



**MINISTERUL DEZVOLTĂRII,
LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI
ADMINISTRAȚIEI**

Strategia Națională a Locuirii

2022-2050



Aprilie 2022

Cuprins

Capitolul 1: Context General.....	3
1. Informații generale relevante și viziunea strategică.....	3
2. Cadrul de reglementare și actori relevanți în domeniul locuirii.....	5
2.1 Priorități existente în documente strategice.....	5
2.2 Cadrul normativ și instituțional actual.....	11
2.3 Programe derulate în domeniul locuirii.....	12
Capitolul 2: Definirea problemei.....	18
1. Prezentarea generală a caracteristicilor locuirii în România.....	18
2. Principalele provocări.....	39
Capitolul 3: Scopul și Obiectivele Strategiei Naționale a Locuirii.....	65
1. Scopul Strategiei Naționale a Locuirii.....	65
2. Principii generale.....	65
3. Obiective și măsuri.....	66
Capitolul 4: Rezultate și indicatori.....	76
1. Rezultate așteptate.....	76
2. Indicatori de monitorizare a implementării Strategiei Naționale a Locuirii.....	78
Capitolul 5: Implicații bugetare și juridice.....	80
Capitolul 6: Monitorizare și evaluare.....	83
1. Structura de guvernare.....	83
2. Etape ulterioare.....	85
Anexă. Planul de acțiune 2022 – 2027.....	86
1. Cadrul operațional al Strategiei Naționale a Locuirii – de la provocări la obiective.....	86

Lista figurilor și tabelelor:

Figura 1. Rata supraaglomerării conform nivelului de urbanizare, 2019	22
Figura 2. Locuințele în funcție de anul construirii (% total locuințe 1990) și numărul de persoane din locuință în anul 1990.....	23
Figura 3. Fondul de locuințe în funcție de perioada construirii.....	24
Figura 4. Evoluția lungimii rețelei simple de distribuție a apei potabile (km)	25
Figura 5. Evoluția cursului Euro.....	26
Figura 6. Creditul nou.....	27
Figura 7. Creșterea anuală a stocului de credite acordate sectorului real și ponderea creditelor în valută	27
Figura 8. Tranzacții vs Ipoteci unități individuale	28
Figura 9. Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100), date trimestriale	29
Figura 10. Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior	31
Figura 11. Venituri totale medii lunare ale gospodăriilor.....	33
Figura 12. Comunități marginalizate și așezări informale	38
Figura 13. Orașul de 15 minute.....	70
Tabelul 1. Date generale privind populația și locuințele, la recensăminte	18
Tabelul 2. Transferul proprietății locuințelor din condominii de la proprietari publici la cei privați	18
Tabelul 3. Clasificarea locuințelor în funcție de numărul de persoane	19
Tabelul 4. Locuințele, conform numărului de persoane din gospodăria	21
Tabelul 5. Unități de locuințe convenționale.....	22
Tabelul 6. Stocul și nevoia de locuințe publice estimată pe baza solicitărilor înregistrate la nivel UAT (total)	35
Tabelul 7. Nevoia de locuințe publice conform documentelor aprobate la nivel local	36

Capitolul 1: Context General

1. Informații generale relevante și viziunea strategică

Locuirea este o provocare majoră pentru dezvoltarea României și necesită o abordare integrată care să țină cont de impactul economic, social și de mediu al măsurilor adoptate.

Obiectivele și măsurile strategiei, în special cele privind incluziunea socială, îmbunătățirea accesibilității locuirii, tranziția verde, dezvoltarea unui cadru instituționale adecvat importanței și necesităților domeniului, se aliniază principiilor și recomandărilor **Declarației ministeriale de la Nisa** (2022). Aceasta a fost adoptată în cadrul Conferinței ministeriale organizată de Președinția franceză a Consiliului Uniunii Europene, în lumina noilor provocări reprezentate de accelerarea schimbărilor climatice, criza sanitară și intensificarea procesului de urbanizare.

În cadrul Declarației este subliniată necesitatea adaptării politicilor naționale ale locuirii pentru a face față acestor provocări care accentuează vulnerabilitatea domeniului în termeni de dificultate a accesului la locuire la costuri suportabile, sărăcie energetică, alături de aspectele mai generale privind eficiența energetică în sectorul rezidențial și economia circulară. Totodată, aplicarea obiectivelor și măsurilor Strategiei Naționale a Locuirii trebuie să aibă în vedere schimbarea, în contextul pandemiei de Covid-19, a relațiilor dintre locuință, locul de muncă și condițiile de viață, oferind soluții pentru deprivarea severă de locuire ale celor mai vulnerabile grupuri, în acord cu **Pilonul European al Drepturilor Sociale**, care vizează locuire și asistență pentru persoanele fără adăpost.

Agenda 2030 pentru dezvoltare durabilă prevede până în orizontul 2030 accesul tuturor la locuință la un cost accesibil, și reabilitarea cartierelor marginalizate. În calitate de stat membru al Organizației Națiunilor Unite, România și-a exprimat adevărată aderență la obiectivele celor două agende globale: Agenda 2030 pentru Dezvoltare Durabilă și Noua Agendă Urbană. Noua Agendă Urbană reprezintă instrumentul prin care Agenda 2030 pentru Dezvoltare Durabilă și cele 17 Obiective de Dezvoltare Durabilă ale acesteia sunt operaționalizate la nivelul orașelor, astfel încât zonele urbane să ofere oportunități de dezvoltare și condiții optime de viață locuitorilor acestora. Toate cele 17 obiective de dezvoltare durabilă ale Agendei 2030 au o dimensiune urbană, în timp ce Obiectivul de Dezvoltare Durabilă 11 este dedicat în totalitate orașelor și creșterii durabile, stabilind următoarea direcție: „orașele și așezările omenești să devină incluzive, sigure, reziliente și durabile”. Astfel, atingerea acestui obiectiv necesită corelarea politicilor de planificare urbană și a celor din domeniul locuirii pentru dezvoltarea unor orașe și comunități sustenabile, prin transformarea lor în locuri incluzive, sigure și reziliente.

Viziunea comună a documentelor menționate este aceea de a promova incluziunea și accesul tuturor, fără nicio discriminare de vreun fel, la așezări umane și locuințe sigure, sănătoase, accesibile, la un preț rezonabil, reziliente și durabile, pentru a stimula prosperitatea și calitatea vieții și implicit a locuirii pentru toți. Factorii de decizie se confruntă, de asemenea, cu provocarea elaborării unor politici integrate, în contextul în care elaborarea și implementarea politicilor privind locuirea sunt fragmentate între ministere și niveluri de guvernare. Aceasta reprezintă, pe de o parte, o reflectare a numeroaselor implicații ale locuirii atât asupra indivizilor, cât și asupra economiei, iar pe de altă parte fragmentarea în elaborarea politicilor sectoriale cu impact asupra locuirii determină existența unor situații și categorii de nevoi și probleme care pot rămâne insuficient acoperite.

Aceste elemente fac din locuire un domeniu de politici complex, care necesită o abordare interdisciplinară și cooperare intersectorială pentru a răspunde provocării de a oferi locuințe durabile. România prezintă un dezechilibru persistent între cererea și oferta de locuințe, cu supraaglomerare în marile centre urbane care se confruntă cu creșterea costurilor locuințelor și cu expansiunea urbană accelerată, în timp ce orașele mici și mijlocii pierd populație și trebuie să identifice metode pentru utilizarea unui surplus de locuințe vacante.

În ansamblu, sectorul locuințelor din România înregistrează inegalități semnificative și provocări importante în asigurarea accesului la locuințe în contextul dezechilibrelor înregistrate între cererea și oferta de locuințe pe piața liberă. Toate aglomerările urbane includ insule de sărăcie, comunitățile segregate spațial afectate de deprivare de locuire, ocupare a forței de muncă scăzută și nivel de educație redus. Lipsa condițiilor de locuire adecvate este strâns legată de gospodăriile sărace care trăiesc în condiții precare și care sunt împovărate de cheltuielile pentru locuință. Grupurile cu venituri mici sunt din ce în ce mai excluse de pe piețele imobiliare din orașele mai mari, având în vedere alternativele limitate de acces la locuințe la costuri suportabile.

România este țara europeană cu cea mai mare rată a deprivării severe de locuire. Grupurile sărace și marginalizate, atât în zonele urbane, cât și în cele rurale, se confruntă cu provocări legate de condițiile inadecvate de locuire, acoperirea insuficientă cu servicii și dotări tehnico-edilitare și lipsa siguranței ocupării, în special în cazul așezărilor informale.

Cu toate acestea, nu toți cei care au dificultăți în accesarea unei locuințe adecvate sunt concentrați spațial, ceea ce indică faptul că politicile de locuire trebuie, pe de o parte, să vizeze anumite teritorii, și pe de altă parte să răspundă nevoilor specifice diferitelor categorii de grupuri vulnerabile.

Având în vedere problemele privind stocul de locuințe existent în România, riscul seismic, procesul de tranziție către un sector rezidențial cu emisii scăzute de gaze cu efect de seră, criza energetică este necesară intensificarea acțiunilor de renovare a fondului de locuințe și implementarea unor programe de regenerare urbană pentru a crește calitatea locuirii.

Urmărind corelarea cu principalele documente strategice de la nivel european și național, precum și pentru a răspunde la provocările cu care se confruntă domeniul locuirii în România, a fost elaborată Strategia Națională a Locuirii pentru perioada 2022-2050, care este structurată pe următorii piloni:

- Locuire incluzivă;
- Locuire accesibilă și servicii publice de calitate;
- Tranziția verde - Locuire sigură și durabilă;
- Întărirea capacității administrative.

Planul de acțiune al Strategiei Naționale a Locuirii pentru perioada 2022-2050 vizează perioada 2022-2027, urmând a fi reactualizat pentru fiecare perioadă corespunzătoare Cadrului financiar multianual al UE.

Viziunea Strategiei Naționale a Locuirii este:

- *Implicarea tuturor actorilor relevanți în asigurarea și promovarea locuirii accesibile, incluzive, adecvate, durabile și reziliente, care contribuie la îmbunătățirea calității vieții.*

În procesul de elaborare a Strategiei Naționale a Locuirii au fost utilizate rezultatele următoarelor proiecte:

- Proiectul de Strategie Națională a Locuirii, orizont 2030.
- „Coordonarea și selecția eficientă și transparentă a proiectelor de infrastructură finanțate din instrumente structurale și de la bugetul de stat pentru perioada 2014 - 2020”¹.
- „Elaborarea politicii urbane ca instrument de consolidare a capacității administrative și de planificare strategică a zonelor urbane din România” (SIPOCA 711), derulat de către MDLPA și Banca Mondială în cadrul unui parteneriat de asistență tehnică și cofinanțat din Fondul Social European (FSE), prin Programul Operațional Capacitate Administrativă (POCA) 2014 -2020².

2. Cadrul de reglementare și actori relevanți în domeniul locuirii

2.1 Priorități existente în documente strategice

➤ Documente strategice la nivel național

- **Politica Urbană a României (PUR, 2021-2035) – în curs de aprobare**

Politica Urbană a României reprezintă o strategie integrată și coordonată la nivel național și local pentru a ghida dezvoltarea urbană durabilă, inclusiv creșterea, și pentru a controla expansiunea urbană necontrolată. O atenție deosebită este acordată coerenței formei urbane a orașelor, valorificării terenurilor virane, densificării și regenerării ca forme de creștere rezilientă. Politica Urbană va stabili o agendă comună a autorităților publice de la nivel central și local pentru îmbunătățirea cadrului de dezvoltare urbană, prin furnizarea unui set de măsuri coerente și prin coordonarea și corelarea domeniilor sectoriale și a diferiților actori.

Obiectivele de politică, precum și măsurile asociate lor au scopul de a face orașele: (a) verzi și reziliente; (b) competitive și productive; (c) juste și incluzive și (d) bine guvernate. În domeniul locuirii obiectivele politicii urbane urmăresc îmbunătățirea accesului la locuințe și utilități publice de calitate.

- **Strategia Națională pentru Dezvoltarea Durabilă a României (2030)**

În cadrul ODD 11 – „Dezvoltarea orașelor și a așezărilor umane pentru ca ele să fie deschise tuturor, sigure, reziliente și durabile” se menționează printre problemele identificate în crearea comunităților durabile calitatea slabă a fondului imobiliar existent, numărul mare de clădiri vulnerabile la riscul seismic, locuințe inadecvate pentru grupurile sărace și vulnerabile, ineficiența pieței de locuințe și cadrul legal și instituțional. Astfel, una dintre țintele propuse pentru anul 2030 vizează asigurarea accesului la condiții de locuire adecvate pentru toți cetățenii.

¹ Proiect derulat în perioada 01.04.2014 – 31.12.2015, finanțat prin intermediul Programului Operațional Asistență Tehnică 2007 – 2013 - Cod SMIS 48659. Ca parte a proiectului au fost realizate analize și recomandări în vederea fundamentării Strategiei Naționale a Locuirii, demers realizat cu sprijinul Băncii Mondiale, care a elaborat trei rapoarte de analiză privind locuirea, respectiv: „Către o strategie națională a locuirii”, „Coordonarea fondurilor guvernamentale cu fondurile europene”, „Prioritizarea programelor și proiectelor”.

² Banca Mondială (2021), Livrabilul 3 – Contribuții la Politică Urbană a României.

- **Strategia Națională de Renovare pe Termen Lung pentru sprijinirea renovării parcului național de clădiri rezidențiale și nerezidențiale, atât publice, cât și private, și transformarea sa treptată într-un parc imobiliar cu un nivel ridicat de eficiență energetică și decarbonat până în 2050.**

Implementarea SNRTL include trei măsuri complementare pentru integrarea riscului seismic în investițiile în eficiență energetică: (i) expertize structurale și inspecții tehnice care trebuie efectuate asupra clădirilor, cu determinarea măsurilor relevante pentru siguranța structurală a clădirilor înainte de renovări majore de eficiență energetică; (ii) analiza cost-beneficiu pentru clădirile vulnerabile, comparând cel puțin două alternative obligatorii - renovarea clădirii la nivelul clădirii cu energie aproape zero (nZEB), împreună cu măsuri de creștere a siguranței seismice, sau demolarea și construirea unei clădiri noi a alternativă viabilă în programele de reducere a riscului seismic, conform cu cerințele nZEB; și (iii) măsuri obligatorii de creștere a siguranței seismice a clădirilor pe baza rezultatelor analizei cost-beneficiu de mai sus. SNRRS a adoptat o serie de indicatori din SNRTL pentru a cuantifica contribuția intervențiilor de reducere a riscului seismic, la îmbunătățirea eficienței energetice a fondului construit.

- **Strategia Națională de Reducere a Riscului Seismic**

Strategia stabilește obiectivele și acțiunile pe termen scurt, mediu și lung pentru reducerea riscului seismic la nivelul clădirilor în România până în anul 2050, armonizând aceste obiective cu țintele relevante în vederea creșterii rezilienței la dezastre sau la schimbări climatice.

Obiectivele strategiei sunt:

- reducerea riscului seismic la nivel național, prin salvarea de vieți, protejarea bunurilor și reducerea prejudiciilor materiale, prin investiții prioritizate și eficiente;
- asigurarea de beneficii asociate privind îmbunătățirea sustenabilității și funcționalității fondului construit, respectiv pentru îmbunătățirea incluziunii sociale;
- creșterea rezilienței, se realizează prin integrarea aspectelor de risc seismic în planificarea teritorială și sectorială și asigurarea proceselor de redresare și reconstrucție;
- creșterea gradului de conștientizare a publicului cu privire la riscul seismic și promovarea participării și a acțiunii incluzive la implementarea măsurilor de reducere a riscurilor.

- **Strategia națională privind protejarea monumentelor istorice 2022-2032**

Strategia vizează fondul construit istoric, susceptibil de a purta valori de patrimoniu, patrimoniul cultural imobil, precum și diferite niveluri de abordare a acestuia. Obiectivele generale ale strategiei urmăresc:

- gestiunea integrată și durabilă a datelor privind monumentele istorice și patrimoniul cultural imobil;
- optimizarea raportului dintre resursele alocate și nevoile de gestiune, protejare și valorificare a monumentele istorice și patrimoniul cultural imobil;
- stabilirea măsurilor de punere în aplicare a legislației în domeniul protejării monumentele istorice și patrimoniul cultural imobil;
- crearea și consolidarea unui sistem performant de educare, formare, cercetare și inovare;
- creșterea accesibilității publicului larg la monumentele istorice și patrimoniul cultural imobil
- dezvoltarea durabilă a României recurgând la patrimoniul cultural imobil ca resursă;

- Stabilirea și adoptarea unor principii și criterii de intervenție.
- **Strategia națională privind incluziunea socială și reducerea sărăciei pentru perioada 2022-2027**

Prin obiectivele Strategiei naționale privind incluziunea socială și reducerea sărăciei și Planul de acțiune pentru perioada 2022-2027 se urmărește reducerea numărului persoanelor expuse riscului de sărăcie sau excluziune socială cu cel puțin 7%, până în anul 2027 față de anul 2020. Strategia prevede măsuri de combatere a sărăciei, dreptul la asistență socială, accesul la servicii de interes public general, oportunitate de participare socială și economică a grupurilor vulnerabile, din perspectiva respectării drepturilor omului, precum și măsuri de redresare și reziliență în sistemul de servicii sociale, în contextul pandemiei Covid-19 sau al altor situații speciale.

În domeniul locuirii, Strategia prevede investiții și reforme pentru locuințe și servicii de bază adecvate, sigure, într-un mediu sănătos și la prețuri accesibile. Astfel se are în vedere:

- Creșterea accesului la locuințe adecvate pentru categoriile de persoane, în special pentru tineri și alte grupuri vulnerabile, precum și persoanele care trăiesc în așezări informale;
 - Stabilirea de criterii la nivel național pentru acordarea de locuințe sociale;
 - Creșterea calității condițiilor de locuire pentru categoriile cu venituri reduse și vulnerabile;
 - Acțiuni integrate de reducere a inegalităților teritoriale și integrarea comunităților marginalizate din zonele rurale;
 - Reducerea fenomenului de segregare spațială rezidențială.
- **Strategia națională privind drepturile persoanelor cu dizabilități „O Românie echitabilă 2022-2027” și a Planul operațional privind implementarea Strategiei**

Documentul adoptat urmărește stimularea participării active a persoanelor cu dizabilități la viața în comunitate, creșterea gradului de conștientizare asupra nevoilor comunității, precum și a vizibilității în societate, aspecte care să conducă la îmbunătățirea calității vieții și la creșterea gradului de ocupare în rândul acestor persoane.

Strategia are ca obiectiv asigurarea participării depline și efective a persoanelor cu dizabilități, bazată pe libertatea de decizie, în toate domeniile vieții și într-un mediu accesibil și rezilient și prevede opt domenii prioritare: accesibilitate și mobilitate; protecția efectivă a drepturilor persoanelor cu dizabilități; ocupare; protecție socială, inclusiv abilitare/reabilitare; viață independentă și integrare în comunitate, inclusiv accesul la servicii publice; educație; sănătate și participare politică și publică.

- **Strategia privind incluziunea socială a persoanelor fără adăpost 2021-2027 (Politica publică națională care vizează persoanele fără adăpost - proiect de strategie)**

Fenomenul persoanelor fără adăpost și al deprivării severe de locuire există în toate țările europene. În etapa de analiză pentru elaborarea strategiei a fost evidențiat faptul că România, până la acest moment nu a raportat nici un sprijin politic sau societal pentru programul „Locuințe înainte de toate (Housing First)”³. Nu au fost identificate inițiative chiar și singulare de implementarea a acțiunilor/programelor de tip locuință înainte de toate (housing first).

³ https://housingfirsteurope.eu/assets/files/2019/10/2019-10-10-HFinEurope_Full-Report2019_final.pdf.

Obiectivul general al politicii publice este „asigurarea incluziunii sociale a persoanelor fără adăpost în vederea prevenirii și combaterii riscului de sărăcie a acestora”. Luând în considerare particularitățile specifice acestui grup vulnerabil, asigurarea incluziunii sociale a persoanelor fără adăpost se poate realiza prin acțiuni precum asigurarea accesului la servicii sociale, de ocupare, locuință, servicii medicale specializate, care converg către prevenirea și combaterea riscului de sărăcie.

- **Strategia națională pentru promovarea îmbătrânirii active și protecția persoanelor vârstnice**

Prin elaborarea documentului de strategie, Guvernul își propune să își concentreze atenția asupra diminuării disparităților regionale, astfel încât să îmbunătățească situația persoanelor vârstnice care necesită sprijin atât în zonele rurale, cât și în zonele urbane mici, reducând astfel zonele cu o concentrare mare a sărăciei, rata scăzută de ocupare a forței de muncă precum și condițiile de locuire inadecvate din comunitățile marginalizate care au un ridicat procent de persoane vârstnice ce necesită îngrijire de lungă durată.

- **Documente strategice la nivel internațional**

- **Agenda 2030 pentru dezvoltare durabilă**

Reprezintă un program de acțiune globală în domeniul dezvoltării care promovează echilibrul între cele trei dimensiuni ale dezvoltării durabile – economic, social și de mediu. Agenda 2030 include **17 Obiective de Dezvoltare Durabilă** (ODD), reunite informal și sub denumirea de **Obiective Globale**. Prin intermediul Obiectivelor Globale, se stabilește o agendă de acțiune în vederea eradicării sărăciei extreme, combaterii inegalităților și a in justiției și protejării planetei până în 2030.

Toate cele 17 obiective de dezvoltare durabilă ale Agendei 2030 au o dimensiune urbană, însă Obiectivul de Dezvoltare Durabilă 11 este dedicat în numai orașelor și creșterii durabile, stabilind următoarea direcție de acțiune: „dezvoltarea orașelor și a așezărilor umane pentru ca ele să fie deschise tuturor, sigure, reziliente și durabile”. Totodată, Agenda 2030 propune „eradicarea sărăciei în toate formele sale și în orice context”.

- **Pilonul European al Drepturilor Sociale**

Cele 20 de principii ale Pilonului European al Drepturilor Sociale reprezintă ghidul către o Europă socială și stabilesc viziunea pentru „cadru de reguli sociale”. Ele exprimă principii și drepturi esențiale pentru piețele muncii și sistemele de asistență socială care funcționează în Europa. Unele principii reafirmă drepturile deja prezente în acquis-ul Uniunii, iar altele stabilesc obiective clare pentru provocările care decurg din evoluțiile societale, tehnologice și economice.

Documentul menționează faptul că accesul la locuințe la prețuri accesibile reprezintă o preocupare tot mai mare în multe state membre, regiuni și orașe. Numărul de persoane fără adăpost este în creștere în majoritatea statelor membre. Chiar dacă politicile de eliminare a fenomenului persoanelor fără adăpost pot avea succes printr-o abordare locală sau regională, este necesar și un impuls european astfel încât, acest fenomen să fie eliminat la nivelul UE până în 2030. În plus, sărăcia energetică afectează aproape 34 de milioane de europeni care nu își pot permite să-și încălzească locuințele, ceea ce indică lipsa accesului la locuințe de calitate la prețuri accesibile pentru multe familii. Se apreciază că implementarea Pactului Ecologic European, prin Inițiativa Valul Renovării,

revizuirea Directivei privind eficiența energetică și orientarea și îndrumarea pentru acțiune locală prin Observatorul UE privind sărăcia energetică, vor contribui la atenuarea sărăciei energetice și creșterea calității locuințelor, în special pentru gospodăriile cu venituri medii și mici.

O parte dintre principiile susținute în document au în vedere:

- Incluziunea persoanelor cu dizabilități - dreptul de a le fi asigurat un trai demn, servicii care le permit să participe la piața muncii și în societate, și la un mediu de lucru adaptat nevoilor lor, având în vedere faptul că aceste persoane se confruntă cu dificultăți în ceea ce privește accesul la serviciile de educație, ocupare, protecție socială, locuire și servicii de sănătate,

- Locuință și asistență pentru persoanele fără adăpost - accesul la locuințe sociale sau asistență pentru locuințe de bună calitate va fi asigurat celor aflați în nevoie; persoanele vulnerabile au dreptul la asistență și protecție corespunzătoare împotriva evacuării forțate; furnizarea de adăposturi și servicii adecvate persoanelor fără adăpost pentru a promova incluziunea socială a acestora.

- Acces la servicii esențiale - dreptul de a accesa servicii esențiale de bună calitate, inclusiv apă, canalizare, energie, transport, servicii financiare și comunicații digitale.

- **Valul renovării (Renovation wave)**

Obiectivul principal al noii strategii este îmbunătățirea performanței energetice a clădirilor, în următorii zece ani, cel puțin dublarea ratei anuale de renovare energetică a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale și promovarea renovărilor energetice profunde. Potrivit Comisiei Europene, mobilizarea forțelor, la toate nivelurile, către aceste obiective, va duce la 35 de milioane de unități de construcții renovate până în 2030.

Una din componentele strategiei este **Inițiativa pentru locuințe accesibile (Affordable housing initiative)**, care asigură asistență tehnică pentru proiecte locale pentru locuințe sociale și încurajează dezvoltarea urbană durabilă prin acțiuni inovative, transfer de cunoaștere și întărirea capacității administrative.

- **The New Bauhaus**

În contextul Valului Renovării (Renovation Wave) este creat un cadru participativ unde arhitecții, artiștii, studenții, oamenii de știință, inginerii și designerii lucrează împreună pentru a face această viziune o realitate. Noul Bauhaus european dorește a fi o forță motrice pentru a da viață acordului european într-un mod atractiv, inovator și centrat pe om. Este o mișcare bazată pe sustenabilitate, accesibilitate și estetică pentru a aduce acordul european mai aproape de oameni și a face accesibile reciclarea, energiile regenerabile și biodiversitatea.

- **Agenda urbană pentru UE**

Agenda Urbană pentru UE a fost lansată în mai 2016 odată cu *Pactul de la Amsterdam* și reprezintă o nouă metodă de lucru pe mai multe niveluri de guvernare care promovează cooperarea între statele membre, orașe, Comisia Europeană și alte părți interesate pentru a stimula creșterea și inovarea în orașele europene, precum și pentru a identifica și aborda cu succes provocările sociale.

În scopul implementării Agendei Urbane pentru UE au fost dezvoltate 14 parteneriate (care cuprind 23 de state membre, inclusiv România prin Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, 96 de orașe și/sau regiuni metropolitane, 10 regiuni, 17 directorate din cadrul Comisiei Europene și 33 de instituții și organizații europene). Parteneriatele acoperă tematici

relevante pentru zonele urbane, în cadrul cărora au fost stabilite 114 acțiuni inovative pentru îmbunătățirea cadrului de reglementare, de finanțare și de cunoștințe de la nivel European. Toate aceste acțiuni se află în acest moment în faza de implementare, unele dintre acestea fiind deja finalizate.

Unul dintre parteneriatele Agendei Urbane pentru UE, *The Housing Partnership*, este dedicat domeniului locuirii. Parteneriatul și-a propus să contribuie la crearea de cunoștințe și de condiții juridice și financiare mai bune pentru orașele din UE, care trebuie să investească în locuințe la prețuri accesibile pentru populația lor. Accentul s-a pus pe abordarea nevoilor de locuințe la prețuri accesibile și pe sprijinirea ofertei de locuințe la prețuri accesibile, inclusiv locuințe publice, sociale, de închiriere, precum și în proprietate la prețuri accesibile.

- **Noua Cartă de la Leipzig. Puterea transformativă a orașelor pentru binele comun**

Luând în considerare provocările globale urgente, cum ar fi schimbările climatice, pierderea biodiversității, deficitul de resurse, fluxurile migratorii, schimbările demografice, pandemiile și economiile în schimbare rapidă documentul are ca scop urmărirea binelui comun, prin utilizarea puterii transformatoare a orașelor. Printre acestea se numără bunăstarea generală, servicii publice fiabile de interes general, precum și reducerea și prevenirea unor noi forme de inegalități sociale, economice, de mediu și teritoriale.

Atât provocările urbane, cât și măsurile adresate acestora ar trebui să fie concepute la scara spațială corespunzătoare și aplicate printr-un mod coordonat la trei niveluri: cartier, nivel local și la scară funcțională, regională și metropolitană mai largă. Totodată, prin Noua Cartă de la Leipzig este promovată integrarea dimensiunilor sociale, ecologice și economice ale dezvoltării durabile prin cele trei dimensiuni cu privire la orașe: orașul just, orașul verde și orașul productiv.

Având la bază principiile privind abordarea integrată, participare și guvernanta multi-nivel, în cadrul documentului este subliniată nevoia coordonării și modelării infrastructurii, a serviciilor publice și a bunăstării colective care includ: servicii pentru sănătate, asistență socială, educație, cultură, aprovizionare cu apă și energie, gestionarea deșeurilor, transport public, rețele digitale, sisteme de informații și spații publice, precum și infrastructuri verzi-albastre, precum și asigurarea unei locuințe sigure, igienice, accesibile, bine concepute și adecvate.

Printr-o politică activă privind terenurile și amenajarea teritoriului se stabilește:

- promovarea cooperării dincolo de frontierele administrative și naționale și coordonarea planificării spațiale în zonele urbane funcționale;
- reînnoirea și regenerarea complexă a zonelor urbane; utilizarea terenurilor astfel încât să echilibreze densitatea urbană, prin favorizarea infrastructurii verzi-albastre, creșterea biodiversității urbane și facilitarea dezvoltării urbane neutre din punct de vedere al climei;
- proiectarea și gestionarea unor spații publice sigure și accesibile;
- asigurarea locuințelor adecvate, sigure, bine concepute și accesibile, pentru a crea cartiere vibrante și mixte din punct de vedere social, evitând politica speculativă privind terenurile;
- spații urbane cu utilizare mixtă, pentru a promova noi forme de producție și activitate economică.

- **Agenda teritorială 2030. Un viitor pentru toate teritoriile**

Agenda Teritorială este documentul care a contribuit la orientarea procesului de dezvoltare teritorială, în acord cu principiul coeziunii teritoriale, care a fost inclus în Politica de Coeziune odată cu adoptarea Tratatului de la Lisabona din 2007.

Agenda Teritorială 2030 este construită în jurul a două obiective majore: „Europa echitabilă” (cu trei priorități: dezvoltarea teritorială echilibrată, bazată pe diversitatea teritoriilor; utilizarea zonelor funcționale în reducerea decalajelor regionale și a inegalităților dintre teritorii; integrarea transfrontalieră) și „Europa verde” (acțiunile prioritare incluzând: dezvoltare regională și urbană neutră din punct de vedere climatic; consolidarea economiilor locale și dezvoltarea economiei circulare; creșterea conectivității fizice și digitale a teritoriilor).

2.2 Cadrul normativ și instituțional actual

Cadrul juridic care reglementează domeniul locuirii este constituit din Codul administrativ, adoptat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, Legea locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Autoritățile administrației publice centrale. În domeniul locuirii, atribuțiile autorităților administrației publice sunt partajate între autoritățile administrației publice centrale (realizarea cadrului strategic, legislativ și gestionarea programelor de finanțare) și autoritățile administrației publice locale (construirea locuințelor sociale și a celorlalte unități locative aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale sau în administrarea lor, criteriile pentru repartizarea locuințelor sociale și a utilităților locative aflate în proprietatea sau în administrarea acestora).

Astfel, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (MDLPA) este, printre altele, autoritatea pentru lucrări publice, construcții, disciplina în construcții, amenajarea teritoriului, urbanism, arhitectură, locuire, locuințe, clădiri de locuit, reabilitarea termică a clădirilor, gestiune și dezvoltare imobiliar-edilitară, dezvoltare regională, coeziune și dezvoltare teritorială etc.

Totodată, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației realizează promovarea unor programe naționale care să finanțeze activități și acțiuni necesare asigurării dezvoltării durabile și echilibrate a teritoriului național, întărirea coeziunii economice, sociale și teritoriale, protejarea și promovarea patrimoniului național, precum și creșterea calității locuirii în cadrul așezărilor umane și gestionează domeniul locuirii, locuințelor și al clădirilor de locuit, al reabilitării termice și al eficienței termice a clădirilor.

Sub autoritatea Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației funcționează Agenția Națională pentru Locuințe, instituție prin care sunt derulate programele de locuire reglementate de Legea nr. 152/1998.

În ceea ce privește responsabilitățile în domeniul locuirii pentru grupurile sărace și marginalizate, acestea revin Guvernului, prin Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, Ministerul Muncii și Solidarității Sociale (MMSS) care colaborează cu administrațiile locale formate din consiliile județene și consiliile locale și autoritățile administrației publice locale.

Acestea din urmă propun și operaționalizează măsurile în domeniul locuirii. Astfel, MDLPA are responsabilitatea de a elabora și pune în aplicare, împreună cu autoritățile administrației publice locale, strategii, politici și programe în domeniul planificării urbane și regionale, locuirii, infrastructurii și dezvoltării locale. MMSS, atât în mod direct, cât și prin structuri teritoriale, întocmește, aprobă și coordonează metodologic implementarea politicilor de asistență socială adresate grupurilor vulnerabile. Cu toate acestea, abordarea față de grupurile vulnerabile este diferită, deși obiectivele naționale generale sunt aceleași. MDLPA gestionează programe de investiții în infrastructură, în timp ce MMSS gestionează beneficiile de asistență socială și serviciile sociale pentru grupurile vulnerabile.

Autoritățile administrației publice locale. În conformitate cu prevederile Codului administrativ, în exercitarea atribuțiilor sale, consiliul local asigură, potrivit competenței sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind locuințele sociale și celelalte unități locative aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale sau în administrarea sa. Totodată, în exercitarea atribuțiilor sale, consiliul local aprobă construirea locuințelor sociale, criteriile pentru repartizarea locuințelor sociale și a utilităților locative aflate în proprietatea sau în administrarea sa.

Din legislația specială în domeniul locuirii, remarcăm faptul că autoritățile administrației publice locale au un rol esențial în ceea ce privește stabilirea nevoii de locuințe la nivel local, finanțarea construcției de locuințe, administrarea fondului de locuințe precum și înscrierea unităților administrativ-teritoriale în programele de construcție, reabilitare sau consolidare a locuințelor, derulate de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

2.3 Programe derulate în domeniul locuirii

➤ Programul de construcții de locuințe sociale conform legii nr. 114/1996

Scopul acestui program este construirea de locuințe sociale – locuințe cu chirie subvenționată, destinate unor categorii de persoane defavorizate prevăzute de lege, cărora nivelul de existență nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței. Obiectivul ce se dorește a fi atins este asigurarea unor condiții de locuit decente pentru categoriile sociale dezavantajate. Promovarea investițiilor de locuințe sociale reprezintă, conform legii, sarcina autorităților publice locale.

Finanțarea locuințelor sociale se asigură din bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual, ale consiliilor locale. Statul sprijină construcția de locuințe sociale prin programul multianual de construcții de locuințe sociale prin care transferă sume de la bugetul de stat, în limita creditelor de angajament și a creditelor bugetare aprobate anual cu această destinație și a estimărilor pentru următorii 3 ani, prevăzute în legea bugetară anuală, Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației. Locuințele sociale realizate potrivit Legii nr. 114/1996 nu pot fi vândute.

Au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința. Nu pot beneficia de locuințe sociale persoanele sau familiile care: dețin în proprietate o locuință; au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990; au beneficiat de sprijinul statului în credite și

execuție pentru realizarea unei locuințe; dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat.

*În perioada 2007-2022, prin programul de construcții de locuințe sociale finanțat prin MDLPA conform Legii nr. 114/1996 au fost finalizate 90 de blocuri de locuințe sociale însumând **3.911 locuințe sociale** la nivel național.*

➤ **Programul de construcții de locuințe de necesitate conform legii nr. 114/1996**

Locuința de necesitate se finanțează și se realizează în condițiile stabilite pentru locuința socială, iar acestea se închiriază temporar persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.

În cazuri de extremă urgență, consiliile locale pot declara drept locuințe de necesitate locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale, iar locuințele de necesitate libere se pot constitui temporar ca fond de locuințe sociale.

➤ **Programul de construcții de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați din casele naționalizate**

Situația extraordinară prevăzută la art. 115 alin. (4) din Constituția României, republicată, se motivează prin necesitatea stringentă de asigurare a unui cadru adecvat pentru asigurarea locuințelor pentru chiriașii din imobile naționalizate care, prin efectul legii sau datorită unor hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, sunt obligați să părăsească locuințele pe care le dețin în prezent, având în vedere retrocedarea în natură a proprietăților preluate abuziv de către stat. Fondul de locuințe destinate închirierii persoanelor și/sau familiilor evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate în natură foștilor proprietari se constituie din locuințe construite prin Programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii derulat prin ANL sau locuințe construite în baza Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, de către consiliile locale din acele unități administrativ-teritoriale care au înregistrat cereri formulate de către persoanele îndreptățite, respectiv de către Consiliul General al Municipiului București.

Finanțarea programului multianual de investiții în construcția de locuințe sociale, conform OUG nr. 74/2007, se asigură din transferuri de la bugetul de stat, în limita creditelor de angajament și a creditelor bugetare aprobate anual cu această destinație și a estimărilor pentru următorii 3 ani, prevăzute în legea bugetară anuală, Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, din bugetele locale în limita sumei prevăzute cu această destinație, precum și din donații și contribuții de la persoane fizice și juridice efectuate conform prevederilor legale în vigoare.

*În perioada 2009-2021 au fost finanțate, în baza OUG nr. 74/2007 un număr de 263 de blocuri de locuințe cu un total de 12.796 locuințe individuale și au fost finalizate 69 de blocuri însumând **2.969 de locuințe individuale**.*

➤ **Programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, derulat prin ANL (inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate)**

Scopul programului, reglementat de Legea nr. 152/1998, îl reprezintă construirea de locuințe cu chirie, destinate tinerilor cărora sursele de venit nu le permit achiziționarea unei locuințe în

proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței și asigurarea stabilității tinerilor specialiști, prin crearea unor condiții de locuit convenabile.

Beneficiarii programului sunt persoane majore cu vârsta de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele A.N.L., destinate închirierii, și care pot primi repartiții în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste, precum și specialiștii din învățământ și din sănătate, persoane majore care pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe, destinate închirierii, în mod exclusiv specialiștilor din sănătate și/sau învățământ, indiferent de vârstă, dacă sunt angajați ai unităților din domeniile respective aflate pe raza unității administrativ-teritoriale în care sunt amplasate locuințele și care nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale respective.

Finanțarea multianuală a obiectivelor de investiții propuse la finanțare prin programele multianuale se efectuează în limita creditelor de angajament aprobate și a creditelor bugetare aprobate și/sau estimate pentru anii ulteriori cu această destinație în bugetul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației prin legea bugetară anuală, care se înscriu cumulat pentru toată perioada de finanțare, pe o perioadă de maximum 4 ani. Alocațiile de la bugetul de stat pentru constituirea resurselor A.N.L., stabilite în condițiile legii, se cuprind în bugetul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

Terenurile destinate construirii de locuințe prin A.N.L. pot fi proprietate publică ori privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, precum și proprietate privată a persoanelor fizice ori juridice. Terenurile proprietate publică ori privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se preiau de A.N.L. în folosință gratuită, în condițiile legii, pe perioada realizării investițiilor, iar terenurile destinate construcției de locuințe cu chirie prin atragerea capitalului privat se preiau de A.N.L. în folosință gratuită pe toată durata de existență a construcției.

➤ **Programul de construcții de locuințe prin credit ipotecar, derulat prin ANL**

Un alt obiectiv al Agenției Naționale pentru Locuințe, conform Legii nr. 152/1998, îl reprezintă inițierea și/sau dezvoltarea, în condițiile pieței, a unor programe de construcții de locuințe proprietate privată prin credit ipotecar. Resursele de finanțare în construcția de locuințe cu credit ipotecar care se realizează prin programele A.N.L. se constituie din sursele proprii ale beneficiarilor și/sau din credite ipotecare acordate acestora de instituții financiare autorizate potrivit legii. În cazul în care autoritățile administrației publice locale sunt de acord și hotărăsc prelungirea acordării dreptului de folosință gratuită a terenurilor către A.N.L., dar pentru dezvoltarea de către agenție a unor programe de construcții de locuințe prin credit ipotecar, proiectele de execuție realizate cu finanțare din surse bugetare se valorifică în cadrul acestor programe, iar sumele rezultate se virează de A.N.L. la bugetul de stat.

➤ **Programul național privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe**

Realizarea lucrărilor de intervenție stabilite prin program are drept scop creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, respectiv reducerea consumurilor energetice pentru încălzirea apartamentelor, în condițiile asigurării și menținerii climatului termic interior, precum și ameliorarea aspectului urbanistic al localităților. Creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe are drept scop reducerea consumurilor energetice din surse convenționale, diminuarea emisiilor de gaze cu efect de seră și introducerea, după caz, a unor surse alternative de producere a energiei. Programul privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe

are în vedere lucrările de intervenție pentru creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe construite după proiecte elaborate până la 31 decembrie 2005, precum și etapele necesare realizării lucrărilor, modul de finanțare a acestora și obligațiile și răspunderile autorităților administrației publice și asociațiilor de proprietari.

Autoritățile administrației publice locale pot finanța din bugetele locale, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație, lucrări de intervenție pentru creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe și/sau a clădirilor rezidențiale, în cadrul unor scheme de finanțare, fără ca, în acest scop, să se aloce fonduri de la bugetul de stat și/sau fonduri comunitare structurale ori de coeziune.

Totodată, finanțarea executării lucrărilor de intervenție se asigură astfel: 60% din alocații de la bugetul de stat, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației; 40% din fonduri aprobate anual cu această destinație în bugetele locale și/sau din alte surse legal constituite, precum și din fondul de reparații al asociațiilor de proprietari și/sau din alte surse legal constituite. Cota de contribuție proprie a autorităților administrației publice locale se stabilește pe baza unor criterii socio-economice, în limita unei cote de maximum 30% din valoarea executării lucrărilor de intervenție prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 18/2009, și se aprobă prin hotărâre a consiliilor locale, respectiv ale consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București, după caz. Cota de contribuție a asociației de proprietari nu poate fi mai mică de 10% din valoarea executării lucrărilor de intervenție și se asigură de către aceasta pe durata executării lucrărilor de intervenție, în baza situațiilor de lucrări.

Prin programul național multianual privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe se finanțează, din alocații de la bugetul de stat, executarea lucrărilor de intervenție pentru: blocurile de locuințe în care sunt înființate asociații de proprietari pentru apartamentele cu destinația de locuință aflate în proprietatea persoanelor fizice, inclusiv pentru apartamentele aflate în proprietatea persoanelor fizice declarate la Oficiul Național al Registrului Comerțului ca sedii sociale de firmă care nu desfășoară activitate economică și au destinația de locuință; locuințe sociale și celelalte unități locative, aflate în proprietatea/administrarea consiliului local, indiferent dacă sunt amplasate în blocuri de locuințe sau sunt locuințe unifamiliale; locuințe unifamiliale aflate în proprietatea persoanelor fizice, inclusiv pentru locuințe unifamiliale aflate în proprietatea persoanelor fizice declarate la Oficiul Național al Registrului Comerțului ca sedii sociale de firmă care nu desfășoară activitate economică și au destinație de locuință.

Finanțarea unor activități/lucrări de intervenție pentru creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe se poate asigura și din fondurile structurale și de coeziune ale Uniunii Europene, în conformitate cu regulamentele și procedurile de accesare a acestor fonduri și în condițiile stabilite prin documentele procedurale specifice implementării programelor operaționale prin care se asigură finanțarea unor astfel de intervenții, după cum urmează: 60% din fondurile structurale și de coeziune ale Uniunii Europene și din alocații de la bugetul de stat, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației; 40% din fonduri aprobate anual cu această destinație în bugetele locale și/sau din alte surse legal constituite, precum și din fondul de reparații al asociațiilor de proprietari și/sau din alte surse legal constituite. Cota de contribuție proprie a autorităților administrației publice locale se stabilește pe baza documentelor procedurale specifice implementării programelor operaționale și se

aprobă prin hotărâre a consiliilor locale, respectiv ale consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București, după caz.

*În perioada 2009-2021, prin programul național privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe au fost finanțate 4.827 de blocuri de locuințe (însușind 213.761 locuințe individuale) și au fost finalizate **1.896 de blocuri** cu un total de **71.754 locuințe individuale**.*

➤ **Programele anuale de acțiuni privind proiectarea și execuția lucrărilor de intervenție pentru reducerea riscului seismic (OG 20/1994)**

Reducerea riscului seismic al construcțiilor constituie o acțiune complexă, de interes național, în contextul atenuării efectelor unui potențial dezastru provocat de cutremure și cuprinde măsuri de intervenție la construcțiile existente care prezintă niveluri insuficiente de protecție la acțiuni seismice, degradări sau avarieri în urma unor acțiuni seismice.

Fondurile necesare pentru finanțarea cheltuielilor privind expertizarea tehnică, proiectarea și execuția lucrărilor de intervenție la construcțiile existente se vor asigura după cum urmează: la construcțiile existente, aflate în proprietatea sau în administrarea instituțiilor publice: (i) din bugetul de stat sau din bugetele locale, pe baza programelor de investiții ale ordonatorilor principali de credite, fonduri ce se cuprind la poziția globală "Alte cheltuieli de investiții"; (ii) din veniturile proprii ale instituțiilor publice finanțate din venituri extrabugetare; la construcțiile existente, aflate în proprietatea sau în administrarea operatorilor economici, din fondurile proprii ale operatorilor economici.

Pentru locuințele proprietate privată a persoanelor fizice fondurile necesare privind finanțarea cheltuielilor pentru expertizarea tehnică, proiectarea și execuția lucrărilor de intervenție se vor asigura astfel: din transferuri de la bugetul de stat, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru expertizarea tehnică; din sursele proprii ale proprietarilor, din despăgubiri acordate de societățile de asigurare și/sau din credite, pentru proiectarea și execuția lucrărilor de intervenție.

Autoritățile administrației publice locale pot hotărî, în condițiile legii, finanțarea de la bugetele locale, în limita fondurilor alocate anual cu această destinație, pentru expertizarea tehnică, proiectarea și execuția lucrărilor de intervenție în cazul locuințelor proprietate privată a persoanelor fizice.

Totodată, autoritățile administrației publice locale pot hotărî, în condițiile legii, finanțarea de la bugetele locale, în limita fondurilor alocate anual cu această destinație, a măsurătorilor pentru întocmirea documentației cadastrale necesare înregistrării imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară în cazul construcțiilor cu destinația de locuință multietajate, încadrate prin raport de expertiză tehnică în clasa I de risc seismic.

Construcțiile cu destinația de locuință multietajate, încadrate prin raport de expertiză tehnică în clasa I de risc seismic, se includ în programe anuale de acțiuni privind proiectarea și execuția lucrărilor de intervenție pentru reducerea riscului seismic.

Programele anuale se elaborează de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în baza propunerilor fundamentate de Consiliul General al Municipiului București și de consiliile județene și avizate de comitetele județene, respectiv al municipiului București pentru situații de urgență și de Comisia Națională, și se aprobă, respectiv se actualizează ori de câte ori este

necesar, prin hotărâre a Guvernului, în limita prevederilor bugetare anuale aprobate cu această destinație.

Capitolul 2: Definirea problemei

1. Prezentarea generală a caracteristicilor locuirii în România

➤ Caracteristici generale

La ultimul Recensământ al populației și locuințelor din anul 2011 România înregistra 20,12 milioane de locuitori și 7,4 milioane de familii⁴. Fondul de locuințe cuprindea 5,3 milioane de clădiri rezidențiale și un total de 8,7 milioane locuințe. Peste jumătate din familiile din România (55,3%) locuiau în zonele urbane.

Tabelul 1. Date generale privind populația și locuințele, la recensăminte

	1992	2002	2011
Populația (1.000)	22.810	21.680	20.121
Familii (mil.)	7,288	7,32	7,4
Număr de membri per familie	3,07	2,92	2,66
Fond de locuințe (mil.)	7,65	8,1	8,7
Clădiri de locuit (mil.)	4,49	4,84	5,3
Număr de locuințe la 1.000 de locuitori	336	374	435
Număr mediu de camere per locuință	2,5	2,6	2,7
Suprafața medie la sol a unei locuințe (m ²)	33,8	37,6	46,54
Suprafața medie la sol aferentă unei persoane (m ²)	11,6	14,3	20,38

Sursa datelor: Institutul Național de Statistică (INS), *Datele Recensământului din 1992, 2002 și 2011*⁵, preluat din *Livrabilul 3 „Contribuții la Politica Urbană a României”, Banca Mondială 2021*

Fondul locativ din orașele din România este dominat **de locuințe aflate în blocuri de apartamente, ce conțin 67,6% din fondul de locuințe urban**. Doar 2,4% din fondul de locuințe din zonele rurale se află în blocuri, ceea ce înseamnă că administrarea condominiilor este, în mare măsură, o provocare a vieții urbane.

Locuințele în proprietate privată reprezintă 98,6% din fondul total de locuințe (Tabelul

2. Transferul proprietății locuințelor din condominiumuri de la proprietari publici la cei privați

). De altfel, România este pe primul loc între țările europene în materie de proprietate privată a locuințelor. Acest fapt se datorează privatizării rapide a fondului de locuințe de stat din perioada socialistă. În 1992, la scurt timp după căderea regimului comunist, procentul fondului locativ aflat în proprietate publică era de aproximativ 20,9%, dintre care cea mai mare parte (84%) se afla în blocuri cu mai multe etaje. Procentul de locuințe publice a scăzut la 2,9% până în 2002, iar tendința de scădere a continuat, având în vedere dreptul chiriașilor din locuințele publice de a achiziționa la prețuri reduse locuințele pe care le închiriau, precum și fondul limitat de locuințe publice noi.

⁴ Conform ultimului Recensământ al Institutului Național de Statistică (2011).

⁵ Date reunite pentru raportul „Sectorul locuințelor în România, Către o Strategie Națională în materie de Locuire”, Banca Mondială, 2015

Tabelul 2. Transferul proprietății locuințelor din condominii de la proprietari publici la cei privați

Categoriile de locuințe		1992	2002	2011
Locuințe - TOTAL		7.659.003	8.107.114	8.722.398
dintre care locuințe situate în blocuri cu apartamente pe mai multe etaje	număr absolut	2.984.577	3.102.027	3.315.590
	procent din total	39,0%	38,3%	38,0%
Locuințe în proprietate privată		6.024.772	7.875.940	8.601.517
dintre care locuințe situate în blocuri cu apartamente pe mai multe etaje		1.623.303	2.990.447	3.238.316
procentul de locuințe în proprietate privată din numărul total de locuințe		78,7%	97,1%	98,6%
Locuințe în proprietate publică		1.603.269	212.341	98.263
dintre care locuințe situate în blocuri cu apartamente pe mai multe etaje		1.351.872	106.673	66.378
procentul de locuințe din blocurile cu mai multe etaje aflate în proprietate publică		45,3%	3,4%	2,0%

Notă: suma locuințelor aflate în proprietate privată și a celor în proprietate publică nu se adaugă la numărul total de locuințe deoarece Recensământul regrupează și proprietăți cu alte tipuri de statut („proprietate privată de grup”, „proprietate în asociație”, „proprietate în cooperativă” și „proprietățile cultelor religioase”)

Sursa datelor: INS, datele Recensământului din 1992, 2002 și 2011, preluat din Livrabilul 3 „Contribuții la Politica Urbană a României”, Banca Mondială 2021

Chiar și în prezent, în cazul preferințele culturale și contextul politicilor publice susțin o tendință crescută spre a deține o locuință în proprietate.

➤ Dimensiunea și structura gospodăriilor

Potrivit ultimului Recensământ al populației și locuințelor (2011), **97,8% din totalul locuințelor ocupate erau locuite de o singură familie**. În zonele urbane, procentul era de 98,2%, iar 11,2% dintre familii ocupau locuințe cu o singură cameră, 43,1% în locuințe cu 2 camere, iar 31,5% în locuințe cu 3 camere. Locuințele mai încăpătoare, cu 4 și cu 5 sau mai multe camere erau ocupate de doar 9.9%, respectiv de 4,08% dintre familiile care locuiau în urban.

Famiile din România sunt mai numeroase decât în restul Europei și trăiesc în locuințe mai puțin spațioase. Conform recensământului din 2011, numărul mediu de membri ai unei familii era de 2,7 persoane, comparativ cu media europeană de 2,3 persoane. În modelul gospodăriilor ce cuprind mai multe generații se regăseau aproximativ 10% dintre familii (Eurostat, 2011).

Tabelul 3. Clasificarea locuințelor în funcție de numărul de persoane

Numărul total de locuințe convenționale locuite	7.294.988	100%
locuite de:	nr.	%
1 persoană	1.873.385	25,68
2 persoane	1.978.949	27,13
3 persoane	1.478.455	20,27
4 persoane	1.040.752	14,27
5 persoane	488,285	6,69

Numărul total de locuințe convenționale locuite	7.294.988	100%
6 și mai multe persoane	435,162	5,97

Sursa datelor: INS, Recensământul din 2011

Mai mult de o treime din familiile din România includ mai mult de trei adulți (35,1%). Acest procent este cel mai mare dintre toate țările UE și aproape dublu față de media UE-27 (18,5%).

Tinerii din România părăsesc locuința părinților la o vârstă mai înaintată decât în țările occidentale (Eurofound, 2014), ceea ce poate fi, cel puțin parțial, rezultatul dificultăților cu care se confruntă pe piața muncii în obținerea unui loc de muncă decent. Nesiguranța veniturilor duce la adoptarea modelului familiei multigenerațională ca modalitate de realizare a economiilor de scară. Mai mult, lipsa serviciilor de îngrijire a copiilor și a persoanelor în vârstă la prețuri accesibile crește presiunea de a adopta soluția gospodăriei cu câteva generații prezente⁶.

⁶ „Politici sociale de locuire”, Briciu C., 2016, Revista calității vieții, p.47-48.

Tabelul 4. Locuințele, conform numărului de persoane din gospodării

	TOTAL		LOCUINȚE CU 1 CAMERĂ		LOCUINȚE CU 2 CAMERE		LOCUINȚE CU 3 CAMERE		LOCUINȚE CU 4 CAMERE		LOCUINȚE CU 5 SAU MAI MULTE CAMERE	
	Nr. de locuințe	Nr. de persoane	Nr. de locuințe	Nr. de persoane	Nr. de locuințe	Nr. de persoane	Nr. de locuințe	Nr. de persoane	Nr. de locuințe	Nr. de persoane	Nr. de locuințe	Nr. de persoane
Numărul total de locuințe convenționale locuite	7294988	19920755	653468	1344577	2780777	6758373	2373367	6670833	994066	3260777	493310	1886195
Distribuția în funcție de numărul de familii care ocupă locuința respectivă:												
1 familie	7140043	19023933	650130	1327985	2750744	6602797	2326916	6413047	956285	3037115	455968	1642989
2 familii	138809	754360	3160	14910	28651	145225	42417	225178	34033	190462	30548	178585
3 familii	13819	114312	151	1324	1196	8717	3715	29504	3174	26411	5583	48356
4 și mai multe familii	2317	28150	27	358	186	1634	319	3104	574	6789	1211	16265
MEDIUL URBAN												
Numărul total de locuințe convenționale locuite	4121926	10689792	462759	898009	1779367	4206462	1301842	3583297	409428	1329978	168530	672046
Distribuția în funcție de numărul de familii care ocupă locuința respectivă:												
1 familie	4047911	10279717	460812	889746	1763628	4132944	1279040	3463622	393304	1236469	151127	556936
2 familii	64761	332630	1848	7439	14870	68048	20515	102867	14148	76906	13380	77370
3 familii	7795	60793	85	667	728	4462	2061	14937	1662	13177	3259	27550
4 și mai multe familii	1459	16652	14	157	141	1008	226	1871	314	3426	764	10190

Sursa: INS, Recensământul din 2011 - <http://www.recensamantromania.ro/noutati/volumul-iv-cladiri-locuinte-gospodarii/>

➤ **Dimensiunea și gradul de ocupare. Supraaglomerarea.**

Din punctul de vedere al dimensiunii și tipologiei, **99,1% dintre locuințele din România sunt clasificate drept „locuințe convenționale”**, constând din una sau mai multe încăperi de locuit (cameră de zi, dormitor), dependințe (bucătărie, baie.), precum și alte anexe precum depozitele, independente de locuință, cu intrare separată, indiferent dacă sunt ocupate sau neocupate (a se vedea tabelul 5).

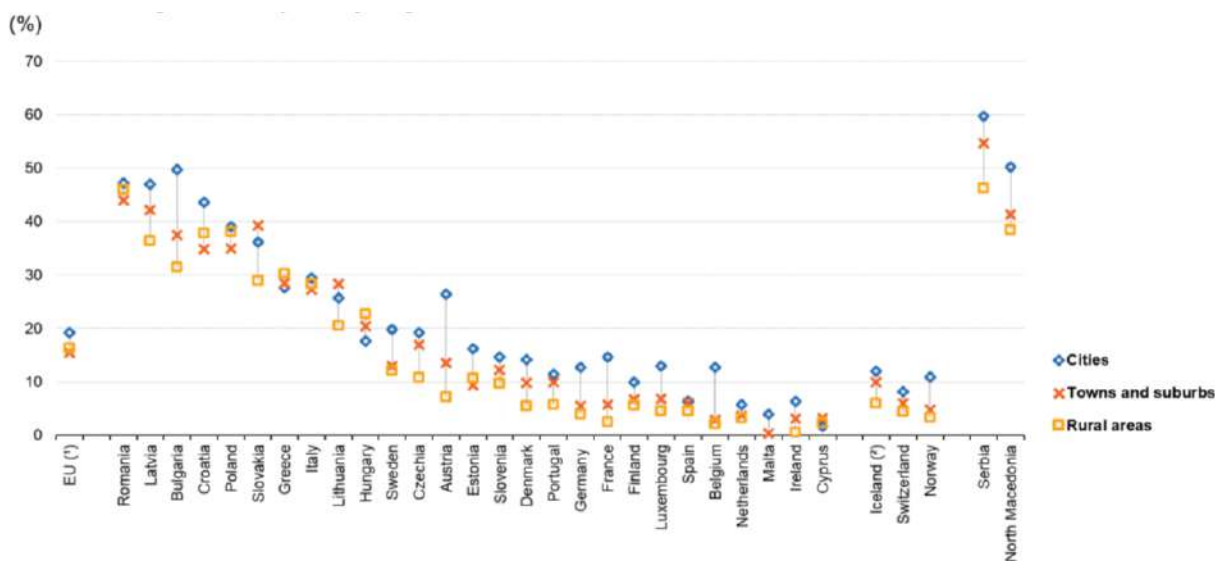
Tabelul 5. Unități de locuințe convenționale

	Total	Urban	Rural
Numărul de locuințe convenționale	8.458.756 ⁷	4.582.717	3.867.890
Număr mediu de camere per locuință	2,7	2,5	2,9
Spațiu mediu la sol (m²) per:	Locuință	47,1	45,9
	Cameră de locuit	17,5	19,3

Sursa: Date din Studiul Național referitor la Bugetul Gospodăriilor, realizat de Institutul Național de Statistică (2012)⁸

Fondul de locuințe din mediul urban este dominat de apartamente cu 2 camere în toate chintilele de venituri. Lipsa unei creșteri vizibile a numărului de camere din chintilele superioare poate indica faptul că familiile care și-ar permite să locuiască în unități mai spațioase sunt constrânse de oferta de locuințe actuală și de produsele financiare disponibile pe piață. **În ansamblu, rata supraaglomerării în România se situează printre cele mai ridicate din Europa.** În 2019 rata supraaglomerării era de 45,8%, fiind aproape triplă față de media UE-27 de 17,1% (a se vedea figura de mai jos).

Figura 1. Rata supraaglomerării conform nivelului de urbanizare, 2019



Sursa: Eurostat, Condițiile de trai în Europa, ediția 2020, publicat în mai 2021

⁷ Numărul total de locuințe convenționale se bazează pe Studiul Național referitor la Bugetul Gospodăriilor, realizat de Institutul Național de Statistică (2014).

⁸ „Sectorul locuințelor în România, Către o Strategie Națională în materie de Locuire”, Banca Mondială, 2015.

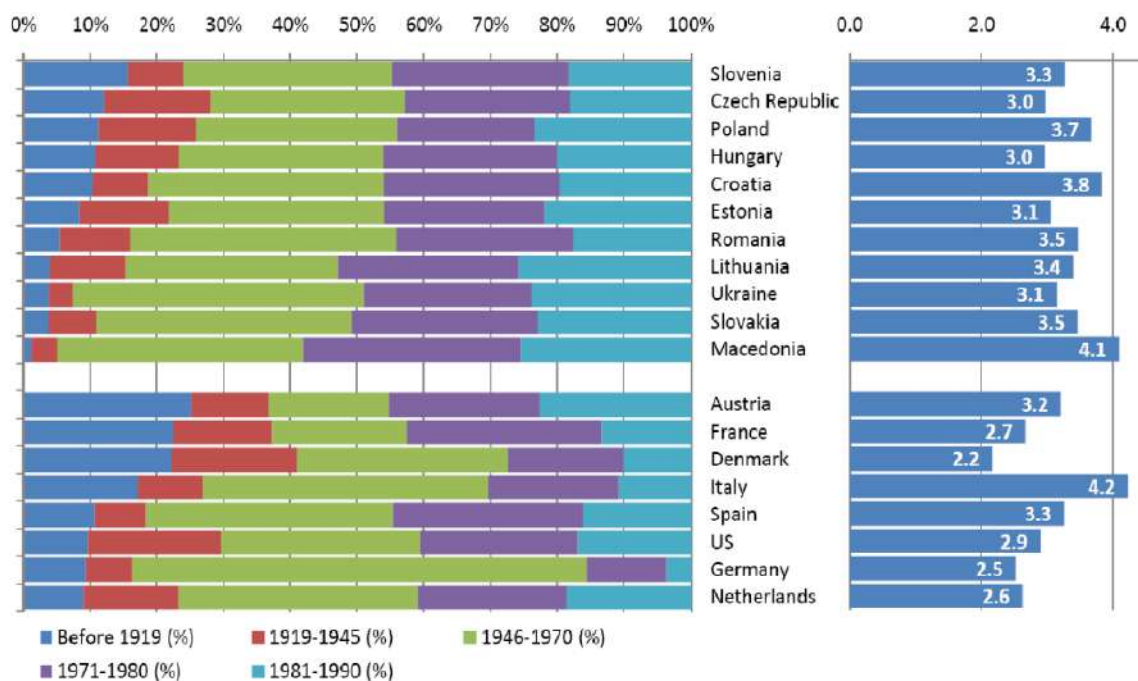
Dacă la nivel european există o tendință conform căreia oamenii care locuiesc în condiții de supraaglomerare, care depinde de nivelul de urbanizare, în România rata de supraaglomerare era printre cele mai crescute din Europa în 2019, indiferent de gradul de urbanizare (figura de mai sus). Totuși, rata supraaglomerării în România a scăzut constant, ajungând de la 49,7% în 2015, la 45,1 în 2020.

Conform raportului Băncii Mondiale „Contribuții la Politica Urbană a României” (2021), populația cuprinsă în decilele cu venituri mai mici înregistrează o lipsă și mai acută de spațiu de locuit, cu valori situate la un nivel relativ apropiat în zonele rurale și în cele urbane. Acest lucru poate fi explicat prin faptul că în structura gospodăriilor acestei populații sunt cuprinși mai mulți membri, care înregistrează venituri foarte mici. Multe dintre zonele de locuit supraaglomerate locuite de grupuri cu venituri mici sunt concentrate în zone urbane marginalizate.

➤ Vechimea fondului de locuințe

În anul 1990, 85% din stocul de locuințe din România era construit după anul 1945, reprezentând în prezent o provocare din punct de vedere al întreținerii acestui fond consistent de clădiri aflate în proces de degradare fizică și/sau structurală.

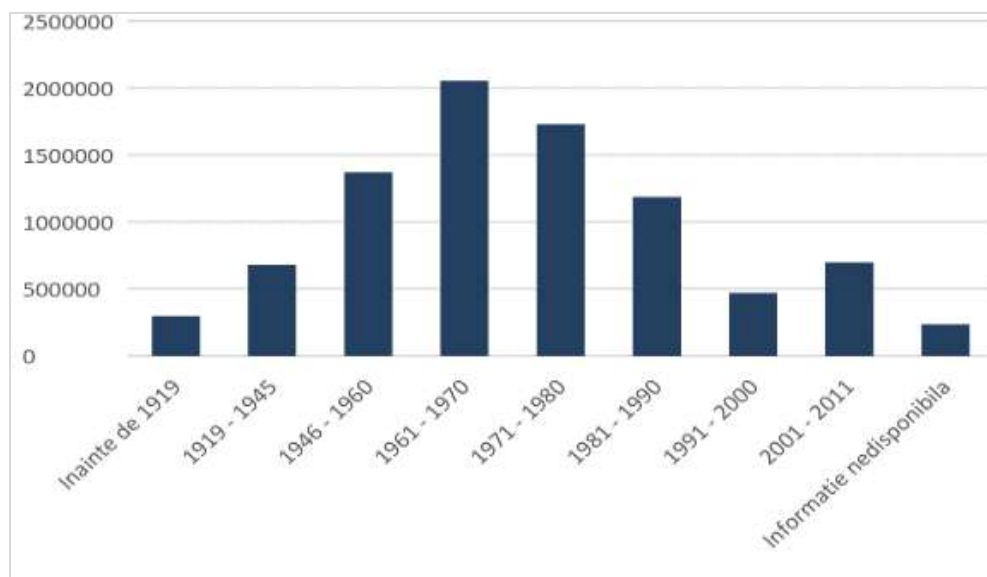
Figura 2. Locuințele în funcție de anul construirii (% total locuințe 1990) și numărul de persoane din locuință în anul 1990



Sursa: Comisia Economică pentru Europa a Națiunilor Unite și Banca Mondială, Proiect SNL orizont 2030

Cele mai multe clădiri rezidențiale aflate în prezent în uz în România au fost construite în a doua jumătate a secolului XX. Perioada 1961-1980 a fost cea mai semnificativă pentru construcția de locuințe, așa cum este indicat în figura 2.

Figura 3. Fondul de locuințe în funcție de perioada construirii



Sursa datelor: Institutul Național de Statistică - RPL 2011

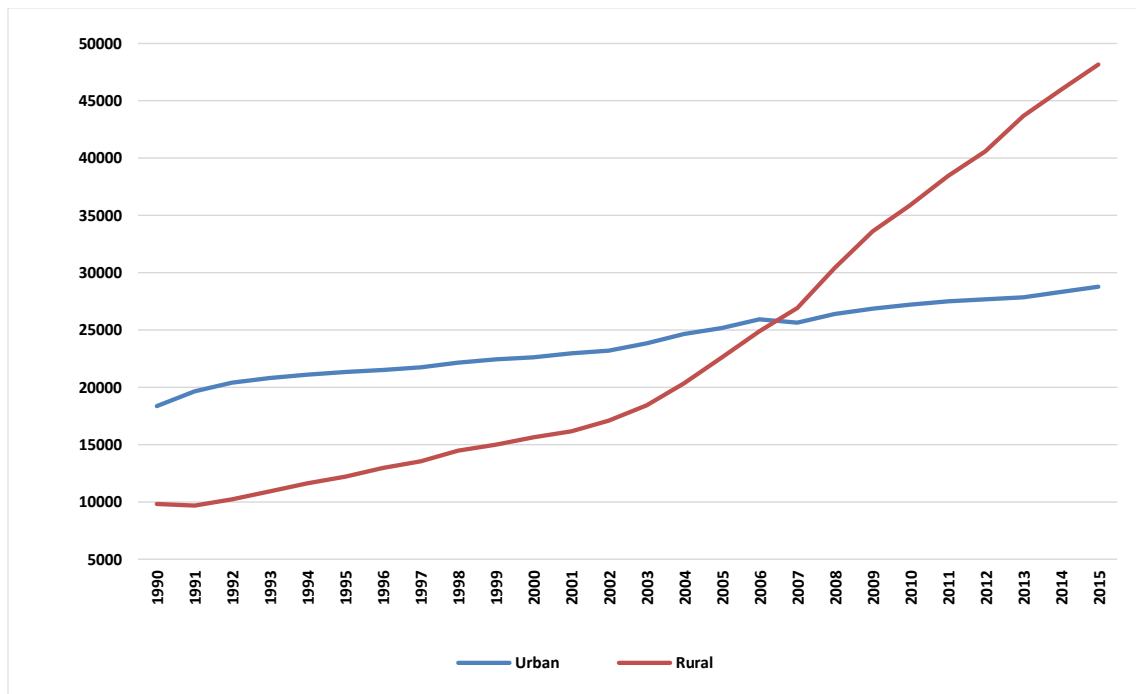
➤ Accesul la utilități

Conform ultimelor date furnizate de Institutul Național de Statistică, în anul 2016, 9.702.739 locuitori aveau locuințele conectate la sistemele de canalizare, aceștia reprezentând 49,1% din populația României. În ceea ce privește epurarea apelor uzate, populația cu locuințele conectate la sistemele de canalizare prevăzute cu stații de epurare, în anul 2016, a fost de 9.415.524 persoane, reprezentând 47,6% din populația țării.

Locuințele urbane din România au un acces mai ridicat la utilități, inclusiv apă, canalizare și electricitate, față de cele rurale. În mediul urban, 97% din gospodării dețin instalație de alimentare cu apă, 93,9% sunt conectate la rețeaua publică de canalizare, 37,8% primesc gaze de la rețeaua publică și 99,8% sunt conectate la rețeaua electrică (conform datelor RPL 2011).

În mediul urban s-au înregistrat 8.901.872 locuitori cu locuințele conectate la sistemele de canalizare, reprezentând 82,8% din populația urbană a României. În zonele rurale, situația este diferită. Chiar dacă lungimea rețelei de distribuție a apei din zonele rurale a crescut de aproximativ 3 ori între 1990-2015, accesul populației rurale la rețeaua de distribuție a apei este inferior populației urbane (70,29% în așezările rurale și 99% în cele urbane). Accesul la rețelele de distribuție a apei și canalizare este scăzut - potrivit INS, în anul 2015, 75% din numărul de comune erau conectate la rețeaua de distribuție a apei, iar 28% din numărul de comune aveau acces la canalizare publică.

Figura 4. Evoluția lungimii rețelei simple de distribuție a apei potabile (km)



Sursa datelor: Institutul Național de Statistică - Baza Tempo-online

➤ Piața imobiliară

Piața imobiliară a cunoscut câteva modificări în ultimii doi ani ca urmare a pandemiei globale de Coronavirus și ca urmare a conflictului în desfășurare la granițele României.

Astfel, cele două elemente menționate mai sus au avut un impact direct atât în ceea ce privește prețul locuințelor, cât și comportamentul cumpărătorilor și al posibililor cumpărători.

Creșterea prețurilor materialelor de construcții. În ceea ce privește prețul locuințelor, un efect direct al pandemiei a fost creșterea prețurilor la materialele de construcții, care s-a manifestat prin creșterea rapidă a prețurilor locuințelor noi cu până la 25-30% față de prețurile practicate în anul 2019. Ca efect al pieței, deși în mod nejustificat de prețurile materialelor de construcții, și prețurile locuințelor vechi au crescut aproape proporțional cu prețurile locuințelor noi, deși acestea prezintă dezavantajele pe care le vom menționa mai jos.

Cursul Euro și costurile de achiziție a locuințelor. Raportat la primul trimestru al anului 2019, în raport cu Leul, Euro a cunoscut o apreciere constantă ajungând de la 4,76 lei la 4,94 lei la sfârșitul primului trimestru al anului 2022. Având în vedere că prețurile locuințelor sunt de cele mai multe ori exprimate în Euro, atât în cazul vânzărilor, cât și în cazul închirierilor, în raport cu veniturile în Lei ale populației, creșterea prețurilor locuințelor este semnificativă chiar și numai ținând cont de diferența de schimb valutar. Dacă avem în vedere evoluția cursului Euro în raport cu Leul pe o perioadă mai lungă de timp, observăm că Leul s-a depreciat în raport cu Euro cu aproximativ 9%, de la 4,55 lei în primul trimestru al anului 2017, la 4,94 lei în primul trimestru al anului 2022. Această diferență de curs se regăsește, de cele mai multe ori, în costul suplimentar pe care o persoană/gospodărie îl plătește pentru achiziționarea sau închirierea unei locuințe. O altă variabilă

care a evoluat în defavoarea cumpărătorilor este rata dobânzii și indicele ROBOR care au avut în ultima perioadă un trend crescător. Astfel, costurile cu locuirea sunt din ce în ce mai mari atât din perspectiva deprecierei Leului în raport cu Euro, dar și din perspectiva creșterii ratelor lunare pentru creditele ipotecare contractate în vederea achiziționării de locuințe.

Figura 5. Evoluția cursului Euro



Sursa: Banca Națională a României; bnr.ro

Creșterea prețurilor la utilități, în special energie electrică, gaze naturale și energie termică. Deși prețul utilităților nu a avut un impact direct și imediat asupra prețurilor locuințelor, evoluția conflictului armat din Ucraina și obiectivele Uniunii Europene de reducere a consumului de resurse naturale neregenerabile, precum și liberalizarea pieței de furnizare a energiei electrice au generat creșteri alarmante la energie electrică, gaze naturale și energie termică pentru consumatorii casnici. Creșterea facturilor la utilitățile publice conduce la nevoia de locuințe cu un înalt grad de eficiență energetică în vederea reducerii cât mai mult a costurilor pentru utilități. În acest sens, așa cum menționăm, deși prețurile locuințelor vechi neeficiente energetic au crescut proporțional cu prețurile locuințelor noi, atractivitatea acestora va scădea având în vedere costurile mari necesare asigurării serviciilor de utilităților publice, cât și a celorlalte costuri de întreținere a acestora.

Rata inflației. La începutul trimestrului al II-lea 2022, rata inflației a depășit 10% ceea ce conduce atât la scumpiri ale tuturor prețurilor cât și la scăderea puterii de cumpărare. Această evoluție a ratei inflației cumulată cu celelalte trenduri menționate mai sus fac pun presiune din ce în ce mai mare atât pe cei care doresc achiziționarea sau închirierea unei locuințe, cât și pentru cei care intenționează achiziționarea unei locuințe la prețurile actuale.

Creditarea în sectorul locuințelor. Conform Raportului asupra stabilității financiare decembrie 2021 publicat de Banca Națională a României⁹, creditarea în sectorul populației a înregistrat valori superioare celor de la sfârșitul anului 2019, în special ca urmare a creditului ipotecar, chiar și în condițiile unui raport mai redus al creditelor acordate prin programele guvernamentale pentru achiziția unei locuințe (22% în fluxul de credit ipotecar, comparativ cu 29 % în medie în anul 2019). Evoluția rapidă a creditării, în condițiile menținerii unui grad ridicat de incertitudine privind evoluția crizei medicale și ale tensionării echilibrelor macroeconomice, este necesar a fi monitorizată cu atenție pentru a nu conduce la acumularea de vulnerabilități semnificative la adresa stabilității financiare. În același raport, Banca Națională arată că interesul pentru creditele ipotecare s-a menținut în anul 2021, împrumuturile pentru cumpărarea unei locuințe reprezentând aproximativ jumătate din fluxul de credite.

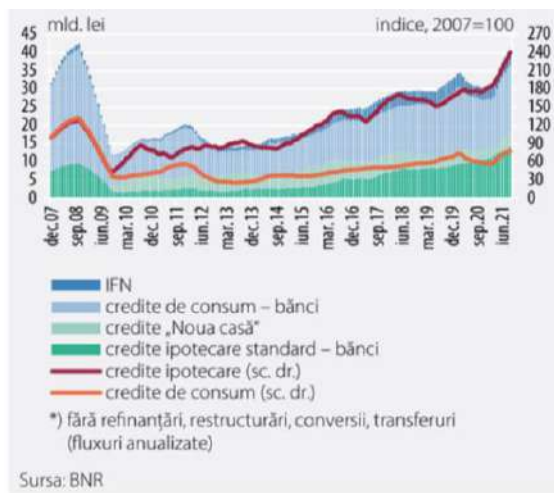
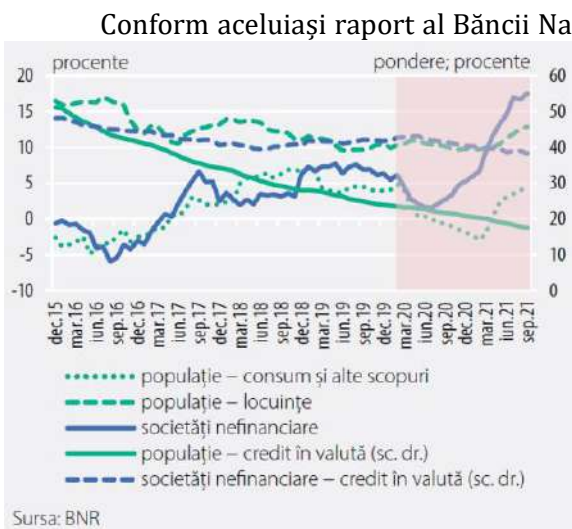


Figura 6. Creditul nou

Figura 7. Creșterea anuală a stocului de credite acordate sectorului real și ponderea creditelor în valută



Conform aceluiași raport al Băncii Naționale, accelerarea activității din piața rezidențială în anul 2021 a fost determinată atât de factori de cerere, cât și de cei de ofertă. În ceea ce privește cererea, modificarea comportamentului de economisire și muncă pe perioada pandemiei (reducerea timpului petrecut la locul de muncă), nivelul redus al dobânzilor la credite, așteptările privind creșterea în perioada următoare a prețurilor rezidențiale, în condițiile anunțării modificării pragului de aplicare a cotei reduse de TVA pentru achizițiile de imobile, au susținut deciziile populației de cumpărare a unei locuințe. Oferta de bunuri rezidențiale a urmat, de asemenea, un trend ascendent. Astfel, numărul de locuințe finalizate s-a majorat cu 15 %, în timp ce indicele activității de construcții a crescut cu 18% în aceeași perioadă, iar autorizațiile de construcții au cunoscut un avans important (14,2% în T3 2021 față de aceeași perioadă a anului trecut). Creditele acordate prin programul „Noua casă” s-au majorat substanțial, dar ponderea acestora în fluxul de credite continuă să fie una moderată (22 %, septembrie 2021). Indicele privind accesul la piața creditului ipotecar s-a majorat ușor, la 0,98 în T3 2021, de la 0,94 în trimestrul precedent, pe fondul creșterii modeste a prețurilor rezidențiale și scăderii ratei dobânzii.

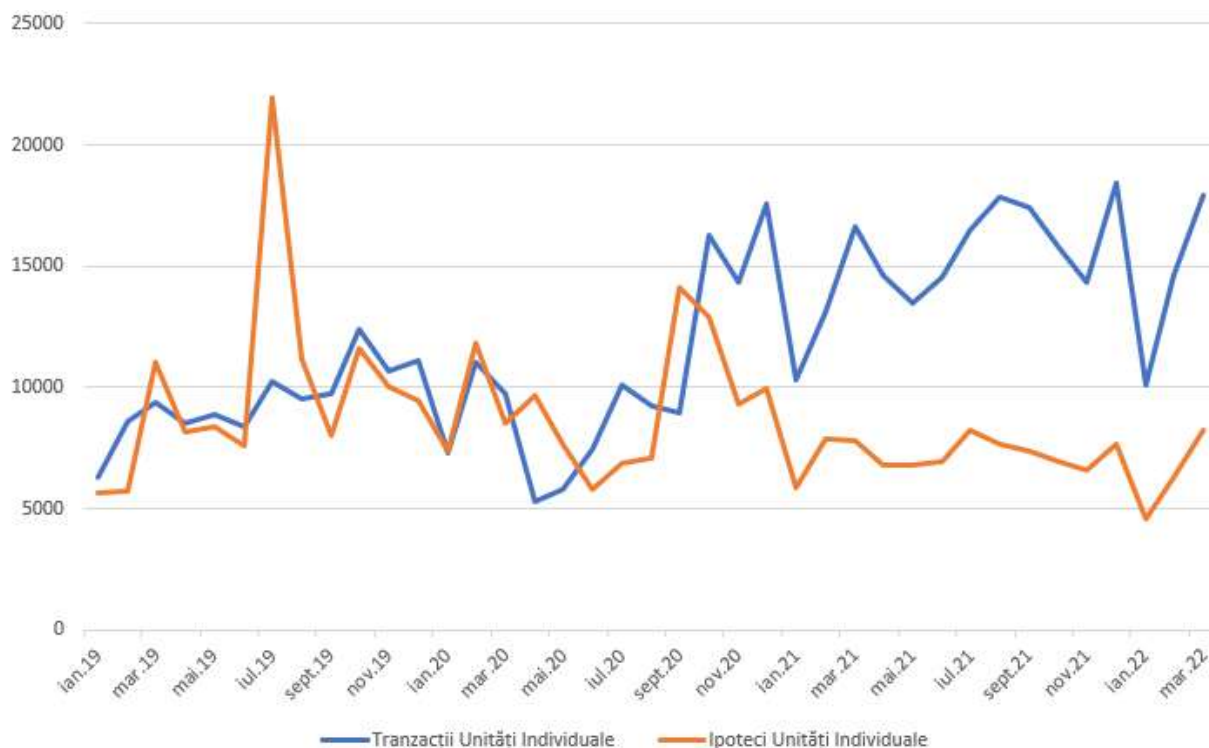
⁹ <https://www.bnr.ro/DocumentInformation.aspx?idInfoClass=19966&idDocument=38892&directLink=1>

Locuințele destinate închirierii. Oficial, fondul de locuințe de închiriat reprezintă 3% din totalul pieței din România, iar neoficial se estimează intervalul de 7-15% la nivel național. Având în vedere impozitarea veniturilor din chirii dar și legislația care protejează chiriașii dar și locatorii, o mare parte a chiriilor sunt informale. Astfel, o parte semnificativă a pieței de închiriere este o sursă de evaziune fiscală și speculație în detrimentul statului și al chiriașilor. Piața închirierii locuințelor a fost direct și imediat afectată de pandemia de Coronavirus, acest lucru fiind resimțit în special în marile orașe centre universitare.

În același timp, având în vedere că majoritatea pieței de închiriere a locuințelor nu este la vedere, impactul general asupra acesteia nu poate fi aproximat. Totodată, închirierea locuințelor fără respectarea prevederilor legale în vigoare, respectiv fără contract de închiriere are următoarele efecte directe: pentru locatar, acesta nu are niciun mijloc de apărare în fața posibilelor abuzuri ale proprietarului; pentru proprietar, acesta nu beneficiază de pârghiile legale în executarea contractului; pentru stat, această formă de evaziune trebuie diminuată iar statul, prin instituțiile sale trebuie să cunoască stocul de locuințe, modul în care acesta este utilizat și să adopte politici și măsuri specifice pe baza unor informații reale și exacte.

Tranzacțiile imobiliare. În ceea ce privește tranzacțiile imobiliare din ultimii doi ani, se observă un trend altfel decât în perioada dinaintea pandemiei, trend care a fost accentuat de războiul din Ucraina.

Figura 8. Tranzacții vs Ipoteci unități individuale



Sursa: Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (date statistice la nivel național)

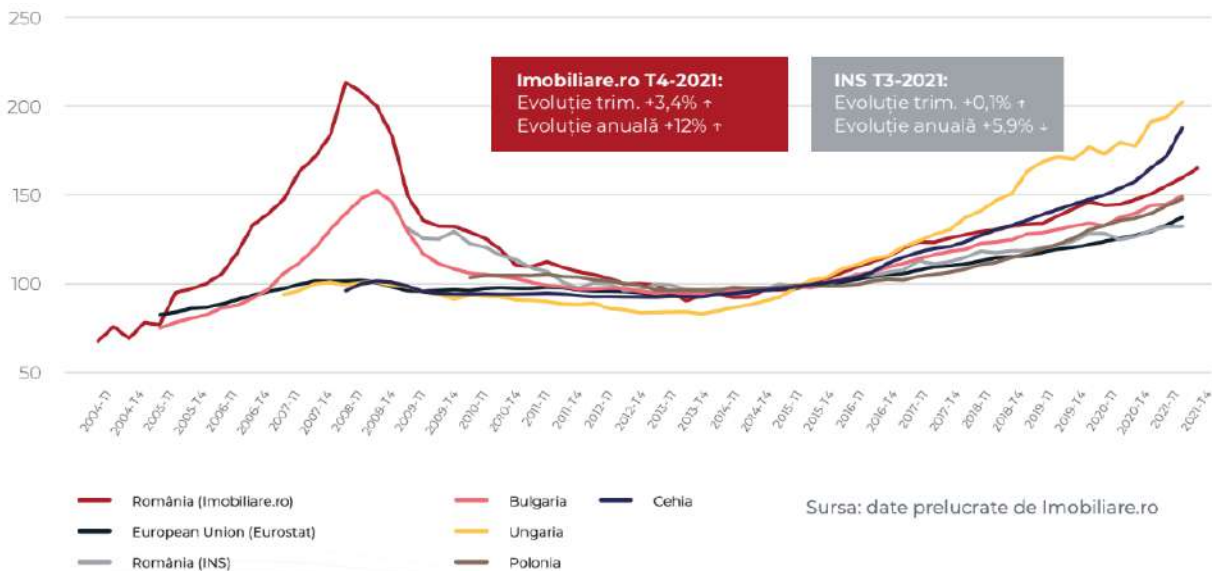
Astfel, conform datelor publicate de ANCPI, dacă anterior pandemiei între numărul tranzacțiilor unităților imobiliare individuale și ipotecile realizate pentru același tipuri de unități imobiliare,

diferența era relativ mică, se observă că ulterior declanșării pandemiei, începând cu sfârșitul anului 2020 și accentuat de conflictul de la granița României, numărul tranzacțiilor devine aproximativ dublu față de numărul ipotecilor. Concluzia evidentă este aceea că un număr foarte mare de locuințe au fost achiziționate, în ultima perioadă, cu plata cash, fără credit bancar. Ceea ce atrage atenția este faptul că plata fără credit bancar a locuințelor se realizează, de cele mai multe ori, în scop investițional, speculativ sau pentru transformarea unor economii bănești în bunuri imobiliare cu o rată de depreciere mult mai scăzută decât orice monedă. Astfel, concluzionăm că aproximativ jumate din tranzacțiile privind locuințele din ultima perioadă nu reflectă satisfacerea nevoii de locuire, ci nevoia de investiții. Bineînțeles, există și un număr semnificativ de împrumuturi destinate achiziționării unor locuințe cu scop investițional și nu numai în scop locativ, așa cum reiese din Raportul BNR asupra stabilității financiare decembrie 2021 publicat de Banca Națională a României.

Conform ultimului raport din anul 2021 publicat de Imobiliare.ro, în condițiile în care cererea pentru locuințe s-a menținut la un nivel ridicat, în ciuda situației create de Covid-19, piața rezidențială autohtonă și-a continuat trendul ascendent și în al patrulea trimestru din 2021. Astfel, datele centralizate de portalul Imobiliare.ro relevă că, în perioada octombrie-decembrie, valorile de listare ale proprietăților rezidențiale din România (apartamente, dar și case) au consemnat un avans de 3,4% comparativ cu trimestrul precedent. De menționat este că, în al treilea pătrar al anului trecut, pretențiile vânzătorilor de locuințe înregistrau un avans de 2,8%, după ce în cele două trimestre anterioare se majoraseră cu 3,1% (în T2 2021) și, respectiv, cu 2,2% (în T1 2021).

Astfel, după scăderea consemnată strict pe parcursul stării de urgență, prețurile solicitate pentru locuințele disponibile spre vânzare din România au cunoscut un trimestru de stabilizare, după care au urmat 15 luni de creștere susținută. În ceea ce privește valorile de tranzacționare ale locuințelor din Uniunea Europeană (UE), cele mai recente date oficiale, publicate de Eurostat, relevă, pentru al treilea trimestru din 2021, un avans de 3,1% comparativ cu cele trei luni anterioare și, respectiv, un plus de 9,2% față de perioada similară a anului trecut. Pe de altă parte, statisticile pentru România arată o creștere de 0,1% față de trimestrul anterior, în vreme ce diferența de preț la 12 luni s-a cifrat la 5,9%. Spre comparație, în cel de-al doilea pătrar al anului trecut datele oficiale relevau un avans trimestrial de 1,6% al prețurilor de vânzare de pe piața rezidențială autohtonă.

Figura 9. Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100), date trimestriale



Sursa: Piața imobiliară rezidențială, Trimestrul IV 2021, imobiliare.ro

Evoluția prețurilor locuințelor. Prețurile locuințelor au reușit să-și mențină o traiectorie ascendentă pentru mai bine de 12 luni, în ciuda contextului dificil creat de epidemia de Covid-19. Acest lucru demonstrează că piața este susținută de o cerere solidă, susține Raportul publicat de Imobiliare.ro. Jucătorii din piață se așteaptă ca tendința de creștere să se mențină și în restul anului, date fiind scumpirile materialelor de construcții, în corelație cu dificultățile întâmpinate în dezvoltarea unor noi proiecte imobiliare. Acești factori specifici domeniului imobiliar trebuie corelați cu aspecte social-economice, cum ar fi scumpirile alimentelor și din domeniul energiei, care au potențialul de a limita puterea de cumpărare a populației. În ceea ce privește diferența anuală de preț, un alt indicator important pentru evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale, a ajuns în al patrulea trimestru din 2021, la o valoare de +12% – ceea ce marchează un avans de 1,7% puncte procentuale față de cele trei luni anterioare, când aceasta se situa la +10,3%. În primele trei luni ale anului trecut fusese atinsă cea mai mică valoare a acestui indicator din ultimii șase ani, respectiv +3%. Nivelul actual este cel mai mare consemnat de acest indicator din a doua jumătate a lui 2017 încolo.¹⁰

Totodată, trebuie avut în vedere că piața imobiliară, respectiv piața de locuințe este rezultatul, ca în cazul oricărei piețe, concursului cererii și a ofertei. În acest sens, așa cum constată și Banca Mondială în cadrul Raport explicativ cu privire la aspecte legate de locuire realizat în contextul elaborării Politicii urbane a României, există un număr mare de locuințe vacante inclusiv în orașele mari unde există o cerere semnificativă de locuințe. Astfel, se observă că, deși populația României scade, numărul de locuințe este în continuă creștere, iar necesarul de locuințe este departe de a fi atins.

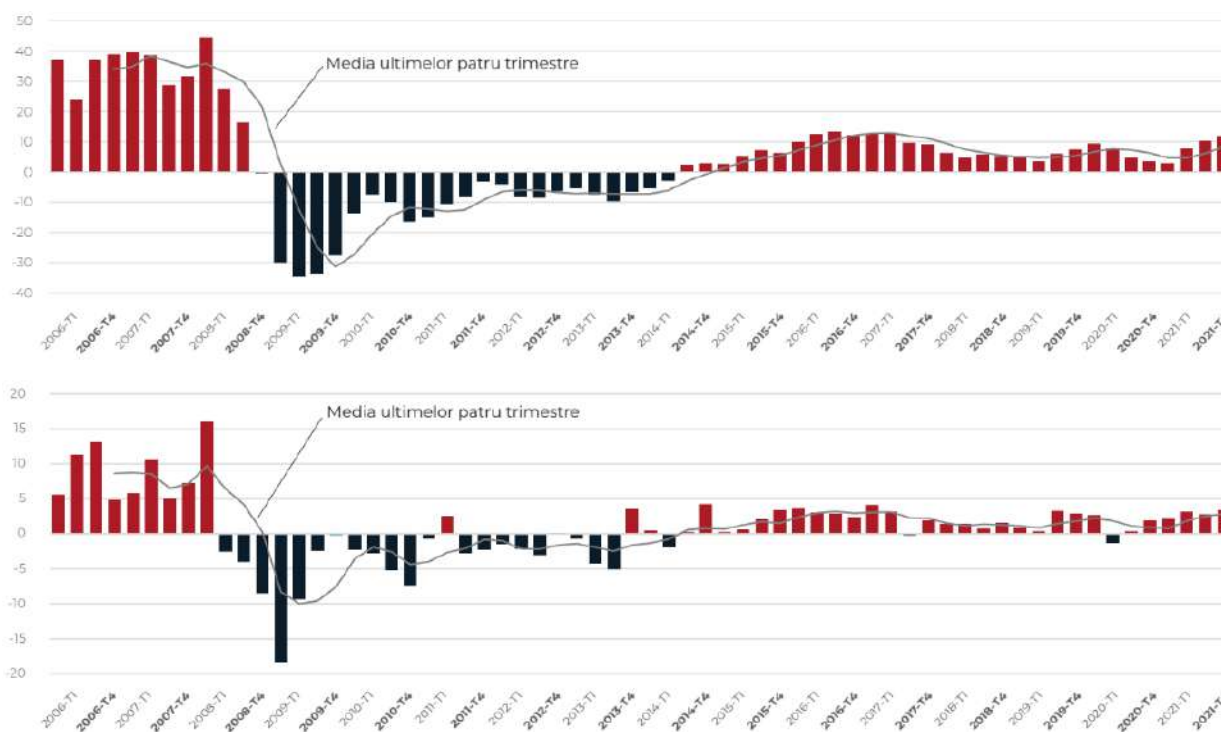
Spre deosebire de dinamica pieței locuințelor din zonele urbane mari, alte orașe din România se confruntă cu rate de neocupare în creștere. În ultimul deceniu, forțele pieței au făcut ca unele

¹⁰ Piața imobiliară rezidențială, Trimestrul IV 2021, Imobiliare.ro.

regiuni și orașe să se depopuleze în rate alarmante, în timp ce nu reușeau să profite de avantajele unei populații în creștere în alte orașe cu o ofertă de locuințe lentă și costisitoare.¹¹

Astfel, piața locuințelor trebuie tratată cu multă prudență, atât din perspectiva dezvoltatorilor imobiliari care anticipează o creștere susținută a prețurilor ca urmare a creșterii costurilor cu materialele de construcții și a costurilor cu forța de muncă (în prezent insuficientă) precum și o creștere a numărului proiectelor imobiliare care va fi dezvoltat în următorii ani, dar și din perspectiva persoanelor/gospodăriilor care au nevoie de locuințe decente la prețuri accesibile și a căror venituri s-au diminuat pe fondul inflației, creșterii prețurilor la utilități și a ratelor, devalorizării Leului în raport cu moneda europeană, toate acestea conducând accelerat la scăderea puterii de cumpărare la care se adaugă contextul incertitudinilor generate de efectele pandemiei și de situația geopolitică actuală. În acest sens, constatăm că pentru majoritatea populației, respectiv pentru populația cu venituri medii și mici oferta reală de locuințe decente la prețuri accesibile este în fapt foarte mică sau nu există.

Figura 10. Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Sursa: Piața imobiliară rezidențială, Trimestrul IV 2021, Imobiliare.ro

Programul „Noua casă”. Programul „Prima casă”, ulterior devenit „Noua casă”, a fost lansat de Guvernul României ca răspuns la criza financiară din anul 2008 (având ca temei Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 60/2009, cu modificările și completările ulterioare) și a avut ca scop: implementarea măsurilor anticriză inițiate de Guvernul României pentru susținerea sectoarelor economice prioritare; deblocarea procesului de creditare și dinamizarea activității de construcții cu efecte asupra creșterii economice și asupra creării de noi locuri de muncă; facilitarea accesului

¹¹ Banca Mondială, Livrabil 7 - Raport explicativ cu privire la aspecte legate de locuire, Politica urbană a României

persoanelor fizice la achiziția de imobile pentru locuit în actualul context al crizei financiare și economice.

În prezent, denumit programul „Noua casă”, acesta are ca obiectiv facilitarea accesului persoanelor fizice la achiziția unei locuințe prin contractarea de credite garantate de stat. Beneficiarii Programului sunt persoanele fizice ce îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: la data solicitării creditului garantat declară pe propria răspundere fie că nu dețin în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția nicio locuință, indiferent de modul și de momentul în care a fost dobândită, fie că dețin în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția cel mult o locuință, dobândită prin orice alt mod decât prin Program, în suprafață utilă mai mică de 50 mp; achiziționează o singură locuință, printr-un credit acordat și garantat în condițiile Programului; are calitatea de împrumutat în raport cu finanțatorul.

Valoarea finanțării destinate achiziției oricărei categorii de locuințe poate fi de maximum 70.000 EUR, echivalent lei, și este compusă din finanțarea acordată de instituția de credit, în valoare de maximum 66.500 EUR, și avansul plătit de beneficiar. Finanțarea acordată de instituția de credit este garantată de stat, prin Ministerul Finanțelor, în procent de maximum 50%, exclusiv dobânzile, comisioanele și spezele bancare aferente finanțării garantate, și acoperă maximum 95% din prețul de achiziție al locuinței, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței. În cazul în care se achiziționează locuințe noi sau locuințe care au fost supuse unor lucrări de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic recepționate la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării finanțării garantate, valoarea finanțării poate fi cuprinsă între 70.001 EUR și maximum 140.000 EUR, echivalent lei, și este compusă din finanțarea acordată de instituția de credit, cu o valoare cuprinsă între minimum 59.501 EUR și maximum 119.000 EUR, la care se adaugă avansul plătit de beneficiar. Finanțarea acordată de instituția de credit este garantată de stat, prin Ministerul Finanțelor, în procent de maximum 60%, exclusiv dobânzile, comisioanele și spezele bancare aferente finanțării garantate, și acoperă maximum 85% din prețul de achiziție al locuinței, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței.

Programul menționat mai sus a avut ca efect, pe lângă deblocarea și încurajarea procesului de creditare și dinamizarea activității de construcții, menținerea prețurilor în jurul plafoanelor reglementate de către Program. Totodată, având în vedere redresarea economică și creșterea veniturilor medii din ultimii ani, programul „Prima casă” a fost modificat iar plafoanele garantate de stat au fost ajustate atât cu creșterea prețurilor cât și cu ultimele creșteri ale prețurilor ca urmare a creșterii prețurilor la materialele de construcții. Astfel, valoarea finanțării poate fi de maxim 70.000 de EUR (finanțarea acordată de instituția de credit, în valoare de maximum 66.500 EUR, și avansul plătit de beneficiar) iar în cazul locuințelor noi (sau a celor reabilitate/consolidate în ultimii 5 ani) valoarea finanțării poate fi cuprinsă între 70.001 EUR și maximum 140.000 EUR (finanțarea acordată de instituția de credit, cu o valoare cuprinsă între minimum 59.501 EUR și maximum 119.000 EUR, la care se adaugă avansul plătit de beneficiar). Un impact indirect al modificării plafoanelor Programului „Noua casă” a fost acela al creșterii prețurilor locuințelor noi în jurul noilor praguri stabilite de lege, având în vedere aceleași reguli de piață.

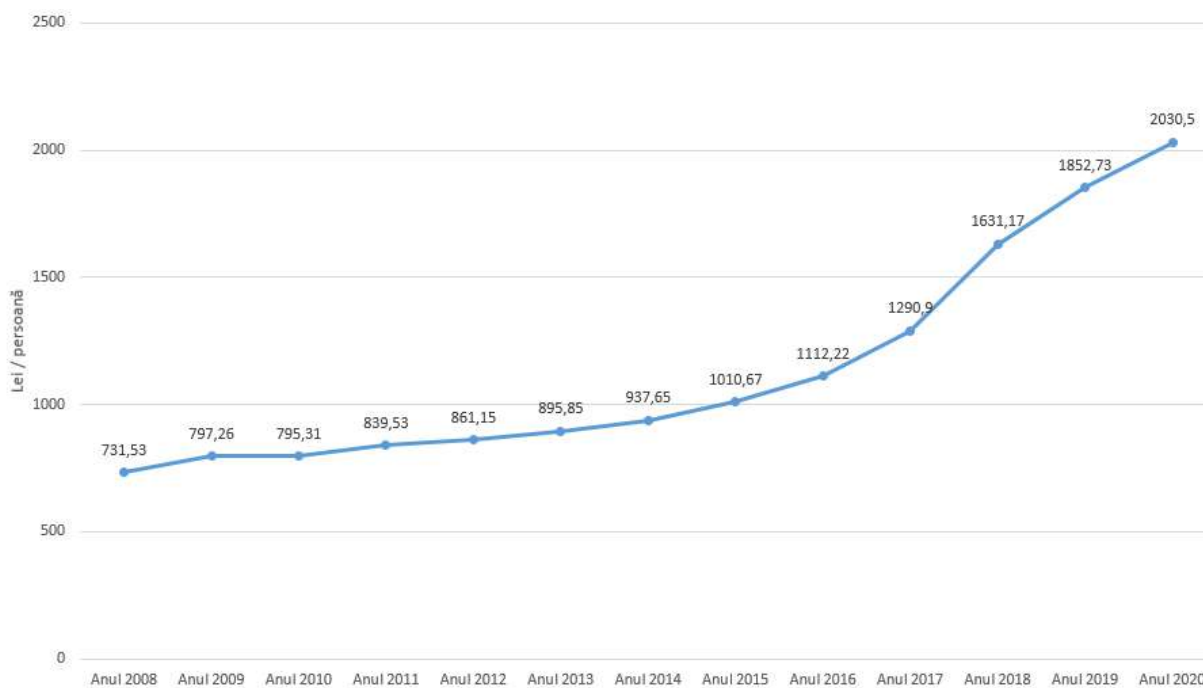
Taxa pe Valoare Adăugată în cazul locuințelor (TVA). Codul fiscal, adoptat prin Legea nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare, stabilește că cota de TVA redusă de 5% se aplică asupra bazei de impozitare pentru livrarea locuințelor ca parte a politicii sociale, inclusiv a terenului pe care sunt construite, care au o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești,

a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 450.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice.

Începând cu 1 ianuarie 2022, aceeași cotă redusă de TVA se aplică și la livrarea de locuințe, ca parte a politicii sociale, care au o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, și care depășesc suma de 450.000 lei (aprox. 90.000 EUR), dar nu depășește suma de 700.000 lei (aprox. 140.000 EUR), exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice. Astfel, orice persoană fizică poate achiziționa, începând cu data de 1 ianuarie 2022, în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, o singură locuință a cărei valoare depășește suma de 450.000 lei (aprox. 90.000 EUR), dar nu depășește suma de 700.000 lei (aprox. 140.000 EUR), exclusiv TVA, cu cota redusă de 5%, ca parte a politicii sociale.

Se observă astfel o corelare a plafoanelor prevăzute atât de Codul fiscal cât și de Programul „Noua casă”, acestea fiind modificate până la valoarea de 140.000 EUR astfel încât să încurajeze achiziția de locuințe la prețuri mai mari. În afară de încurajarea achiziționării locuințelor la prețuri mai mari, aceste măsuri au avut ca efect indirect creșterea prețurilor la locuințe în jurul marjei prevăzute atât de Codul fiscal cât și de Programul „Noua casă”.

Figura 11. Venituri totale medii lunare ale gospodăriilor



Sursa: Institutul Național de Statistică, baza de date TEMPO

Conform Regulamentului BNR nr. 17/2012 privind unele condiții de creditare, cu modificările și completările ulterioare, la acordarea unui credit, nivelul maxim al gradului total de îndatorare stabilit nu poate depăși 40%. În cazul persoanelor care nu dețin și nu au deținut în proprietate nicio locuință, prin excepție de la cele menționate mai sus, la acordarea primului credit pentru investiții imobiliare contractat în scopul achiziționării unui imobil ce urmează să fie locuit de

debitor, nivelul maxim al gradului total de îndatorare nu poate depăși 45%. Fără a aduce atingere dispozițiilor anterioare, la acordarea unui credit în valută sau indexat la cursul unei valute unei persoane neacoperite în mod natural la riscul valutar, împrumutătorii se asigură că ponderea obligațiilor lunare de plată decurgând din credite sau alte finanțări rambursabile în valută sau indexate la cursul unei valute în veniturile nete lunare luate în considerare, respectiv veniturile din care s-au dedus obligațiile fiscale, nu depășește 20%, cu excepția acordării primului credit pentru investiții imobiliare, contractat în scopul achiziționării unui imobil ce urmează să fie locuit de debitor, unei persoane care nu deține și nu a deținut în proprietate nicio locuință, când ponderea la care se face referire în prezentul alineat nu poate depăși 25%.

Astfel, deși se observă o creștere a venitului mediu lunar al gospodăriilor cu aprox. 277% în anul 2020 față de anul 2008, având în vedere impactul multiplu al tuturor factorilor menționați mai sus (rata inflației, creșterea prețurilor la utilități, devalorizarea Leului în raport cu Euro și creșterea prețurilor atât la locuințele noi cât și la locuințele vechi), în ciuda măsurilor stabilite de stat pentru încurajarea achiziției și a creditării locuințelor, se constată o incapacitate a persoanelor cu venituri mici și medii de a achiziționa sau închiria pe piață locuințe decente la prețuri accesibile. În concluzie, intervenția statului pentru creșterea accesului persoanelor cu venituri mici sau medii la locuințe decente la prețuri accesibile este cu atât mai necesară cu cât predicțiile privind piața imobiliară, rata inflației și nivelul prețurilor nu sunt încurajatoare pe termen scurt sau mediu.

➤ **Nevoia de locuințe publice**

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației a desfășurat în perioada februarie – aprilie 2022 un proces de colectare a informațiilor statistice privind locuințele publice, pe baza unui chestionar online, în vederea analizei nevoii de locuințe publice la nivelul tuturor unităților administrativ-teritoriale (UAT).

Chestionarul a urmărit estimarea fondului de locuințe publice existent și a cererii de locuințe pentru fiecare categorie definită conform legislației în vigoare, la nivelul fiecărei unități administrativ-teritoriale. Estimarea cererii de locuințe publice a avut în vedere numărul cererilor depuse la nivel de unitate administrativ-teritorială pentru obținerea unei locuințe publice pe de o parte, și estimarea nevoii pentru construcția de locuințe din fonduri publice, stabilite prin documente aprobate la nivel local, pe de altă parte.

Datele prezentate trebuie interpretate cu prudență, ținând cont de faptul că estimarea nevoii de locuințe publice pe baza solicitărilor înregistrate subestimează cererea pentru acest tip de locuințe. Aceasta deoarece nu toți cei care îndeplinesc condițiile pentru a primi o locuință publică reușesc își depună dosarul pentru a le fi înregistrată solicitarea (nu au dosarul complet sau nu cunosc că pot solicita o locuință).

Rata de răspuns la chestionar a fost de 43% în ansamblul eșantionului, respectiv 63% dintre localitățile urbane și 41% din cele rurale. Din cele 3181 unități administrativ-teritoriale, 1384 au transmis răspunsuri complete la chestionarul transmis: 204 municipii și orașe și 1180 comune. 336 de unități administrativ-teritoriale care au răspuns la chestionar fac parte din zone urbane funcționale.

Deși datele colectate reflectă parțial situația privind stocul și nevoia de locuințe publice, având în vedere rata de răspuns, pun totuși în evidență o serie de concluzii importante (a se vedea Tabelul 7):

- La nivelul unităților administrativ-teritoriale, stocul de locuințe publice este relativ redus și concentrat la nivel teritorial, având în vedere că doar 14% dintre UAT-urile care au răspuns la chestionar declară că pe teritoriul lor există locuințe pentru tineri (conform Legii nr.152/1998), 12% - locuințe sociale (conform Legii 114/1996), 5% - locuințe de necesitate (conform Legii 114/1996) și 2% - locuințe de serviciu construite prin ANL (conform Legii nr. 152/1998);
- Cea mai mare parte a locuințelor publice sunt situate în zonele urbane, ceea ce era de așteptat având în vedere rolul acestora și faptul că ele concentrează un volum mult mai mare de populație. În doar 6% dintre UAT-urile care au răspuns la chestionar, situate în rural, există locuințe sociale și în 4% locuințe pentru tineri sub 35 de ani construite prin ANL conform Legii nr. 152/1998;
- Numărul solicitărilor pentru locuințe publice înregistrat la nivelul unităților administrativ teritoriale depășește cu mult numărul locuințelor existente pentru toate categoriile de locuințe publice;
- Cele mai multe solicitări sunt pentru locuințe sociale (**40.161 cereri de locuințe sociale** înregistrate în 222 localități) și locuințe pentru tineri sub 35 de ani (**38.976 cereri de locuințe pentru tineri** înregistrate în 282 localități);
- Cea mai mare parte a acestor solicitări sunt înregistrate în zonele urbane: 33175 cereri de locuințe pentru tineri și 38085 cereri de locuințe sociale;
- Cererea de locuințe este în realitate mult mai mare dacă avem în vedere faptul că rezultatele obținute nu acoperă toate unitățile administrativ-teritoriale și că nu toți cei în nevoie reușesc să depună o cerere sau sunt informați că au acest drept.

Tabelul 6. Stocul și nevoia de locuințe publice estimată pe baza solicitărilor înregistrate la nivel UAT (total)

Categoriile locuințe	Număr total de locuințe publice (la 1 ianuarie 2022)	Număr UAT-uri în care există cereri înregistrate pentru...	% din total localități	Număr total de cereri pentru locuințe publice (la 1 ianuarie 2022)
Locuințe pentru tineri sub 35 de ani construite prin ANL conform Legii nr. 152/1998	21544	282	20%	38976
Locuințe de serviciu construite prin ANL conform Legii nr. 152/1998	1373	125	9%	3243
Locuințe sociale conform Legii nr. 114/1996	16290	222	16%	40161
Locuințe de necesitate conform Legii nr. 114/1996	2071	46	3%	1161
Alte locuințe finanțate total sau parțial de la bugetul de stat sau local	18761	70	5%	8751

Sursa: ancheta MDLPA privind nevoia de locuințe publice (februarie – aprilie 2022)

În cazul a 73% dintre UAT-urile care au răspuns la chestionar nu există niciun document de referință aprobat la nivel local care să prevadă nevoia de locuințe, ceea ce pune în evidență slaba reprezentare a acestui aspect în documentele strategice.

În același timp, documentele de referință prevăd construirea unui număr mult mai mic de locuințe în raport cu nevoia de la nivel local, probabil deoarece bugetele locale nu le permit să își asume construirea unui număr mai mare de locuințe.

Tabelul 7. Nevoia de locuințe publice conform documentelor aprobate la nivel local

În documentul de referință în care se prevede construirea de locuințe din fonduri publice este specificat și fundamentat numărul de locuințe necesare...	Număr de locuințe prevăzute
Locuințe pentru tineri sub 35 de ani construite prin ANL conform Legii nr. 152/1998	6672
Locuințe de serviciu construite prin ANL conform Legii nr. 152/1998 (locuințe pentru specialiști din sănătate, educație și alți specialiști conform legii)	1129
Locuințe sociale conform Legii nr. 114/1996	5018
Locuințe de necesitate conform Legii nr. 114/1996	2064
Alte locuințe finanțate total sau parțial de la bugetul de stat sau local	1245

Sursa: ancheta MDLPA privind nevoia de locuințe publice (februarie – aprilie 2022)

➤ **Comunități marginalizate, așezări informale și persoane fără adăpost**

În ceea ce privește **zonele urbane marginalizate**, acestea sunt definite, conform Atlasului Zonelor Urbane Marginalizate din România (2013)¹², drept zone cu un nivel scăzut de capital uman, cu o rată redusă a ocupării forței de muncă cu forme legale și o calitate precară a locuințelor. Această definiție a fost extinsă ulterior și către zonele rurale.

Zone urbane marginalizate se găsesc în toate categoriile de orașe (mici, mijlocii, mari) și în toate regiunile țării. Totuși, ponderea populației ce trăiește în sectoare de recensământ în care au fost identificate comunități marginalizate este de peste zece ori mai ridicată în orașele foarte mici, comparativ cu București. În 56 orașe nu sunt identificate zone marginalizate, dar în cinci orașe peste o treime din populație (până la 47%) trăiește în astfel de zone, în 14 orașe între 20% și 31% din populație, iar în 50 de orașe procentul ajunge la 10-19% din populația totală.

Conform Atlasului zonelor marginalizate rurale și al dezvoltării umane locale din România (2015)¹³, au fost identificate două categorii de **zone marginalizate rurale**: prima este legată de izolarea geografică (cu precădere sate din județul Vaslui), iar a doua este legată de poziția periferică a zonei marginalizate pe teritoriul satelor bine conectate (cu precădere sate din județul Călărași).

Zonele marginalizate rurale sunt distribuite pe teritoriul administrativ al unui număr destul de ridicat de comune (991), respectiv 35% din numărul total de comune al României, diferențele

¹² Banca Mondială (2013), Atlasul Zonelor Urbane Marginalizate;

¹³ Banca Mondială (2015), Atlasul Zonelor Rurale Marginalizate și al dezvoltării umane locale din România;

regionale fiind semnificative (număr maxim în regiunea Nord-Est 11,3% și minim în regiunea București-Ilfov 0,6%).

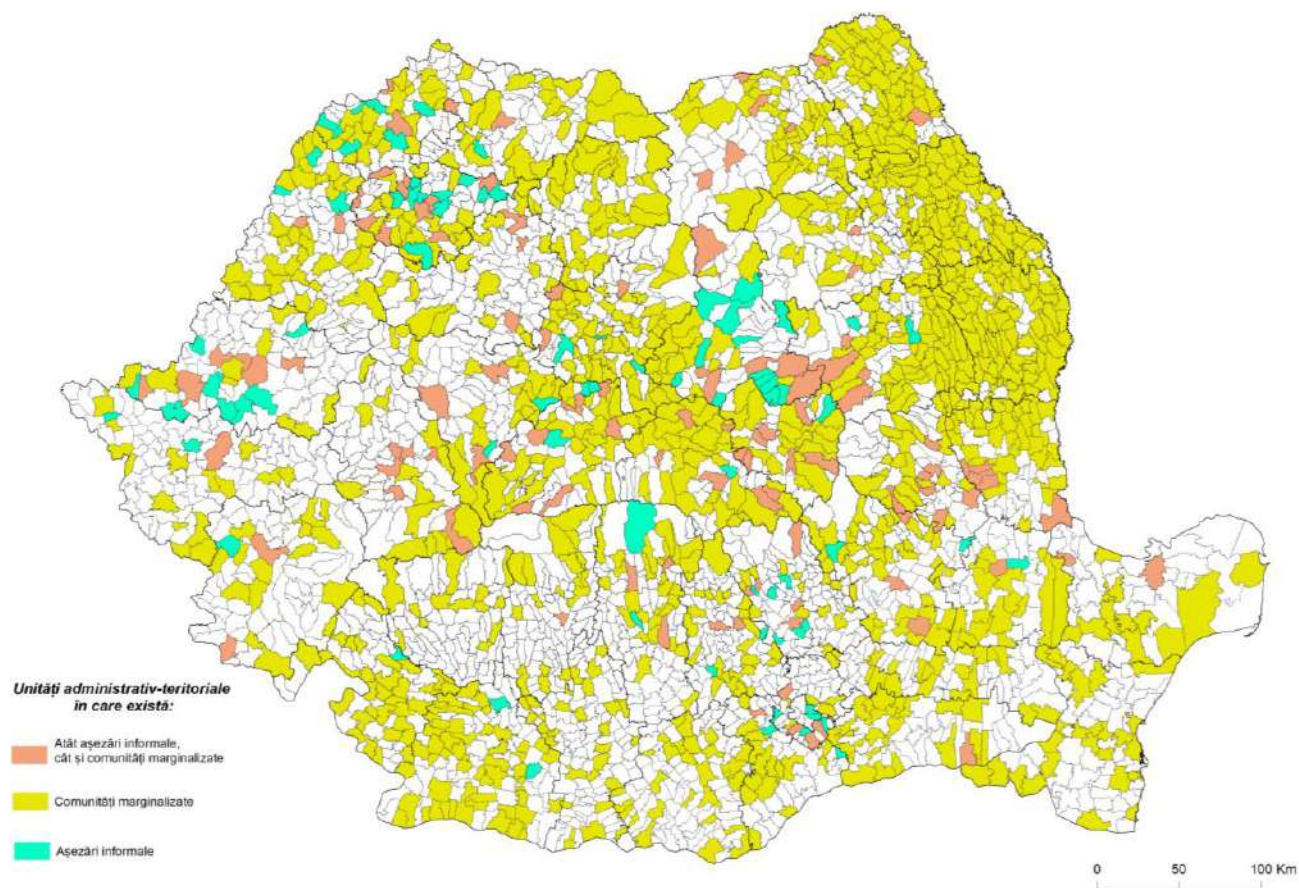
Așezările informale sunt definite conform Legii 151/2019 pentru completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, drept o „grupare de minimum 3 unități destinate locuirii dezvoltate spontan, ocupate de persoane sau familii care fac parte din grupuri vulnerabile definite conform Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, și care nu au niciun drept asupra imobilelor pe care le ocupă. Așezările informale sunt situate de obicei la periferia localităților urbane sau rurale, cuprind locuințe improvizate, realizate din materiale recuperate, și/sau locuințe realizate din materiale de construcții convenționale, iar prin localizarea și caracteristicile socio-demografice generează excluziune, segregare și marginalizare socială. Prin situarea în zone de risc natural (alunecări de teren, inundații), biologic (gropi de gunoi, depozite de deșeuri, situri contaminate și altele asemenea) sau antropic (zone de siguranță sau zone de protecție ale obiectivelor Seveso, ale infrastructurilor tehnico-edilitare și altele asemenea), unele așezări informale pun în pericol siguranța și sănătatea locuitorilor lor”.

Conform normelor metodologice aprobate prin ordinul ministrului lucrărilor publice, dezvoltării și administrației nr. 3494/2020, în anul 2021 a fost inițiată procedura de colectare a informațiilor privind situația așezărilor informale la nivelul unităților administrativ-teritoriale. Fișele de date au fost completată de către autoritățile publice locale și centralizate la nivel județean. Toate cele 41 de județe și municipiul București (sectoarele 2 și 3) au transmis informațiile centralizate Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației. În următoarele județe nu au fost identificate așezări informale, conform definiției din Legea 151 / 2019 sau au fost deja implementate o serie de măsuri care nu mai conduc la reglementarea situației de informalitate, astfel încât așezările informale care în trecut existau pe teritoriile acestor județe nu mai îndeplinesc criteriile pentru a putea fi încadrate în această categorie: Constanța, Giurgiu, Gorj, Iași, Ialomița, Olt, Teleorman, Vaslui.

Centralizarea și analiza acestor date pune în evidență faptul că în România există **393 de așezări informale** în care locuiesc **71.965 locuitori**. Situația privind distribuția teritorială, amplasarea, expunerea la diverse riscuri naturale și tehnologice, caracteristici privind locuirea în aceste așezări informale, caracteristicile socio-demografice și nivelul de integrare ale rezidenților acestor așezări, precum și tipuri de măsuri privind îmbunătățirea condițiilor de locuire care au fost sau sunt în curs de implementare la nivel local, sunt prezentate în **Raportul privind situația așezărilor informale în România**, realizat în anul 2022 de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, conform ordinului ministrului lucrărilor publice, dezvoltării și administrației nr. 3494/2020.

În ceea ce privește unitățile administrativ-teritoriale pe teritoriul cărora există așezări informale, precizăm că din cele 3181 de unități administrativ-teritoriale, 194 au raportat existența acestora pe teritoriul lor. Dintre acestea, 65% sunt situate la nivelul comunelor (125 UAT-uri), 20% în orașe (38 UAT-uri), 16 % în municipii (31 UAT-uri). De asemenea, dintre acestea 44 de UAT-uri, reprezentând 22%, sunt situate în zonele urbane funcționale.

Figura 12. Comunități marginalizate și așezări informale



Sursa datelor: Atlasul zonelor urbane și rurale marginalizate (MMSS, Banca Mondială);
baza de date a MDLPA privind așezările informale

Persoanele fără adăpost. Potrivit art. 6 din Legea Asistenței Sociale nr.292/2011 persoanele fără adăpost reprezintă o categorie socială formată din persoane singure ori familii care, din motive singulare sau cumulate de ordin social, medical, financiar-economic, juridic ori din cauza unor situații de forță majoră, trăiesc în stradă, locuiesc temporar la prieteni sau cunoscuți, se află în incapacitate de a susține o locuință în regim de închiriere ori sunt în risc de evacuare, se află în instituții sau penitenciare de unde urmează ca, în termen de 2 luni, să fie externate, respectiv eliberate și nu au domiciliu ori reședință.

Potrivit **Rapoartelor referitoare la aplicarea prevederilor Legii nr.116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale** elaborate de Ministerul Muncii și Solidarității Sociale, la nivelul anului 2020 erau raportate 2.050 de persoane fără adăpost, în creștere față de anul 2019, când fuseseră raportate 1.515 de persoane fără adăpost. De altfel, fenomenul persoanelor fără adăpost și riscurile de excludere de la locuință au crescut și s-au diversificat într-un ritm mult mai rapid decât răspunsurile sistemelor publice la această realitate socială, conform raportărilor oficiale, ceea ce întărește nevoia de intervenție publică în acord cu principiului 19 al **Pilonului european al drepturilor sociale**, care prevede că trebuie asigurat accesul la locuințe sociale și la asistență pentru locuințe de bună calitate pentru persoanele aflate într-o situație dificilă.

Conform proiectului de Politică publică națională care vizează persoanele fără adăpost, elaborat de Ministerul Muncii și Solidarității Sociale, din analiza datelor de recensământ reiese faptul că persoanele fără adăpost trăiesc majoritar în mediul urban, o treime din populația declarată persoană fără adăpost fiind localizată în capitală. Aceleași date de recensământ indică faptul că această categorie vulnerabilă se concentrează majoritar în orașe reședință de județ (peste 85%), fenomenul fiind mai pregnant în rândul persoanelor de sex masculin și afectând în special adulții de vârstă activă (între 25 și 64 de ani). Aceleași date de recensământ (2011) indicau faptul că 1 din 10 persoane erau copii.

2. Principalele provocări

Provocările identificate în această secțiune se reflectă în viziunea Strategiei Naționale a Locuirii, care vizează rezolvarea acestor provocări printr-o serie de obiective strategice și obiective specifice, care au cel mai mare potențial să răspundă nevoilor din domeniul locuirii în România.

Pilonul 1. Locuire incluzivă

1.1. Provocări privind accesul tuturor la locuințe

- **În România se înregistrează una dintre cele mai acute lipse de locuințe din Europa, mai accentuată în zonele urbane**

România este țara cu cea mai mare rată de deprivare de locuințe la nivelul UE. Grupurile sărace și marginalizate ale României se confruntă – atât în zonele urbane, cât și în cele rurale, cu provocări serioase în sectorul locuințelor, inclusiv în ceea ce privește locuințele de calitate scăzută, infrastructura inadecvată și lipsa de siguranță a ocupării. În acest sens, situația în zonele urbane este considerată mai gravă decât în zonele rurale sau periurbane. Având în vedere veniturile scăzute și lipsa de acces la locuințe adecvate și accesibile ca preț, gospodăriile sărace locuiesc adesea în condiții improprii, în locuințe supraaglomerate, cămine de nefamiliști sau de confort redus care au aparținut fostelor unități industriale, degradate, sau unități de locuințe sociale slab întreținute, situate în zone segregate etc. Supraaglomerarea este mai puțin întâlnită în zonele rurale. Deși în zonele rurale populația este mai săracă, valorile suprafeței locuibile sunt superioare comparativ cu cele din mediul urban.

În ansamblu, sectorul locuințelor din România înregistrează inegalități puternice și deprivare severă. Toate aglomerările urbane prezintă insule ale sărăciei, comunități segregate spațial ce sunt afectate de lipsa de locuințe, un nivel scăzut al ocupării forței de muncă și al accesului la educație. În zone unde nu este reglementată funcțiunea de locuire, conform documentațiilor urbanistice în vigoare, gradul de informalitate al locuirii a crescut. Grupurile cu venituri reduse sunt din ce în ce mai excluse de la locuințele adecvate din orașele mijlocii și mari, având în vedere alternativele limitate de acces la locuințe la prețuri accesibile.

Lipsa locuințelor variază adesea din punct de vedere teritorial. Zonele marginalizate nu sunt monitorizate cu periodicitate prin raportări statistice în ceea ce privește calitatea locuirii și implicit a vieții, nivelul de venituri și gradul de dezvoltare în diferite zone din interiorul unităților administrativ-teritoriale.

Una dintre categoriile afectate de lipsa de locuințe este reprezentată de persoanele de etnie romă, ca urmare a participării mai scăzute la educație, discriminării și ocupării reduse. Factorii istorici (adică sedentarizarea forțată începând cu anii '50) au generat apariția fenomenului așezărilor

informale. Locuitorii acestor așezări sunt afectați de nesiguranța locuirii, în absența titlurilor de proprietate sau a formelor legale de ocupare, a accesului scăzut la serviciile și utilitățile publice, iar sănătatea și siguranța acestora sunt adesea expuse riscului de privare severă și de apariție a fenomenului persoanelor fără adăpost, având în vedere starea locuințelor lor.

Persoanele cu dizabilități, tinerii care provin din sistemul de îngrijire instituționalizat și vârstnicii sunt alte grupuri vulnerabile în raport cu locuirea adecvată și accesul la locuințe accesibile. Nevoile lor reflectă faptul că facilitarea accesului la o locuință este insuficient în lipsa asistenței necesare pentru ca astfel de grupuri să ajungă la o viață independentă. Locuințele pentru grupurile vulnerabile trebuie, de asemenea, să respecte anumite elemente de accesibilitate: rampe, uși de acces, nevoia unui anumit spațiu pentru băi etc. Strategia națională pentru includerea persoanelor cu dizabilități¹⁴ indică faptul că fondul de locuințe existent nu este accesibil în mare parte persoanelor cu mobilitate redusă sau celor care suferă de alte dizabilități.

➤ **Nevoia de intervenții în zonele marginalizate și așezări informale**

Degradarea fizică și structurală a locuințelor din zonele marginalizate și din cadrul așezărilor informale, coroborată cu capitalul uman scăzut, criminalitatea și marginalizarea, au făcut ca unele cartiere să se transforme treptat în zone segregate cu condiții de locuire insalubre ce pun în pericol starea de sănătate a ocupanților. Problemele s-au agravat de-a lungul timpului, astfel de zone fiind de obicei marginale în cadrul intervențiilor publice, deoarece soluționarea lor necesită măsuri și instrumente de intervenție integrate de incluziune. Așa cum este ilustrat de „Atlasul zonelor urbane marginalizate din România” și „Atlasul zonelor rurale marginalizate și al dezvoltării umane locale din România” realizate de Banca Mondială, atât zonele rurale, cât și orașele din România se confruntă cu insule de sărăcie severă, privarea de locuințe fiind un element-cheie.

Zonele marginalizate necesită intervenții atât prin programe de reabilitare fizică, renovare, construcție de noi infrastructuri utilitare și de acces, amenajări de spații publice, cât prin îmbunătățirea accesului la servicii publice de bază, în mod deosebit de sănătate și educație.

În contextul unei planificări urbane și teritoriale deficitare, fenomenul informalității cunoaște o dinamică necontrolată, implicând comunitățile sărace localizate la marginea orașelor sau în zone mai greu accesibile. Locuințele situate în aceste zone sunt cele mai expuse riscurilor sociale și deprivării severe de la locuire, dat fiind că acestea nu au trecut printr-un proces convențional de planificare și autorizare. Locuitorii se confruntă cu nesiguranța ocupării, ceea ce le limitează accesul la servicii și investiții publice. Nerecunoașterea fenomenului și a problemelor asociate, le face în mare parte neeligibile pentru majoritatea programelor de finanțare a investițiilor. Până în prezent programele de finanțare publice sau din fonduri europene nerambursabile din România au fost puțin orientate să funcționeze într-o logică a reducerii sau combaterii fenomenului de informalitate a locuințelor - de exemplu, nu se pot accesa fonduri UE pentru a construi un drum într-o zonă în care din documentele oficiale, nu reiese că locuiesc rezidenți.

Autoritățile publice locale au avut tendința de a îndepărta persoanele aflate în situația de sărăcie în afara comunității, sărăcia fiind adesea asociată cu lipsa de educație, comportamentul

¹⁴ Strategia Națională „O societate fără bariere pentru persoanele cu dizabilități” 2016 – 2020, disponibilă la adresa: <http://anpd.gov.ro/web/strategia-nationala-o-societate-fara-bariere-pentru-persoanele-cu-dizabilitati-2016-2020-si-planul-operational-privind-implementarea-strategiei-nationale/>

deviant și infraționalitatea. Segregarea spațială a accentuat cercul sărăciei, împiedicând accesul acestor comunități la servicii de educație, sănătate și locuri de muncă.

În România există aproximativ 72.000 de locuitori care trăiesc în așezări informale, la marginea satelor și orașelor (rezultate parțiale la nivelul lunii aprilie 2022 ale procesului de colectare a datelor). Această estimare este rezultatul unui proces de colectare a datelor privind așezările informale, demarat de către Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației în anul 2021, pe baza unei fișe de date, completate de către autoritățile administrației publice locale pentru fiecare așezare informală de pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale din România. Au fost raportate aproximativ 393 de așezări informale.

În temeiul Legii nr. 151/2019, așezările informale sunt „grupuri de cel puțin 3 unități locative dezvoltate spontan, ocupate de persoane sau familii care fac parte din grupuri vulnerabile definite conform Legii asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, și care nu au drepturi asupra terenului pe care îl ocupă. Așezările informale sunt situate de obicei la periferia localităților urbane sau rurale, includ locuințe improvizate, realizate din materiale recuperate și / sau locuințe realizate din materiale de construcție convenționale, iar prin localizarea lor și caracteristicile socio-demografice generează excludere, segregare și marginalizare socială. Situându-se în zone cu risc natural (alunecări de teren, inundații), risc biologic (gropi de gunoi, depozite de deșeuri, situri contaminate și altele asemenea) sau risc antropic (zone de siguranță sau protecție definite de obiectivele SEVESO, ale infrastructurilor tehnico-publice și așa mai departe), unele așezări informale pun în pericol siguranța și sănătatea locuitorilor lor.”

Principalul factor care a dus la apariția primelor nuclee de așezări informale este istoric și este legat de sedentarizarea forțată a romilor în perioada comunistă, începând cu 1948. Împreună cu sistematizarea forțată a satelor, populația de romi s-a mutat adesea în unități locative la marginea orașelor și satelor, în special în zonele urbane sărace sau în așezările semi-urbane din zonele agricole.

Mai mulți factori socio-economici au contribuit la apariția și la răspândirea acestui fenomen. Aceștia sunt legați de urbanizarea rapidă și de sistematizarea forțată a terenurilor în perioada 1950-1975; mobilitatea rezidențială provocată de acestea; și restructurarea post-socialistă a economiei naționale, care a dus la o creștere a sărăciei și a excluziunii sociale, precum și la un acces scăzut la locuințe pentru categoriile defavorizate după 1990. Mai mult, un sistem de planificare a teritoriului slab, precum și lipsa unor instrumentele de gestionare a terenurilor au contribuit la acest fenomen. Locuința informală este rezultatul marginalizării sociale și economice, determinat de restructurarea bazei economice locale a multor orașe românești, în deceniile următoare căderii regimului comunist.

Deși așezările informale și zonele urbane defavorizate sunt cunoscute ca zone de segregare socio-rezidențială, oferirea de locuințe publice de închiriere la chirii subvenționate, pentru a reloca persoanele care locuiesc în acestea, nu poate fi soluția unică sau predominantă. Mulți locuitori din așezări informale, după cum indică consultările făcute în cadrul proiectelor de cercetare anterioare despre acest fenomen în România¹⁵, nu se așteaptă neapărat la o locuință diferită, ci mai degrabă la o îmbunătățire sau extindere a locuinței lor existente, împreună cu sprijin pentru a obține titluri de proprietate asupra terenurilor și o mai bună racordare la utilitățile publice. Schemele de

¹⁵ Proiectul „No Man's Land: Locuirea informală în comunitățile de romi. Recunoaștere, responsabilitate și soluții comune” proiect prezentat pe site-ul www.locuireinformala.ro

relocare asistată ar fi necesare pentru acele cazuri în care locuințele sunt situate în zone expuse la pericole sau sunt periculoase sau în zone mult prea îndepărtate pentru a fi posibilă o conexiune cu drumurile și utilitățile.

➤ Fenomenul lipsei de adăpost

Fenomenul persoanelor fără adăpost și riscurile de excludere de la locuință au crescut și s-au diversificat într-un ritm mult mai rapid decât răspunsurile sistemelor publice la această realitate socială. Persoanele care locuiesc în condiții inadecvate au fost estimate în 2019 la aproximativ 15.000 la nivel național, cu o concentrație ridicată (88%) în marile orașe și municipii, în special în București cu aproximativ 5.000 de persoane, dintre care cel puțin un sfert erau copii și tineri cu vârsta sub 35 de ani. Analiza din raportul ESPN (2019) de țară al României privind *Strategii naționale de combatere a lipsei unui adăpost și a excluderii de la locuire*¹⁶ (*National strategies to fight homelessness and housing exclusion*) indică faptul că datele disponibile nu permit o evaluare exactă a dinamicii fenomenului, furnizorii de servicii sociale fiind de acord că profilul persoanelor fără adăpost de pe stradă s-a schimbat în ultimele decenii. Ponderea adulților tineri care locuiesc pe stradă a crescut și au apărut două noi categorii de persoane fără adăpost: persoanele în vârstă (din cauza escrocheriilor imobiliare) și familiile întregi (din cauza evacuărilor).

Noua dinamică înregistrată indică o schimbare a cauzelor lipsei unui adăpost de la motive individuale (de exemplu, dependența de droguri, violența și dezintegrarea familiei, divorțul și/sau decesul unui membru al familiei) la motive structurale (evacuări în masă datorate recuperării proprietăților, lipsa politicilor de sprijin pentru locuințe și fond insuficient de locuințe sociale). A apărut o nouă formă de excludere de la locuire, transformând persoanele fără adăpost într-o realitate colectivă și segregată - comunități marginalizate și habitate informale, înrădăcinate în realitățile economice post-comuniste¹⁷.

Abordarea României cu privire la lipsa adăpostului și de excludere de la locuință este o combinație de programe privind locuințele (dezvoltare de locuințe sociale/de necesitate și reabilitare/regenerare a zonelor de locuit precare) și servicii de răspuns în caz de urgență. Serviciile preventive și serviciile de sprijin tind să fie oferite doar de către autoritățile locale care au capacitatea administrativă și financiară de a le furniza. Beneficiile sociale ca mijloc atât de prevenire a excluziunii de la locuire, cât și de a permite accesul la locuințe adecvate la prețuri accesibile, sunt limitate la beneficiile de încălzire acordate în lunile reci. Astfel, puterea lor de a oferi o protecție adecvată este scăzută.

Majoritatea ONG-urilor și coalițiilor pentru drepturile la locuință propun o abordare centrată pe: a) creșterea fondului de locuințe sociale, împreună cu reabilitarea fondului de locuințe atât private, cât și publice, în zonele marginalizate și /sau comunități informale; și b) construcția de locuințe la prețuri accesibile pentru grupurile cele mai vulnerabile, în special populația de romi. Totodată, susțin furnizarea de către autoritățile locale de locuințe sigure și accesibile ca preț,

16 National strategies to fight homelessness and housing exclusion, European Social Policy Network (ESPN), <https://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=1135&furtherNews=yes&langId=en&newsId=9456>

17 Politică publică națională care vizează persoanele fără adăpost, Proiect: „FIECARE OM CONTEAZĂ! Evaluarea nevoilor persoanelor fără adăpost și a impactului serviciilor sociale existente asupra calității vieții acestora” COD: SIPOCA 575 (SMIS 126131), Ministerul Muncii și Solidarității Sociale, <http://www.mmuncii.ro/j33/images/proiecte/SIPOCA575/SIPOCA575-politica-publica.pdf>

disponibilitatea unor locuințe sociale adecvate, accesul echitabil la locuințe al persoanelor fără adăpost și al celor care se confruntă cu riscul de evacuare¹⁸.

➤ Deficitul locuințelor accesibilizate pentru vârstnici și persoane cu dizabilități

Vârstnicii (un grup demografic în creștere în condițiile manifestării unui proces accentuat de îmbătrânire demografică în România), persoanele cu dizabilități sau adulții tineri care ies din sistemul instituțional de îngrijire a copiilor au nevoi speciale care nu sunt legate exclusiv de capacitatea lor de a-și permite o casă adecvată. Astfel de grupuri necesită scheme de însoțire a locuințelor, inclusiv asistență medicală, sprijin în diferite treburi gospodărești, asistență psihologică, precum și – în special pentru ultimele grupuri – consiliere pentru adaptarea la responsabilitățile individuale și drepturile vieții independente și sprijin pentru accesarea unui loc de muncă, în scopul pentru a face față costurilor de locuință. În plus, grupurile cu mobilitate redusă (vârstnici, cu dizabilități) pot necesita caracteristici speciale pentru accesibilitate, rampe pentru scaune cu rotile, praguri de ușă optimizate, precum și alte caracteristici de proiectare incluzivă.

În 2018, România încă număra peste 18.000¹⁹ de adulți cu dizabilități instituționalizați. Convenția ONU²⁰ pentru Drepturile Persoanelor cu Dizabilități, semnată de guvernul României în urmă cu mai bine de un deceniu, subliniază necesitatea promovării și respectării demnității și autonomiei individuale a persoanelor cu dizabilități, inclusiv dreptul la viață independentă și luarea propriilor alegeri / decizii. Într-adevăr, Strategia Națională „O societate fără bariere pentru persoanele cu dizabilități” recunoaște „majoritatea blocurilor de locuințe din România rămân inaccesibile persoanelor cu dizabilități, având în vedere lipsa rampelor, ușilor de acces sau băilor proiectate inadecvat”. Dezinstituționalizarea este o prioritate pentru Ministerul Muncii și Protecției Sociale, însă există prea puține practici și prea puține evoluții pentru ca locuințele să devină mai accesibile pentru acele grupuri.

➤ Locuințele pentru închiriat

Oficial, fondul de locuințe de închiriat reprezintă 3% din totalul pieței din România, iar neoficial se estimează intervalul de 7-15% la nivel național.²¹ O parte semnificativă a pieței de închiriere este o sursă de evaziune fiscală și speculație în detrimentul statului și al chiriașilor. Doi factori principali pot contribui la aceasta: regulile evacuării pro-chiriași și proprietarii care nu doresc să semneze un contract de închiriere oficial, deoarece evacuarea unui chiriaș „rău-platnic” devine atunci dificilă. Proprietarii plătesc impozite pe veniturile din închiriere, inclusiv contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS), iar acest lucru este un factor de descurajare pentru crearea unui contract de închiriere oficial.

În plus, fondul public de locuințe, oferit spre închiriere la prețuri accesibile, este foarte limitat, ceea ce împiedică accesul la locuințe al gospodăriilor care nu își permit să achiziționeze locuințe pe piața liberă. O evaluare generală a fondului de locuințe publice de închiriere existent este dificilă, parțial din cauza terminologiei confuze. Pe scurt, există mai multe categorii de locuințe publice de închiriere, unele folosite interschimbabil: „locuințe sociale” pot fi utilizate ca „locuințe de necesitate” și invers, după cum impun condițiile. „Locuințele pentru tineri”,

18 National strategies to fight homelessness and housing exclusion, European Social Policy Network (ESPN), <https://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=1135&furtherNews=yes&langId=en&newsId=9456>

19 <http://anpd.gov.ro/web/wp-content/uploads/2018/10/ANPD-evolutii-trim-II-2018-MMJS-publicabil.pdf>

20 <http://anpd.gov.ro/web/conventia/>

21 „Către o Strategie Națională în materie de locuințe: Evaluarea domeniului locuirii”, Banca Mondială, 2015

construite de ANL, ar putea fi desemnate și ca „locuințe sociale”, pentru o pondere de până la 20% din totalul locuințelor pentru tineri construite, dacă autoritatea locală stabilește că este nevoie de locuințe sociale la nivel local. În plus, autoritățile locale au adesea diferite alte categorii de imobile în fondul de locuințe aflat în proprietatea lor, utilizate ca „locuințe de stat”. Acestea includ unități de locuințe naționalizate pentru care nu au fost depuse cereri pentru restituire sau de achiziționare din partea chiriașilor, foste cămine pentru muncitori trecute în proprietatea publică în urma restructurării unor mari foste companii de stat. Astfel de unități sunt de obicei închiriate (deși aceasta nu este regula) grupurilor cu venituri mici, astfel că au un caracter social. Totuși, acestea nu se încadrează formal în denumirea juridică de „locuințe sociale”. Pe lângă acestea, există și „locuințe protejate”, pentru persoanele cu dizabilități, „locuințe de serviciu”, pentru diferite categorii profesionale necesare în circumscripția respectivă. Această confuzie terminologică a contribuit la dificultatea monitorizării fondului public de locuințe și la direcționarea acestuia către nevoile reale, cele mai stricte.

Un efort de a afla dimensiunea fondului public de locuințe de închiriere a avut loc în 2014, pe baza unui chestionar trimis tuturor primăriilor din toată țara, cu o rată de răspuns de 93%²². Dimensiunea totală a fondului public de locuințe închiriat raportat a fost de 47.507 unități, din care 29.167 au fost raportate ca fiind unități de „locuințe sociale”. 43% dintre municipalitățile care au răspuns au declarat că nu au fond de locuințe sociale, iar orașele mai mici raportează, în general, un fond mai limitat. Practic toate orașele respondente cu populație de peste 50.000 de locuitori declară că au un fond de locuințe sociale. O analiză suplimentară a datelor primite a arătat că există o corelație directă între existența unui fond de locuințe sociale și nivelul de dezvoltare al orașelor respondente, măsurat prin Indicele de dezvoltare umană locală - ILDU (2011).

Beneficiarii locuințelor sociale sunt, în principal, persoanele sau gospodăriile cu venituri reduse: 56-57% sunt închiriate familiilor cu venituri modeste. Totuși, restul de 40% sunt locuințe destinate altor grupuri-țintă. Aproximativ 87% din totalul autorităților locale care au participat la sondajul privind locuințele sociale menționat anterior consideră că sunt necesare mai multe investiții în locuințe sociale în localitățile lor. Marea majoritate oferă, de asemenea, o estimare a necesității, între 10 și 6.000 de unități, cu un număr mediu de 233 de unități. Cu toate acestea, numărul mediu de unități variază foarte mult de la aproximativ 70 de unități în orașe foarte mici (mai puțin de 10.000 de locuitori) la aproape 150 de unități în orașe mici (10.000-20.000 de locuitori), 230-250 de unități în orașe de dimensiuni medii (20.000-50.000 populație) și aproximativ 900 de unități în orașele mari.

Problema datoriilor restante este confirmată în mare măsură de datele sondajului realizat în 2014²³. Se raportează că o pondere de 30% din locuințele sociale au facturi de utilități restante. Procentul ajunge la 45-48% în orașele din regiunea N-E (cele mai sărace din România), precum și în orașele cu cea mai mare rată a sărăciei și scade la un nivel redus de 23% în regiunea Centru. Datoriile către utilitățile din locuințele sociale sunt estimate la aproximativ 2,8 milioane EUR.

²² Obiectivul acestui chestionar era să obțină o imagine de ansamblu asupra unităților locative aflate în proprietate publică din România și să ofere contribuții pentru Strategia Națională a Locuirii și pentru Strategia de Incluziune Socială și de Reducere a Sărăciei.

²³ Obiectivul acestui chestionar era să obțină o imagine de ansamblu asupra unităților locative aflate în proprietate publică din România și să ofere contribuții pentru Strategia Națională a Locuirii și pentru Strategia de Incluziune Socială și de Reducere a Sărăciei.

Sondajul a furnizat câteva date valoroase ca răspuns la întrebări calitative deschise cu privire la principalele probleme în gestionarea locuințelor sociale, dintre care cea mai proeminentă este calitatea precară a locuințelor sociale. Majoritatea locuințelor sociale sunt apartamente supraaglomerate de dimensiuni mici, de 1-2 camere / 10-37 mp. Spațiile și instalațiile comune (electricitate, canalizare, apă etc.) sunt de obicei deteriorate și / sau nu sunt întreținute, adesea deconectate din cauza arieratelor. Deoarece majoritatea instalațiilor sunt vechi și nu au fost întreținute corespunzător, subsolurile acestor blocuri sunt de obicei inundate și insalubre, prezentând pericole pentru sănătate.

Localizarea noilor locuințe publice destinate închirierii ridică adesea probleme. Terenul deținut de autoritățile publice locale nu este utilizat în mod optim sau transparent pentru construcția de locuințe publice spre închiriere²⁴, deși Guvernul a finanțat construcția unor „locuințe sociale”, „locuințe de strictă necesitate” și „locuințe pentru tineri” pe terenurile deținute de autoritățile locale. Practica selectării terenurilor pentru construcția de locuințe publice de închiriere ridică trei probleme importante. **Prima se referă la absența generală a unei abordări integrate a grupurilor vulnerabile** - inclusiv prin localizarea locuințelor sociale în zone accesibile, care sunt, de asemenea, dotate cu infrastructură de educație, infrastructură de sănătate și transport public. Mai mult, deși este esențial pentru integrarea persoanelor marginalizate, mixitatea socială nu este un principiu practicat în planificarea dezvoltării locuințelor sociale în România. În acest sens, multe terenuri identificate de autoritățile publice pentru construirea sau cumpărarea de locuințe sociale se găsesc izolate de oraș, în zone neaccesibilizate sau în cartiere care au deja probleme sociale, ceea ce contribuie la segregarea acestor grupuri.

Al doilea aspect, corelat cu primul, **se referă la un decalaj semnificativ în legislația națională în ceea ce privește politicile funciare și rezervele de terenuri.** Legislația de planificare urbană nu include prevederi care permit rezervarea de terenuri pentru infrastructura publică și locuințe sociale în zonele de dezvoltare urbană. Lipsa rezervelor de teren este adesea menționată ca una dintre cele mai importante constrângeri legate de implementarea proiectelor de construcție de locuințe sociale.

Al treilea aspect este legat **de inventarierea și gestionarea bunurilor imobiliare ale autorităților publice locale**, și anume practica de a avea un inventar actualizat al terenurilor și clădirilor pe care le dețin și de a le utiliza într-un mod eficient, din punct de vedere social și financiar, pentru dezvoltarea de proiecte publice (inclusiv construcția de noi locuințe sociale sau renovarea și reconversia clădirilor existente în acest scop). Deși autoritățile publice locale au fost obligate să efectueze aceste inventare imobiliare prin Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul său juridic, există încă multe situații în care acestea nu au toate informațiile necesare și nu valorifică bunuri imobile care pot fi mobilizate pentru a dezvolta, printre altele, locuințe sociale.

Locuințele de închiriat trebuie să fie promovate ca o alternativă de locuire, importantă în special pentru atragerea și reținerea rezidenților în orașele lipsite de locuri muncă, dar cu economii în ascensiune. Trebuie stimulată formalizarea contractelor de închiriere și includerea locuințelor disponibile în fondul de locuințe destinate închirierii.

²⁴ ***, 2020, Document de poziție în domeniul politicilor publice privind domeniul locuirii sociale în vederea inițierii demersurilor pentru modificarea legislației în domeniu și îmbunătățirea Programului de Construcții de Locuințe Sociale derulat de către Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației. Asociația Alături de Voi – Iași.

Politicile din domeniul locuirii trebuie să accelereze furnizarea și alocarea mai bună a locuințelor publice pentru a răspunde nevoilor celor mai vulnerabile grupuri. Astfel de locuințe publice de închiriat trebuie să ia în considerare profilul și provocările beneficiarilor vizați, și în același timp să țină cont de amplasare, asigurarea mixului social și standardele de proiectare a locuințelor.

Cu toate acestea, locuințele de închiriat nu sunt singura soluție posibilă pentru a asigura accesul la locuințe al celor care au nevoie. Schemele de vouchere ar putea fi luate în considerare în zone cu echipare tehnico-edilitară adecvată. Programele de îmbunătățire și de adaptare a locuințelor ar putea funcționa și pentru familiile care au o locuință, însă inadecvată în ceea ce privește dimensiunea, funcționalitatea și siguranța. În plus, este nevoie de asistență complementară pentru locuințe pentru a sprijini viața independentă a persoanelor cu dizabilități, vârstnici și a altor grupuri constând în servicii personalizate de asistență socială, asistență psihologică și medicală, calificarea forței de muncă și mediere.

PILONUL 2. LOCUIRE ACCESIBILĂ ȘI SERVICII PUBLICE DE CALITATE

2.1. Provocări privind locuințele adecvate la costuri accesibile

Fiind țara cu cea mai întinsă suprafață din Europa de Sud-Est, România are aproximativ 20,12 milioane de locuitori și 7,4 milioane de familii²⁵. Fondul de locuințe cuprinde 5,3 milioane de clădiri rezidențiale, în total 8,7 milioane de unități de locuințe. Potrivit celui mai recent recensământ oficial, peste jumătate din familiile din România (55,3%) locuiau în zonele urbane.

Fondul locativ din orașele din România este dominat de locuințe aflate în blocuri de apartamente, ce conțin 67,6% din fondul de locuințe urban. Doar 2,4% din fondul de locuințe din zonele rurale se află în blocuri. Aceasta înseamnă că administrarea condominiilor este, în mare măsură, o provocare a vieții urbane.

Deficiențe privind accesibilitatea locuințelor

Accesul la o locuință adecvată la costuri accesibile este o condiție de bază pentru o viață decentă, pentru toți locuitorii, indiferent de vârstă și statut socioeconomic. Accesul la locuințe este recunoscut în Declarația universală a drepturilor omului (articolul 25) ca unul dintre drepturile fundamentale ale indivizilor. Cu toate acestea, costurile locuințelor sunt în continuă creștere (cumpărare, chirie, întreținere), ceea ce face dificil pentru multe familii să își permită o locuință decentă.

Situația inaccesibilității unei locuințe este evaluată în general prin măsurarea cheltuielilor cu locuința²⁶ comparativ cu venitul net al acelei gospodării. Eurostat definește o gospodărie ca „supraîncărcată” atunci când costurile totale ale locuințelor reprezintă mai mult de 40% din venitul net. În 2018, 9,6% din populația UE-27 trăia în gospodării care au cheltuit 40% sau mai mult din venitul lor echivalent disponibil pentru locuințe. Proporția populației ale cărei costuri de locuințe au depășit 40% din venitul lor disponibil echivalent a fost cea mai mare pentru chiriașii

²⁵ Conform ultimului Recensământ al Institutului Național de Statistică (2011).

²⁶ „Cheltuielile cu locuința” cuprind cheltuielile cu ipoteca, dobânzile, chiria și utilitățile, întreținerea și asigurarea structurală. Citat preluat din “Housing Affordability in the EU: Current situation and recent trends”, Alice Pittini et. al, CECODHAS, 2012.

cu chirii de preț de piață (25,1%) și cea mai mică pentru persoanele din locuințele ocupate de proprietari cu împrumut sau ipotecă (4,0%).

Media UE-27 indică diferențe semnificative între statele membre ale UE: la o extremă există o serie de țări în care o proporție relativ mică din populație s-a confruntat cu o „supraîncărcare” a costului locuințelor în 2018, în special Malta (1,7%) și Cipru (2,0%). La cealaltă extremă, două din cinci persoane (39,5%) din Grecia și mai mult de una din șase (17,9%) din populația din Bulgaria au cheltuit mai mult de 40% din venitul lor echivalent disponibil pentru locuințe, la fel ca în jur de una din 10 persoane în România (10,3 %).²⁷

În privința statutului de proprietate și proporției populației ale cărei costuri de locuințe au depășit 40% din venitul lor disponibil (în cazul chiriașilor cu chirii de preț de piață), există, de asemenea, diferențe mari între statele membre ale UE. În 2018, au existat șase state membre în care mai mult de o treime din populația care locuia ca chiriași cu chirii de preț de piață s-a confruntat cu o suprasolicitare a costului locuinței, această proporție a populației depășind două cincimi în România (46,3%) și Ungaria (46,9%) , ajungând la jumătate în Bulgaria (50,1%) și depășind patru cincimi (83,1%) în Grecia.

În România, ponderea populației supraîndatorate de costurile cu locuința este de 10,3%, cu diferențe semnificative în raport cu tipul de proprietate. Accesibilitatea locuințelor este cea mai dificilă pentru chiriașii care închiriază de pe piața liberă (46,3% din aceste gospodării). În funcție de categoriile de costuri ale locuințelor, există implicații diferite asupra diferitelor categorii ale populației. Prin urmare, accesibilitatea locuințelor presupune accesibilitatea de a cumpăra, închiria sau întreține.

a. Accesibilitatea de a achiziționa o locuință

România înregistrează procentul cel mai ridicat din UE privind populația care deține în proprietate o locuință. Politicile și programele publice, începând cu privatizarea în masă la costuri foarte reduse în anii 1990 și achiziționarea locuințelor de la stat, au încurajat achiziționarea locuințelor ca formă de investiție, generând o masă semnificativă de proprietari.

Programul „Prima casă” a favorizat accesul la proprietatea locuinței prin împrumuturi ipotecare garantate de stat. Cu toate acestea, programul nu a stabilit nicio restricție legată de veniturile beneficiarilor săi. Deși datele disponibile despre beneficiarii săi sunt limitate, consultările anterioare cu sectorul bancar²⁸ arătând că principalul beneficiar al acestui program sunt familiile cu venituri medii din mediul urban. În acest scop, acest program nu a făcut prea mult pentru a sprijini accesibilitatea pentru grupurile cu venituri mici.

Creșterea plafonului la 140.000 euro pentru achiziția unei locuințe noi nu permite accesul tuturor categoriilor de populație la o locuință adecvată și accesibilă ca preț din perspectiva pe care o pun cheltuielile legate de locuință asupra bugetului gospodăriei, construită într-o zonă accesibilizată din perspectiva serviciilor și a dotării tehnico-edilitare, fiind o măsură care a condus artificial la creșterea prețului la locuințele noi și implicit la construirea de către dezvoltatori a unor anumite tipuri de locuințe limitate ca suprafață utilă, reducând posibilitatea noilor proprietari de a opta în timp pentru o locuință cu o suprafață adaptată la noile nevoi și cerințe în materie de locuire.

²⁷ Eurostat, 2018 (cod pentru date online ilc_lvho07a).

²⁸ Consultări în vederea documentării raportului intitulat „Sectorul locuințelor în România, Către o Strategie Națională în materie de Locuire”, Banca Mondială, 2015.

b. Riscul de deprivare severă de locuire din perspectiva costurilor locuirii

Această problemă este legată în România de cheltuielile cu locuința din totalul veniturilor lunare ale unei familii. Costurile cu locuința constând în special cele aferente utilităților sunt calculate ca procent din venit. Persoanele cu venituri mici trăiesc în cele mai precare condiții și cheltuiesc o parte mai mare din veniturile lor pe locuință (în medie, 43,7% din venitul gospodăriei este cheltuit doar pentru utilități).

Observatorul European al Locuințelor Sociale a raportat în 2021²⁹ că persoanele cu venituri mici au fost cel mai mult afectate de costul locuirii. Aceste costuri reprezentau 35% din veniturile celor cu risc de sărăcie. Situația variază semnificativ între țări, de la țări peste sau apropiate de media UE, cum ar fi România, la țări în care costurile de locuire au avut un impact relativ mai mic asupra veniturilor gospodăriilor (de exemplu, Malta, Portugalia, Slovenia).

Totodată, noul context mondial generat de pandemia de Covid-19, precum și actualul context geopolitic au condus atât la creșterea costurilor privind utilitățile publice, cât și la creșterea prețului locuințelor, indiferent de anul construcției acestora. Astfel, se constată o creștere accentuată a gradului de împovărare a persoanelor cu venituri mici și medii în ceea ce privește cheltuielile cu achiziționarea locuințelor, cât și cu utilitățile publice, toate acestea pe fondul creșterii inflației și pe fondul scăderii puterii de cumpărare.

În acest sens, se constată nevoia de intervenție a statului în vederea facilitării accesului populației la locuințe accesibile din punct de vedere al costurilor în contextul creșterii prețurilor de achiziție, inclusiv la materialele de construcție, al prețurilor la utilități, a creditelor imobiliare și a coșului zilnic pentru un trai decent.

c. Accesibilitatea în scopul închirierii

În contextul în care costurile locuințelor private de închiriat de pe piața liberă pot fi inaccesibile pentru grupurile cu venituri mai mici, chiria pentru locuințele sociale (unități publice date spre închiriere) se limitează la 10% din venitul lunar. Cu toate acestea, familiile cu venituri mici au dificultăți să susțină aceste cheltuieli, având în vedere costurile pe cap de locuitor ale chiriei publice și povara costurilor utilităților. Costurile nu sunt, de asemenea, frecvent reflectate în confortul oferit de condițiile de locuire. În plus, fondul public de locuințe de închiriere este foarte limitat, astfel că locuințele sociale nu reprezintă o opțiune viabilă pentru mulți dintre cei care au nevoie.

➤ Supraaglomerarea locuințelor

Rata supraaglomerării în România se situează printre cele mai ridicate din Europa. În 2018 rata supraaglomerării se apropia de 50% (46,3%), fiind aproape triplă față de media UE-28 de 15,5%. Deși nu depinde de gradul de urbanizare, înregistrând valori comparabile atât în zonele rurale, cât și cele urbane, o lipsă mai acută a spațiului de locuit este înregistrată în cazul persoanelor cu venituri mai mici. Multe dintre zonele de locuit supraaglomerate locuite de grupuri cu venituri mici sunt concentrate în zone urbane marginalizate.

➤ Surplus în domeniul locuirii

²⁹ Observatorul European al Locuințelor Sociale a raportat în 2021, disponibil online <https://www.stateofhousing.eu/#p=18>

În același timp, România se plasează la mijlocul ierarhiei statelor UE în funcție de procentul de locuințe neocupate, înregistrând 1.427.410 unități de locuit convenționale neocupate la Recensământul Populației și Locuințelor din 2011, reprezentând 16,4% din numărul total de unități de locuit convenționale. Totodată, având în vedere creșterea stocului de locuințe din ultimii ani, este de așteptat ca numărul unităților de locuit convenționale neocupate să fie substanțial mai mare comparativ cu anul 2011. În acest sens, alături de problemele identificate privind închirierea locuințelor fără contract, achiziționarea de locuințe poate fi interpretată ca investiție de către persoanele care dețin resurse financiare disponibile, generând astfel, în anumite situații, senzația unei cereri crescute care însă nu este bazată pe nevoia de locuințe, ci pe cererea de investiții în active imobiliare. Ponderea locuințelor neocupate este mai mică în mediul urban și mai mare în mediul rural (13,5%, comparativ cu 19,8%). În funcție de contextul local ar trebui analizat dacă și în ce fel acest surplus poate fi mobilizat pentru a răspunde nevoii de locuințe, astfel încât răspunsul autorităților publice să vizeze nu numai construcția de locuințe, ci și utilizarea eficientă a stocului existent.

➤ **Piața locuințelor din România prezintă dinamici foarte variate la nivel național care reflectă evoluția socio-economică la nivel teritorial și necesită dezvoltarea unor politici adecvate acestora**

Proiectele de finalizare a locuințelor noi din ultimul deceniu s-au concentrat în zonele urbane mai mari, în special în noile dezvoltări rezidențiale la marginea orașului. În toată România, cele mai dinamice piețe de locuințe sunt situate în regiunile de vest și centru și în jurul Capitalei.

Orașele mai mari din România se confruntă cu lipsa locuințelor și prețuri în creștere și provocări privind accesul la locuințe pentru anumite grupuri sociale. În schimb, orașele mijlocii înregistrează locuințe neocupate tot mai numeroase din cauza migrației pronunțate și declinului demografic.

În timp ce creșterea economică a fost concentrată într-o serie de zone urbane, noua ofertă de locuințe a fost mai mare în părțile de vest ale țării și mai mică în părțile de sud și de est (cu excepția Bucureștiului). Astfel, în timp ce Regiunile Nord-Est și Sud Muntenia sunt în fruntea celor mai populate regiuni, acestea înregistrează scoruri mai mici în ceea ce privește noile unități de locuit finalizate. Astfel de dinamici reflectă, de asemenea, tendințe socio-demografice mai largi de emigrație - mai pronunțate în părțile de est ale României³⁰ - și saturația forței de muncă în părțile de vest ale țării, care sunt mai bine poziționate pentru industriile orientate spre export.

Cea mai dinamică creștere a ofertei de locuințe (dezvoltarea de noi unități locative) în ultimii 5 ani s-a înregistrat în regiunile nord-vest și central. Spre deosebire, Regiunea de Nord-Est se confruntă cu o scădere a ofertei de locuințe, în timp ce regiunile de sud ale Munteniei, Olteniei și București-Ilfov incluse au tendințe moderate de creștere-staționare.

Tendințele pieței imobiliare din România în ultimul deceniu au fost marcate de o redresare a prețurilor după criza pieței financiare globale din 2008-2009. Prețurile pieței locuințelor au atins în cele din urmă rate de creștere pozitive în perioada 2013-2014 și de atunci au crescut constant într-un ritm lent.

La nivel urban creșterea prețului locuințelor a fost mai ridicată în orașele vestice. De exemplu, prețurile locuințelor în Municipiul Cluj-Napoca au crescut mai mult decât cele înregistrate în capitală, chiar dacă veniturile medii din Municipiul București sunt mai ridicate comparativ cu cele

³⁰ „Orașe Magnet”, Banca Mondială, 2018, p. 101.

înregistrate în județul Cluj, ceea ce înseamnă că zonele urbane precum Municipiul Cluj-Napoca au devenit tot mai puțin accesibile pentru cea mai mare parte a populației.

➤ **Puternică tradiție de proprietate asupra locuințelor și redusă în materie de închiriere, cu consecințe asupra mobilității forței de muncă**

În ansamblu, românii au o puternică preferință culturală pentru proprietate, statut favorizat de o succesiune de politici și programe desfășurate în ultimele decenii: privatizarea în masă a fondului locativ de stat, dreptul chiriașilor de a cumpăra locuințele construite de ANL, programul Prima Casă de susținere a cumpărării de locuințe, oferind garanții de împrumut și dobânzi subvenționate cumpărătorilor de primă casă. Piața de închiriere este considerabil mai puțin dezvoltată și o mare parte din aceasta funcționează fără contracte formale.

Una dintre implicațiile faptului că cea mai mare parte a fondului de locuințe se află în proprietate privată, în paralel cu oferta limitată de locuințe la prețuri scăzute, este că mobilitatea forței de muncă în România este restricționată. În esență, oamenii tind să fie captivi acolo unde se află casa lor.

➤ **Intervenții proactive reduse ale autorităților pe piața locuințelor**

Piețele imobiliare primare sunt legate intrinsec de piețele funciare. Noua dinamică a ofertei de locuințe depinde dacă există și unde este situat terenul disponibil, în ce măsură terenul disponibil este pe piață, dacă poate fi ușor dezvoltat și este echipat cu infrastructura de accesibilitate și utilități edilitare. Piața locuințelor secundare depinde de practicile de întreținere și renovare, precum și de dinamica cartierelor din interiorul orașului: densitatea și provocările cu care se confruntă, transformările sociale, calitatea infrastructurii și serviciile publice. Toate acestea susțin potențialele mijloace de intervenție a sectorului public pentru a influența oferta de locuințe și întreținerea fondului de locuințe.

Politicile de administrare a terenurilor aproape inexistente la nivel local, acoperirea slabă a cadastrului digital, litigiile și proprietatea incertă în urma unui proces lent de restituire au contribuit la creșterea presiunii asupra terenurilor din afara granițelor administrative ale orașului, acestea fiind mai ieftine și ușor de obținut. Impozitele pe proprietate în România sunt foarte mici, astfel posibilitatea de a stimula dezvoltarea terenurilor neutilizate din interiorul orașelor este limitată.

În plus, autoritățile din România au avut, în ultimele decenii, un rol mai puțin activ ca furnizor de locuințe, locuințele cu finanțare publică înregistrând un declin brusc în ultimele decenii, ajungând la o pondere nesemnificativă din producția totală în prezent.

2.2. Corelarea ineficientă a politicilor din domeniul locuirii cu politicile de planificare spațială

Locuințele, ca domeniu politic, sunt legate intrinsec de politicile de planificare urbană și de gestionare a terenurilor. Deficiențele acestora din urmă afectează rezultatele în domeniul locuințelor. Sistemul de planificare urbană și teritorială nu a anticipat și nu a abordat suficient nevoile de locuințe și extinderea urbană la periferia orașului. De multe ori, deoarece extinderea s-a făcut dincolo de granițele administrative ale orașului, o planificare urbană coerentă a acestor zone rezidențiale în expansiune ar necesita cooperarea între primăriile învecinate la nivel metropolitan.

Există puțină experiență și practică a acestor colaborări, chiar dacă nevoia de planificare la nivel metropolitan a fost semnalată de mult timp ca un domeniu important de îmbunătățire³¹.

La nivel local, autoritățile publice au mai degrabă o abordare bazată pe oportunități decât una strategică, bazată pe nevoi. În acest sens, proiectele predominante în domeniul locuirii, înscrise cu prioritate în strategiile de dezvoltare locală, au în general legătură cu izolarea termică a condominiilor, având în vedere disponibilitatea finanțării UE pentru acest aspect sau cu construcția de locuințe prin programele naționale actuale.

Multe orașe din România nu au un plan urbanistic general actualizat. Cadastrul digital nu este actualizat. Practica administrării activelor municipale - inclusiv fondul său de locuințe - este deficitară. În plus, sistemele oficiale de colectare a datelor oferă informații statistice cu o granularitate teritorială care ascunde fenomenele sărăciei concentrate spațial și privarea de locuințe. Toate acestea reprezintă bariere în ceea ce privește cunoașterea provocărilor legate de locuințe, elaborarea și direcționarea acțiunilor.

Creșterea cererii de locuințe și a prețurilor acestora în orașele mari din România a stat la baza tendinței de extindere urbană. După cum a arătat analiza precedentă a Băncii Mondiale³², zona metropolitană a tuturor celor 7 așa-numiți „poli de creștere” a scăzut în realitate din punct de vedere demografic în perioada 1992-2012, creșterea demografică și dezvoltările rezidențiale fiind concentrate în regiunea peri-urbană. Mai precis, 32,5%³³ dintre noile unități locative construite între 1990 și 2015 în România au fost realizate în zonele suburbană și peri-urbană a Bucureștiului și a municipiilor-reședință de județ. Adeseori, o astfel de dezvoltare rezidențială cu ritm rapid la periferie nu a fost precedată – uneori nici urmată – de planificare urbană coerentă și investiții adecvate în infrastructura de utilități, dotări publice și sisteme de transport metropolitan pentru a permite naveta.

Spre deosebire de dinamica pieței locuințelor din zonele urbane mari, alte orașe din România se confruntă cu rate de neocupare în creștere. În ultimul deceniu, unele regiuni și orașe s-au depopulat masiv, în timp ce altele au înregistrat creșteri demografice semnificative, având însă o ofertă redusă de locuințe. Prin urmare, există o subutilizare semnificativă a locuințelor, pe de o parte, și o lipsă de locuințe, pe de altă parte. Cu alte cuvinte, există locuințe colective sau individuale, însă nu întotdeauna localizate acolo unde sunt locurile de muncă. Rata ridicată a proprietății nu conferă mobilitatea rezidențială necesară în raport cu dinamica pieței forței de muncă și valorificarea oportunităților pe care aceasta le oferă.

➤ **Inegalități inter-regionale, intra-regionale și urban-rurale**

Dinamica piețelor locuințelor variază foarte mult pe teritoriul României. Majoritatea dezvoltărilor rezidențiale din ultimele decenii s-au înregistrat în zonele periurbane ale orașelor mari. Capitala și regiunile din vest regrupează cel mai mare procentaj al clădirilor noi, spre deosebire de regiunile sudice și estice. Orașele mari se confruntă cu provocări mai mari decât acelea din orașele medii și mici. Prima categorie de orașe se confruntă cu creșterea prețurilor și cu expansiunea urbană, pe când cea a orașelor medii și mici se reduce ca dimensiuni demografice și trebuie să facă față

³¹ “Orașe Magnet: Migrația și naveta în România”, Banca Mondială, 2018.

³² „Polii de creștere. Etapa următoare”, Banca Mondială, 2013.

³³ Comentariu al expertului BM în materie de dezvoltare urbană referitor la prelucrarea datelor pentru raportul Orașe Magnet (Banca Mondială, 2018), disponibil la adresa: <https://blogs.worldbank.org/europeandcentralasia/come-job-stay-city-attraction-magnet-cities-romania>

condițiilor modeste de pe piață, creșterii numărului de locuințe disponibile și degradării fizice și structurale accentuate.

Creșterile prețurilor locuințelor în orașele din vestul României reprezintă o provocare pentru reținerea sau atragerea forței de muncă necesare pentru a sprijini economiile locale în creștere și pentru a face față deficitului tot mai accentuat de forță de muncă. Peste 200.000 de persoane s-ar putea muta în zonele urbane funcționale din municipiile Cluj-Napoca și Timișoara în viitorul apropiat, așa cum se estimează în cercetările anterioare ale Băncii Mondiale privind modelele de migrație³⁴.

Unele dintre zonele urbane mai mari ale României au devenit, de asemenea, din ce în ce mai atractive pentru turism, astfel achiziționarea de locuințe a crescut ca o investiție potențială sau o utilizare ca a doua locuință. Orașe precum municipiul Constanța, situate la malul mării, sau cele din Transilvania precum municipiile Sibiu, Brașov și Cluj-Napoca au înregistrat, de exemplu, o tendință accentuată în listarea unităților rezidențiale drept închirieri turistice.

În ceea ce privește accesul la servicii de bază, în ansamblu, datele oficiale indică un acces relativ mai crescut la utilitățile publice, cum ar fi sistemele de apă și canalizare din zonele urbane, comparativ cu zonele rurale.

➤ **Dezvoltări rezidențiale noi și extinderea de la periferia marilor orașe**

O planificare urbană solidă care precedă dezvoltările rezidențiale este o condiție esențială a locuințelor de calitate, deoarece asigură o echipare adecvată cu infrastructură, utilități, spații publice și servicii publice de bază – precum școli, spitale etc. – și asigură o conectivitate adecvată a acestora. Fondul actual de locuințe din România este un rezultat al unor principii, practici și reglementări urbanistice substanțial diferite – și adesea contradictorii – în perioada comunistă și post-comunistă.

Extinderea suprafeței intravilanului orașelor s-a realizat în majoritatea cazurilor nejustificat, fără o valorificare optimă a terenurilor vacante din interiorul orașelor sau a terenurilor fostelor unități industriale ce necesită operațiuni de regenerare și sunt localizate în zone accesibilizate. Multe din noile dezvoltări imobiliare sunt localizate la periferia orașului. Acestea nu sunt lipsite de propriile lor provocări. România are încă un sistem de planificare și proiectare urbană și teritorială ineficient, care a permis extinderea zonelor rezidențiale pe fostele terenuri agricole ieftine situate în special în extravilan, prin proceduri facile și fără acces la infrastructura tehnico-edilitară de bază. Migrarea dinspre centru spre periferie în căutarea satisfacerii anumitor nevoi și opțiuni de locuire s-a făcut organic, creându-se astfel o presiune suplimentară asupra infrastructurii din interiorul orașelor, în raport cu lipsa acesteia în noile zone rezidențiale periferice și interconținerea noilor dezvoltări de asigurarea infrastructurii și serviciilor publice de bază.

Noile zone rezidențiale construite după 1990 la periferia orașelor s-au confruntat cu un alt tip de dinamică. În anii 1990, investițiile imobiliare s-au realizat într-un vid legislativ privind proiectarea și planificare urbană și teritorială. Până la emiterea Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare, investițiile imobiliare au fost realizate în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. În absența unor reglementări juridice precise și a unor norme tehnice de planificare urbană, care să apere interesul public, dezvoltările rezidențiale au fost în mare

³⁴ „Orașe Magnet”, Banca Mondială, 2018, p. 115.

parte realizate în interesul economic al investitorului/dezvoltatorului. Multe dintre noile zone rezidențiale construite în această perioadă au fost realizate pe baza planurilor urbanistice zonale inițiate de dezvoltator, care s-au concentrat doar pe schimbarea utilizării terenului dintr-o singură parcelă (de exemplu, din teren agricol în rezidențial), fără a se ține cont de contextul zonal sau urban de ansamblu. Aceste inițiative la nivelul parcelei, care sunt practicate chiar și astăzi, nu oferă o viziune pentru dezvoltarea zonelor adiacente sau a contextului urban mai larg, ci mai degrabă una fragmentată la nivelul parcelei și nu este în măsură să ia în considerare infrastructura publică și servicii care ar fi necesare pentru o dezvoltare mai extinsă.

Legislația din anii 2000 a încurajat și mai mult extinderea intravilanului. Prin legea finanțării publice locale din 2006³⁵ s-a modificat distribuția transferurilor interguvernamentale proporțional cu suprafața de intravilan din unitatea teritorială, printre alți factori. Acest lucru a creat un stimulent pentru autoritățile locale de a-și extinde suprafețele construibile, fără a fi obligate să justifice cererea de noi terenuri urbane. Acest lucru a încurajat și sprijinit extinderea urbană și fragmentarea spațiului construit.

Disfuncționalitățile sistemului de urbanizare s-au manifestat într-o perioadă de presiuni crescânde în sensul dezvoltării la periferia orașelor, dintre care majoritatea prin reconversia terenurilor ieftine, ușor de transformat din terenuri agricole.

Implicațiile negative ale acestui fenomen se reflectă atât în calitatea vieții din aceste zone rezidențiale, cât și în centrele urbane din vecinătatea lor. Deoarece noile zone rezidențiale astfel dezvoltate tind să fie cu o funcțiune unică (rezidențial), ele generează mai multe provocări legate de deplasarea la locul de muncă și accesul la serviciile publice (cum ar fi unitățile educaționale, de sănătate și administrative), crescând presiunea asupra celor existente în proximitate și provocând în același timp congestii suplimentare de trafic și poluare.

O altă provocare ridicată de astfel de dezvoltări este legată de infrastructura de utilități publice (de exemplu, rețelele de apă și canalizare), care de obicei nu se dezvoltă în același ritm cu zonele rezidențiale nou dezvoltate. În consecință, multe dintre aceste zone rămân deconectate de ani de zile sau încă nu au acces la utilitățile de bază. Mai mult, reducerea terenurilor agricole și împădurite ca urmare a extinderii urbane, împreună cu traficul sporit și poluarea aerului rezultată, cauzează disfuncționalități de mediu atât pentru zona nou locuită, cât și pentru orașele învecinate.

➤ **Reducerea spațiului public**

Populația urbană s-a triplat în timpul regimului comunist ca urmare a politicii de urbanizare accelerată, susținută de investiții publice majore în dezvoltarea de locuințe urbane și industrializare, care vizau asigurarea locurilor de muncă în oraș pentru nou-veniții din zonele rurale. Ca urmare a acestor politici, 70% din fondul de locuințe a fost realizat între anii 1960-1989, majoritatea fiind situate în blocuri de locuințe colective.

Calitatea vieții în aceste cartiere socialiste este în prezent marcată de transformările societale și spațiale care au avut loc în deceniile următoare construirii lor. Aceste zone de locuire colectivă, echipate inițial cu servicii publice și infrastructură proiectate pentru un anumit număr de rezidenți și vehicule, au suferit o densificare necontrolată, supraîncărcând infrastructura publică.³⁶ În multe cazuri, pe spațiile publice verzi dintre aceste blocuri, restituite proprietarilor

³⁵ Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată

³⁶ „Sectorul locuințelor în România, Către o Strategie Națională în materie de Locuire”, Banca Mondială, 2015

inițiali, au fost dezvoltate noi clădiri rezidențiale sau cu alte funcțiuni.³⁷ În alt caz, proprietarii unităților de la parter și-au extins locuințele spre exterior sau și-au apropiat spații verzi împrejmuite, destinate inițial uzului comun. Astfel, spațiul public a scăzut dramatic, chiar dacă numărul locuitorilor din aceste cartiere a crescut. În plus, numărul de mașini a crescut de aproape patru ori – de la 2,2 milioane în 1989 la 8,2 milioane de mașini în 2018 în toată țara – cu o creștere mică sau deloc corespunzătoare a locurilor de parcare în aceste complexe de locuințe. Acest lucru este vizibil în „marea” de mașini parcate pe trotuarele marilor orașe ale României.

➤ **Administrarea necorespunzătoare a clădirilor rezidențiale**

Din punctul de vedere al tipologiilor clădirilor rezidențiale, 72% dintre locuințele situate în zonele urbane se află în blocuri cu mai multe etaje, ce numără, în medie 40 de apartamente într-un bloc³⁸. Depășirea duratei de viață, coroborată cu necesitatea unor ample operațiuni de renovare moderată sau aprofundată a condominiilor impune întreținerea corespunzătoare a acestui fond de locuințe. Dincolo de vârsta clădirilor, multe dintre clădirile rezidențiale urbane multifamiliale sunt deteriorate din cauza unei întrețineri deficitare.³⁹

Privatizarea rapidă a fondului de locuințe în anii 1990 a făcut ca o generație de chiriași să devină proprietari, cu efort financiar mic și o înțelegere limitată a responsabilității lor colective de a administra un condominiu. Ratele de proprietate în mediul urban au crescut de la 63,54% la 95,89% în anii care au urmat căderii regimului comunist. În 1992, 84% din locuințele de stat erau situate în blocuri multietajate. Din acest fond de stat, mai mult de 92% dintre unități au fost privatizate în mai puțin de un deceniu.

Mai mulți factori au condus la neglijarea și degradarea treptată a structurilor și spațiilor comune ale acestor clădiri, dintre care: capacitatea financiară sau tehnică limitată a proprietarilor de a gestiona sau întreține clădirile și lipsa mecanismelor de asigurare a întreținerii de către asociațiile de proprietari (care au mandat legal să întrețină și să administreze astfel de clădiri). Asociațiile de proprietari sunt structuri relativ recente în România, un prim act normativ dedicat care reglementează gestionarea condominiului și funcționarea asociațiilor de proprietari fiind adoptat în anul 2001, înlocuită succesiv în anul 2007 și 2018. Lipsa de reglementări legislative în acest sens din anii 1990 și 2000 a făcut ca, în cazul în care erau înființate asociații de proprietari de locuințe, să fie utilizate, în general, exclusiv pentru plata facturilor de utilități comune.

PILONUL 3. LOCUIRE SIGURĂ ȘI DURABILĂ

3.1. Provocări în asigurarea condițiilor pentru un fond de locuințe sigure și durabile

➤ **Învechirea fondului de locuințe**

România are un fond de locuințe învechit, a cărui degradare este accentuată de întreținerea deficitară și de riscurile naturale. România este o țară expusă riscurilor multiple, care se confruntă totodată cu presiunile determinate de schimbările climatice. În același timp, declinul demografic pronunțat afectează dinamica piețelor imobiliare, atât în zonele urbane în declin,

³⁷ Potrivit Legii Funciare nr. 18/1991.

³⁸ Ibid

³⁹ „Sectorul locuințelor în România, Către o Strategie Națională în materie de Locuire”, Banca Mondială, 2015.

cât și în zonele rurale. În plus, întrucât cea mai mare parte a fondului de locuințe este construit înainte de 1989, acesta trebuie adaptat standardelor de eficiență energetică și consolidat seismic.

Cartierele istorice se confruntă cu problema depopulării, incertitudini privind statutul juridic al imobilelor care sunt subiectul litigiilor aferente procesului de retrocedare, neglijența proprietarilor sau lipsa resurselor pentru renovare. Într-adevăr, a interveni pentru protejarea și punerea în valoare a clădirilor clasate ca monument istoric sau a celor amplasate în zone construite protejate, implică un proces de autorizare lung și dificil.

Cartierele de blocuri socialiste, construite pe tot parcursul procesului de urbanizare cu ritm rapid al României se confruntă cu degradarea, pe măsură ce depășesc durata de viață normată. Numeroasele locuințe neocupate, în special în orașele cele mai afectate de migrație și declin demografic, asociate cu problema asociațiilor de proprietari de locuințe cu capacitate redusă de întreținere a imobilelor, fac ca gestiunea acestui fond să fie dificilă. Stimulate de politicile UE și sprijinite prin finanțare guvernamentală și din fonduri europene nerambursabile, măsurile privind îmbunătățirea performanței energetice au vizat multe astfel de clădiri rezidențiale multietajate. O critică obișnuită a unor astfel de intervenții este calitatea scăzută a lucrărilor, favorizată de licitații publice realizate exclusiv pe criterii bazate pe costuri.

În mediul urban, peste 80% dintre locuințe au fost construite înainte de 1980, astfel încât o parte semnificativă din fondul de locuințe existent necesită reparații ori îmbunătățiri, având în vedere vulnerabilitatea seismică a fondului construit din România și gradul scăzut de eficiență energetică a clădirilor rezidențiale.

Clădirile rezidențiale multifamiliale construite în perioada 1947-1989 au în special nevoie de intervenții de eficiență energetică și de modernizare și reabilitare a zonelor comune și a elementelor de clădire comune. Spre deosebire de acestea, vechiul fond de locuințe realizat înainte de 1947, precum și unele blocuri construite în perioada comunistă înainte de codul de proiectare seismică din 1978 ar putea necesita adaptare seismică și intervenții mai mari de regenerare urbană. Conform Strategiei Naționale de Reducere a Riscului Seismic (SNRRS), aproximativ 57% din fondul construit rezidențial este expus unui nivel de hazard seismic mediu, iar aproximativ 12% din acesta este expus unui nivel de hazard seismic ridicat.

➤ Expunerea la risc seismic

România este una dintre țările cel mai expuse la riscul seismic⁴⁰ dintre toate statele membre UE. La nivel mondial, România și Italia apar în topul primelor 10 state cu cele mai mari suprafețe de terenuri situate în intravilan, în zone cu risc crescut de producere a cutremurelor⁴¹. România este expusă la seisme din mai multe surse, cea mai semnificativă fiind sursa seismică de adâncime medie Vrancea, care afectează două treimi din România, având impact major și în sudul și estul țării, inclusiv asupra Bucureștiului.

Un procentaj mare din clădirile rezidențiale din România sunt expuse riscului seismic. Cele mai recente date privind expunerea clădirilor rezidențiale și a populației la cutremure în România au fost produse în cadrul proiectului Ro-RISK („Evaluarea riscurilor de dezastre la nivel

⁴⁰ „Diagnostic sistematic de țară pentru România - Contextul aspectelor de mediu înconjurător și catastrofele naturale”, Banca Mondială. 2018.

⁴¹ Atlasul uman al Lumii 2017: Expunerea mondială la riscuri de dezastre naturale - <https://ec.europa.eu/jrc/en/publication/eurscientific-and-technical-research-reports/atlas-human-planet-2017-global-exposure-natural-hazards>

național”), care a luat în considerare numărul și distribuția geografică a clădirilor, a unităților de locuințe convenționale și a rezidenților din ultimele trei recensăminte naționale⁴².

Clădirile construite înainte de utilizarea codurilor moderne în materie de construcții sunt considerate cu un grad mai mare de vulnerabilitate. Codurile de construcție din 1978 până în 2012 prevedeau o rezistență seismică moderată sau bună. Rezistența clădirilor construite în această perioadă este influențată de întreținerea clădirii și de modificările întreprinse în timp. Mai mult, chiar și clădirile construite mai recent pot suferi daune în caz de cutremur, deoarece performanța lor depinde de calitatea construcției, precum și de întreținerea lor în timp.⁴³

Deși au fost efectuate anchete tehnice la nivel național pentru a evalua nivelul riscului seismic pentru clădirile rezidențiale multietajate, acestea nu reflectă amploarea reală a clădirilor rezidențiale vulnerabile la riscul seismic din România. Astfel de sondaje au fost efectuate până în prezent, iar rezultatele au fost făcute publice doar pentru doar aproximativ 3.000 de clădiri rezidențiale din România⁴⁴, acestea reprezentând doar 0,05% din numărul total de clădiri estimate a fi expuse riscului seismic, conform evaluărilor Ro-Risk. Dintre acestea, 446 de clădiri au fost încadrate în Clasa I de risc seismic - foarte riscant (din care 356 sunt situate în București), însumând 7.579 de locuințe.

Bucureștiul este capitala cea mai expusă la cutremure din Uniunea Europeană⁴⁵, dată fiind vecinătatea sa cu zona seismică Vrancea. Riscul aferent și expunerea la un viitor cutremur în contextul Bucureștiului este important de evidențiat, având în vedere dimensiunea sa demografică (capitala cumulează 10% din populația României), fondul construit învechit și faptul că Bucureștiul și împrejurimile sale generează mai mult de 25% din PIB-ul țării.

Au trecut peste 25 de ani de la lansarea unui program guvernamental de cofinanțare a consolidării seismice a clădirilor rezidențiale multietajate având risc seismic I (RS I) (în temeiul OUG 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente). Totuși, rezultatele programului au fost limitate până în prezent de alocările bugetare reduse, de dificultatea de a mobiliza rezidenții / proprietarii imobilelor vizate de aceste măsuri, precum și de lipsa viabilității economice a intervențiilor de adaptare în condiții de piață nefavorabile.

Deși este obligatorie, gradul de cuprindere în asigurare al locuințelor la nivel național este scăzut. Nivelul actual de acoperire cu polițe de asigurare pentru calamități naturale oferite de PAID este de 19,41% din locuințele din România și de 39,32% din totalul locuințelor din București. Gradul de cuprindere în asigurare al locuințelor mai mare în București este explicat de numărul de ipoteci active pe locuințe, care impun asigurarea locuinței, și de existența celei mai dinamice piețe imobiliare rezidențiale din România.

➤ **Degradarea clădirilor rezidențiale istorice**

Clădirile rezidențiale istorice se confruntă cu provocări în materie de administrare. Ca urmare a schimbării regimurilor de proprietate, începând cu naționalizarea din timpul regimului

⁴² Pe baza lucrărilor efectuate în cadrul Serviciilor consultative rambursabile pentru „Consolidarea capacității de planificare strategică a Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru renovarea fondului național de clădiri pentru eficiență energetică și risc seismic în România”.

⁴³ Pe baza studiilor din cadrul Acordului de Servicii Tehnice Rambursabile din Programul de Dezvoltare Urbană a Bucureștiului, Componenta 4 – Programul de Reducere a Riscului Seismic din București

⁴⁴ Potrivit datelor primite de la MLPDA

⁴⁵ Pavel, Văcăreanu et al, Assessment of seismic risk scenarios for Bucharest, Romania, Nat Hazards (2018)

comunist, până la retrocedarea lentă și la proceselor în contencios care au urmat după 1990, aceste clădiri s-au degradat în timp din cauza lipsei sau a întreținerii necorespunzătoare.

Mai mult decât atât, deși zonele centrale ale orașelor, unde sunt amplasate cele mai multe clădiri istorice și arhitecturale proeminente, ar trebui să fie cele mai dinamice, actualul regim juridic și fiscal nu încurajează regenerarea acestor zone. De fapt, în numeroase orașe acestea se numără printre zonele în care se fac cele mai modeste investiții. Impozitele scăzute pe proprietate nu stimulează sau nu incită renovarea sau utilizarea optimă a proprietăților, deoarece este o soluție ieftină ca proprietarii să lase proprietățile neocupate și / sau neîntreținute. În plus, procesele greoaie de autorizare pentru reabilitarea clădirilor istorice, inclusiv costul ridicat al reparațiilor și sprijinul limitat de cofinanțare înseamnă că astfel de active sunt adesea evitate de investitorii privați sau chiar de cei publici. Există, de asemenea, multe gospodării cu venituri mici și medii care trăiesc în clădiri sau cartiere istorice în locuințe degradate, dar fără a avea resursele financiare și sprijin din partea autorităților administrației publice locale pentru a face îmbunătățirile necesare.

În contextul promovării proiectului de Lege privind Codul Patrimoniului Cultural, este necesară consolidarea procesului de inventariere și instituire a regimului de protecție legală a patrimoniului cultural imobil, iar în vederea salvării de la dispariție sau deteriorare semnificativă a monumentelor istorice, Guvernul și autoritățile administrației publice locale pot derula programe de expropriere a imobilelor înscrise pe lista monumentelor istorice în stare fizică de precolaps și colaps.

➤ **Locuințele de necesitate**

Conform Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, locuința de necesitate este o locuință destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și a lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri locuite.

Conform raportului elaborat de Banca Mondială - „Locuirea în România. Prioritizarea programelor și proiectelor” - (2015), numărul locuințelor de necesitate trebuie să crească, iar asigurarea unui fond imobiliar de necesitate ar trebui să reprezinte o măsură preventivă și nu reactivă pentru situațiile prevăzute în Legea nr. 114/1996. De asemenea, nevoia urgentă de consolidare seismică va necesita relocarea temporară a ocupanților din clădirile periculoase în locuințe temporare. Aceste locuințe trebuie furnizate de stat sub forma unor locuințe aflate în proprietatea statului sau vouchere pentru închiriere.

Având în vedere deficitul de locuințe aflate în proprietatea statului, este prioritară extinderea acestui fond imobiliar care poate fi utilizat pentru soluționarea necesarului de locuințe temporare în caz de dezastre naturale sau pentru realizarea lucrărilor de consolidare. În acest context, furnizarea de către unitățile administrativ-teritoriale a locuințelor de necesitate sub forma unor vouchere pentru închiriere poate reprezenta doar o măsură complementară.

Totodată, Legea nr. 114/1996 prevede cadrul prin care autoritățile locale pot aloca fonduri pentru locuințe de necesitate. Instituțiile care pun în aplicare prevederile privind locuințele de necesitate sunt, prin urmare, autoritățile administrației publice locale.

Același raport al Băncii Mondiale evidențiază faptul că deși cadrul legal permite autorităților locale să facă investiții în locuințe de necesitate, stimulentele sunt puține, iar monitorizarea modului în care autoritățile locale continuă acest proces este slabă.

Astfel, este necesară definirea la nivelul Strategiei Naționale a Locuirii a:

- cadrului de extindere a fondului imobiliar aflat în proprietatea statului care ar putea fi utilizat ca fond imobiliar de necesitate;
- asigurarea unui sistem adecvat de monitorizare a nevoii de investiții în sectorul locuințe de necesitate în raport cu expunerea la risc (identificată prin hărțile de risc);
- crearea unui sistem de mentenanță a acestui fond imobiliar.

3.2. Provocări în creșterea calității locuirii

➤ Problema calității aerului interior – expunerea la radon în clădirile rezidențiale

Organizația Mondială a Sănătății consideră radonul a doua cauză de cancer pulmonar în rândul populației generale, după tabagism. Radonul este un gaz radioactiv incolor, inodor, care apare în mod natural în diferite cantități pe toate tipurile de roci și soluri. Poate deveni dăunător pentru sănătatea publică dacă oamenii sunt expuși o perioadă lungă de timp, chiar și la niveluri mai scăzute sau medii. Din acest motiv, expunerea la radon în clădirile rezidențiale a început să fie vizată de politicile de atenuare a radonului în diferite țări, pe lângă expunerea la radon la locul de muncă, deoarece oamenii își petrec cel mai mult timp în casele lor.

O directivă UE din 2013⁴⁶ a obligat statele membre UE să adopte standarde corespunzătoare și Planurile Naționale de Acțiune la Radon (PNAR) pentru a sprijini cercetarea cu privire la expunerea la radon și a institui măsuri adecvate de diminuare a riscului și de sensibilizare a populației. Datorită acestei directive, Guvernul României a adoptat în 2018 un plan de acțiune la nivel național⁴⁷. MDLPA participă, alături de lângă Ministerul Sănătății, Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor și Ministerul Cercetării și Inovării la implementarea PNAR. Teritoriul României este expus acestui pericol, confirmat de cercetări care vizează până acum zone din centrul și vestul țării. Nivelul de referință al concentrației de radon interior este de 300 Bq / m³. Directiva UE 2013/59 impune statelor membre să identifice locuințele cu concentrații de radon (ca medie anuală) care depășesc nivelul de referință și să încurajeze, după caz, prin mijloace tehnice sau prin alte mijloace, măsuri de reducere a concentrației de radon în aceste locuințe (Art 74⁴⁸).

Gestionarea acestui pericol natural este important să fie luată în considerare atât în construcția de clădiri noi (prevenire), cât și în cazul clădirilor existente (atenuare sau remediere). OMS indică faptul că „strategiile primare de prevenire și atenuare a radonului se concentrează pe etanșarea căilor de intrare a radonului și pe inversarea diferențelor de presiune a aerului dintre spațiul interior ocupat și solul exterior prin diferite tehnici de depresurizare a solului.”

Dacă în România măsurile publice în acest sens au fost aproape inexistente până în prezent, alte state coordonează birouri dedicate acestei probleme și campanii de sensibilizare publică pentru a-i ajuta pe proprietari să afle dacă locuința lor este situată într-o zonă cu expunere

⁴⁶ Directiva 2013/59/EURATOM a Consiliului din 5 decembrie 2013 prevede principalele standarde de siguranță vizând protecția împotriva pericolelor care decurg din expunerea la radiații de ionizare și abrogă Directivele 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom și 2003/122/Euratom. Jurnalul Oficial al Uniunii Europene 2014; L13.

⁴⁷ Pe baza Hotărârii de Guvern nr. 526 / 2018.

⁴⁸ Textul integral al directivei citate poate fi consultat la adresa: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32013L0059&from=EN>

ridicată la radon. În caz afirmativ, autoritățile oferă sprijin prin pachete de măsurare a expunerii la radon, asistență tehnică pentru stabilirea măsurilor de reducere a nivelului de radon și cofinanțare pentru implementarea unor astfel de măsuri.

➤ **Gradul scăzut de eficiență energetică a clădirilor rezidențiale**

Având în vedere vârsta predominantă a fondului de locuințe, renovarea și reînnoirea sunt provocări semnificative, în special pentru zonele din centrul orașelor. Această provocare este și mai complicată în cazul clădirilor rezidențiale cu proprietăți comune care necesită consens, acțiuni comune și investiții pentru renovarea și modernizarea unui condominiu.

Varietatea programelor care vizează renovarea locuințelor este limitată. Cele mai mari alocări bugetare sunt acordate lucrărilor de eficiență energetică și izolare termică a clădirilor rezidențiale multietajate, cofinanțate de UE. Un program de consolidare a clădirilor rezidențiale cu mai multe etaje cu risc seismic a fost stabilit pe baza dispozițiilor OG 20/1994. Cu toate acestea, rezultatele acestui program au fost modeste, chiar dacă au avut loc mai multe modificări ale programului, în special în ceea ce privește caracterul anual al alocărilor bugetare care generează întârzieri și lipsă de previzibilitate în implementare.

Riscurile cauzate de sistemele individuale de încălzire tot mai numeroase. Un studiu realizat în 2017 de MDLPA menționează că, în ultimul deceniu, a existat o tendință constantă de deconectare de la sistemele de încălzire centralizate pentru a le trece la sistemele individuale de încălzire a apartamentelor pe bază de gaze, din cauza eficienței scăzute cu care se confruntă vechile sisteme centralizate de termoficare.⁴⁹ Deși sunt considerate o alternativă viabilă la un sistem centralizat de termoficare, multe dintre centralele individuale de încălzire nu mai sunt conforme cu reglementările de siguranță, în cazul celor mai vechi. Un raport⁵⁰ al Departamentului pentru Situații de Urgență din 2018 a estimat că sute de oameni își pierd viața și mii de gospodării înregistrează pagube materiale în fiecare an din cauza improvizărilor făcute la instalațiile electrice sau de gaz.

PILONUL 4. ÎNTĂRIREA CAPACITĂȚII ADMINISTRATIVE

4.1. Provocări ale cadrului de reglementare și a structurii de guvernare în domeniul locuirii

➤ **Cadrul juridic și instituțional cu privire la locuire este ineficace în gestionarea celor mai acute dificultăți din domeniu**

⁴⁹ Strategia de mobilizare a investițiilor pentru reabilitarea fondului actual de clădiri rezidențiale și comerciale, atât publice, cât și private, la nivel național, 2017.

⁵⁰ <http://www.dsu.mai.gov.ro/wp-content/uploads/2019/02/Brosura-Bilant-DSU-2018.pdf>

Autoritățile responsabile cu domeniul locuirii au rolul central în privința monitorizării nevoii de locuințe și stabilirii cadrului de reglementare și finanțare în acest domeniu. **Acest lucru necesită, totuși, în primul rând un cadru adecvat de reglementare, competențe și capacități instituționale și resurse bugetare.** Cadrul legal care stă la baza locuințelor are nevoie de actualizare pentru a spori transparența, armonizarea cu alte domenii de politică complementare și pentru a ajuta la eficacitatea programelor de finanțare. Strategia națională în domeniul locuirii are rolul de a coordona diversele direcții de acțiune și de a stabili obiective strategice asumate de instituții și niveluri de autoritate cu atribuții complementare. Practica elaborării strategiilor locale de locuințe trebuie promovată, în special pentru autoritățile locale care gestionează teritoriile care se confruntă cu lipsa acută de locuințe. Indisponibilitatea datelor spațiale relevante pentru monitorizarea necesarului de locuințe și a rezultatelor programelor este, de asemenea, o provocare majoră pentru guvernarea în acest domeniu.

Cadrul juridic esențial cu privire la locuințe este depășit. În special, diferitele denumiri juridice ale unităților locative deținute de autoritățile locale, unele interschimbabile și cu grupuri țintă suprapuse (adică „locuințe sociale”, „locuințe de necesitate”, „locuințe pentru tineri”, „locuințe de serviciu”, „locuințe protejate”), îngreunează transparența, raportarea și alocarea.

Cadrul instituțional nu este conceput astfel încât să răspundă nevoilor de locuințe. La nivel central, problema locuințelor se încadrează între responsabilitățile a două ministere. Ministerul Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației, pe de o parte, supraveghează problema renovării fondurilor de locuințe, gestionează un program de investiții în locuințe sociale și coordonează activitatea Agenției Naționale a Locuințelor. Pe de altă parte, Ministerul Muncii și Solidarității Sociale este autoritatea administrației publice centrale însărcinată cu combaterea sărăciei și are propriile sale instrumente de sprijinire a accesului la locuințe pentru grupurile vulnerabile, în principal sub formă de servicii sociale. În plus, Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor promovează programe pentru a reduce amprenta de carbon prin scăderea emisiilor de gaze cu efect de seră în sectorul rezidențial. Nu în ultimul rând, Ministerul Finanțelor facilitează achiziția unui imobil cu destinația de locuință, prin intermediul contractării de credite garantate de stat în cadrul programului Noua Casă. Aceste linii de acțiune nu sunt, în general, armonizate la nivelul unor obiective strategice care să contribuie la satisfacerea nevoii de locuințe a tuturor cetățenilor.

Deconectarea instituțională la nivel central se reflectă în continuare și la nivelul local. Aparatul de specialitate al autorităților administrațiilor publice locale nu este structurat astfel încât să stabilească, implementeze și să monitorizeze direcții de acțiune la nivel local în domeniul locuirii, fiind necesară crearea și consolidarea unor structuri specializate în organigramă pe tema locuirii.

În sectorul locuirii este necesar să se aloce resurse bugetare mai mari și mai bine direcționate, susținute de resurse umane adecvate și de cunoștințe practice (precum ghiduri, metodologii etc.) atât la nivel central, cât și la nivel local. Este important să subliniem că „fondurile mai bine cheltuite” sunt mai importante decât „mai multe fonduri” – analizele Băncii Mondiale au indicat că există numeroase programe și investiții în domeniul locuințelor în România, cu toate acestea, impactul și implementarea lor sunt puțin evaluate, iar adesea ele nu sunt asociate cu obiective strategice generale.

După patru decenii de urbanizare în ritm alert, în care noua ofertă de locuințe a fost controlată și condusă de stat, primul deceniu post-revoluție a înregistrat o scădere accentuată a ofertei de locuințe în zonele urbane și, de asemenea, o scădere accentuată a ofertei de locuințe realizate cu finanțare publică. Între anii 1990 și 2000, unitățile destinate locuirii dezvoltate cu

fonduri publice au scăzut de la 88% la 6% din oferta anuală de locuințe, pondere care a continuat să scadă până la 2-3% în ultimii 5 ani. O creștere a ponderii locuințelor cu finanțare publică a fost înregistrată la începutul anilor 2000, ca urmare a contractării de împrumuturi de la instituțiile internaționale pentru ANL pentru a extinde rezultatele Programului de locuințe pentru tineri, în timp ce oferta totală de locuințe era foarte mică în perioada respectivă, piața dezvoltatorilor privați fiind încă limitată. În perioada 2013-2018, oferta medie de unități destinate locuirii construite cu fonduri publice a fost de 2.016 unități / an la nivel național.

➤ **Locuințele nu se numără printre principalele domenii politice prioritare ale autorităților administrației publice centrale și locale din România**

Construcția de locuințe este un obiectiv major, de interes național pe termen lung, al administrației publice centrale și locale, conform art. 1 din Legea nr. 114/1996.

Unul dintre motive este lipsa dezbaterii publice și progresul limitat pentru îmbunătățirea politicilor și reglementărilor în domeniul locuințelor în ultimele două decenii. Astfel, este necesară armonizarea terminologiei în domeniu, clarificarea rolurilor autorităților publice în ceea ce privește locuințele, evaluarea rezultatelor și impactului programelor guvernamentale implementate, integrarea principiilor și practicilor europene actuale în domeniu.

Locuința nu mai apare în titlul ministerului cu responsabilități în domeniu (așa cum a apărut pentru o perioadă scurtă de timp între 2007 și 2009). Ca domeniu politic, locuința nu este domeniul central al niciunui departament din cadrul MDLPA. De asemenea, bugetele publice nu conțin niciun capitol distinct pentru a contura investițiile în locuințe, ceea ce face dificilă monitorizarea investițiilor publice în acest domeniu.

Agencia Națională pentru Locuințe are o vastă răspundere în ceea ce privește implementarea programelor de locuințe, astfel cum este definită de lege. Astfel, ANL este de așteptat să dezvolte programe pentru construirea de locuințe de închiriere pentru tineri, locuințe sociale și de necesitate, locuințe de serviciu, reabilitare / reconstrucție a locuințelor distruse sau grav deteriorate afectate de calamități naturale, construirea de locuințe de închiriere prin atragerea de capital privat, prin concesiune de lucrări publice, în condițiile legii, construirea altor proprietăți publice ale statului sau a unităților administrativ-teritoriale, precum și intervenții la construcțiile existente. Cu toate acestea, în practică, cea mai mare parte a fondului de locuințe construit de ANL este constituit din locuințe de închiriat pentru tineri și un fond limitat de locuințe destinat pentru împrumuturi ipotecare private.

Există discrepanțe semnificative în ceea ce privește politicile de locuire coordonate de către MDLPA, pe de o parte, și politicile promovate de către Ministerul Muncii și Solidarității Sociale, pe de altă parte. Primul coordonează principalele programe de investiții guvernamentale în ceea ce privește locuințele subvenționate, în timp ce cel de-al doilea este în general responsabil cu politicile și programele pentru grupurile marginalizate. Fiecare dintre cele două ministere are responsabilități și mandate complementare definite de un cadru legislativ specific, chiar dacă acestea se suprapun asupra unor obiective similare de a asigura accesul la locuințe pentru persoanele marginalizate. Cu toate acestea, există mai multe domenii de reglementare și acțiune în care cele două instituții ar avea nevoie de o mai bună coordonare pentru acordarea dreptului la locuință (prevăzută de Legea nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale, a cărei implementare este coordonată de către MMSS), precum și accesul gratuit și nelimitat la locuințe ca drept al oricărui

cetățean (prevăzut de Legea Locuinței nr. 114/1996 a cărei implementare este coordonată de MDLPA).

Programele de locuințe guvernamentale și locale nu sunt armonizate și nu fac parte dintr-o politică națională sau locală de locuințe. La nivel național și local există informații limitate despre nevoile de locuințe. Dispozițiile legale care stabilesc monitorizarea nevoii de locuințe și impactul / rezultatele obținute prin implementarea programelor de locuințe nu sunt puse în aplicare. În acest context, este foarte dificil să se evalueze impactul programelor existente și ajustarea acestora în raport cu nevoile locale care trebuie satisfăcute la nivel local și național.

Autoritățile publice locale au multe responsabilități în domeniul asigurării accesului la locuințe (pentru cumpărare sau chirie) pentru diferite categorii de persoane. Cu toate acestea, lipsește orice politică generală sau prevederi legale pentru a stabili priorități în îndeplinirea acestor responsabilități. În plus, atribuirea de responsabilități către autoritățile publice locale în domeniul locuirii, nu este întotdeauna însoțită de resurse suficiente (umane și financiare) pentru îndeplinirea acestor responsabilități.

Discrepanțele existente la nivel central între programele de investiții în locuințe (din partea MDLPA) și sprijinul soft, non-tangibil pentru locuințe (de exemplu, beneficii în numerar pentru acoperirea costurilor de închiriere etc. de către MMSS) se reflectă și la nivel local. Există unități însărcinate cu administrarea activelor publice, departamente de asistență socială care identifică persoanele eligibile pentru beneficii sociale, departamente de investiții care implementează diferite investiții pentru modernizarea drumurilor, renovarea școlilor sau construirea de locuințe. Totuși, locuirea - ca și alte domenii de politică locală - are nevoie de gândire strategică și capacitate operațională pentru a acoperii acțiuni complementare: investiții, gestionarea activelor, gestionarea cazurilor gospodăriilor vulnerabile, etc.

➤ **Insuficientă promovare a bunelor practici în materie de întreținere a locuințelor și de inovație în sectorul construcțiilor**

Autoritățile publice au avut în mică măsură rolul de promotori în ceea ce privește exploatarea noilor tehnici și promovarea noilor standarde și principii în domeniul locuirii. La aceasta au contribuit lipsa dezbaterii publice și progresul limitat pentru îmbunătățirea politicilor și reglementărilor în domeniul locuințelor în ultimele două decenii. Există o sensibilizare insuficientă din partea autorităților cu privire la riscul pe care îl prezintă diferitele hazarde, astfel încât proprietarii din sectorul rezidențial să fie mobilizați să participe la implementarea măsurilor pentru reducerea riscului seismic la imobilele cu destinația de locuințe. În cazul oricărei acțiuni, acestea au fost mai degrabă de sus în jos, fiind executate lucrări de consolidare de autoritățile administrației publice locale, fără a dezvolta capacitatea proprietarilor de locuințe și a asociațiilor de proprietari de a acționa în beneficiul lor.

➤ **Programele și instrumentele existente nu sunt eficiente și suficient de bine monitorizate**

Există o varietate de programe și instrumente juridice care permit acțiuni privind diferite aspecte legate de locuințe. Totuși, nu există un mecanism de raportare sau procedură instituită care să ajute la colectarea datelor privind nevoile de locuințe sau să monitorizeze rezultatele și eficacitatea acestor instrumente.

Oferta de locuințe este în mare parte dominată de dezvoltări private bazate pe mecanisme de piață și completată într-o măsură limitată de locuințe construite cu fonduri publice. Construirea locuințelor individuale în regim privat este încă un fapt comun, în special - dar nu exclusiv - în zonele rurale. Lipsesc scheme alternative de furnizare a locuințelor la prețuri accesibile, în cadrul cărora autoritățile administrației publice să contribuie prin cofinanțare sau resurse (cum ar fi terenuri, clădiri cu potențial de reconversie rezidențială, etc.), iar entitățile private să contribuie prin investiții private. Un set de programe au fost inițiate de ANL cu scopul de a reuni fonduri private și resurse publice, dar nu au încă rezultate, fie din cauza alocărilor bugetare limitate / absente, fie a altor provocări de proiectare a programelor. Acest model trebuie studiat în continuare, deoarece prezintă o oportunitate de a valorifica resursele publice, alocate locuințelor, într-un mod mai eficient, adică pentru o producție mai mare de unități de locuințe accesibile în raport cu fondurile investite.

Mai multe ajustări ale cadrului legal au deschis calea către mecanisme alternative de producție a locuințelor, cum ar fi cooperativele de locuințe. Legea din 2005 care reglementează cooperarea în România⁵¹ a introdus noțiunea de cooperative de locuințe, descrise ca persoane juridice asociative care reunesc resurse pentru dezvoltarea sau administrarea unităților de locuințe. Cu toate acestea, această dispoziție nu are, până în prezent, niciun ghid de implementare și instrumente de sprijin, iar practicile actuale ale cooperativelor de locuințe nu au fost documentate și implementate în România. Mecanismul de garantare a împrumuturilor pentru cumpărătorii unei prime locuințe a fost extins în 2017⁵² astfel încât să includă posibilitatea de a accesa un credit prin „structuri asociative care dezvoltă locuințe colective”. Nu există date cu privire la măsura în care această prevedere a fost implementată în practică. Ultima modificare a programului Prima Casă, adoptată în septembrie 2020, a exclus finanțarea acestor structuri asociative.

Finanțarea în sectorul locuirii în România a cunoscut o creștere rapidă până în 2008, însă creditele pentru locuințe au înregistrat rate ale creșterii semnificative la scurt timp după aceea. Astfel, în perioada 2011-2018, valoarea creditelor pentru locuințe restante s-a dublat, de la 7,7 mld. la 15,8 mld. EUR.

România încă mai are o datorie scăzută la creditele pentru locuințe pe cap de locuitor (cu vârsta mai mare de 18 ani), respectiv 998 EUR (Bulgaria înregistrează valoarea cea mai scăzută, de 805 EUR). Acest nivel reprezintă doar 5,7% din media UE 28. EMF consideră că România este o piață ipotecară cu potențial de creștere semnificativ, întrucât creditele pentru locuințe reprezintă doar 7,7% din PIB, cel mai mic nivel din UE. Printre motivele menționate de CEM care justifică acest potențial de creștere se numără faptul că România este o piață ipotecară pentru locuințe de dată recentă, primele împrumuturi pentru locuințe fiind acordate în 2001, procentul populației care locuiește în locuințe supraaglomerate este ridicat, iar fondul de locuințe este vechi⁵³. Potrivit Eurostat, doar 1,1% din proprietarii de case au un credit ipotecar sau de locuință, o pondere considerabil mai mică decât alte țări din EUR.

Piața ipotecară a fost inițial dominată de împrumuturi în valută (în 2012, 95% din creditele ipotecare erau exprimate în valută), până când reformele, combinate cu o scădere a ratelor

⁵¹ Lege nr. 1 din 21 februarie 2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției, republicată

⁵² Conform Hotărârii nr. 80 din 27 februarie 2017 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului „Prima casă”.

⁵³ EMF - Federația Europeană a Creditului Ipotecar, Hypostat 2019, disponibil la: <https://hypo.org/emf/publications/hypostat/>

dobânzii în moneda locală în perioada 2012-2014, au îndreptat treptat soldul către împrumuturile în RON⁵⁴. O critică obișnuită este aceea că dezvoltatorii au construit locuințe de dimensiuni mai mici și de **calitate inferioară, pentru a se încadra în valoarea creditului acordat de programul „Prima Casă”**. Anul 2017 a adus schimbări importante programului „Prima Casă”, cu noi tipuri de împrumuturi incluse în program⁵⁵. Astfel, beneficiarii programului au putut accesa împrumuturi pentru consolidarea seismică a unui imobil pe care intenționau să îl cumpere.

Un dezavantaj semnificativ al acestui program este acela că criteriile pentru tipurile de locuințe care ar putea fi achiziționate prin intermediul acestui program (care au suferit numeroase modificări începând cu 2009) au condus la distorsiuni semnificative ale ofertei de locuințe. Astfel, valoarea maximă a împrumutului impusă de program (max. 60.000 EUR, crescută mai recent la 72.000 EUR pentru anumite categorii, respectiv 140.000 euro din 2020) a favorizat puternic dezvoltarea unităților de locuințe de dimensiuni mai mici, cu un confort mai redus, în acest prag maxim al împrumutului. Acest lucru a alimentat o creștere a proiectelor imobiliare la marginea orașelor mari (ex. Popești-Leordeni, Domnești, Chiajna, Florești, Ciurea, etc.), prin conversia terenurilor agricole, care erau ușor disponibile și ieftine, dar aceste zone nu beneficiau de echipare tehnico-edilitară.

⁵⁴ Evaluare în domeniul locuirii, Banca Mondială 2014.

⁵⁵ Conform modificărilor aduse prin Hotărârea nr. 80 din 27 februarie 2017 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casă".

Capitolul 3: Scopul și Obiectivele Strategiei Naționale a Locuirii

1. Scopul Strategiei Naționale a Locuirii

Asigurarea cadrului instituțional, de reglementare și finanțare pentru susținerea locuirii incluzive și îmbunătățirea accesului la locuințe și condiții de locuire adecvate, sigure, durabile și la prețuri accesibile pentru toate categoriile de persoane, până în anul 2050. Astfel, intervențiile promovate prin Strategia Națională a Locuirii vor fi corelate cu cele stabilite prin Strategia Națională de Renovare pe Termen Lung, ambele contribuind la îmbunătățirea condițiilor de locuire și a accesului tuturor la locuire adecvată, precum și la atingerea obiectivelor de dezvoltare durabilă în termeni de creștere a performanței energetice în sectorul rezidențial și reducerea amprentei de carbon.

Direcțiile de acțiune și măsurile propuse în Strategia Națională a Locuirii (SNL) vizează perioada 2022-2027 și fac parte integrantă din Planul de Acțiune, care va fi reactualizat pentru fiecare exercițiu financiar stabilit la nivel european prin Cadrul financiar multianual al UE.

2. Principii generale

Principiile care stau la baza Strategiei Naționale a Locuirii sunt următoarele:

Cooperarea – mecanismele de coordonare și decizie din domeniul locuirii vor fi consolidate, prin creșterea participării factorilor interesați în monitorizarea implementării strategiei, prin utilizarea formatelor de dialog inițiate prin Politică Urbană a României. Pentru atingerea obiectivelor propuse în cadrul strategiei este susținută mobilizarea tuturor actorilor relevanți. Un rol important va reveni **Comitetului de monitorizare a Strategiei Naționale a Locuirii**, organism interministerial, fără personalitate juridică, care funcționează în coordonarea Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației. Comitetul de monitorizare a Strategiei Naționale a Locuirii are ca atribuție monitorizarea implementării Strategiei Naționale a Locuirii. În plus, politicile privind locuirea trebuie să fie suficient de flexibile pentru a reflecta într-o manieră mai bună realitățile și provocările de la nivel național și local, astfel încât modificarea planului de acțiune al Strategiei după perioada 2022-2027 să conducă la identificarea celor mai bune direcții de acțiune în raport cu obiectivele asumate.

Complementaritatea intervențiilor – atingerea obiectivelor Strategiei are în vedere corelarea intervențiilor tuturor actorilor de la nivel central, cu responsabilități în domeniul locuirii, asigurând astfel coerența investițiilor în infrastructură și servicii furnizate. La aceasta va contribui activitatea desfășurată de Comitetul de monitorizare a Strategiei Naționale a Locuirii.

Transparență - pe parcursul întregului proces de implementare a strategiei, documentele de implementare, raportare și monitorizare a progresului trebuie să fie publice pentru a crește gradul de implicare al părților interesate. Totodată, prin indicatorii de monitorizare a programelor din domeniul locuirii este asigurat un proces transparent de evaluare a rezultatelor strategiei în termeni de ținte și reforme.

Relevanța nevoilor de intervenție - definirea ariilor prioritare și implementarea măsurilor în funcție de nevoile reale, a programelor și proiectelor pentru o mai mare eficiență în vederea realizării obiectivelor, în special prin reformarea și propunerea unor noi programe în domeniul locuirii, precum și coordonarea investițiilor, pentru o acțiune coerentă și eficientă.

Adiționalitatea fondurilor - alocarea eficace și suficientă de resurse prin utilizarea complementară a fondurilor de la bugetul de stat, de la bugetele locale, a instrumentelor financiare ale UE sau a altor surse de finanțare va asigura sinergia intervențiilor în atingerea obiectivelor Strategiei.

Orientarea către rezultate și predictibilitate – pentru îndeplinirea țintelor asumate prin Strategie, autoritățile publice centrale vor adapta și revizui Planul de acțiune și programele de investiții, pe baza monitorizării rezultatelor obținute, asigurând totodată și resursele financiare necesare, atât prin bugetul de stat, cât și prin finanțările europene nerambursabile.

Principiul nediscriminării și al egalității de șanse – recunoscând locuirea ca fiind un drept fundamental al omului, toate categoriile de persoane, inclusiv cele fac parte din grupuri vulnerabile, provin comunități marginalizate sau așezări informale, beneficiază de măsuri și acțiuni privind accesul la locuire adecvată indiferent de rasă, naționalitate, origine etnică, limbă, religie, categorie socială, opinie, sex ori orientare sexuală, vârstă, apartenență politică, dizabilitate.

Intervenția bazată pe dovezi - procesul decizional pentru fundamentarea investițiilor și reformelor incluse în planul de acțiune al Strategiei, precum și revizuirea acestuia după perioada 2022-2027 se bazează pe analiza de date factuale, informații statistice furnizate de către autorități ale administrației publice centrale și locale, indicatori de monitorizare a programelor de investiții din domeniul locuirii, precum și pe expertiza profesională a specialiștilor.

3. Obiective și măsuri

Obiectivele strategiei sunt construite în jurul celor 4 piloni: locuire incluzivă, locuire accesibilă și servicii publice de calitate, tranziția verde – locuire sigură și durabilă, întărirea capacității administrative.

Pilonul 1: Locuire incluzivă cuprinde obiectivele și direcțiile de acțiune identificate pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire ale comunităților marginalizate și ale grupurilor vulnerabile, inclusiv așezări informale.

Obiectivul strategic corespunzător pilonului 1: *Îmbunătățirea accesului persoanelor care provin din comunități marginalizate și grupuri vulnerabile la locuințe și condiții adecvate de locuire*

Obiectivul strategic derivă din provocările care vizează accesul dificil la locuințe al persoanelor care provin din comunități marginalizate, inclusiv așezări informale, sau al celor care fac parte din grupuri vulnerabile. Accesul la locuire este unul dintre drepturile fundamentale ale omului, iar guvernele naționale au obligația de a crea premisele instituționale și cadrul legal pentru garantarea acestui drept.

Prin decizia E/C.12/ROU/Q/6 din 15.11.2021, Consiliul Economic și Social al Organizației Națiunilor Unite, pe baza propunerilor Comitetului pentru Drepturi Economice, Sociale și Culturale a inclus **dreptul la locuință adecvată pe lista problemelor ce trebuie monitorizate în România,**

în conformitate cu prevederile Convenției Internaționale cu Privire la Drepturile Economice, Sociale și Culturale, adoptată de Adunarea Generală a ONU în decembrie 1966.

Statele membre semnatare ale **Declarației de la Lisabona privind Platforma europeană pentru combaterea fenomenului persoanelor fără adăpost**, printre care și România, și-au asumat angajamentul de a combate lipsa de adăpost, care reprezintă una dintre formele extreme de excluziune socială, afectând negativ sănătatea fizică și mentală a oamenilor, bunăstarea și calitatea vieții, precum și accesul acestora la locuri de muncă și servicii economice și sociale. Totodată, unul dintre principiile **Pilonului european al drepturilor sociale**, semnat de către Consiliul UE, Parlamentul European și Comisia Europeană în anul 2017, este asigurarea accesului la locuințe sociale sau la o asistență pentru locuințe de bună calitate pentru persoanele aflate într-o situație dificilă, precum și servicii adecvate, pentru a promova incluziunea lor socială. De asemenea, adaptarea sau gândirea unor noi locuințe și cartiere trebuie să răspundă provocărilor unei societăți din ce în ce mai îmbătrânite și nevoilor unor categorii sociale cu nevoi particulare.

În politicile de locuire incluzive, locuințele sunt recunoscute ca drept al cetățenilor, mai degrabă decât un activ financiar sau un bun privilegiat. Acesta este un principiu fundamental propus de convențiile organizațiilor internaționale, politicile și orientările UE. Costurile legate de locuire pun cea mai mare presiune asupra bugetelor gospodăriilor din România. Astfel, guvernele centrale și locale trebuie să propună programe de sprijin pentru a ajuta grupurile vulnerabile să aibă acces la condiții adecvate de locuire. Politicile din domeniul locuirii trebuie să accelereze furnizarea și alocarea mai bună a locuințelor pentru a răspunde nevoilor celor mai vulnerabile grupuri. În acest sens, este necesară dezvoltarea unor noi instrumente, inclusiv prin identificarea modalității de creare a unui organism la nivel local cu competențe descentralizate în domeniul închirierii sociale (de tipul agențiilor de închiriere socială).

În același timp, politicile din domeniul locuirii trebuie să ia în considerare și să fie sensibile la caracteristicile socio-economice ale beneficiarilor vizați și provocările cu care aceștia se confruntă, contribuind la integrarea socială prin asigurarea accesului la servicii publice de bază, cum sunt cele de sănătate și educație. Astfel, este susținută construirea de locuințe pentru specialiști prin armonizarea diferitelor intervenții care vizează oferirea unor servicii publice de calitate de care să beneficieze comunitățile marginalizate și grupurile vulnerabile, în special la nivelul localităților mici, unde există un deficit acut de personal calificat în domeniul educației și sănătății.

Având în vedere aceste aspecte, precum și provocările cu care se confruntă comunitățile marginalizate, inclusiv populația din așezările informale, și grupurile vulnerabile, pentru atingerea acestui obiectiv strategic, sunt propuse următoarele obiective specifice și direcții de acțiune:

Obiectiv specific	Direcții de acțiune
<i>Asigurarea accesului la locuințe</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Creșterea accesului la locuințe adecvate ▪ Abordarea provocărilor complexe aferente comunităților marginalizate, inclusiv așezări informale, prin creșterea accesului la locuință, condiții adecvate de locuire și servicii publice de sănătate și educație ▪ Sprijinirea implementării Declarației de la Lisabona privind Platforma europeană de combatere a fenomenului lipsei de adăpost ▪ Abordarea provocărilor în materie de locuințe pentru închiriat

Obiectiv specific

Direcții de acțiune

Îmbunătățirea condițiilor de locuire

- Reglementarea situației așezărilor informale și îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din aceste așezări
- Asigurarea locuințelor adecvate pentru categorii sociale cu nevoi particulare
- Promovarea conceptului de îmbătrânire în comunitate și dezvoltarea opțiunilor de locuire pentru persoanele vârstnice





Pilonul 2: Locuire accesibilă și servicii publice de calitate cuprinde obiectivele și direcțiile de acțiune identificate pentru îmbunătățirea accesului la locuințe și la condiții de locuire la costuri suportabile.

Obiectivul strategic corespunzător pilonului 2: *Dezvoltarea cadrului de reglementare și finanțare în vederea asigurării locuirii accesibile și a serviciilor publice de calitate în acord cu tendințele de dezvoltare urbană și teritorială*

Acest obiectiv strategic are rolul de a răspunde provocărilor legate de deprivarea severă de locuințe, determinată de costurile ridicate de achiziție și de întreținere a locuințelor. Această situație a fost accentuată de situația economică generată de pandemia de Covid-19 care a condus la creșterea vulnerabilității gospodăriilor cu venituri reduse pe de-o parte, precum și împovărarea gospodăriilor în general prin costurile ridicate ale locuirii, pe de altă parte.

În plus, criza sanitară a pus în evidență nevoia furnizării unor servicii de calitate în proximitatea locuinței, printr-o bună planificare urbană. Tot în acest sens, accesul la spații publice care conferă calitate locuirii reprezintă o problemă, atât în cazul orașelor care se confruntă cu extindere urbană, cât și în cazul celor afectate de declin. De asemenea, serviciile publice de bază de sănătate și educație sunt afectate de slaba armonizare a politicilor locale de locuire cu cele de planificare spațială.

Pentru a reduce inegalitățile urban-rurale în ceea ce privește accesul la rețele de utilități și la servicii publice, se are în vedere creșterea atractivității zonelor rurale prin continuarea investițiilor implementate prin programele naționale de dezvoltare locală, cât și prin programe de finanțare prin fonduri europene nerambursabile. Construcția de locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ va conduce la creșterea atractivității zonelor rurale pentru specialiști de a lucra în respectivele localități, contribuind la depășirea dificultăților de atragere a personalului calificat în aceste zone.

Strategia Națională a Locuirii subliniază importanța furnizării unor locuințe de calitate, care să fie bine conectate la rețeaua de spații verzi și să fie amplasate în zone compacte, cu funcțiuni mixte. Totodată, strategia are în vedere recomandările **Declarației ministeriale de la Nisa (2022)** privind rolul noilor dezvoltări rezidențiale și al intervențiilor pentru renovarea stocului existent de locuințe asupra creșterii accesibilității locuirii în termeni de suportabilitate a costurilor. Aceste noi dezvoltări rezidențiale trebuie să aibă în vedere principiile dezvoltării urbane integrate, pentru a reduce consumul nesustenabil de terenuri prin extindere urbană.

Pentru a consolida relația dintre politicile de locuire și cele de planificare urbană, este necesară explorarea unei noi abordări a spațiilor urbane care să țină cont mai bine de diferitele nevoi și tranziții de la o logică a mobilității la una a accesului la dotările și serviciile de bază⁵⁶. Unul dintre conceptele cheie care poate contribui la creșterea calității vieții, în special în cazul noilor dezvoltări rezidențiale, care trebuie să beneficieze de toată infrastructura tehnico-edilitară și socială, este cel al „orașului de 15 minute”. Sintetic, principalele elemente pe care acesta pune accent sunt prezentate în diagrama următoare.

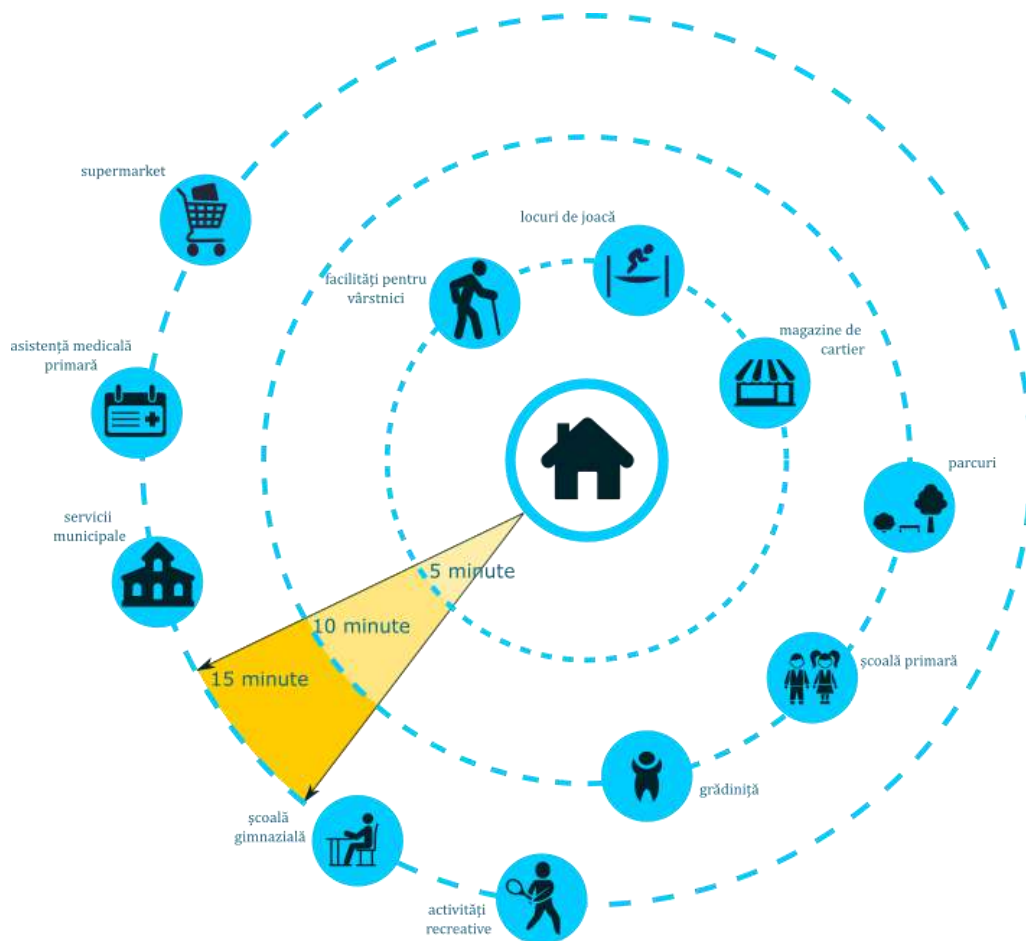


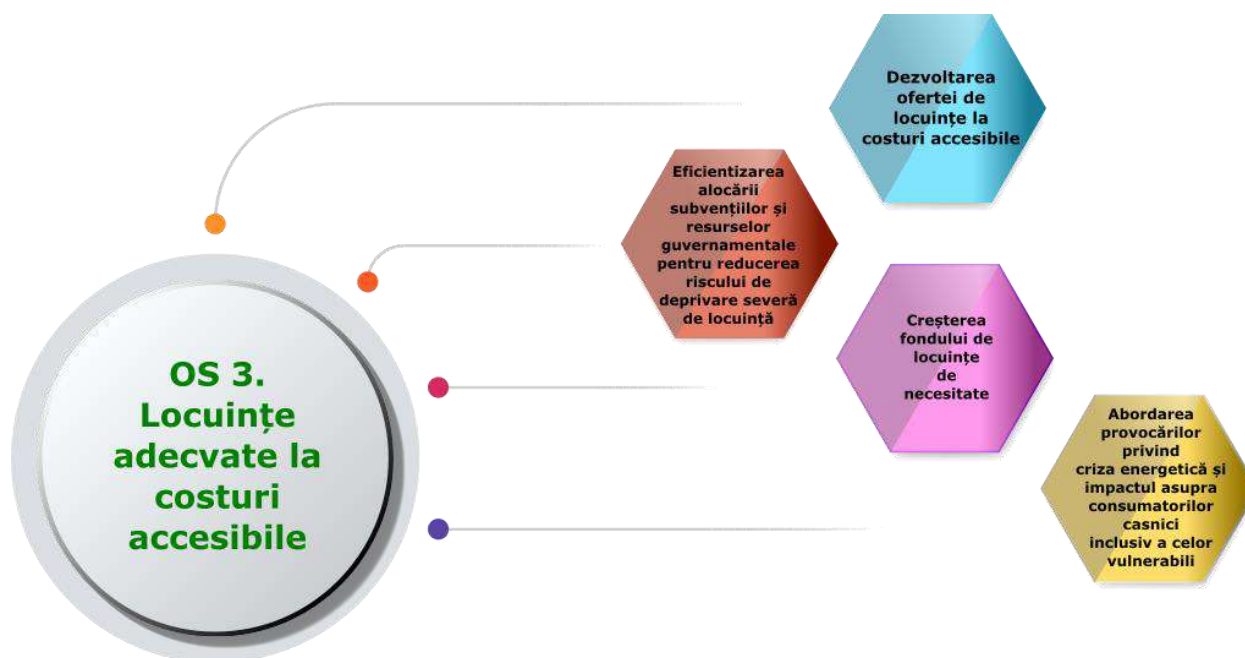
Figura 13.
Orașul de 15
minute⁵⁷

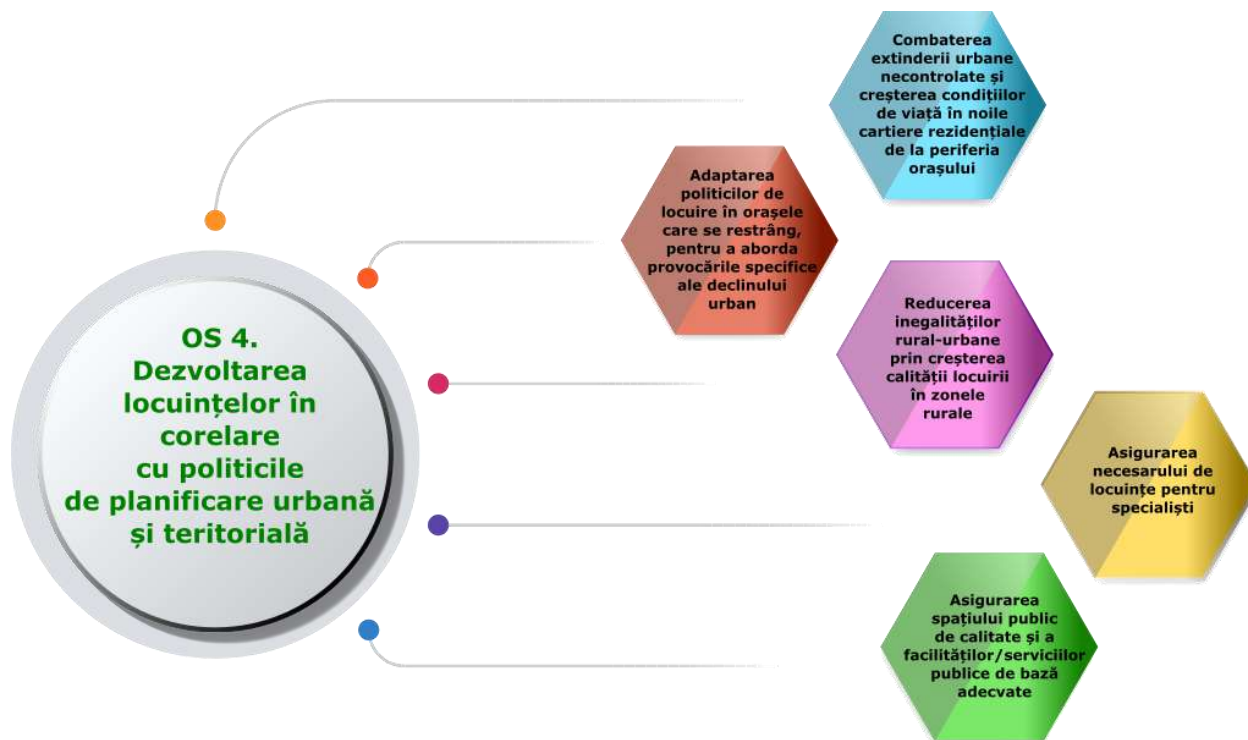
⁵⁶ Politica Urbană a României, raport al Băncii Mondiale „Livrabil 3. Contribuții la Politica Urbană 2020-2035” (2021)

⁵⁷ Adaptare după „Shanghai Community Planning Guidelines” (2016); Promovat de Carlos Moreno și primarul Parisului, Anne Hidalgo, conceptul orașului de 15 minute a obținut un sprijin semnificativ din cauza pandemiei. Orașul de 15 minute este o paradigmă urbanistică care susține un mod de viață mai local, având în prim plan un timp redus al navetei.

Având în vedere aceste aspecte, sunt propuse următoarele obiective specifice și direcții de acțiune:

Obiectiv specific	Direcții de acțiune
<i>Locuințe adecvate la costuri accesibile</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Creșterea ofertei de locuințe la costuri accesibile ▪ Eficientizarea alocării subvențiilor și resurselor guvernamentale pentru reducerea riscului de deprivare severă de locuință ▪ Creșterea fondului de locuințe de necesitate ▪ Abordarea provocărilor privind criza energetică și impactul asupra consumatorilor casnici, inclusiv a celor vulnerabili
<i>Dezvoltarea locuințelor în corelare cu politicile de planificare urbană și teritorială</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Combaterea extinderii urbane necontrolate și creșterea condițiilor de locuire în noile cartiere rezidențiale de la periferia orașului ▪ Adaptarea politicilor de locuire în orașele care se restrâng, pentru a aborda provocările specifice ale declinului urban ▪ Reducerea inegalităților rural-urbane prin creșterea calității locuirii în zonele rurale ▪ Asigurarea necesarului de locuințe pentru specialiști ▪ Asigurarea spațiului public de calitate și a facilităților/serviciilor publice de bază adecvate





Pilonul 3: Tranziția verde - Locuire sigură și durabilă cuprinde obiectivele și direcțiile de acțiune identificate pentru creșterea calității, siguranței și durabilității locuirii, asigurând îndeplinirea obiectivelor de mediu și a tranziției verzi.

Obiectivul strategic corespunzător pilonului 3: *Creșterea rezilienței zonelor de locuit la riscuri naturale și a contribuției domeniului locuirii la îndeplinirea obiectivelor privind atenuarea și adaptarea la schimbările climatice și implementarea Pactului Ecologic European*

Acest obiectiv strategic corespunde preocupărilor de la nivelul Uniunii Europene în ceea ce privește reducerea amprente de carbon prin scăderea emisiilor de gaze cu efect de seră și a consumului de energie în sectorul rezidențial. Aceste aspecte sunt semnalate și în Declarația ministerială de la Nisa (2022), conform căreia este necesară îmbunătățirea performanței energetice a fondului existent de clădiri, promovarea utilizării surselor regenerabile de energie la clădiri, creșterea gradului de ocupare a locuințelor vacante, asigurarea calității fondului construit care face parte din patrimoniul cultural imobil și încurajarea economiei circulare în activitățile de renovare și construire a clădirilor de locuit.

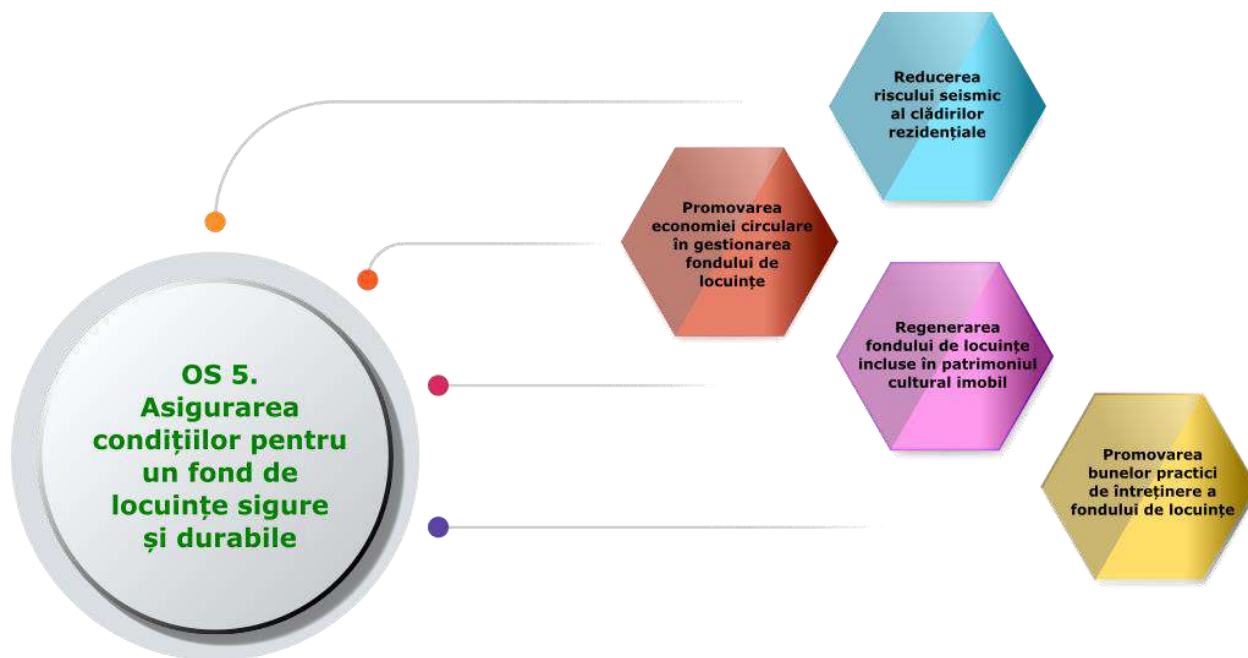
În stabilirea obiectivelor specifice aferente pilonul 3 al Strategiei Naționale a Locuirii s-a urmărit corelare cu principiile propuse prin strategia **UE Renovation Wave, Strategia Națională de Renovare pe Termen Lung și Strategia Națională de Reducere a Riscului Seismic**, din perspectiva unei abordări integrate pentru atingerea obiectivelor de climă, energie și consolidare seismică.

În ceea ce privește economia circulară, o provocare este faptul că domeniul construcțiilor generează un volum considerabil de deșeuri, aproape toate provenind din reabilitări sau demolări

ale clădirilor. Gestionarea deșeurilor generate de sectorul construcțiilor, inclusiv cele rezidențiale, joacă un rol important în performanța de mediu a clădirilor și a infrastructurii, pe parcursul întregii durate de viață a acestora, conform Comunicării Comisiei către Parlamentul European, Consiliu, Comitetul Economic și Social European și Comitetul Regiunilor COM(2015) 614 „Închiderea buclei - un plan de acțiune al UE pentru economia circulară”.

Obiectivele specifice și direcțiile de acțiune sunt următoarele:

Obiectiv specific	Direcții de acțiune
<i>Asigurarea condițiilor pentru un fond de locuințe sigure și durabile</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reducerea riscului seismic al clădirilor rezidențiale ▪ Promovarea economiei circulare în gestionarea fondului de locuințe ▪ Regenerarea fondului de locuințe incluse în patrimoniul cultural imobil ▪ Promovarea bunelor practici de întreținere a fondului de locuințe
<i>Creșterea calității locuirii</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Îmbunătățirea calității mediului interior (reducerea emisiilor de radon) ▪ Creșterea performanței energetice a locuințelor





Pilonul 4: Întărirea capacității administrative cuprinde obiectivele și direcțiile de acțiune destinate creșterii cooperării și îmbunătățirii structurii de guvernanță a domeniului locuirii.

Obiectivul strategic corespunzător pilonului 4: *Întărirea cooperării între nivelurile administrative, armonizarea obiectivelor trans-sectoriale cu impact asupra domeniului locuirii și eficientizarea procesului de monitorizare a măsurilor în acest domeniu*

Strategia Națională a Locuirii urmărește realizarea reformei legislative și instituționale, prin identificarea și clarificarea rolului fiecărui actor relevant în domeniul locuirii cu scopul asigurării cadrului de guvernanță și a unui mecanism de colaborare și schimb de bune practici.

Una dintre reformele vizate de acest obiectiv strategic se referă la modernizarea cadrului legislativ al domeniului locuirii pentru a integra prioritățile asociate locuirii incluzive, accesibile, durabile și reziliente, precum și pentru a redefini elementele care fac obiectul Legii Locuinței nr. 114/1996 – tipurile de locuințe, criteriile de eligibilitate pentru acordarea unui tip de locuință publică, drepturile și obligațiile care decurg din proprietatea asupra locuinței.

În vederea îmbunătățirii cadrului de guvernanță, este propusă consolidarea rolului pe care îl are Agenția Națională pentru Locuințe în domeniu prin creșterea capacității de monitorizare a programelor pe care le gestionează și a cererii de locuințe în vederea armonizării programelor în raport cu nevoia de locuințe.

Totodată, prin acest obiectiv strategic este promovată colaborarea între diferite niveluri administrative atât în ceea ce privește raportarea unor indicatori comuni, în profil teritorial, în vederea dezvoltării programelor și politicilor din domeniul locuirii care să fie cât mai aproape de specificul local, cât și în sensul schimbului de bune practici și identificării de soluții comune.

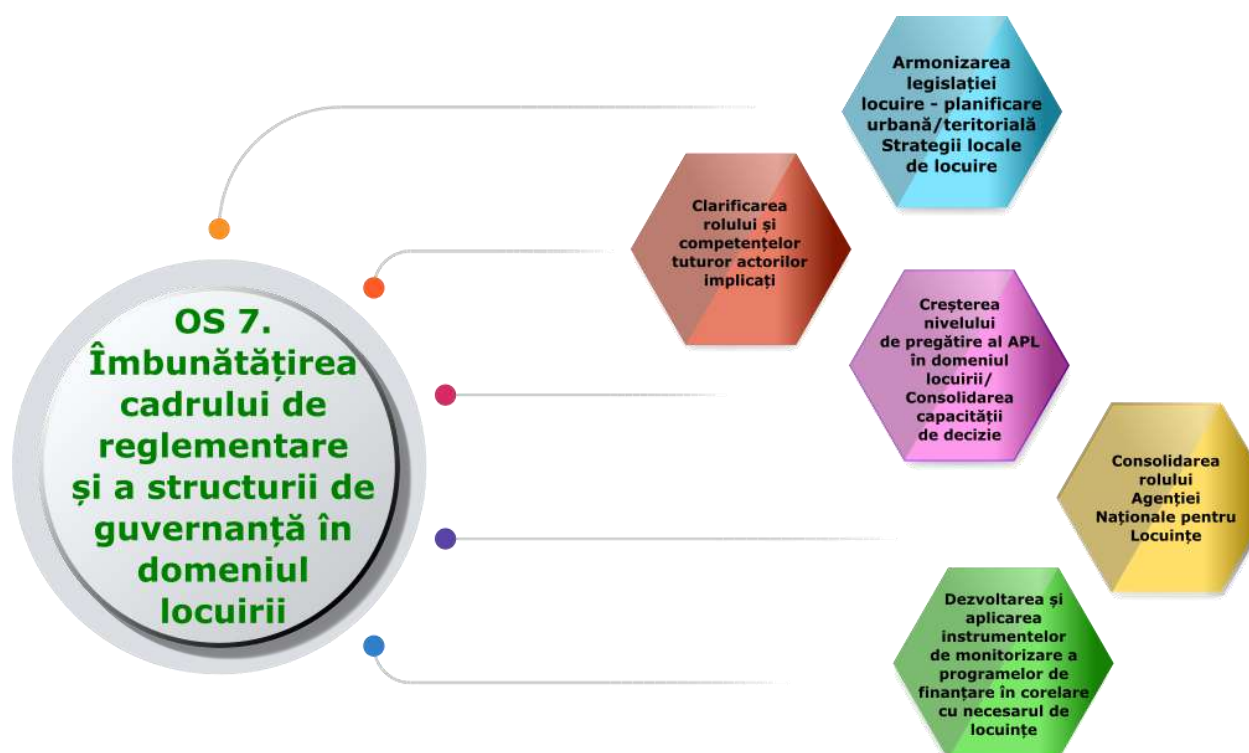
Obiectivele specifice și direcțiile de acțiune sunt următoarele:

Obiectiv specific	Direcții de acțiune
<i>Îmbunătățirea cadrului de reglementare și a structurii de guvernanță în domeniul locuirii</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Armonizarea legislației privind locuirea cu metodologiile și legislația privind urbanismul și amenajarea teritoriului și promovarea practicii elaborării strategiilor locale de locuire ▪ Clarificarea rolului și competențelor tuturor actorilor implicați

Obiectiv specific

Direcții de acțiune

<i>locuințe sigure și durabile</i>	<ul style="list-style-type: none">▪ Creșterea nivelului de pregătire a personalului în rândul autorităților administrației publice locale cu responsabilități în domeniul locuirii/ Consolidarea capacității de a lua măsuri în materie de locuire▪ Consolidarea rolului Agenției Naționale pentru Locuințe▪ Dezvoltarea și aplicarea instrumentelor de monitorizare a programelor de finanțare în corelare cu necesarul de locuințe
------------------------------------	--



Capitolul 4: Rezultate și indicatori

1. Rezultate așteptate

Rezultatele Strategiei Naționale a Locuirii sunt formulate în sensul atingerii unui set minimal de ținte și implementării unor reforme care sunt corelate cu prioritățile stabilite în cadrul noii perioade de programare 2021-2027 și investițiile asumate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

Pilon	Măsura	Țintă - Orizont 2027	Surse de finanțare
Locuire incluzivă	Construirea de locuințe sociale pentru persoanele ce provin din grupuri vulnerabile, categorii expuse riscului de excluziune socială și marginalizare	8.000 unități locative	Programul de construcții de locuințe sociale conform Legii Locuinței nr. 114/1996
	Construirea de locuințe pentru tineri sub 35 de ani care provin din comunități marginalizate sau grupuri vulnerabile, inclusiv așezări informale	4.418 unități; Reducerea cu 20% a procentului populației care locuiește în așezări informale	Planul Național de Redresare și Reziliență
	Sprijinirea accesului persoanelor care provin din comunități marginalizate sau grupuri vulnerabile la servicii publice de sănătate și educație prin construirea de locuințe pentru specialiști în aceste domenii	1.104 unități	Planul Național de Redresare și Reziliență
	Îmbunătățirea calității vieții populației din comunități marginalizate și grupuri vulnerabile prin lucrări de renovare energetică	887.500 mp	Planul Național de Redresare și Reziliență
	Reglementarea situației așezărilor informale; Reglementarea urbanistică a așezărilor informale	200 de așezări informale	POIDS
Locuire accesibilă și servicii publice de calitate	Creșterea stocului de locuințe publice destinate închirierii	Reducerea cu 6,1 puncte procentuale a ratei de suprapopulare a locuințelor, conform indicatorului Eurostat (ILC_LVH005A), utilizând cifra de	Planul Național de Redresare și Reziliență

Pilon	Măsura	Țintă - Orizont 2027	Surse de finanțare
		referință de 45,1 % din 2020	
Tranziția verde - locuire sigură și durabilă	Renovarea integrată moderată și aprofundată a clădirilor rezidențiale multifamiliale (eficiență energetică și consolidare seismică)	200.000 mp (eficiență energetică și consolidare seismică)	Planul Național de Redresare și Reziliență.

Reformele propuse prin Strategia Națională a Locuirii urmăresc clarificarea și îmbunătățirea cadrului normativ, precum și dezvoltarea unor instrumente care să faciliteze implementarea acestuia.

PILON	REFORME
Locuire incluzivă	<ul style="list-style-type: none"> Revizuirea și simplificarea procedurii de alocare a locuințelor sociale
	<ul style="list-style-type: none"> Analiza și promovarea oportunității funcționării unui organism la nivel local cu competențe descentralizate în domeniul închirierii sociale (de tipul agențiilor de închiriere socială)
	<ul style="list-style-type: none"> Elaborarea unui Plan Național de Acțiune dedicat problematicii așezărilor informale
Locuire accesibilă și servicii publice de calitate	<ul style="list-style-type: none"> Încurajarea dezvoltării pieței chiriilor prin îmbunătățirea cadrului normativ care reglementează închirierea locuințelor
	<ul style="list-style-type: none"> Crearea unui cadru de reglementare privind acordarea unor stimulente pentru a încuraja închirierea pe piață a locuințelor neutilizate/vacante
Tranziția verde - locuire sigură și durabilă	<ul style="list-style-type: none"> Sprijinirea dezvoltării unor proiecte demonstrative pentru testarea și implementarea unor tehnici de construcție ecologice
	<ul style="list-style-type: none"> Elaborare ghid dedicat administrării condominiilor de către asociațiile de proprietari (tipuri de intervenții, exemple de bune practici, mecanisme legislative și financiare)
Întărirea capacității administrative	<ul style="list-style-type: none"> Revizuirea Legii locuinței nr. 114/1996, prin clarificarea tipurilor de locuințe și a regimului juridic al acestora
	<ul style="list-style-type: none"> Revizuirea și actualizarea actelor juridice cheie (inclusiv norme metodologice, reglementări tehnice) privind locuințele
	<ul style="list-style-type: none"> Armonizarea metodologiilor și instrumentelor de monitorizare a necesarului de locuințe (inclusiv a bazelor de date) utilizate de către autoritățile cu responsabilități în domeniu
	<ul style="list-style-type: none"> Consolidarea domeniului locuirii la nivel central și local
	<ul style="list-style-type: none"> Consolidarea rolului Agenției Naționale pentru Locuințe

2. Indicatori de monitorizare a implementării Strategiei Naționale a Locuirii

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației va monitoriza implementarea Strategiei Naționale a Locuirii printr-un set de indicatori care corespund fiecărui obiectiv specific și va elabora un **Raport privind starea locuirii în România** la un interval de trei ani.

În procesul de colectare a datelor în profil teritorial vor fi implicate autoritățile administrației publice locale și ministerele cu responsabilități în domeniul locuirii. De asemenea, Raportul va cuprinde și indicatori de monitorizare a programelor în domeniul locuirii, gestionate de către Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației sau de către alte autorități ale administrației publice centrale.

Pilon	Obiectiv specific	Indicator	Sursa
Locuire incluzivă	Asigurarea accesului la locuințe	Rata deprivării severe de locuire	INS (indicator colectat pentru Strategia Națională de Dezvoltare Durabilă)
		Numărul de persoane care trăiesc în așezări informale	MDLPA
	Îmbunătățirea condițiilor de locuire	Persoane care nu au baie/duș și nici toaletă în locuință, după statutul de sărăcie	INS (indicator colectat pentru Strategia Națională de Dezvoltare Durabilă)
		Populația care trăiește într-o locuință cu un acoperiș cu probleme de izolație, pereți, podele sau fundație cu igrasie sau mușgai la nivelul cadrelor ferestrelor sau al podelei	EUROSTAT
	Cheltuieli guvernamentale cu locuirea, inclusiv subvenții pentru chirie și ajutoare pentru plata utilităților	MMSS, MDLPA	
Locuire accesibilă și servicii publice de calitate	Locuințe adecvate la costuri accesibile	Rata de supraaglomerare	INS (indicator colectat pentru Strategia Națională de Dezvoltare Durabilă)
		Asigurarea de locuințe accesibile ca preț	MDLPA (Cadru de Referință pentru Orașe Durabile, indicator preluat din Politica Urbană a României)
		Pondere cheltuielilor cu locuința din coșul minim de consum pentru un trai decent	INS

Pilon	Obiectiv specific	Indicator	Sursa
	Dezvoltarea locuințelor în corelare cu politicile de planificare urbană și teritorială	Raportul dintre consumul de teren și rata de creștere a populației	MDLPA (Cadrul de Referință pentru Orașe Durabile, indicator preluat din Politica Urbană a României)
		Populația conectată la sistemele de apă potabilă, canalizare și stații de epurare	MDLPA
		Gradul de satisfacție față de condițiile de viață din zonele urbane	MDLPA – Barometrul urban
Tranziția verde - locuire sigură și durabilă	Asigurarea condițiilor pentru un fond de locuințe sigure și durabile	Numărul de clădiri rezidențiale consolidate seismic	MDLPA
	Creșterea calității locuirii	Numărul de clădiri rezidențiale reabilitate termic	MDLPA

Capitolul 5: Implicații bugetare și juridice

Strategia Națională a Locuirii cuprinde atât măsuri care nu presupun finanțări suplimentare, întrucât acestea se încadrează în acțiunile deja inițiate pentru reformarea cadrului de reglementare în domeniul locuirii, cât și măsuri pentru care este necesară alocarea de finanțare din diverse surse.

Acestea din urmă au scopul de a îmbunătăți accesul tuturor la condiții adecvate de locuire, de a crește fondul de locuințe, de a asigura reziliența și durabilitatea stocului de locuințe și de a dezvolta spații publice de calitate, precum și a facilităților/serviciilor publice de bază adecvate.

Implementarea eficientă a măsurilor prevăzute în Strategia Națională a Locuirii depinde de **alocarea corespunzătoare de resurse financiare, prin utilizarea complementară a fondurilor** de la bugetul de stat, a instrumentelor financiare ale UE din noua perioadă de programare, a fondurilor de la bugetele locale și a altor surse de finanțare, într-un mod integrat, cu scopul evitării fragmentării finanțării sau a suprapunerilor care vizează aceleași intervenții.

Reformele și măsurile care vizează îmbunătățirea capacității administrative, propuse prin Strategia Națională a Locuirii, necesită identificarea unor noi oportunități de finanțare la nivel european privind asistența tehnică și susținerea implementării unor reforme, precum și alocări de la bugetul de stat.

Principalele surse de finanțare din fonduri UE și naționale sunt următoarele:

Pilon	Obiectiv specific	Sursa de finanțare
Locuire incluzivă	Asigurarea accesului la locuințe	Programul Operațional Demnitate și Incluziune Socială; Planul Național de Redresare și Reziliență, Componenta 10 – Fondul Local; Programul de construcții de locuințe sociale finanțat prin MDLPA conform Legii nr. 114/1996; Programul de construcții de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați din casele naționalizate; Bugetele locale
	Îmbunătățirea condițiilor de locuire	Programul Operațional Demnitate și Incluziune Socială;

Pilon	Obiectiv specific	Sursa de finanțare
		Planul Național de Redresare și Reziliență, Componenta 5 – Valul Renovării; Bugetul de stat (prin Ministerul Muncii și Solidarității Sociale); Bugetele locale
Locuire accesibilă și servicii publice de calitate	Locuințe adecvate la costuri accesibile	Planul Național de Redresare și Reziliență, Componenta 10 – Fondul Local; Programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, derulat prin ANL (inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate); Programul de construcții de locuințe prin credit ipotecar, derulat prin ANL; Bugetele locale
	Dezvoltarea locuințelor în corelare cu politicile de planificare urbană și teritorială	Programul Operațional Dezvoltare Durabilă; Programul Operațional Regional; ANCPI – Programul Național de Cadastru și Carte Funciară; Programul Național de Dezvoltare Locală; Programului Național de Investiții "Anghel Saligny"
Tranziția verde - locuire sigură și durabilă	Asigurarea condițiilor pentru un fond de locuințe sigure și durabile	Planul Național de Redresare și Reziliență – Componenta 5 Valul Renovării;
	Creșterea calității locuirii	Planul Național de Redresare și Reziliență – Componenta 10 Fondul local; AFM – programele pentru creșterea eficienței energetice;

Pilon	Obiectiv specific	Sursa de finanțare
		MDLPA – programele de la bugetul de stat pentru îmbunătățirea performanței energetice și consolidarea seismică; Programul Operațional Tranziție Justă; Programul Operațional Regional 2021-2027 - la nivelul regiunilor de dezvoltare; Bugetele locale
Îmbunătățirea capacității administrative	Îmbunătățirea cadrului de reglementare și a structurii de guvernare în domeniul locuirii locuințe sigure și durabile	DG REFORM – Instrumentul de Asistență Tehnică (TSI); Programul Operațional Asistență Tehnică 2021-2027 Bugetele locale.

Din perspectiva **implicațiilor juridice**, pentru implementarea Strategiei Naționale a Locuirii și a Planului de acțiune pentru perioada 2022-2027 este necesară aplicarea măsurilor care au ca scop clarificarea și îmbunătățirea cadrului normativ, prin modificarea și simplificarea reglementărilor existente, precum și elaborarea de noi reglementări pentru a îndeplini în mod eficient obiectivele de politică din domeniul locuirii.

Capitolul 6: Monitorizare și evaluare

1. Structura de guvernare

Implementarea, monitorizarea și evaluarea Strategiei Naționale a Locuirii implică crearea unei **structuri de guvernare** care să includă toți actorii relevanți. În acest sens, în cadrul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației va fi creată o structură cu atribuții specifice în domeniul locuirii care să asigure coordonarea acestei structuri de guvernare.

Totodată, structura de guvernare a SNL este corelată cu cea dezvoltată în cadrul **Politicii Urbane a României**, astfel încât vor fi preluate formatele de dialog ale acesteia:

- Comitetul de coordonare format din reprezentanți la nivel politic - secretari de stat - ai ministerelor relevante din perspectiva competențelor privind locuirea (spre exemplu Ministerul Muncii și Solidarității Sociale, Ministerul Finanțelor, Ministerul Educației, Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor) și reprezentanți ai structurilor asociative ale autorităților publice locale. La nivel tehnic, acesta va fi reprezentat de specialiști din cadrul ministerelor de linie și reprezentanți la nivel tehnic ai structurilor asociative ale autorităților publice locale, cu rol de corelare și monitorizare a activităților și a îndeplinirii indicatorilor cheie de performanță aferenți strategiei, care vor constitui Comitetul de monitorizare a Strategiei Naționale a Locuirii;
- Think-Tank - comitetul consultativ format din specialiști din mediul universitar, mediul privat, ONG, precum și din alte instituții publice.

Funcțiile de monitorizare și evaluare sunt asigurate de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, prin direcția de specialitate, cu sprijin din partea autorităților locale și ale autorităților publice centrale cu responsabilități în domeniul locuirii, care fac parte din **Comitetul de monitorizare a Strategiei Naționale a Locuirii**. Aceasta reprezintă un organism interministerial, fără personalitate juridică, care funcționează în coordonarea Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, având ca atribuție monitorizarea implementării Strategiei Naționale a Locuirii.

Din Comitetul de monitorizare a Strategiei Naționale a Locuirii fac parte autorități ale administrației publice centrale cu responsabilități în domeniul locuirii, structuri asociative ale comunelor, orașelor, municipiilor și județelor din României și autorități de management pentru programele de investiții privind locuirea și reprezentanți ai Secretariatului General al Guvernului.

Principalele responsabilități ale Comitetului de monitorizare a Strategiei Naționale a Locuirii:

- Asigură datele și informațiile necesare procesului de monitorizare a implementării SNL;
- Analizează raportările periodice (din trei în trei ani) elaborate de către MDLPA, privind starea locuirii în România;
- Propune măsuri prin care sunt corelate strategiile naționale sau europene cu impact în domeniul locuirii

Principalele responsabilități ale MDLPA:

- Asigură secretariatul tehnic al Comitetului de monitorizare a Strategiei Naționale a Locuirii;

- Integrează recomandările Comitetului de monitorizare a Strategiei Naționale a Locuirii în activitatea de implementare a strategiei;
- Asigură implementarea SNL în corelare cu măsurile prevăzute în alte politici naționale (ex. Politica Urbană a României, Strategia Națională de Dezvoltare Durabilă a României, Strategia Națională de Renovare pe Termen Lung, Strategia pentru Reducerea Riscului Seismic, Strategia națională privind incluziunea socială și reducerea sărăciei pentru perioada 2022-2027);
- Dezvoltarea procedurii și a instrumentelor de monitorizare și evaluare;
- Dezvoltarea de parteneriate interinstituționale pentru colectarea datelor;
- Pregătirea și diseminarea Raportului privind starea locuirii în România, elaborat din trei în trei ani, prin care se realizează monitorizarea implementării SNL și rezultatele obținute, atât în termeni de atingere a țintelor, cât și a provocărilor din domeniu;
- Elaborarea variantei revizuite a planului de acțiune pentru perioada următoare de implementare, post 2027;
- Stabilirea unui mecanism în parteneriat cu ministerele de linie, care au competențe în domeniul locuirii - **Ministerul Muncii și Solidarității Sociale, Ministerul Finanțelor, Ministerul Educației, Ministerul Sănătății, Ministerul Mediului** - pentru monitorizarea implementării măsurilor prevăzute în SNL și de adaptare a planului de acțiune în raport cu nevoia de locuire;
- Stabilirea unui mecanism în parteneriat cu **Agencia Națională pentru Locuințe** în scopul întăririi rolului strategic al ANL, prin monitorizarea implementării măsurilor prevăzute în SNL, identificarea nevoii dezvoltării unor noi programe, evaluarea programelor în derulare și a nevoii de locuințe în România, precum și adaptarea planului de acțiune în raport cu nevoia de locuințe și provocările din domeniul locuirii;
- Monitorizarea programelor de dezvoltare locală și a celor cu finanțare europeană nerambursabilă prin care sunt create condițiile optime de locuire la nivelul unităților administrativ-teritoriale;
- Monitorizarea anuală a evoluției așezărilor informale conform Ordinului ministrului MDLPA 3494/2020 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016.

Principalele responsabilități ale autorităților locale sunt:

- Transmiterea anuală de date și informații către MDLPA și ANL privind implementarea programelor naționale în domeniul locuirii, a investițiilor realizate de la bugetele locale, stocul și nevoia de locuințe;
- Transmiterea anuală a fișelor de date privind așezările informale către MDLPA, în vederea preluării în Observatorul Teritorial Național;
- Monitorizarea la nivel local a problemelor din domeniul locuirii, precum și a nevoii de locuințe;

- Monitorizarea la nivel local a programelor și investițiilor din domeniul locuirii și transmiterea propunerilor de îmbunătățire către Comitetul de monitorizare a Strategiei Naționale a Locuirii, prin MDLPA.

Raportul privind starea locuirii în România este realizat din trei în trei ani, după intrarea în vigoare a SNL, și are rolul de a oferi input în procesul de actualizare a Planului de Acțiune. Raportul cuprinde analize ale:

- indicatorilor de monitorizare a implementării SNL, prezentați în capitolul „Rezultate așteptate și Indicatori”;
- principalilor indicatori în profil teritorial din domeniul locuirii, colectați prin Recensământul Populației și Locuințelor, precum și cei publicați periodic de către Institutul Național de Statistică;
- indicatorilor de monitorizare a programelor naționale de investiții în domeniul locuirii, care vor fi stabiliți de către Comitetul de monitorizare a Strategiei Naționale a Locuirii, la propunerea MDLPA;
- indicatorilor puși la dispoziția MDLPA de către Comitetul de monitorizare a Strategiei Naționale a Locuirii care vizează dimensiunile sectoriale ale locuirii.

Planul de acțiune al Strategiei Naționale a Locuirii este reactualizat pentru fiecare perioadă corespunzătoare Cadrului financiar multianual al UE, pe baza rapoartelor privind starea locuirii în România, a recomandărilor și a solicitărilor formulate în cadrul Comitetului de Monitorizare a Strategiei Naționale a Locuirii de specialiștii din cadrul ministerelor cu responsabilități în domeniul locuirii, precum și a priorităților strategice stabilite la nivel european și național.

2. Etape ulterioare

După trei ani de la aprobarea Strategiei Naționale a Locuirii, va fi elaborat Raportul privind starea locuirii în România. Acesta va reprezenta documentul pe care căruia va fi reactualizat Planul de Acțiune. În procesul de elaborare a acestuia va fi implicat Comitetul de monitorizare a Strategiei Naționale a Locuirii, care are rolul de a analiza evoluția principalelor dimensiuni cuprinse în Strategie și de a formula recomandări privind reactualizarea Planului de Acțiune.

Planul de Acțiune este elaborat pentru perioadele corespunzătoare fiecărei perioade de finanțare din Cadrul de finanțare multianual al UE.

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației va iniția Raportul privind starea locuirii în România, care va cuprinde date și informații furnizate de către membrii Comitetului de monitorizare a Strategiei Naționale a Locuirii și tipurile de indicatori prezentați în secțiunea „Rezultate așteptate și Indicatori”.

1. Cadrul operațional al Strategiei Naționale a Locuirii – de la provocări la obiective

PILONUL 1. Locuire incluzivă				
Obiectiv strategic:				
<i>Îmbunătățirea accesului persoanelor care provin din comunități marginalizate și grupuri vulnerabile la locuințe și condiții adecvate de locuire</i>				
Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsurile propuse	Responsabili
Asigurarea accesului la locuințe	1.1. Creșterea accesului la locuințe adecvate	În România se înregistrează una dintre cele mai acute lipse de locuințe din Europa având în vedere situația locativă a persoanelor cu venituri mici care nu își pot permite o locuință adecvată de pe piață și a persoanelor aflate în risc de evacuare, a celor fără adăpost adecvat în sensul definiției FEANTSA și a categoriilor expuse riscului de marginalizare și excluziune socială, a persoanelor ce fac parte din categoria grupurilor vulnerabile definite conform Legii asistenței sociale nr. 292 din 2011.	Construirea de locuințe sociale pentru persoanele ce provin din grupuri vulnerabile (inclusiv refugiați), categorii expuse riscului de excluziune socială și marginalizare	Autorități ale administrației publice locale; Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
			Sprijinirea accesului la locuințe prin subvenții acordate în vederea închirierii pentru categoriile expuse riscului de excluziune socială și marginalizare	Ministerul Muncii și Solidarității Sociale
			Revizuirea și simplificarea procedurii de alocare a locuințelor sociale (modificarea cadrului de reglementare)	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației; Autorități ale administrației publice locale
	1.2. Abordarea provocărilor complexe aferente	În ansamblu, sectorul locuințelor din România înregistrează inegalități puternice și	Construirea de locuințe pentru tineri sub 35 de ani care provin din	

PILONUL 1. Locuire incluzivă

Obiectiv strategic:

Îmbunătățirea accesului persoanelor care provin din comunități marginalizate și grupuri vulnerabile la locuințe și condiții adecvate de locuire

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsuri propuse	Responsabili
	comunităților marginalizate, inclusiv așezări informale, prin creșterea accesului la locuință, condiții adecvate de locuire și servicii publice de sănătate și educație	deprivare severă. Zonele marginalizate necesită intervenții atât prin programe de reabilitare fizică, renovare, construcție de locuințe și noi infrastructuri, amenajări de spații publice, cât prin îmbunătățirea accesului la servicii publice de bază, în mod deosebit de sănătate și educație. Totodată, limitarea extinderii așezărilor informale necesită măsuri de integrare socială care vizează atât îmbunătățirea condițiilor de locuire și a accesul la servicii publice de sănătate și educație, cât și construcția noi locuințe pentru populația rezidentă în acestea.	comunități marginalizate sau grupuri vulnerabile, inclusiv așezări informale	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației; Autorități ale administrației publice locale
			Sprijinirea accesului persoanelor care provin din comunități marginalizate sau grupuri vulnerabile la servicii publice de sănătate și educației prin construirea de locuințe pentru specialiști în aceste domenii	
	1.3. Sprijinirea implementării Declarației de la Lisabona privind Platforma europeană de combatere a fenomenului lipsei de adăpost	Fenomenul persoanelor fără adăpost și riscurile de excludere de la locuință au crescut și s-au diversificat într-un ritm mult mai rapid decât răspunsurile sistemelor publice la această realitate socială.	Asigurarea evidenței și evaluarea periodică a fenomenului privind persoanele fără adăpost și a necesarului de locuințe sociale	Ministerul Muncii și Solidarității Sociale
			Asigurarea accesului la servicii de locuire pentru persoanele fără adăpost	

PILONUL 1. Locuire incluzivă

Obiectiv strategic:

Îmbunătățirea accesului persoanelor care provin din comunități marginalizate și grupuri vulnerabile la locuințe și condiții adecvate de locuire

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsuri propuse	Responsabili
			Creșterea ofertei de locuințe sociale pentru persoanele fără adăpost în corelare cu planurile privind incluziunea socială	Ministerul Muncii și Solidarității Sociale; Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
	1.4. Abordarea provocărilor în materie de locuințe pentru închiriat	Fondul public de locuințe de închiriat la prețuri mai mici decât valorile pieței, este foarte limitat, ceea ce împiedică accesul la locuințe al gospodăriilor care nu își permit să cumpere sau să închirieze o locuință de pe piață.	Utilizarea schemelor de vouchere destinate închirierii pentru anumite categorii de beneficiari precum studenții, grupurile profesionale specifice, persoanele cu venituri reduse	Autorități ale administrației publice locale; Ministerul Muncii și Solidarității Sociale; Ministerul Afacerilor Interne; Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
			Analiza și promovarea oportunității funcționării unui organism la nivel regional/local cu competențe descentralizate în domeniul închirierii sociale (de tipul agențiilor de închiriere socială)	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

PILONUL 1. Locuire incluzivă

Obiectiv strategic:

Îmbunătățirea accesului persoanelor care provin din comunități marginalizate și grupuri vulnerabile la locuințe și condiții adecvate de locuire

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsuri propuse	Responsabili
Îmbunătățirea condițiilor de locuire	1.5. Reglementarea situației așezărilor informale și îmbunătățirea condițiilor de locuire a populației din aceste așezări	Nevoia de intervenții în așezările informale - deși așezările informale sunt cunoscute ca zone de segregare socio-rezidențială, nu există încă instrumente integrate de planificare urbană și de politici publice care să susțină îmbunătățirea condițiilor de viață ale populației din aceste așezări.	Reglementarea situației așezărilor informale prin măsuri de: identificare a așezărilor informale, identificare a regimului juridic și economic al terenurilor; identificarea riscurilor la care sunt expuși locuitorii din așezările informale; îmbunătățirea condițiilor de locuire și a calității vieții	Autorități ale administrației publice locale; Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
			Reglementarea urbanistică a așezărilor informale	
			Elaborarea unui Plan Național de Acțiune dedicat problematicii așezărilor informale	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
	1.6. Asigurarea locuințelor adecvate pentru categorii sociale cu nevoi particulare	Vârșnicii, un grup demografic în creștere în condițiile manifestării unui proces accentuat de îmbătrânire demografică în România, persoanele cu dizabilități sau adulții tineri care ies din sistemul instituțional de îngrijire a copiilor au nevoi speciale care nu sunt legate exclusiv de capacitatea lor de a-și permite o casă adecvată.	Integrarea principiilor de proiectare incluzive în procedura de autorizare a lucrărilor de construire a locuințelor	Autorități ale administrației publice locale; Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației;
1.7. Promovarea conceptului de îmbătrânire în comunitate și dezvoltarea	Modernizarea cartierelor, prin accesibilizarea imobilelor de locuit, a clădirilor și spațiilor publice			

PILONUL 1. Locuire incluzivă

Obiectiv strategic:

Îmbunătățirea accesului persoanelor care provin din comunități marginalizate și grupuri vulnerabile la locuințe și condiții adecvate de locuire

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsuri propuse	Responsabili
	opțiunilor de locuire pentru persoanele vârstnice		Dezvoltarea unor programe de finanțare a lucrărilor de accesibilizare a imobilelor de locuit, pentru a sprijini adaptarea fondului imobiliar la condițiile persoanelor cu nevoi speciale și ale vârstnicilor	Ministerul Muncii și Solidarității Sociale; Operatori economici

PILONUL 2. Locuire accesibilă și servicii publice de calitate

Obiectiv strategic:

Dezvoltarea cadrului de reglementare și finanțare în vederea asigurării locuirii accesibile și a serviciilor publice de calitate în acord cu tendințele de dezvoltare urbană și teritorială

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsuri propuse	Responsabili
Locuințe adecvate la costuri accesibile	2.1. Creșterea ofertei de locuințe la costuri accesibile	Autoritățile publice din România au avut, în ultimele decenii, un rol mai puțin activ ca furnizor de locuințe, locuințele cu finanțare publică înregistrând un declin brusc în ultimele decenii, ajungând la o pondere ne semnificativă din producția totală în prezent.	Îmbunătățirea programelor de construire de locuințe din fonduri publice	Autorități ale administrației publice locale; Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației Ministerul Finanțelor

PILONUL 2. Locuire accesibilă și servicii publice de calitate

Obiectiv strategic:

Dezvoltarea cadrului de reglementare și finanțare în vederea asigurării locuirii accesibile și a serviciilor publice de calitate în acord cu tendințele de dezvoltare urbană și teritorială

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsurile propuse	Responsabili
		Costurile locuințelor sunt în continuă creștere (cumpărare, chirie, întreținere), ceea ce face dificil pentru multe familii să își permită o locuință decentă.	Continuarea programelor de facilitare a achiziției de locuințe, prin intermediul contractării de credite garantate de stat	Ministerul Finanțelor
		În același timp, rata supraaglomerării în România se situează printre cele mai ridicate din Europa.	Creșterea stocului de locuințe publice destinate închirierii	Autorități ale administrației publice locale;
			Furnizarea accelerată și o mai bună alocare a locuințelor publice de închiriat	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
		Lipsa unor reglementări clare privind închirierea locuințelor.	Încurajarea dezvoltării pieței chiriilor prin îmbunătățirea cadrului normativ care reglementează închirierea locuințelor	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
În zonele urbane, îndeosebi în orașele mici și mijlocii, există un surplus de locuințe care poate fi utilizat pentru a satisface cererea de locuințe.		Crearea unui cadru de reglementare privind acordarea unor stimulente pentru a încuraja închirierea pe piață a locuințelor neutilizate/vacante	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației; Ministerul Finanțelor; Autorități ale administrației publice locale	

PILONUL 2. Locuire accesibilă și servicii publice de calitate

Obiectiv strategic:

Dezvoltarea cadrului de reglementare și finanțare în vederea asigurării locuirii accesibile și a serviciilor publice de calitate în acord cu tendințele de dezvoltare urbană și teritorială

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsuri propuse	Responsabili
	2.2. Eficientizarea alocării subvențiilor și resurselor guvernamentale pentru reducerea riscului de deprivare severă de locuință	Pe lângă costul locuințelor, și cel al utilităților înregistrează creșteri, punând presiune asupra bugetelor gospodăriilor, în special al celor cu venituri reduse.	Asigurarea accesibilității utilităților din punct de vedere al prețului pentru toți consumatorii, prin măsuri financiare de protecție socială (vouchere, plafonarea tarifelor, ajutoare pentru încălzire, etc.)	Ministerul Energiei; Ministerul Muncii și Solidarității Sociale
	2.3. Creșterea fondului de locuințe de necesitate	Asigurarea unui fond imobiliar de necesitate ar trebui să reprezinte o măsură preventivă și nu reactivă pentru situațiile prevăzute în Legea 114/1996. De asemenea, nevoia urgentă de consolidare seismică va necesita relocarea temporară a ocupanților din clădirile periculoase în locuințe temporare. Acest fond este necesar mai ales în contextul actual în care România se confruntă cu un val important de refugiați ca urmare a conflictelor armate.	Creșterea fondului de locuințe de necesitate disponibil pentru relocare temporară, în special pentru grupurile vulnerabile din clădiri unde se efectuează lucrări de consolidare Creșterea numărului de locuințe de necesitate în scopul satisfacerii nevoilor în situații de urgență (calamități naturale, accidente tehnologice, situații de război)	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației; Autorități ale administrației publice locale Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației; Autorități ale administrației publice locale
	2.4. Abordarea provocărilor privind criza energetică și impactul asupra	În mediul urban, peste 80% dintre locuințe au fost construite înainte de 1980, astfel încât o parte semnificativă din fondul de locuințe existent necesită reparații ori îmbunătățiri,	Creșterea performanței energetice a imobilelor destinate locuirii prin lucrări de renovare energetică	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației;

PILONUL 2. Locuire accesibilă și servicii publice de calitate

Obiectiv strategic:

Dezvoltarea cadrului de reglementare și finanțare în vederea asigurării locuirii accesibile și a serviciilor publice de calitate în acord cu tendințele de dezvoltare urbană și teritorială

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsuri propuse	Responsabili
	consumatorilor casnici, inclusiv a celor vulnerabili	având în vedere gradul scăzut de eficiență energetică a clădirilor rezidențiale, care se adaugă vulnerabilității seismice a fondului construit din România.		Autorități ale administrației publice locale
			Creșterea capacităților de producere a energiei electrice din surse regenerabile pentru acoperirea consumului propriu al gospodăriilor	Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor prin Administrația Fondului de Mediu
Dezvoltarea locuințelor în corelare cu politicile de planificare urbană și teritorială	2.5. Combaterea extinderii urbane necontrolate, a efectelor negative ale acestora și creșterea condițiilor de locuire în noile cartiere rezidențiale de la periferia orașului	Corelarea ineficientă a politicilor din domeniul locuirii cu politicile de planificare urbană și teritorială. La nivel local, autoritățile publice au mai degrabă o abordare bazată pe oportunități decât strategică, bazată pe nevoi, lipsind strategiile locale în domeniul locuirii care să includă o dimensiune teritorială.	Asigurarea rezervelor de terenuri pentru infrastructură prin corelarea politicilor de dezvoltare urbană și teritorială cu politicile de locuire	Autorități ale administrației publice locale
			Susținerea proiectelor de regenerare urbană	
			Reconversia funcțională a terenurilor pentru asigurarea unei rezerve de terenuri inclusiv pentru noile locuințe	

PILONUL 2. Locuire accesibilă și servicii publice de calitate

Obiectiv strategic:

Dezvoltarea cadrului de reglementare și finanțare în vederea asigurării locuirii accesibile și a serviciilor publice de calitate în acord cu tendințele de dezvoltare urbană și teritorială

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsuri propuse	Responsabili
			Asigurarea mixității funcționale și sociale (condiționarea autorizării construirii de locuințe raportat la accesul la serviciile publice)	
2.6. Adaptarea politicilor de locuire în orașele care se restrâng, pentru a aborda provocările specifice ale declinului urban		<p>Orașele mai mari din România se confruntă cu provocări privind accesul la locuințe pentru anumite grupuri sociale, determinate de lipsa locuințelor și de prețurile în creștere.</p> <p>În schimb, în orașele mici și mijlocii există locuințe neocupate tot mai numeroase din cauza migrației pronunțate și a declinului demografic. În contextul provocărilor demografice și sociale actuale, localitățile urbane, în special cele mici foste mono-industriale dețin un stoc semnificativ de locuințe vacant, depreciat din punct de vedere al prețului de piață. Astfel, spre deosebire de dinamica pieței locuințelor din zonele urbane mari, orașele mici și mijlocii din România se confruntă cu rate de neocupare în creștere.</p>	Regenerarea și reutilizarea stocului existent de locuințe	Autorități ale administrației publice locale
			Identificarea modelelor de bune practici în parteneriatul public-privat în domeniul locuirii	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
			Identificarea soluțiilor pentru menținerea și creșterea sustenabilității serviciilor de utilități publice (ex. termoficare)	<p>Autorități ale administrației publice locale;</p> <p>Ministerul Energiei / ANRE;</p> <p>Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației</p>
			Identificarea unor soluții pentru sprijinirea îmbunătățirii condițiilor de locuit ale rezidenților din condominiile	Autorități ale administrației publice locale

PILONUL 2. Locuire accesibilă și servicii publice de calitate

Obiectiv strategic:

Dezvoltarea cadrului de reglementare și finanțare în vederea asigurării locuirii accesibile și a serviciilor publice de calitate în acord cu tendințele de dezvoltare urbană și teritorială

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsurile propuse	Responsabili
			degradate fizic și structural (din perspectiva siguranței și funcționalității)	
2.7. Reducerea inegalităților rural-urbane prin creșterea calității locuirii în zonele rurale		<p>Dinamica piețelor locuințelor variază foarte mult pe teritoriul României. Majoritatea dezvoltărilor rezidențiale din ultimele decenii s-au înregistrat în zonele periurbane ale orașelor mai mari. Multe din aceste noi dezvoltări sunt lipsite de servicii publice de bază de sănătate și educație.</p> <p>În același timp, există localități rurale cu un grad scăzut al calității locuirii, atât din perspectiva siguranței și calității construcțiilor, cât și a accesului la servicii publice de sănătate și educație, și la utilități publice.</p>	Realizarea, extinderea și modernizarea infrastructurii de alimentare cu apă, canalizare și drumuri publice prin programe de finanțate de la bugetul de stat, fonduri europene nerambursabile și bugetele locale	<p>Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației;</p> <p>Ministerul Investițiilor și Proiectelor Europene;</p> <p>Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale;</p> <p>Autorități ale administrației publice locale</p>
			Încurajarea cooperării în cadrul zonelor urbane funcționale și a consorțiilor administrative în vederea gestionării în comun a problemelor legate de locuire și a îmbunătățirii accesului la servicii publice	
			Regenerarea și modernizarea stocului existent de locuințe din zona rurală	<p>Autorități ale administrației publice locale;</p> <p>Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației</p>

PILONUL 2. Locuire accesibilă și servicii publice de calitate

Obiectiv strategic:

Dezvoltarea cadrului de reglementare și finanțare în vederea asigurării locuirii accesibile și a serviciilor publice de calitate în acord cu tendințele de dezvoltare urbană și teritorială

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsurile propuse	Responsabili
	2.8. Asigurarea necesarului de locuințe pentru specialiști	<p>Piața locuințelor din România prezintă dinamici foarte variate la nivel național care reflectă evoluția socio-economică la nivel teritorial și necesită dezvoltarea unor politici adecvate acestora.</p> <p>Scăderea calității vieții, inclusiv în comunitățile marginalizate, este determinată de lipsa accesului la servicii publice de bază și lipsa atractivității acestor zone pentru specialiști în domenii esențiale precum sănătate și educație.</p>	Construirea de locuințe destinate specialiștilor, în special din domeniile sănătății și educației, în vederea creșterii accesului populației la aceste servicii	<p>Autorități ale administrației publice locale;</p> <p>Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației</p>
	2.9. Asigurarea spațiului public de calitate și a facilităților/serviciilor publice de bază adecvate	Zonele de locuire colectivă, echipate inițial cu facilități publice și infrastructură proiectate pentru un anumit număr de rezidenți și vehicule, au suferit o densificare necontrolată, supraîncărcând infrastructura publică și creând astfel o presiune suplimentară asupra acestora care nu a fost proiectată să facă față unui asemenea volum de populație. În multe cazuri, pe spațiile publice verzi dintre aceste blocuri, restituite proprietarilor inițiali, au fost dezvoltate noi clădiri rezidențiale sau cu alte funcțiuni.	<p>Identificarea rezervelor de teren neutilizate/ subutilizate pentru a fi integrate în intervenții de amenajare a spațiilor publice și de regenerare urbană</p> <p>Utilizarea instrumentelor de planificare urbană pentru deblocarea terenurilor existente neutilizate în zonele din interiorul orașului, pentru susținerea dezvoltării urbane compacte și creșterea eficienței costurilor</p>	<p>Autorități ale administrației publice locale</p> <p>Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației;</p> <p>Autorități ale administrației publice locale</p>

PILONUL 2. Locuire accesibilă și servicii publice de calitate

Obiectiv strategic:

Dezvoltarea cadrului de reglementare și finanțare în vederea asigurării locuirii accesibile și a serviciilor publice de calitate în acord cu tendințele de dezvoltare urbană și teritorială

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsuri propuse	Responsabili
		Multe din noile dezvoltări imobiliare s-au întins la marginea orașelor, dar nu au fost însoțite de planificarea și realizarea corespunzătoare de utilități, infrastructură, de conectivitate sau alte facilități.	pentru furnizarea de servicii conexe locuirii	

PILONUL 3. Tranziția verde - Locuire sigură și durabilă

Obiectiv strategic:

Creșterea rezilienței zonelor de locuit la riscuri naturale și a contribuției domeniului locuirii la îndeplinirea obiectivelor privind atenuarea și adaptarea la schimbările climatice și implementarea Pactului Ecologic European

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsuri propuse	Responsabili
Asigurarea condițiilor pentru un fond de locuințe sigure și durabile	3.1. Reducerea riscului seismic al clădirilor rezidențiale	Un procentaj mare din clădirile rezidențiale din România sunt expuse riscului seismic. Clădirile construite înainte de utilizarea codurilor moderne în materie de construcții sunt considerate cu un grad mai mare de vulnerabilitate deoarece codurile instituite înainte de 1977 nu acordau importanța cuvenită rezistenței la cutremure.	Programe pentru sprijinirea investițiilor pentru reducerea riscului seismic al clădirilor de locuit multietajate Asistență tehnică pentru administrațiile publice locale pentru implementarea programelor de reducere a riscului seismic	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

PILONUL 3. Tranziția verde - Locuire sigură și durabilă

Obiectiv strategic:

Creșterea rezilienței zonelor de locuit la riscuri naturale și a contribuției domeniului locuirii la îndeplinirea obiectivelor privind atenuarea și adaptarea la schimbările climatice și implementarea Pactului Ecologic European

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsurile propuse	Responsabili
			Creșterea gradului de conștientizare a proprietarilor imobilelor asupra riscurilor și nevoilor de intervenție pentru reducerea riscului seismic	
	3.2. Promovarea economiei circulare în gestionarea fondului de locuințe	La nivelul Uniunii Europene, deșeurile din construcții și demolări reprezintă unul dintre domeniile prioritare de acțiune, întrucât acesta generează între 25% și 30% din deșeurile totale, dar are în același timp un potențial semnificativ de îmbunătățire prin tehnici de reciclare	Sprrijinirea dezvoltării unor proiecte demonstrative pentru testarea și implementarea unor tehnici de construcție ecologice	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
	3.3. Regenerarea fondului de locuințe incluse în patrimoniul cultural imobil	Clădirile rezidențiale istorice se confruntă cu provocări în materie de administrare. Ca urmare a schimbării regimurilor de proprietate, începând cu naționalizarea din timpul regimului comunist până la retrocedarea lentă și la proceselor în contencios care au urmat după 1990, acele clădiri s-au degradat în timp din cauza lipsei sau a întreținerii necorespunzătoare.	Ghid tehnic adresat proprietarilor de clădiri rezidențiale privind metode și bune practici pentru întreținerea locuințelor care fac parte din patrimoniul cultural imobil Dezvoltarea programelor de regenerare a zonelor istorice și îmbunătățirea condițiilor de locuit în acord cu bunele practici și legislația privind protejarea și	Ministerul Culturii; Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației Autorități ale administrației publice locale; Ministerul Culturii;

PILONUL 3. Tranziția verde - Locuire sigură și durabilă

Obiectiv strategic:

Creșterea rezilienței zonelor de locuit la riscuri naturale și a contribuției domeniului locuirii la îndeplinirea obiectivelor privind atenuarea și adaptarea la schimbările climatice și implementarea Pactului Ecologic European

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsuri propuse	Responsabili
			conservarea patrimoniului cultural imobil	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
	3.4. Promovarea bunelor practici de întreținere a fondului de locuințe	Dincolo de vârsta clădirilor și de structura sau de amenajarea inadecvată la momentul construcției, multe dintre clădirile rezidențiale urbane multifamiliale sunt deteriorate din cauza întreținerii necorespunzătoare.	Sprijinirea asociațiilor de proprietari de către APL pentru întreținerea condominiilor (prin întâlniri periodice cu APL, sprijin financiar)	Autorități ale administrației publice locale
			Elaborare ghid dedicat administrării condominiilor de către asociațiile de proprietari (tipuri de intervenții, exemple de bune practici, mecanisme legislative și financiare)	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
Creșterea calității locuirii	3.5. Îmbunătățirea calității mediului interior (reducerea emisiilor de radon)	OMS consideră radonul a doua cauză de cancer pulmonar în rândul populației generale, după tabagism. Dacă în România măsurile publice în acest sens au fost aproape inexistente până în prezent, alte state coordonează birouri dedicate acestei probleme și campanii de sensibilizare publică pentru a-i ajuta pe proprietari să afle dacă locuința lor este	Dezvoltarea unui program de monitorizare a emisiilor de radon în zonele rezidențiale	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației; Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
			Promovarea de noi standarde și practici de construcție pentru limitarea efectelor emisiilor de	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației;

PILONUL 3. Tranziția verde - Locuire sigură și durabilă

Obiectiv strategic:

Creșterea rezilienței zonelor de locuit la riscuri naturale și a contribuției domeniului locuirii la îndeplinirea obiectivelor privind atenuarea și adaptarea la schimbările climatice și implementarea Pactului Ecologic European

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsurile propuse	Responsabili
		situată într-o zonă cu expunere ridicată la radon.	radon asupra calității mediului interior	Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
	3.6. Creșterea performanței energetice a locuințelor	Având în vedere vârsta predominantă a fondului de locuințe, renovarea și reînnoirea sunt provocări semnificative, în special pentru zonele centrale ale orașelor. Această provocare este și mai accentuată în cazul clădirilor rezidențiale cu proprietăți comune care necesită consens, acțiuni comune și investiții pentru renovarea și modernizarea unui condominiu.	<p>Valorificarea oportunităților oferite prin "Valul renovării" care să finanțeze lucrările de îmbunătățire a eficienței energetice a fondului construit existent, pentru eficiența energetică și reziliența clădirilor rezidențiale multifamiliale</p> <p>Renovarea integrată moderată și aprofundată a clădirilor rezidențiale multifamiliale (eficiență energetică și consolidare seismică)</p>	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

PILONUL 4. Întărirea capacității administrative

Obiectiv strategic:

Întărirea cooperării între nivelurile administrative, armonizarea obiectivelor trans-sectoriale cu impact asupra domeniului locuirii și eficientizarea procesului de monitorizare a măsurilor în acest domeniu

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsuri propuse	Responsabili
Îmbunătățirea cadrului de reglementare și a structurii de guvernare în domeniul locuirii	4.1. Armonizarea legislației privind locuirea cu metodologiile și legislația privind urbanismul și amenajarea teritoriului și promovarea practicii elaborării strategiilor locale de locuire	Cadrul juridic și instituțional cu privire la locuire este ineficace în gestionarea celor mai acute dificultăți din domeniu. Este necesară o simplificare a terminologiei juridice, pentru a asigura o mai mare transparență și monitorizare a instrumentelor și programelor juridice existente.	Revizuirea Legii locuinței nr. 114/1996, prin clarificarea tipurilor de locuințe și a regimului juridic al acestora	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
			Revizuirea și actualizarea actelor juridice cheie (inclusiv norme metodologice, reglementări tehnice) privind locuințele	
	4.2. Clarificarea rolului și competențelor tuturor actorilor implicați	Locuințele nu se numără printre principalele domenii politice prioritare ale autorităților centrale și locale din România.	Armonizarea mandatelor și instrumentelor diferitelor autorități ale guvernului central, cu un accent deosebit pe o mai bună coerență între investițiile MDLPA și politicile de planificare urbană, pe de o parte, și strategiile legate de incluziune socială	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației; Ministerul Muncii și Solidarității Sociale
			Armonizarea metodologiilor și instrumentelor de monitorizare a necesarului de locuințe (inclusiv a bazelor de date) utilizate de către autoritățile cu responsabilități în domeniu	

PILONUL 4. Întărirea capacității administrative

Obiectiv strategic:

Întărirea cooperării între nivelurile administrative, armonizarea obiectivelor trans-sectoriale cu impact asupra domeniului locuirii și eficientizarea procesului de monitorizare a măsurilor în acest domeniu

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsuri propuse	Responsabili
			Monitorizarea programelor din domeniul locuirii care vizează atât serviciile, cât și infrastructura	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației; Ministerul Muncii și Solidarității Sociale
			Monitorizarea adecvată a segregării sociale și a sărăciei concentrate teritorial prin actualizarea periodică a instrumentelor de tipul atlaselor teritoriale	Ministerul Muncii și Solidarității Sociale
			Elaborarea unor documente strategice la nivel local și a planurilor locale în domeniul locuirii	Autorități ale administrației publice locale
			Aprofundarea problematicii locuirii în documente strategice locale de tipul strategiilor integrate de dezvoltare urbană și a strategiilor aferente planurilor urbanistice generale	
	4.3. Creșterea nivelului de pregătire a personalului în rândul autorităților administrației publice locale cu responsabilități în domeniul locuirii/ Consolidarea capacității de a lua măsuri în materie de locuire	Insuficientă promovare a bunelor practici în materie de întreținere a locuințelor și de inovație în construcții. Insuficienta coordonare între autoritățile administrației publice pentru schimb de bune practici și cunoștințe în domeniul locuirii.	Ghiduri de intervenție la nivel local reglementarea și	

PILONUL 4. Întărirea capacității administrative

Obiectiv strategic:

Întărirea cooperării între nivelurile administrative, armonizarea obiectivelor trans-sectoriale cu impact asupra domeniului locuirii și eficientizarea procesului de monitorizare a măsurilor în acest domeniu

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsuri propuse	Responsabili
			monitorizarea fenomenului așezărilor informale	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
			Ghid dedicat APL privind bunele practici de colaborare cu proprietarii din condominii	
			Cooperarea inter-ministerială și între diferite niveluri administrative pentru sprijinirea transferului de cunoștințe și bune practici în domeniul locuirii (inclusiv la nivel european)	Autorități ale administrației publice locale; Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
			Încurajarea formării la nivelul administrației publice locale a unei structuri dedicate problematicii locuirii	
			Întărirea capacității administrative a autorităților de la nivel central responsabile de domeniul locuirii prin înființarea unei structuri dedicate problematicii locuirii	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
		Agenția Națională pentru Locuințe are o vastă răspundere în ceea ce privește	Revizuirea și eficientizarea alocării finanțării prin programele de	

PILONUL 4. Întărirea capacității administrative

Obiectiv strategic:

Întărirea cooperării între nivelurile administrative, armonizarea obiectivelor trans-sectoriale cu impact asupra domeniului locuirii și eficientizarea procesului de monitorizare a măsurilor în acest domeniu

Obiective specifice	Direcții de acțiune	Provocări cheie	Măsuri propuse	Responsabili
	4.4. Consolidarea rolului Agenției Naționale pentru Locuințe	implementarea programelor de locuințe. În practică, cea mai mare parte a fondului de locuințe construit de NL este constituit din locuințe de închiriat pentru tineri și un fond limitat de locuințe construit pentru împrumuturi ipotecare private.	locuințe implementate de către ANL	Agenția Națională pentru Locuințe; Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
			Monitorizarea cererii de locuințe, prin elaborarea unor rapoarte periodice privind acoperirea nevoii de locuințe prin programele implementate	
Identificarea unui set de indicatori de monitorizare a implementării programelor de locuințe și a rezultatelor acestora				
Evaluarea ex-post a programelor de locuințe – stabilirea unui set de indicatori și elaborarea unor raportări periodice				
	4.5. Dezvoltarea și aplicarea instrumentelor de monitorizare a programelor de finanțare în corelare cu necesarul de locuințe	Programele și instrumentele existente nu sunt eficiente și suficient de bine monitorizate.	Dezvoltarea unui sistem de monitorizare a programelor naționale de investiții în domeniul locuințelor	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației