

Locuințe accesibile

România are nevoie de peste 1,4 milioane de locuințe accesibile și sociale

Nevoia reală de locuințe la prețuri accesibile și de locuințe sociale în țara noastră depășește semnificativ țintele stabilite prin Strategia Națională a Locuirii pentru perioada 2027–2050, de 1.200.000 de locuințe la prețuri accesibile și aproximativ 200.000 de locuințe sociale.

Aceasta este concluzia diagnozei complexe a situației locuirii în România, realizată în cadrul proiectului ”Îmbunătățirea cadrului de reglementare în domeniul locuirii sociale în România”, finanțat de Comisia Europeană prin SG REFORM în cadrul Instrumentului de Sprijin Tehnic și implementat de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (MDLPA) în perioada 2024–2026 cu asistență tehnică din partea Băncii Mondiale.

Cum, însă, construirea de locuințe accesibile și sociale depinde preponderent de finanțarea de la bugetul de stat, ritmul de creștere a stocului de locuințe publice este insuficient pentru a răspunde dimensiunii reale a nevoilor. Pentru corectarea acestui deficit, MDLPA a solicitat asistență tehnică din partea Băncii Europene de Reconstrucție și Dezvoltare printr-un proiect finanțat prin Programul Asistență Tehnică 2021–2027 în vederea consolidării cadrului operațional pentru planificarea și finanțarea intervențiilor destinate creșterii stocului de locuințe sociale și de locuințe la prețuri accesibile, în special în orașele cu



presiune ridicată pe piața imobiliară și în zonele cu deficit de locuințe pentru specialiști. În perspectiva implementării Strategiei Naționale a Locuirii, în corelare cu Planul European pentru Locuințe la Prețuri Accesibile, se impune dezvoltarea unor modele de instrumente financiare capabile să mobilizeze capital privat (de exemplu, parteneriate public-private, fonduri revolving, fonduri mixte), în vederea creșterii stocului de locuințe sociale și de locuințe la prețuri accesibile la nivel local.

Potrivit unei note informative, specialiștii de la Ministerul Dezvoltării apreciază că printre principalele cauze care au condus la creșterea accelerată a prețului locuințelor în România se pot enumera:

- dezechilibrul persistent între cerere și ofertă, în special în marile centre urbane și zonele funcționale urbane;
- creșterea prețurilor la materialele de construcții (în special cele utilizate pentru standardele nZEB);
- lipsa forței de muncă calificată;
- creșterea TVA la locuințele noi, care a generat creșterea prețului inclusiv la locuințele vechi;
- presiunile speculative, inclusiv achizițiile multiple în scop investițional.

Deficitul de locuințe publice limitează accesul la locuințe al familiilor care nu își permit să achiziționeze locuințe pe piața liberă.

Totodată, fondul de locuințe de închiriat reprezintă aproximativ 3% din totalul pieței din România, iar neoficial se estimează între 7–15% la nivel național.

De aceea, adoptarea de politici publice mult mai ample decât cele din prezent, pentru locuire și locuințe accesibile, este strict necesară, consideră reprezentanții MDLPA.

Persoanele care locuiesc în chirie alocă în prezent aproximativ 20,4% din venitul net pentru costurile de locuire, un nivel superior atât mediei UE (17,4%), cât și celei OCDE (18,5%).

Presiunea financiară s-a intensificat considerabil, în condițiile în care chiriile au crescut cu circa 45% din 2015, semnificativ peste creșterea de 16% înregistrată la nivelul UE.

După 2020, ritmul de majorare s-a accelerat, amplificând problemele de accesibilitate, în



special în marile centre urbane – București, Cluj-Napoca, Timișoara, Brașov și Iași – unde chiria medie pentru un apartament cu două camere depășește nivelul salariului minim lunar. Impactul este resimțit cu precădere de tineri și de familiile cu venituri mici și medii din mediul urban.

Criza de locuințe accesibile îngrijorează Comisia Europeană

În cadrul Planului european privind locuințele accesibile, Comisia Europeană va lansa în 2026 o platformă paneuropeană de investiții pentru locuințe accesibile și durabile, menită să sprijine colaborarea dintre autoritățile publice și investitorii privați în punerea în comun a resurselor și creșterea investițiilor în oferta de locuințe în 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.

Totodată, în luna mai 2026, comisarul european pentru energie și locuințe, Dan Jørgensen, a lansat Alianța Europeană pentru Locuințe la care au fost invitate să se alăture statele membre UE, regiunile, orașele și părțile interesate din întreaga Uniune.

Alianța va acționa ca o platformă centrală pentru guvernele naționale, regionale și locale, precum și pentru părțile interesate (reprezentanți ai tinerilor, chiriașilor, proprietarilor, etc) și instituțiile UE, pentru a colabora la găsirea de soluții la provocările Europei în materie de locuințe. ■