

Fonduri europene pentru construirea de locuințe accesibile

## Daniel Buda, europarlamentar: Pregătirea va face diferența între o oportunitate valorificată și o șansă ratată

*La peste 150 miliarde de euro anual estimează Comisia Europeană necesarul de investiții pentru construirea de locuințe accesibile pentru a face față cererii actuale.*

*Pentru acoperirea acestui deficit va fi lansată în 2026 Platforma paneuropeană de investiții menită să sprijine colaborarea dintre autoritățile publice și investitorii privați în punerea în comun a resurselor pentru creșterea investițiilor în oferta de locuințe din întreaga UE. Platforma va oferi acces direct la informații despre oportunitățile de finanțare, cele mai bune practici, studii de caz și abordări inovatoare în statele membre.*

*Astfel, că de anul viitor fonduri europene semnificative vor fi mobilizate pentru construirea de locuințe, precum și pentru dezvoltarea rețelilor de infrastructură, apă, canalizare și alimentare cu curent electric.*



Daniel Buda, europarlamentar PNL

Criza locuințelor accesibile urmează să fie tratată din ce în ce mai mult ca o principală problemă strategică pentru viitorul Europei, iar modul în care statele se vor pregăti va face diferența între o oportunitate valorificată și o șansă ratată, apreciază europarlamentarul Daniel Buda, membru supleant în Comisia specială a Parlamentului European pentru criza locuințelor în Uniunea Europeană.

El atrage atenția că România trebuie să pregătească urgent terenul și să simplifice procedurile pentru autorizarea construcțiilor, ca să atragă fonduri europene pentru construirea de locuințe accesibile. Aceasta deoarece în Parlamentul European sunt discuții tot mai

intense despre adoptarea Planului European de Locuințe Accesibile.

Primăriile trebuie să identifice din timp terenurile pe care pot fi construite locuințe, să le viabilizeze și să pregătească proiecte tehnice mature, astfel încât să poată accesa rapid fondurile în momentul în care acestea devin disponibile. În lipsa acestei pregătiri, există riscul real de a pierde oportunități financiare importante.

”Dacă vor aștepta momentul în care finanțările europene vor fi deja disponibile, dar nu vor avea pregătite proiectele, există riscul să piardă aceste oportunități, așa cum, din păcate, s-a întâmplat și în trecut în relația cu

Comisia Europeană și cu alte instituții europene”, subliniază Daniel Buda.

### Mobilizarea capitalului privat va conta enorm

Finanțarea noului Plan European se va structura pe mai multe paliere. Pe de o parte, vor exista fonduri europene, inclusiv prin instrumente de coeziune și prin sprijinul oferit de Banca Europeană de Investiții, care susține deja proiecte de infrastructură și dezvoltare urbană. Pe de altă parte, vor fi concepute pachete financiare care să includă cofinanțare din partea statelor membre, contribuții ale autorităților locale și implicarea sectorului privat. Daniel Buda insistă asupra faptului că statul trebuie să asigure dezvoltatorilor și firmelor de construcții stimulente clare pentru a intra în astfel de proiecte. “Orice firmă trebuie să aibă un beneficiu”, spune el, explicând că rata de rentabilitate va depinde de mecanismele de cofinanțare și de instrumentele utilizate. În paralel, este nevoie de instrumente bancare adaptate, pentru că nu toate companiile au capacitatea financiară să susțină astfel de investiții fără sprijin adecvat.

În discuțiile cu autoritățile locale au fost avansate inclusiv idei precum acordarea unui etaj suplimentar dezvoltatorilor care pun la dispoziție un număr de apartamente pentru fondul social. Astfel de mecanisme ar putea accelera oferta de locuințe accesibile și ar atrage capital privat în zonă.

### Unele autorități locale încă mai cred că “e prea frumos să fie adevărat”

Oficialul a recunoscut că una dintre marile dificultăți în promovarea acestor măsuri este problema de credibilitate. El a spus că va reveni asupra subiectului în discuțiile cu primarii, pentru a-i convinge că demersurile anunțate chiar se vor concretiza.

Mulți nu cred că aceste proiecte vor deveni realitate pentru că “par prea frumoase ca să se întâmple”. Ideea construirii de locuințe accesibile cu bani europeni este, susține el,

prezentată atractiv, însă a generat dezbateri intense, inclusiv la nivel european.

Discuțiile au vizat în special competența în domeniul: locuirea este considerată, în principal, o responsabilitate națională, iar unii au susținut că intervenția la nivel european ar fi limitată. Cu toate acestea, a fost elaborat un cadru de ghidaj pentru statele membre, astfel încât fondurile din Fondul Social European să poată fi utilizate pentru dezvoltarea de locuințe. România are în față o oportunitate importantă: există fonduri europene dedicate strict construirii de locuințe și care nu pot fi redirecționate către alte domenii.

### Ca să nu pierdem banii, trebuie să ajustăm cadrul legal al autorizațiilor de construire

Fără pregătire administrativă și tehnică, fondurile riscă să rămână neutilizate.

Europarlamentarul Daniel Buda arată că, în prezent, obținerea unei autorizații de construire poate dura până la doi ani în România. Este de notat, totuși, că nu suntem singurii în această situație: există alte state membre unde emiterea autorizațiilor de construire poate ajunge să dureze chiar trei sau patru ani. Mai mult, sunt încă diferențe majore de reglementare între statele membre. În Spania, de exemplu, există probleme legate de ocuparea abuzivă a locuințelor sau de dificultatea evacuării chiriașilor care nu mai plătesc chiria. Acest lucru a descurajat investițiile și a încetinit construirea de locuințe.

În aceste condiții, simplificarea procedurilor, digitalizarea și reducerea termenelor devin esențiale până să ne gândim să atragem fonduri.

“Nu primești banii și apoi te apuci să faci procedurile administrative”, avertizează Daniel Buda.

### Viabilizarea și dezvoltarea coerentă a zonelor limitrofe, condiții esențiale

De la nivel european este imposibil să se impună regimuri urbanistice care să fie valabile atât în Cluj-Napoca, cât și în Sicilia, spre exemplu. De aceea autoritățile naționale sunt responsabile în ceea ce privește partea de urbanism, dezvoltarea coerentă a zonelor periurbane și rurale aflate în proximitatea marilor orașe.

Daniel Buda invocă modelul german, în care dezvoltarea economică în zone semirurale a fost corelată cu crearea de infrastructură și locuințe, reducând astfel presiunea asupra centrelor urbane. Prin dezvoltarea rețelelor de transport, a școlilor, grădinițelor și a serviciilor medicale, aceste zone pot deveni atractive atât pentru locuire, cât și pentru investiții.

Fără investiții în infrastructură, zonele limitrofe nu pot deveni viabile din punct de vedere economic și social.

Exemplul german arată că în zonele semirurale au fost dezvoltate sectoare economice, concomitent cu realizarea de locuințe și facilități pentru angajați, astfel încât aceștia să nu mai fie nevoiți să facă naveta zeci de kilometri până în marile orașe.

Modelul presupune dezvoltarea integrată a infrastructurii de transport, școli, grădinițe, servicii medicale și alte facilități publice, astfel încât presiunea asupra zonelor urbane să fie redusă. Printr-o astfel de strategie, susținute oficialul european, pot fi rezolvate simultan mai multe probleme, de la criza locuințelor până la supraaglomerarea orașelor și dezechilibrele de dezvoltare dintre urban și periurban.

În paralel, este necesară o evaluare a fondului locativ, deoarece există clădiri insuficient utilizate care ar putea contribui la atenuarea crizei locuințelor.

Fiecare stat membru trebuie să își analizeze propriile resurse și să adapteze soluțiile la specificul local, fără a fi impus un model uniform la nivel european.

“Bani vor fi”, conchide Daniel Buda, însă succesul depinde de capacitatea administrațiilor de a simplifica birocrăția, de a pregăti terenurile și de a construi parteneriate solide cu sectorul privat.

Uniunea Europeană creează cadrul financiar și normativ, dar implementarea efectivă va depinde de fiecare stat membru.

### Criza locuirii afectează toată Europa

“Este cea mai mare criză care frământă, în momentul de față, țările din Uniunea Europeană”, descrie europarlamentarul Daniel Buda situația accesului la locuințe, un subiect care “a stârnit foarte multă pasiune” în Parlamentul European.

Dincolo de dimensiunea economică, criza locuirii are implicații în mult mai multe domenii. Peste un sfert dintre tinerii europeni nu își permit să își întemeieze o familie și locuiesc cu părinții până la 28 de ani, ceea ce produce efecte directe asupra natalității și accentuează îmbătrânirea populației.

Accesibilitatea locuințelor nu mai poate fi privită strict ca o problemă socială sau imobiliară. Ea influențează piața muncii, sustenabilitatea sistemelor de pensii și chiar nevoia de a importa forță de muncă din afara Uniunii Europene.

“Tinerii nu mai au posibilitatea să plece de acasă, nu știu unde să își întemeieze o familie sau, dacă reușesc să se stabilizeze, amână



momentul în care fac copii”, explică europarlamentarul.

Mai mult decât atât, importul de forță de muncă poate aduce dezechilibre pe termen lung pentru societățile europene, obișnuite cu anumite obiceiuri și tradiții.

Așa a apărut necesitatea unei intervenții la nivel european, chiar dacă locuirea este, formal, o competență a fiecărui stat membru.

“Există diferențe majore între statele membre și chiar între regiunile din interiorul acestora. Dacă ne gândim că în sudul Italiei sau în Spania există locuințe care se vând cu un euro, iar la Cluj-Napoca prețul mediu pe locuință ajunge la 6.000–7.000 de euro pe metru pătrat, vedem cât de mare este diversitatea acestei provocări. De aceea, este nevoie de un set de reguli minime care să permită accesul la locuințe”, a subliniat europarlamentarul. Autoritățile europene urmăresc identificarea unor resurse suplimentare destinate în special tinerilor, considerați una dintre categoriile cele mai vulnerabile.

De locuințe accesibile au nevoie și familiile cu venituri mici și medii, categoriile vulnerabile: persoane în vârstă, fără adăpost, cu dizabilități, care se confruntă frecvent cu dificultăți sociale și economice.

Totodată, sunt avute în vedere și anumite categorii profesionale considerate esențiale pentru funcționarea societății, precum profesorii sau medicii.

Parlamentul European a elaborat un raport din proprie inițiativă, iar Comisia Europeană a distribuit responsabilități către mai mulți comisari, inclusiv către vicepreședinta Roxana Mînzatu, care gestionează o parte importantă din bugetele destinate acestui proces.

Ideea centrală este că Uniunea va pune la dispoziție instrumente financiare dedicate construirii de locuințe accesibile, fonduri care nu vor putea fi redirecționate către alte domenii.

