# RECOMANDAREA (UE) 2026/2069 A COMISIEI

## din 9 septembrie 2026

## privind locuințele la prețuri accesibile și oferta de locuințe în zonele afectate de stres locativ

COMISIA EUROPEANĂ,

având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene, în special articolul 292,

întrucât:

(1) Uniunea se confruntă cu o criză a locuințelor accesibile, care slăbește coeziunea socială și competitivitatea prin limitarea mobilității forței de muncă și a mobilității educaționale, precum și a egalității de șanse. Cele mai mari probleme sunt întâmpinate de persoanele cele mai defavorizate din societatea noastră, însă un număr tot mai mare de gospodării cu venituri medii se confruntă la rândul lor cu dificultăți în ceea ce privește locuințele la prețuri accesibile.

(2) Avizul Comitetului Regiunilor cu privire la „Rolul orașelor și regiunilor în planul european pentru locuințe la prețuri accesibile”, adoptat la 13 mai 2025, subliniază diversitatea teritorială a crizei locuințelor și necesitatea unei abordări bazate pe realitatea zonei, pentru ca autoritățile locale și regionale să poată elabora răspunsuri adaptate. De asemenea, avizul recunoaște faptul că una dintre soluțiile pentru costurile ridicate ale locuințelor este extinderea ofertei prin construirea de noi locuințe, continuând, în același timp, adaptarea și renovarea fondului de locuințe actual.

(3) Concluziile președinției referitoare la viitorul plan european privind locuințele la prețuri accesibile, adoptate la 1 decembrie 2025, au invitat Comisia Europeană să acorde o atenție deosebită zonelor și teritoriilor care se confruntă cu provocări deosebite în ceea ce privește furnizarea de locuințe la prețuri accesibile, sustenabile și decente și să ia în considerare modalități de sprijinire a eforturilor statelor membre, inclusiv la nivel regional și local, de a menține și, după caz, de a extinde oferta de locuințe la prețuri accesibile, sigure și sustenabile.

(4) Planul european privind locuințele la prețuri accesibile, adoptat de Comisie la 16 decembrie 2025, a identificat 10 domenii-cheie de acțiune în care Uniunea poate adăuga valoare și poate sprijini eforturile altor autorități publice și părți interesate de a contribui la furnizarea de locuințe la prețuri accesibile, sustenabile și de calitate. Planul a indicat, de asemenea, intenția Comisiei de a ajuta autoritățile publice să identifice zonele de stres locativ, respectând pe deplin subsidiaritatea, precum și să ia măsuri pentru a proteja și a promova accesibilitatea locuințelor.

(5) Rezoluția Parlamentului European referitoare la criza locuințelor în Uniunea Europeană, cu scopul de a propune soluții pentru locuințe decente, sustenabile și la prețuri accesibile, adoptată la 10 martie 2026, a recunoscut că oferta limitată de locuințe este una dintre principalele cauze ale crizei locuințelor. Rezoluția a solicitat Uniunii să stimuleze municipalitățile și regiunile pentru a promova construirea și renovarea locuințelor, precum și reafectarea clădirilor din zonele de care se ocupă.

(6) Propunerea de recomandare a Consiliului privind combaterea excluziunii în materie de locuințe ([1]), adoptată de Comisie la 6 mai 2026, urmărește să promoveze elaborarea, punerea în aplicare și îmbunătățirea cadrelor strategice naționale, regionale și/sau locale pentru a preveni și a combate excluziunea în materie de locuințe. Propunerea se bazează pe politici integrate, centrate pe persoană și axate pe locuințe și include recomandări privind modalitățile de impulsionare a ofertei de locuințe sociale și la prețuri accesibile. Prezenta recomandare completează propunerea respectivă prin stabilirea de măsuri care vizează extinderea ofertei de locuințe în zonele afectate de stres locativ.

(7) Recomandarea Consiliului privind noul Bauhaus european, adoptată la 11 mai 2026, invită statele membre: (i) să acorde prioritate renovării în detrimentul demolărilor inutile și al construcțiilor noi; (ii) să promoveze locuințele sociale și la prețuri accesibile, evitând, pe cât posibil, extinderea urbană și concentrarea spațială a sărăciei; (iii) să cartografieze clădirile vacante și insuficient utilizate și să stimuleze transformarea lor; (iv) să optimizeze și să accelereze procedurile de zonare și de autorizare a construcțiilor; și (v) să procedeze la înlăturarea barierelor în materie de reglementare din calea metodelor și materialelor de construcție inovatoare care intră pe piață.

([1]) COM(2026)540 final din 6 mai 2026.

(8) Alianța europeană pentru locuințe, lansată la 12 mai 2026, reunește state membre, regiuni, orașe și alte părți interesate vizate de criza locuințelor din Uniune. Această alianță va valorifica expertiza în materie de locuințe și bunele practici din întreaga Uniune pentru a facilita schimbul de cunoștințe și învățarea reciprocă și pentru a contribui la diseminarea rezultatelor studiilor în curs și viitoare. Alianța va constitui, de asemenea, un forum valoros pentru schimburi cu privire la aspecte relevante pentru punerea în aplicare și monitorizarea prezentei recomandări.

(9) Concluziile președinției, adoptate la 29 iunie 2026, au subliniat impactul tendințelor demografice, cum ar fi migrația din mediul rural către cel urban, asupra crizei locuințelor și au solicitat să se acorde o atenție deosebită teritoriilor care se confruntă cu o presiune susținută asupra locuințelor – în care cererea depășește în mod constant oferta – pentru a alinia mai bine furnizarea de locuințe la nevoile locale.

(10) Presiunile legate de accesibilitatea prețurilor sunt, de obicei, cele mai mari în zonele urbane și în zonele turistice foarte frecventate, inclusiv în zonele rurale care se confruntă cu o presiune turistică ridicată, unde neconcordanța dintre cererea și oferta de locuințe este cea mai pronunțată și are ca rezultat un deficit de locuințe și prețuri care cresc mai rapid decât veniturile. Deși efectele crizei locuințelor sunt resimțite cel mai acut de grupurile cele mai defavorizate din societate, criza afectează din ce în ce mai mult și gospodăriile cu venituri medii, inclusiv pe cele care nu sunt în măsură să găsească locuințe adecvate pe piață, cum ar fi lucrătorii esențiali (de exemplu, personalul din sectorul medical sau profesorii).

(11) Propunerea de Regulament al Parlamentului European și al Consiliului de instituire a unui cadru de măsuri în statele membre pentru a garanta accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor (Actul legislativ pentru locuințe la prețuri accesibile), adoptată de Comisie la 9 septembrie 2026, stabilește norme privind identificarea zonelor afectate de stres locativ și privind măsurile restrictive adoptate în zonele respective de autoritățile competente pentru a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor.

(12) În unele zone afectate de stres locativ, măsurile care vizează limitarea utilizării locuințelor ca reședințe secundare pot oferi soluții pe termen scurt. Cu toate acestea, este necesar totodată să se atenueze neconcordanța de bază dintre cerere și ofertă prin abordarea unor aspecte precum blocajele generate de zonare, codurile pentru construcții, procedurile de planificare și de autorizare, inclusiv capacitatea administrativă, investițiile publice limitate, deficitul de forță de muncă calificată și utilizarea insuficientă a parcului imobiliar existent. Prin urmare, extinderea ofertei de locuințe, în special de locuințe sociale și la prețuri accesibile, poate contribui la reducerea presiunii asupra pieței locuințelor.

(13) Planurile de accelerare a furnizării de locuințe ar trebui să completeze orice restricții legate de locuințe adoptate în temeiul legislației naționale, regionale sau locale. Aceste măsuri pot contribui la identificarea locurilor de amplasare și a numărului de locuințe necesare, în special locuințe sociale și la prețuri accesibile, pentru a promova cartiere favorabile incluziunii, potrivite pentru diferite categorii de venituri și accesibile. Atunci când fac parte dintr-un plan integrat de dezvoltare urbană, măsurile pot contribui la: (i) promovarea unei dezvoltări urbane compacte, cu accent pe transport; (ii) reducerea presiunii asupra zonelor afectate de stres locativ; (iii) revitalizarea orașelor mai mici; (iv) reducerea nevoilor în materie de investiții de capital pentru locuințe și infrastructura conexă; (v) îmbunătățirea rezilienței la schimbările climatice și de mediu și a sănătății; și (vi) facilitarea accesului la servicii și oportunități. Planurile pot crea valoare adăugată atunci când integrează și completează strategiile de politică și inițiativele sectoriale existente, inclusiv politicile relevante la nivelul Uniunii. Printre acestea se numără, de exemplu, planurile naționale de renovare a clădirilor în temeiul Directivei (UE) 2024/1275 a Parlamentului European și a Consiliului ([2]), planurile de mobilitate urbană durabilă legate de Regulamentul (UE) 2024/1679 al Parlamentului European și al Consiliului ([3]), Recomandarea Consiliului privind noul Bauhaus european, propunerea de Recomandare a Consiliului privind combaterea excluziunii în materie de locuințe, planurile naționale de adaptare la schimbările climatice sau Directiva (UE) 2025/2360 a Parlamentului European și a Consiliului ([4]) privind monitorizarea și reziliența solului (Directiva privind monitorizarea solului) și principiile sale de atenuare a ocupării terenurilor.

([2]) Directiva (UE) 2024/1275 a Parlamentului European și a Consiliului din 24 aprilie 2024 privind performanța energetică a clădirilor (JO L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

([3]) Regulamentul (UE) 2024/1679 al Parlamentului European și al Consiliului din 13 iunie 2024 privind orientările Uniunii pentru dezvoltarea rețelei transeuropene de transport, de modificare a Regulamentelor (UE) 2021/1153 și (UE) nr. 913/2010 și de abrogare a Regulamentului (UE) nr. 1315/2013 (JO L, 2024/1679, 28.6.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1679/oj).

([4]) Directiva (UE) 2025/2360 a Parlamentului European și a Consiliului din 12 noiembrie 2025 privind monitorizarea și reziliența solului (Directiva privind monitorizarea solului) (JO L, 2025/2360, 26.11.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2025/2360/oj).

(14) Locuințele reprezintă un aspect transversal pentru care responsabilitățile sunt împărțite la diferite niveluri ale administrației și în diferite regiuni geografice. Unele norme care reglementează oferta de locuințe pot fi stabilite de autoritățile regionale și locale, în timp ce politica în domeniul locuințelor, inclusiv cadrele strategice de combatere a excluziunii în materie de locuințe, sunt adesea supravegheate de o autoritate națională. Cooperarea între diferitele niveluri de guvernanță, precum și între toate părțile interesate (inclusiv rezidenții) este, prin urmare, esențială pentru succesul politicilor și îmbunătățirea accesibilității locuințelor. În schimb, guvernanța fragmentată în domeniul locuințelor poate împiedica elaborarea, punerea în aplicare și monitorizarea eficientă a politicilor și proiectelor din acest sector.

(15) Elaborarea, punerea în aplicare și monitorizarea planurilor de accelerare a furnizării de locuințe se pot baza în mod util pe date privind proprietatea, utilizarea și calitatea locuințelor (număr de locuințe, locuințe ocupate de proprietari, închiriere privată și socială pe termen lung, închiriere pe termen scurt, locuințe secundare, clădiri vacante, consum de energie), tendințele cererii și ofertei de locuințe (dinamica populației, defalcată în special pe grupuri defavorizate, autorizațiile de construcție, demararea și finalizarea construcției), precum și pe date privind clădirile sau terenurile adecvate pentru dezvoltarea de locuințe. Comisia Europeană va sprijini aceste eforturi prin îmbunătățirea statisticilor europene referitoare la locuințe, cu scopul de a consolida și mai mult elaborarea de politici bazate pe date concrete, ca parte a punerii în aplicare a Planului european privind locuințele la prețuri accesibile.

(16) Locuințele sub prețurile pieței, înțelese în prezenta recomandare ca incluzând atât locuințele la prețuri accesibile, cât și locuințele sociale, astfel cum sunt definite în Decizia (UE) 2025/2630 a Comisiei ([5]), sunt esențiale pentru a furniza, într-un mod eficient din punctul de vedere al costurilor, locuințele necesare în zonele afectate de stres locativ pentru gospodăriile defavorizate sau pentru grupurile mai puțin avantajate din punct de vedere social, inclusiv pentru persoanele fără adăpost, precum și pentru gospodăriile care nu pot avea acces la locuințe la prețurile pieței. Cu toate acestea, în multe state membre, ponderea locuințelor sociale și la prețuri accesibile în fondul de locuințe rămâne foarte scăzută sau a scăzut în ultimii ani, în timp ce timpul de așteptare pentru a avea acces la astfel de locuințe a crescut.

(17) Decizia (UE) 2025/2630 prevede că locuințele sociale și la prețuri accesibile subvenționate în cadrul serviciilor de interes economic general trebuie să fie disponibile pentru a fi utilizate drept locuințe sociale sau la prețuri accesibile pentru o perioadă suficient de lungă, de cel puțin 20 de ani de la începerea furnizării serviciului, pentru a preveni speculațiile. Acest lucru nu împiedică autoritățile publice să adopte perioade mai lungi pe baza unor considerente de politică publică, cum ar fi menținerea locuințelor sub prețurile pieței în zonele care se confruntă, de exemplu, cu creșteri ale prețurilor, sau perioade mai scurte în circumstanțe bine justificate.

(18) Extinderea ofertei de locuințe sociale și la prețuri accesibile are, în general, un impact pozitiv asupra pieței locuințelor. Mai precis, s-a observat că locuințele sociale și la prețuri accesibile au un efect de moderare asupra prețurilor și chiriilor de pe piața privată și sprijină dezvoltarea proiectelor de locuințe mixte prin facilitarea comercializării anticipate. În unele state membre, furnizorii de locuințe sociale și la prețuri accesibile s-au aflat în prima linie a eforturilor de modernizare, densificare și extindere a parcului imobiliar existent, reducând astfel amprenta de mediu globală a clădirilor și sărăcia energetică.

(19) În statele membre există furnizori de locuințe sociale și la prețuri accesibile, sub forma unor entități juridice diverse: municipale, deținute de stat sau private, inclusiv cooperative, fonduri funciare comunitare, cu profit limitat sau non-profit. Unii dintre acești furnizori, în special fondurile funciare comunitare, locuințele cooperative sau non-profit, nu beneficiază de recunoaștere juridică în mai multe state membre, ceea ce le împiedică să aibă acces la sprijin public, în special la finanțare și la terenuri.

(20) Modelele care depind de separarea proprietății funciare de cea imobiliară pot reduce costul inițial al locuințelor, proiectele devenind mai fezabile și mai accesibile ca preț. Restricțiile legate de revânzare garantează că terenul sau locuința rămân accesibile, în pofida schimbărilor de proprietate. Pentru entitățile publice care își mențin proprietatea asupra terenului sau a clădirilor, deținerea unor astfel de active servește drept sursă de venit, reprezentând de mai multe ori costul de achiziție pe o perioadă lungă de timp, precum și drept garanție pentru alte investiții.

([5]) Decizia (UE) 2025/2630 a Comisiei din 16 decembrie 2025 privind aplicarea articolului 106 alineatul (2) din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene în cazul ajutoarelor de stat sub formă de compensații pentru obligația de serviciu public acordate anumitor întreprinderi cărora le-a fost încredințată prestarea unui serviciu de interes economic general și de abrogare a Deciziei 2012/21/UE (JO L, 2025/2630, 19.12.2025, http://data.europa.eu/eli/dec/2025/2630/oj).

(21) Modelele care combină locuințele sociale și la prețuri accesibile răspund nevoilor unui grup-țintă mai larg și pot percepe chirii mai mari de la unii dintre chiriașii lor, menținând în același timp chirii mai mici pentru persoanele aflate în situații defavorizate, necesitând astfel mai puțin sprijin public. Astfel de practici favorizează, de asemenea, diversitatea socială atât în cadrul proiectelor individuale, cât și în cartiere. Fondurile reînnoibile asigură faptul că toate veniturile obținute din proiectele de locuințe sunt reinvestite în extindere, întreținere sau renovări. În acest scop, în special în zonele confruntate cu stres locativ, diversificarea formelor de locuințe sub prețurile pieței poate fi un mijloc de a răspunde unor nevoi variate fără a exercita o presiune suplimentară asupra finanțelor publice.

(22) În întreaga Uniune, o parte semnificativă a fondului de locuințe fie este vacantă, fie este utilizată ca reședință secundară, fie rămâne neocupată la capacitatea maximă. Birourile vacante, terenurile dezafectate (terenuri amenajate anterior, în prezent neexploatate) și siturile neutilizate din cadrul zonelor urbane sunt numeroase. Lucrul cu clădiri existente bine amplasate necesită adesea competențe și aptitudini specifice și implică incertitudini mai mari în materie de costuri în comparație cu dezvoltarea pe terenuri virgine. În pofida acestor provocări, proiectele demonstrează fezabilitatea financiară, tehnică și juridică a lucrului cu clădirile existente, precum și beneficiile sociale, economice și de mediu asociate.

(23) Renovarea fondului de locuințe existent și, în special, renovarea în vederea sporirii eficienței energetice contribuie la îmbunătățirea accesibilității financiare și la garantarea disponibilității unor locuințe sustenabile și de calitate. Acest lucru se realizează prin abordarea provocărilor generate de costurile de exploatare ridicate, precum și de performanța energetică slabă, de confortul limitat pe timpul verii și al iernii și de vulnerabilitatea climatică ridicată a unei părți semnificative a locuințelor.

(24) Renovarea, reafectarea, adaptările, densificarea, extinderile sau subdiviziunile locuințelor pot fi uneori împiedicate sau încetinite de normele de zonare, de codurile inconsecvente pentru construcții, de normele fiscale nefavorabile unor astfel de proiecte sau de legile privind coproprietatea. Cu toate acestea, același cadru de reglementare poate, de asemenea, să stimuleze astfel de proiecte atunci când sunt concepute cu atenție. Impozitarea clădirilor vacante, atunci când are la bază definiții și metode de detectare clare, este un exemplu în acest sens, contribuind la activarea clădirilor vacante. Codurile pentru construcții pot încuraja proiectarea de noi clădiri nerezidențiale și de infrastructuri conexe, cum ar fi structurile de parcare, astfel încât să se faciliteze reafectarea viitoare și transformarea în locuințe. Administrațiile locale și furnizorii de locuințe sociale și la prețuri accesibile instituie sisteme voluntare, cum ar fi schimburile de apartamente sau subînchirierea pentru studenți, pentru a aborda problema ocupării sub capacitatea maximă.

(25) Piețele închirierilor, atât la prețurile pieței, cât și sub acestea, sunt subdezvoltate în unele state membre. În același timp, unele măsuri fiscale, cum ar fi reducerea impozitului pe dobânzile ipotecare, favorizează ocuparea de către proprietari, pot mări prețurile locuințelor și pot împiedica dezvoltarea și accesibilitatea pieței private a închirierilor.

(26) Combinația dintre creșterea cererii de terenuri – pentru utilizare rezidențială, comercială, terțiară – și restricțiile privind utilizarea acestora, cum ar fi limitările legate de densitatea locuințelor, a determinat creșterea prețurilor terenurilor și ale locuințelor în întreaga Uniune. Prin urmare, controlul asupra terenurilor este esențial pentru ca administrațiile locale să poată asigura o disponibilitate suficientă a terenurilor construibile (inclusiv a siturilor dezafectate), să orienteze dezvoltarea orașelor către obiectivele lor de planificare, cum ar fi locuințele sociale și la prețuri accesibile și prețurile moderate ale terenurilor. Proprietatea publică asupra terenurilor poate contribui la reducerea riscurilor și la accelerarea calendarelor proiectelor.

(27) Instrumentele politicii funciare permit autorităților publice să achiziționeze, să gestioneze, să transforme și să pună la dispoziție terenuri și clădiri atât dezvoltatorilor și furnizorilor de locuințe privați, cât și celor publici. Anumite instrumente, cum ar fi taxele și tarifele de utilizare a infrastructurii, obligațiile dezvoltatorilor sau taxele pentru drepturile de dezvoltare, permit autorităților să finanțeze infrastructura legată de locuințe. Autoritățile pot utiliza aceste instrumente de politică fie direct, fie prin intermediul agențiilor funciare publice specializate, al băncilor funciare sau al societăților de dezvoltare, care au know-how și capacitate financiară specifice, sau în colaborare cu marii proprietari publici de terenuri, cum ar fi spitalele sau universitățile.

(28) Reducerea timpului de autorizare și a incertitudinii are un impact pozitiv asupra ofertei și a costului locuințelor. Digitalizarea, ghișeele unice, procedurile accelerate, reuniunile prealabile solicitărilor și termenele obligatorii de autorizare s-au dovedit eficiente în unele cazuri în ceea ce privește reducerea perioadei de autorizare de la ani la luni sau chiar săptămâni. Adoptarea pe scară mai largă a modelării informațiilor privind clădirile, în special în scopul autorizării, poate facilita utilizarea unei reprezentări digitale comune a unui activ construit în procesele de proiectare, construcție și exploatare, oferind o bază fiabilă pentru decizii.

(29) Normele actuale ale Uniunii în materie de achiziții publice, în special Directiva 2014/24/UE a Parlamentului European și a Consiliului ([6]), oferă flexibilitate pentru achiziționarea rapidă și atribuirea ofertelor ținând seama de calitate, inovare și sustenabilitate. Acordurile-cadru, în special cu reluarea procedurii concurențiale, pot accelera achiziționarea de locuințe. Achizitorii publici pot alege, de asemenea, între modelele cu contractanți generali și împărțirea în loturi. Aceasta din urmă facilitează participarea directă a întreprinderilor mici și mijlocii. Modelele cu contractanți generali facilitează achiziționarea de locuințe prefabricate. Acceptarea unor modele diferite de achiziții publice promovează metode de construcție inovatoare, eficiența din punctul de vedere al costurilor și sustenabilitatea. În plus, revânzarea terenurilor și a clădirilor nu face obiectul normelor privind achizițiile publice. Prin valorificarea acestor flexibilități, autoritățile pot accelera furnizarea de locuințe la prețuri accesibile.

(30) Metodele moderne de construcție, inclusiv pentru renovări, reafectare și extinderi, au potențialul de a reduce costurile, deșeurile din construcții, emisiile de dioxid de carbon, timpul de construcție și perturbările, în special dacă sunt implementate la scară largă în cadrul pieței interne. Astfel de metode sunt inovatoare și tind să fie mai sustenabile, de exemplu prin utilizarea unor soluții *ex situ*, modulare și prefabricate și prin folosirea de biomateriale provenind din surse sustenabile, decarbonizate și capabile să stocheze carbonul. Ele pot promova, de asemenea, o abordare a construcției de locuințe bazată pe emisiile de dioxid de carbon pe durata întregului ciclu de viață și pot îmbunătăți calitatea, oferind astfel beneficii sociale, economice și de mediu.

(31) Locuințele sociale și la prețuri accesibile, precum și locuințele pentru studenți pot oferi o cerere suficientă și previzibilă de metode moderne de construcție pentru a depăși costurile de capital inițiale ridicate și riscurile asociate și pentru a valorifica beneficiile economiilor de scară. Unele state membre le impun furnizorilor să livreze un procent minim din unitățile lor locative utilizând aceste metode.

(32) Adoptarea pe scară largă a metodelor moderne de construcție impune actualizarea unei multitudini de coduri pentru construcții și elaborarea unor standarde europene armonizate. Acestea vor trebui să încorporeze soluții modulare și prefabricate și să reducă diferențele la nivel de cerințe tehnice dintre codurile pentru construcții în cadrul pieței interne și chiar în unele state membre. În acest context, Eurocodurile au influențat în mod semnificativ metodele moderne de construcție, oferind o abordare standardizată în ceea ce privește proiectarea, construcția și testarea.

(33) Pentru a răspunde nevoilor în materie de locuințe în următorul deceniu este necesară o sumă suplimentară de 150 de miliarde EUR anual, pe lângă finanțarea publică actuală și investițiile private. Uniunea sprijină acest obiectiv mobilizând deja investiții legate de locuințe în valoare de cel puțin 47,7 miliarde EUR în cadrul actualului cadru financiar multianual 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. Flexibilitățile și stimulentele pentru reprogramarea fondurilor politicii de coeziune în beneficiul locuințelor sustenabile și la prețuri accesibile introduse în cadrul evaluării la jumătatea perioadei a politicii de coeziune au condus la propunerea, până în prezent, a unor investiții suplimentare în valoare de 4,7 miliarde EUR, statele membre și regiunile fiind încurajate să continue reprogramarea în beneficiul locuințelor, alături de alte priorități strategice ale UE, până la sfârșitul perioadei de programare, în funcție de nevoile lor. Fondul social pentru climă va contribui, de asemenea, la îmbunătățirea fondului de locuințe existent.

(34) În următorul cadru financiar multianual (2028-2034) vor fi deblocate noi posibilități de finanțare pentru investițiile în oferta de locuințe.

(35) În întreaga Uniune, se oferă finanțare publică pentru furnizorii de locuințe sociale și la prețuri accesibile, prin diverse instrumente, cum ar fi granturi, împrumuturi concesionale, capitaluri proprii sau garanții, dar și prin instrumente nefinanciare, cum ar fi accesul mai ieftin la terenuri. Aceste instrumente diferite pot fi combinate în mod eficace pentru a contribui la mobilizarea finanțării private. Unele state membre au pus în aplicare cu succes scheme de finanțare care mobilizează economiile gospodăriilor. Acest lucru a implicat utilizarea conturilor de economii reglementate pentru a oferi împrumuturi pe termen lung furnizorilor de locuințe sociale și la prețuri accesibile sau furnizarea de sprijin public pentru investițiile individuale în furnizori de locuințe non-profit sau cu profit limitat, în cadrul unei strategii de investiții diversificate.

([6]) Directiva 2014/24/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 26 februarie 2014 privind achizițiile publice și de abrogare a Directivei 2004/18/CE (JO L 94, 28.3.2014, p. 65, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

(36) Unele bănci și instituții naționale și regionale de promovare sprijină administrațiile locale și furnizorii de locuințe sociale și la prețuri accesibile prin împrumuturi concesionale pe termen foarte lung pentru achiziționarea de terenuri și clădiri. Această practică permite repartizarea costurilor de achiziție în timp și poate consolida viabilitatea financiară a proiectelor, cu beneficii semnificative pentru reamenajarea siturilor dezafectate.

(37) Platforma paneuropeană de investiții în locuințe sustenabile și la prețuri accesibile sprijină colaborarea dintre autoritățile publice și investitorii privați pentru a pune în comun resursele și a intensifica investițiile în oferta de locuințe în întreaga Uniune. Platforma oferă acces direct la informații privind oportunitățile de finanțare, bunele practici, studiile de caz și abordările inovatoare în toate statele membre. Ea contribuie la dezvoltarea unor modele de finanțare scalabile și inovatoare și promovează agregarea proiectelor prin intermediul unui portal digital, al unui grup de experți și al unor centre naționale de finanțare voluntare.

(38) Măsurile prezentate în prezenta recomandare sunt concepute astfel încât să aducă beneficii dezvoltatorilor și furnizorilor privați, cooperativi și publici, în condiții de egalitate, fără acces preferențial care ar putea denatura concurența dintre aceștia,

ADOPTĂ PREZENTA RECOMANDARE:

## 1. OBIECT

1. Cu respectarea deplină a subsidiarității, prezenta recomandare stabilește orientări bazate pe date concrete și bune practici în întreaga Uniune pentru a ajuta autoritățile competente din statele membre să abordeze provocările legate de accesibilitatea locuințelor în zonele afectate de stres locativ sau care sunt expuse riscului de a se confrunta cu stres locativ, prin promovarea unor răspunsuri bazate pe realitatea zonei, cu copul de a spori oferta de locuințe, cu accent pe locuințele sub prețurile pieței.

## 2. PLANURI DE ACCELERARE A FURNIZĂRII DE LOCUINȚE

2. În zonele afectate de stres locativ și în jurul acestora, autoritățile competente sunt încurajate să conceapă și să pună în aplicare un plan de accelerare a furnizării de locuințe, adaptat la condițiile locale și regionale de locuit, sau să integreze aspectele relevante enumerate la prezentul articol în planurile existente, pentru a stimula oferta de locuințe, cu un accent deosebit pe locuințele sub prețurile pieței.

3. Un plan de accelerare a furnizării de locuințe ar trebui:

(a) să dea curs recomandărilor specifice prevăzute la punctele 3-7, în beneficiul furnizorilor de locuințe privați și publici deopotrivă;

(b) să se bazeze pe date relevante și să ia în considerare deficitul local de locuințe și disparitățile teritoriale în ceea ce privește oferta de locuințe, inclusiv pentru locuințele sub prețurile pieței și locuințele pentru tineri, luând în considerare atât studenții, cât și ucenicii;

(c) să acopere nu numai zona care se confruntă cu stres locativ, ci și zonele de navetă și zonele urbane funcționale, după caz, pentru a include locuințele insuficient utilizate, care pot deveni mai viabile și mai atractive prin investiții în transporturi sustenabile și accesibile, contribuind la reducerea presiunii asupra zonei afectate de stres locativ;

(d) să asigure sinergiile și a coordonarea cu alte politici și strategii, cum ar fi cele privind combaterea excluziunii în materie de locuințe, construcțiile și planificarea urbană, finanțarea, turismul sustenabil, transporturile și serviciile esențiale, reziliența la schimbările climatice și de mediu și sănătatea, inclusiv criteriile de adaptare și scenariile climatice, acordând o atenție deosebită rezilienței la căldură și nevoilor viitoare în materie de răcire, precum și cu politicile de renovare energetică la nivel local și național;

(e) să fie sprijinit de resurse financiare și umane suficiente.

4. Autoritățile competente ar trebui să colaboreze îndeaproape cu nivelurile relevante de guvernanță și cu părțile interesate, inclusiv cu furnizorii publici și privați de locuințe și cu cetățenii, la elaborarea, aprobarea, punerea în aplicare și monitorizarea planului de accelerare a furnizării de locuințe.

3. **ACCELERAREA CONSTRUCȚIEI ȘI RENOVĂRII PRIN AUTORIZARE, ACHIZIȚII PUBLICE ȘI METODE MODERNE DE CONSTRUCȚIE**

5. În zonele afectate de stres locativ, autoritățile competente ar trebui:

   (a) să acorde prioritate proceselor de aprobare a locuințelor sociale și la prețuri accesibile;

   (b) să acorde prioritate proceselor de aprobare a renovărilor, în special pentru îmbunătățirea performanței energetice, pentru adaptarea, extinderea și reafectarea clădirilor existente în vederea utilizării rezidențiale, precum și pentru subdiviziuni, inclusiv prin permiterea abaterilor de la normele locale de zonare atunci când acestea respectă standardele de fond, calitatea și sustenabilitatea clădirilor și a cartierelor;

   (c) să depună eforturi în vederea stabilirii unor termene maxime de prelucrare pentru deciziile de autorizare, ținând seama de capacitatea administrativă locală și de complexitatea proiectului, aplicând termene de autorizare de 60 de zile, după caz, precum și aprobarea tacită, dacă este posibil, pentru anumite etape de acordare a autorizațiilor;

   (d) să promoveze o cultură a consultării și cooperării transparente între autoritățile responsabile cu autorizarea și dezvoltatorii de locuințe, pentru a scurta termenele de autorizare și pentru a limita incertitudinea în cursul procedurii de autorizare;

   (e) să instituie sisteme digitale interoperabile de autorizare, cu introducerea treptată a fluxurilor de lucru bazate pe modelarea informațiilor privind clădirile;

   (f) să depună eforturi în vederea stabilirii unor cerințe de autorizare în formate structurate digital, interoperabile și prelucrabile automat, acordând prioritate domeniilor care sunt clar definite și măsurabile;

   (g) să instituie openBIM ca format de transmitere recunoscut din punct de vedere juridic și să promoveze dezvoltarea unor cerințe comune interoperabile în materie de date și a unor biblioteci comune de norme într-o formă prelucrabilă automat, în toate jurisdicțiile naționale;

   (h) să introducă sau să aplice proceduri mai rapide și mai simplificate de soluționare a litigiilor, de exemplu prin aplicarea, atunci când acest lucru este fezabil din punct de vedere juridic, a unor restricții permanente și a unor termene pentru controlul judiciar al deciziilor.

6. Autoritățile contractante și entitățile responsabile de furnizarea locuințelor ar trebui să se asigure că proiectele lor de construcții utilizează mecanismele de flexibilitate din cadrul Uniunii privind achizițiile publice pentru a furniza rapid locuințe de calitate, prin:

   (a) impunerea sau acceptarea unor produse și metode de construcție inovatoare, cum ar fi prefabricarea și construcția *ex situ*;

   (b) utilizarea unor metode de achiziții publice precum contractele-cadru și achizițiile publice comune;

   (c) utilizarea procedurilor accelerate;

   (d) utilizarea concursurilor de arhitectură și a consultărilor pieței în cursul elaborării proiectului pentru a informa autoritățile contractante cu privire la capacitățile pieței și la modul de valorificare a acestora pentru achiziții publice mai rapide.

7. Autoritățile competente ar trebui:

   (a) să sprijine achiziționarea de unități locative construite sau renovate utilizând metode moderne de construcție de către furnizorii de locuințe, inclusiv, după caz, prin stabilirea de obiective;

   (b) să sprijine elaborarea unor standarde europene armonizate aplicabile produselor pentru construcții sustenabile *ex situ* și sistemelor modulare în temeiul Regulamentului (UE) 2024/3110 al Parlamentului European și al Consiliului ([7]) și să modifice codurile pentru construcții pentru a asigura o mai mare convergență a cerințelor tehnice în cadrul pieței interne, pentru a permite utilizarea sporită și furnizarea transfrontalieră a metodelor moderne de construcție;

   (c) să promoveze schimbul de bune practici, în contexte naționale, regionale și locale, să sprijine abordările bazate pe performanță și să utilizeze pe scară mai largă Eurocodurile, după caz;

([7]) Regulamentul (UE) 2024/3110 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 noiembrie 2024 de stabilire a unor norme armonizate pentru comercializarea produselor pentru construcții și de abrogare a Regulamentului (UE) nr. 305/2011 (JO L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

(d) să sprijine dezvoltarea de proiecte demonstrative la nivel local cu metode moderne de construcție, pentru a prezenta tehnologii sustenabile inovatoare, pentru a consolida încrederea în rândul investitorilor și al autorităților publice și pentru a facilita formarea și schimbul de cunoștințe.

8. Autoritățile competente ar trebui:

(a) să promoveze perfecționarea și recalificarea în sectorul construcțiilor, în special pentru renovare și reafectare, metodele moderne de construcție, achiziționarea și asamblarea terenurilor, precum și competențele digitale, inclusiv prin colaborarea cu inițiativele relevante ale Uniunii în aceste domenii;

(b) să asigure o capacitate administrativă suficientă, în special la nivel local și regional, inclusiv prin alocarea de resurse pentru funcțiile de planificare urbană și de autorizare, cum ar fi evaluările de siguranță și de mediu, prin sprijinirea perfecționării digitale și prin oferirea de soluții centralizate autorităților mai mici;

(c) să faciliteze furnizarea transfrontalieră de servicii de renovare și de construcții, inclusiv prin recunoașterea reciprocă a calificărilor și prin cerințe administrative simplificate pentru întreprinderile mici și mijlocii din domeniul construcțiilor care își desfășoară activitatea la nivel transfrontalier în Uniune.

## 4. EXTINDEREA OFERTEI DE LOCUINȚE SUB PREȚURILE PIEȚEI

9. În zonele afectate de stres locativ și în jurul acestora, autoritățile competente ar trebui să ia toate măsurile necesare pentru a extinde oferta de locuințe sub prețul pieței ca pondere din fondul de locuințe, în special prin:

(a) recunoașterea juridică a diferiților furnizori publici și privați de locuințe sociale și la prețuri accesibile și utilizarea deplină a Deciziei (UE) 2025/2630 pentru a-i sprijini;

(b) stabilirea de obiective la nivel local în ceea ce privește locuințele sub prețurile pieței, ca pondere din fondul de locuințe, pentru a răspunde nevoilor identificate, a asigura diversitatea socială și a preveni segregarea spațială;

(c) punerea în aplicare a unor măsuri adecvate la nivel local, cum ar fi zonarea favorabilă incluziunii, parcelele dedicate sau primele de densitate în normele lor locale de zonare, pentru a atinge obiectivele privind locuințele sub prețurile pieței;

(d) în cazul în care aceste locuințe au fost sau vor fi subvenționate din resurse publice, inclusiv în cadrul serviciilor de interes economic general, desemnarea locuințelor în acest scop pentru o perioadă suficient de lungă, îndeplinind cel puțin perioada minimă de 20 ani, în cazul în care Decizia (UE) 2025/2630 impune acest lucru, pentru a răspunde provocărilor legate de accesibilitatea din punct de vedere financiar a zonei;

(e) crearea de modele inovatoare pentru locuințe sub prețurile pieței în zonele afectate de stres locativ, de exemplu modele de închiriere publică pe termen lung în care autoritățile competente mențin proprietatea asupra terenurilor, în timp ce furnizorii de locuințe sociale și la prețuri accesibile finanțează, construiesc și gestionează locuințe; sau extinderea grupurilor-țintă pentru a combina diferite niveluri de chirie și pentru a reduce nevoia de finanțare publică.

10. Autoritățile competente ar trebui, după caz, să conceapă măsuri adecvate pentru a pune în aplicare subpunctul 9 din prezenta recomandare într-un mod care să completeze și să consolideze reciproc cadrele strategice de combatere a excluziunii în materie de locuințe puse în aplicare în cadrul viitoarei recomandări a Consiliului privind combaterea excluziunii în materie de locuințe.

## 5. O MAI BUNĂ UTILIZARE ȘI ADAPTARE A PARCULUI IMOBILIAR EXISTENT

11. În zonele afectate de stres locativ și în jurul acestora, autoritățile competente trebuie să analizeze și, dacă este necesar, să revizuiască actualele:

(a) coduri, standarde și politici de amenajare a teritoriului și de zonare pentru a permite, a facilita și a stimula renovările, îmbunătățirea performanței energetice, adaptările, reafectarea, densificarea, inclusiv extinderile, precum și subdiviziunile locuințelor, garantând în același timp siguranța, calitatea, accesibilitatea și sustenabilitatea clădirilor și a cartierelor;

(b) sisteme fiscale și norme legislative privind închirierea, în vederea unei mai bune utilizări a parcului imobiliar existent, de exemplu prin stimularea utilizării rezidențiale pe termen lung a clădirilor vacante în zonele afectate de stres locativ;

(c) norme legislative privind coproprietatea, pentru a facilita procesul decizional în ceea ce privește renovările, reafectarea, extinderile sau schimbarea destinației și transformarea în locuințe.

12. În cazul în care piața închirierilor este subdezvoltată, autoritățile competente ar trebui să încurajeze închirierea în regim privat la prețul pieței și promovarea clădirilor destinate închirierii, cu garanții adecvate, de exemplu prin:

(a) reducerea distorsiunilor fiscale dintre locuințele ocupate de proprietari și locuințele de închiriat;

(b) dezvoltarea unor modele de închiriere publică în care autoritățile competente mențin dreptul de proprietate asupra terenurilor, în timp ce operatorii din domeniul locuințelor finanțează, construiesc și gestionează locuințele.

13. Pentru a răspunde nevoilor în continuă evoluție în materie de locuințe, autoritățile competente ar trebui:

(a) să se asigure că legislația fiscală și în materie de închiriere facilitează închirierea de camere, în special pentru tineri și mai ales pentru studenți și ucenici;

(b) să sprijine sistemele voluntare de dimensionare adecvată, atât în cazul locuințelor private, cât și al locuințelor sociale și la prețuri accesibile, prin colaborarea cu furnizorii.

## 6. INVESTIȚII ÎN TERENURI ȘI CLĂDIRI

14. În zonele afectate de stres locativ, autoritățile competente ar trebui să creeze instrumentele necesare și să aloce resursele și capacitatea administrativă necesare pentru a investi în terenuri și clădiri pentru locuințe și, în special, în locuințe sub prețurile pieței.

(a) Astfel de instrumente ar putea permite, atunci când este adecvat sau necesar la nivel local pentru un anumit proiect:

1. achiziționarea de terenuri și clădiri private sau deținute de alte organisme publice, adecvate pentru dezvoltarea de locuințe;

2. reajustarea și reasamblarea terenurilor și a clădirilor, inclusiv prin proceduri negociate;

3. separarea proprietății funciare de cea imobiliară, în conformitate cu punctul 14 litera (c);

4. restricții privind revânzarea, inclusiv prin clauze de limitare a câștigurilor de capital sau răscumpărarea obligatorie;

5. contribuția furnizorilor la costurile infrastructurii legate de locuințe suportate de autoritatea competentă.

(b) Autoritățile competente pot crea agenții funciare publice, bănci funciare sau societăți de dezvoltare și pot lucra pe o bază voluntară și negociată cu alți proprietari publici de terenuri, pentru a efectua achizițiile necesare, reabilitarea sau reafectarea mediului și eliberarea terenurilor.

(c) În cazul în care pun la dispoziția dezvoltatorilor sau furnizorilor de locuințe terenurile și clădirile pe care le dețin, autoritățile competente ar trebui să își păstreze dreptul de proprietate prin intermediul unor instrumente precum închirierea pe termen lung a terenurilor și a clădirilor sau separarea proprietății funciare de cea imobiliară.

15. În cadrul stabilit prin Decizia (UE) 2025/2630, autoritățile competente ar trebui să ia în considerare furnizarea de terenuri, prin închiriere sau revânzare, ca mijloc de sprijinire a furnizorilor de locuințe sociale și la prețuri accesibile.

## 7. MOBILIZAREA DE FONDURI ȘI FINANȚARE

16. Autoritățile competente ar trebui să mobilizeze investiții publice și private pentru oferta de locuințe în zonele afectate de stres locativ și în jurul acestora, în special pentru locuințe sub prețul pieței și locuințe la prețuri accesibile pentru studenți și ucenici, inclusiv prin:

(a) crearea de centrele naționale sau coordonarea cu acestea în cadrul platformei paneuropene de investiții în locuințe sustenabile și la prețuri accesibile, pentru a sprijini dezvoltarea și finanțarea unor proiecte de investiții la nivel local, în special locuințe sub prețurile pieței și locuințe la prețuri accesibile pentru studenți și ucenici, inclusiv prin furnizarea de asistență tehnică și sprijinirea agregării;

(b) utilizarea deplină a gamei largi de instrumente de finanțare ale Uniunii disponibile în actualul și viitorul cadru financiar multianual și prin Fondul social pentru climă, inclusiv prin finanțare mixtă public-privat, cum ar fi opțiunile prezentate în modelul pentru instrumente financiare pentru locuințe la prețuri accesibile ([8]) și instrumentele de reducere a riscurilor pentru a atrage capital public și privat suplimentar;

(c) explorarea posibilității de a crea fonduri reînnoibile, care să impună reinvestirea obligatorie a tuturor profiturilor în furnizarea serviciului vizat, pentru furnizorii de locuințe sociale și la prețuri accesibile, precum și pentru agențiile funciare publice, băncile funciare și societățile de dezvoltare;

(d) atragerea și extinderea investițiilor private pentru furnizorii de locuințe sociale și la prețuri accesibile, inclusiv prin parteneriate public-privat, structuri de co-investiții, proiecte structurate în jurul unor locuințe sociale mixte, la prețuri accesibile și la prețul pieței;

(e) dezvoltarea unor instrumente de finanțare specifice, cum ar fi capitalul propriu și datoriile pe termen foarte lung, pentru reafectarea siturilor dezafectate sau achiziționarea de terenuri și clădiri cu scopul de a extinde oferta de locuințe sub prețurile pieței, recurgând inclusiv la sprijinul băncilor și instituțiilor naționale și regionale de promovare, al Băncii de Dezvoltare a Consiliului Europei, al Băncii Europene pentru Reconstrucție și Dezvoltare și al Grupului Băncii Europene de Investiții pentru a le dezvolta;

(f) dezvoltarea unor instrumente de finanțare specifice pentru proiectele de renovare, reafectare, adaptare și subdivizare întreprinse de operatori privați, cooperative, societăți de construcții și întreprinderi mici și mijlocii; inclusiv recurgând la băncile și instituțiile naționale și regionale de promovare, la Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei, la Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare și la Grupul Băncii Europene de Investiții pentru a furniza această finanțare.

Adoptată la Bruxelles, 9 septembrie 2026.

*Pentru Comisie*
Dan JØRGENSEN
*Membru al Comisiei*

([8]) Comisia Europeană, SWD(2025) 78.