității din punct de vedere financiar este consolidarea sectorului închirierii publice, fără profit și cu profit limitat, care propune chirii bazate pe costuri, garantând în același timp că reglementarea limitează investițiile speculative, sprijină randamentele stabile pe termen lung și protejează rolul locuințelor ca bun social.

3.6. CESE salută accentul pus de Planul privind locuințele la prețuri accesibile pe eforturile de perfecționare și recalificare în sectorul construcțiilor. Cu toate acestea, este de părere că măsurile de sprijin nu merg suficient de departe și, prin urmare, solicită un efort de perfecționare și recalificare în acest sector, care să vizeze actualizarea și perfecționarea competențelor profesionale, îmbunătățirea condițiilor de muncă, garantarea unor salarii adecvate și atragerea unui număr mai mare de tineri (în special femei).

3.7. CESE reiterează că, în conformitate cu principiul subsidiarității, lacunele grave din sectorul locuințelor ([10]) trebuie să fie abordate, printre altele, prin condiții-cadru mai bune, cum ar fi colectarea datelor, coordonarea, procedurile de aprobare, normele de amenajare a teritoriului, locuințele la prețuri accesibile consacrate în dreptul primar al UE, o finanțare suficientă și un accent mai puternic pe tineri, familii și durabilitate.

3.8. CESE consideră că Planul privind locuințele la prețuri accesibile nu conține orientări clare privind utilizarea terenurilor și amenajarea teritoriului, implică riscuri de extindere urbană, subminează obiectivele climatice și nu recunoaște în mod adecvat rolul mai puternic pe care orașele și regiunile trebuie să îl joace în abordarea crizei locuințelor. O strategie de dezvoltare rurală de succes, care să atragă noi locuitori în zonele rurale și să le permită cetățenilor să își exercite dreptul de a rămâne în zona lor locală, ar atenua, de asemenea, presiunea asupra locuințelor din orașe. În acest context, autoritățile locale ar trebui să joace un rol central în Planul privind locuințele la prețuri accesibile, deoarece ele sunt cei mai mari proprietari de terenuri și bunuri imobile și, prin urmare, joacă un rol esențial în elaborarea politicii în domeniul locuințelor, în special în zonele urbane. Instrumente dovedite, cum ar fi modelul zonal de amenajare a teritoriului din Viena, arată modul în care autoritatea de amenajare a teritoriului poate să le impună, de exemplu, dezvoltatorilor privați, atunci când o zonă este reafectată, să construiască o proporție fixă de locuințe subvenționate și la prețuri accesibile.

3.9. Planul privind locuințele la prețuri accesibile trebuie să sporească accesul la locuințe la prețuri accesibile pentru persoanele fără adăpost și pentru cele expuse riscurilor, în special prin extinderea programului „Locuință înainte de toate”, inclusiv prin alocarea de fonduri ale UE în cadrul următorului CFM. Comisia ar trebui, de asemenea, să stabilească o definiție unică a lipsei de adăpost și să garanteze o monitorizare periodică la nivelul UE, inclusiv prin intermediul Eurostat. Atât prevenția, cât și intervenția sunt necesare pentru a combate lipsa de adăpost. Inițiativa austriacă eficace intitulată „Wohnschirm” ([11]) combină prevenirea evacuărilor, principiul locuinței înainte de toate și sprijinul împotriva întreruperilor de energie, în conformitate cu Declarația de la Lisabona, și servește drept model de bune practici pentru alte state membre.

3.10. Mărirea ofertei de locuințe sociale și accesibile ca preț este esențială pentru soluționarea problemelor structurale în materie de locuințe din UE. CESE solicită Comisiei să recunoască locuințele sociale drept 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. Programele de sprijin trebuie concepute astfel încât să sprijine numai proiectele care creează în mod sustenabil locuințe la prețuri accesibile și asigură închirierea de locuințe pe criterii sociale.

3.11. CESE solicită Comisiei să stabilească un obiectiv concret la nivelul UE de mărire a fondului de locuințe sociale, estimat în prezent la aproximativ 5 %. Acest obiectiv ar trebui integrat în semestrul european și monitorizat în cadrul rapoartelor anuale privind situația locuințelor în UE. Aceste rapoarte ar trebui să includă date detaliate, specifice fiecărui stat membru, privind locuințele disponibile, nevoile în materie de locuințe, proprietățile vacante și prețurile, accesibilitatea ca preț și sustenabilitatea în acest sector. Aceste date ar trebui furnizate de statele membre și aprobate de Parlament, CESE și CoR.

([9]) *When investors move in*, BCE 2025.
([10]) A se vedea JO C 486, 21.12.2022, p. 185, JO C 75, 28.2.2023, p. 185, JO C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj, etc.
([11]) https://wohnschirm.at/hfstakeholder/.

3.12. Politica în domeniul locuințelor rămâne o competență a statelor membre, în conformitate cu principiul subsidiarității, care le permite să acționeze mai flexibil, ținând seama de practicile, condițiile și circumstanțele naționale. Ar trebui instituite cadre adecvate la nivelul UE, în special în ceea ce privește finanțarea investițiilor și normele privind ajutoarele de stat, astfel încât administrațiile locale și regionale să poată rezolva în mod eficace criza locuințelor. În acest sens, este necesar să se recunoască și faptul că vulnerabilitatea nu este statică: gospodăriile care nu sunt dezavantajate structural pot deveni vulnerabile atunci când se confruntă cu creșteri bruște ale prețurilor serviciilor esențiale, ceea ce evidențiază necesitatea unor mecanisme preventive în cadrul național și local. Modul de definire a grupurilor-țintă și de efectuare a verificărilor veniturilor ar trebui lăsate la latitudinea statelor membre, în conformitate cu principiul subsidiarității.

3.13. Pentru a garanta că autoritățile naționale și locale pot oferi locuințe la prețuri accesibile, ar trebui revizuite scutirile aplicabile sectorului locuințelor în normele UE în materie de ajutoare de stat. Comisia clasifică în mod corect locuințele la prețuri accesibile drept un serviciu de interes economic general în cazul căruia normele privind ajutoarele de stat se aplică doar parțial, în conformitate cu hotărârile CJUE și cu articolul 106 din TFUE – un principiu pe care CESE îl sprijină cu fermitate. Cu toate acestea, cea mai recentă decizie a Comisiei privind compensațiile pentru serviciile de interes economic general (SIEG) ([12]) creează o birocrație inutilă și impune statelor membre restricții excesive. Prin urmare, CESE solicită proceduri mai simple și accelerate, axate pe incluziunea socială și care să evite segregarea, mai degrabă decât controale împovărătoare ale ajutoarelor de stat. În principiu, SIEG ar trebui să fie limitate la operatorii fără scop lucrativ și cu scop lucrativ limitat, care propun chirii corespunzătoare costurilor. Obligația de a corela locuințele sociale cu grupuri-țintă vulnerabile definite în mod strict ar trebui eliminată, deoarece limitează în mod nejustificat accesul și nu răspunde nevoilor unor grupuri precum tinerii și gospodăriile cu venituri medii inferioare. Identificarea grupurilor-țintă și a pragurilor de venit ar trebui să rămână o competență națională, în conformitate cu principiul subsidiarității.

3.14. În unele zone ale UE, nivelurile ridicate de proprietate privată coexistă cu un fond foarte limitat de locuințe sociale. Această moștenire structurală înseamnă că o definiție extinsă a locuințelor sociale și accesibile trebuie să țină seama de absența aproape totală a alternativelor publice în astfel de contexte și să acorde prioritate renovării stocului public existent, achiziționării de locuințe aflate deja pe piață și construcțiilor noi.

3.15. CESE salută pachetul de simplificare în materie de locuințe ca parte a Planului privind locuințele la prețuri accesibile. Comitetul reiterează că simplificarea nu trebuie să conducă niciodată la reducerea sau subminarea standardelor sociale și de mediu. Un mediu de reglementare cu adevărat simplificat trebuie să raționalizeze procesele, să permită proceduri de aprobare simultane, să asigure finanțarea și personalul necesare în cadrul autorităților relevante și să armonizeze normele. Îmbunătățirile în materie de eficiență energetică a parcului imobiliar rezidențial ar trebui realizate progresiv, cu un accent inițial pe clădirile foarte ineficiente energetic, care reprezintă o parte semnificativă a parcului existent, înainte ca cerințele să fie treptat mărite.

3.16. Este esențial să se îmbunătățească productivitatea în sectorul construcțiilor și să se reducă costurile de construcție pentru a mări oferta de locuințe la prețuri accesibile. Acest lucru poate fi realizat prin investiții în noi tehnologii, cum ar fi imprimarea 3D și construcțiile circulare, și în ecosisteme care vor beneficia de materiale reciclate sau reutilizate. Platforma europeană a părților interesate din economia circulară poate oferi mai multe bune practici pentru sectorul construcțiilor. În plus, abordările inovatoare, cum ar fi utilizarea sistemelor de renovare în serie, care grupează lucrările de renovare în funcție de zonă, de tipul de locuință sau de tipul de muncă, aduc beneficii locuințelor publice și private prin reducerea întârzierilor și a costurilor și prin simplificarea gestionării proiectelor prin proceduri comune sub supravegherea autorităților locale.

3.17. Investițiile în locuințe la prețuri accesibile ar trebui recunoscute însă nu numai ca un instrument de sprijinire a grupurilor cu venituri mici, ci și ca un mijloc de consolidare a rolului autorităților publice în calitate de furnizori activi de locuințe, mărind astfel oferta totală și exercitând o presiune descendentă asupra costurilor de construcție și locative.

3.18. Locatarii nu pot, de obicei, să își aleagă propriul sistem de încălzire, ci trebuie să treacă treptat la sisteme durabile de încălzire și răcire, ca parte a tranziției energetice. Deși există garanții împotriva deconectării de la energie electrică și gaz, nu există cerințe minime corespunzătoare pentru termoficare. Rezilierea contractelor în acest domeniu face adesea locuințele de nelocuit și duce, în practică, la pierderea locuinței. CESE consideră acest lucru inacceptabil și solicită stabilirea unor standarde minime în statele membre.

([12]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

3.19. Comitetul pledează pentru crearea unui mecanism de calcul al cererii minime de energie pe baza datelor privind clădirile și gospodăriile, pentru a asigura un proces uniform de colectare a datelor la toate nivelurile de guvernanță. Eurostat ar trebui să joace un rol mai important, în coordonare cu oficiile naționale de statistică și autoritățile locale, astfel încât datele privind gospodăriile să poată fi colectate în mod eficient.

3.20. Proprietarii au puterea de a decide dacă să înlocuiască un sistem de încălzire, fără a fi nevoiți să plătească costurile de încălzire și orice taxă pe carbon asociată în cadrul schemei de comercializare a certificatelor de emisii (ETS2). Pentru a spori stimulentele și a proteja chiriașii cu venituri mici și pe cei afectați de sărăcia energetică împotriva creșterilor excesive ale chiriilor, proprietarii de locuințe încălzite cu combustibili fosili ar trebui să suporte o parte din costurile emisiilor de dioxid de carbon în cadrul ETS2, cu rate mai ridicate pentru clădirile cu performanțe slabe. În același timp, instrumente de sprijin adecvate trebuie să asigure îmbunătățiri în ceea ce privește încălzirea, energia, apa și salubritatea pentru toți, inclusiv pentru proprietarii privați care nu își pot permite să le plătească, cu garanții pentru a veghea ca beneficiile sprijinului public să se răsfrângă și asupra chiriașilor.

3.21. După cum s-a afirmat în avize anterioare ([13]), sprijinul pentru locuințe trebuie să acorde prioritate, în funcție de caz, conversiilor, renovărilor și construcțiilor noi, să promoveze metode de construcție neutre din punct de vedere climatic și eficiente din punctul de vedere al utilizării resurselor și să garanteze că lucrările de construcție (și renovările) integrează puternic circularitatea, locuințele colective și abordările alternative în materie de mobilitate care îmbunătățesc calitatea vieții oamenilor.

3.22. Investițiile private trebuie mobilizate prin mecanisme inovatoare. CESE recunoaște rolul pe care îl pot juca parteneriatele public-privat (PPP) în extinderea disponibilității locuințelor la prețuri accesibile în anumite circumstanțe. Atunci când sunt combinate cu un cadru juridic și fiscal clar, cu o analiză ex-ante obligatorie a raportului cost-beneficiu și cu divulgarea completă a pasivelor, partajarea veniturilor, accesibilitatea contractuală și garanții sociale și de mediu (de exemplu, criterii de durabilitate, mecanisme de stabilizare a chiriilor, protecții executorii pentru chiriași etc.), parteneriatele public-privat pot fi benefice atât pentru întreprinderi, cât și pentru societate. Modelul cu profit limitat în sectorul locuințelor este un exemplu excelent de astfel de cooperare.

3.23. CESE reiterează necesitatea ca statele membre să prezinte planuri sociale pentru climă și să își respecte angajamentele asumate în cadrul lor. Măsurile incluse în aceste planuri trebuie evaluate în detaliu, iar punerea lor în aplicare trebuie monitorizată. În același timp, CESE consideră că Fondul social pentru climă, Fondul pentru o tranziție justă și FSE+ denaturează în mod necesar piața, mărind în mod artificial prețurile renovării și construcției, că resursele alocate acestor fonduri trebuie să fie majorate în cadrul următorului CFM, și că viitoarele fluxuri de finanțare ale UE pentru renovări verzi trebuie să fie puse la dispoziția directă a gospodăriilor și familiilor aflate în dificultate.

3.24. CESE consideră că locuințele durabile din punct de vedere energetic și climatic și la prețuri accesibile reprezintă un instrument-cheie pentru combaterea sărăciei energetice. Întrucât prețurile ridicate la energie împovărează gospodăriile vulnerabile și afectează competitivitatea ([14]), CESE solicită renunțarea la modelul ordinii de merit, astfel încât consumatorii și economia să beneficieze de costurile marginale mai scăzute ale surselor regenerabile de energie, iar gospodăriilor vulnerabile să li se garanteze o aprovizionare energetică de bază la prețuri accesibile reglementate. De asemenea, solicită o înțelegere europeană comună a sărăciei energetice ([15]), inclusiv un indicator estival suplimentar, deoarece accentul actual pus doar pe încălzire nu mai reflectă realitatea stresului termic.

3.25. Combaterea sărăciei energetice necesită atât măsuri structurale, cât și măsuri legate de venituri, inclusiv renovarea clădirilor, reducerea consumului de energie și consolidarea cunoștințelor cetățenilor în materie de energie, prin intermediul unor ghișee unice dotate cu personal suficient. Statele membre trebuie să protejeze gospodăriile împotriva creșterilor bruște nejustificate ale prețurilor prin mecanisme de criză și să interzică debranșarea de la alimentarea cu energie electrică a gospodăriilor vulnerabile.

Bruxelles, 18 martie 2026.

Președintele
Comitetului Economic și Social European
Séamus BOLAND

([13]) A se vedea, de exemplu, JO C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.
([14]) Raportul Draghi (2024): Capitolul 3 – Un plan comun de decarbonizare și competitivitate.
([15]) JO C, C/2026/27, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/27/oj.

ANEXĂ

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

Amendamentul 1

TEN/866

Combaterea deficitului de locuințe prin politici de promovare a locuințelor accesibile ca preț, durabile și favorabile familiilor

Depus de:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Punctul 3.7

Se modifică după cum urmează:

Aviz al secțiunii	Amendament
CESE reiterează că, în conformitate cu principiul subsidiarității, lacunele grave din sectorul locuințelor[1] trebuie să fie abordate, printre altele, prin condiții-cadru mai bune, cum ar fi colectarea datelor, coordonarea, procedurile de aprobare, normele de amenajare a teritoriului, ***locuințele la prețuri accesibile consacrate în dreptul primar al UE,*** o finanțare suficientă și un accent mai puternic pe tineri, familii și durabilitate.	CESE reiterează că, în conformitate cu principiul subsidiarității, lacunele grave din sectorul locuințelor[1] trebuie să fie abordate, printre altele, prin condiții-cadru mai bune, cum ar fi colectarea datelor, coordonarea, procedurile de aprobare, normele de amenajare a teritoriului, o finanțare suficientă și un accent mai puternic pe tineri, familii și durabilitate.
[1] A se vedea JO C 486, 21.12.2022, p. 185, TEN/784, JO C, C/2025/771, 11.2.2025, etc.	[1] A se vedea JO C 486, 21.12.2022, p. 185, TEN/784, JO C, C/2025/771, 11.2.2025, etc.

Expunere de motive

Politica în domeniul locuințelor este o competență națională și nu există nicio legitimitate pentru a extinde competența UE într-un domeniu gestionat în prezent de statele membre. Aspectele-cheie ale locuințelor, inclusiv reglementările, furnizarea de locuințe sociale, normele privind închirierea și subvențiile, sunt adânc înrădăcinate în sistemele juridice naționale, iar acest lucru trebuie respectat. În plus, administrațiile naționale și locale sunt mai în măsură să elaboreze politici în domeniul locuințelor, deoarece înțeleg mai bine propriile piețe ale locuințelor, care sunt foarte diverse în UE.

Rezultatul votului asupra amendamentului:

Voturi pentru: 87

Voturi împotrivă: 109

Abțineri: 7

Amendamentul 2

TEN/866

Combaterea deficitului de locuințe prin politici de promovare a locuințelor accesibile ca preț, durabile și favorabile familiilor

Depus de:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Punctul 1.1

Se modifică după cum urmează:

Aviz al secțiunii	Amendament
CESE salută Planul european privind locuințele la prețuri accesibile, dar îndeamnă Comisia să prezinte rapid inițiativele anunțate și să adopte măsuri mult mai ambițioase pentru a aborda criza structurală a locuințelor, inclusiv condiții-cadru mai bune, ***dreptul la locuințe adecvate și la prețuri accesibile în legislația primară a UE,*** o finanțare suficientă și un accent mai puternic pe tineri, familii și durabilitate. Comitetul critică lipsa unor orientări clare privind utilizarea terenurilor și amenajarea teritoriului, riscurile de extindere urbană și de regres la nivel climatic, precum și rolul insuficient acordat orașelor, regiunilor și autorităților locale. În plus, solicită o strategie eficace de dezvoltare rurală și instrumente dovedite, cu un procent obligatoriu de locuințe subvenționate și la prețuri accesibile.	CESE salută Planul european privind locuințele la prețuri accesibile, dar îndeamnă Comisia să prezinte rapid inițiativele anunțate și să adopte măsuri mult mai ambițioase pentru a aborda criza structurală a locuințelor, inclusiv condiții-cadru mai bune, o finanțare suficientă și un accent mai puternic pe tineri, familii și durabilitate. Comitetul critică lipsa unor orientări clare privind utilizarea terenurilor și amenajarea teritoriului, riscurile de extindere urbană și de regres la nivel climatic, precum și rolul insuficient acordat orașelor, regiunilor și autorităților locale. În plus, solicită o strategie eficace de dezvoltare rurală și instrumente dovedite, cu un procent obligatoriu de locuințe subvenționate și la prețuri accesibile.

Expunere de motive

Politica în domeniul locuințelor este o competență națională și nu există nicio legitimitate pentru a extinde competența UE într-un domeniu gestionat în prezent de statele membre. Aspectele-cheie ale locuințelor, inclusiv reglementările, furnizarea de locuințe sociale, normele privind închirierea și subvențiile, sunt adânc înrădăcinate în sistemele juridice naționale, iar acest lucru trebuie respectat. În plus, administrațiile naționale și locale sunt mai în măsură să elaboreze politici în domeniul locuințelor, deoarece înțeleg mai bine propriile piețe ale locuințelor, care sunt foarte diverse în UE.

Rezultatul votului asupra amendamentului:

Voturi pentru:	87
Voturi împotrivă:	109
Abțineri:	7