

Declarația Coaliției Europene de Acțiune pentru Dreptul la Locuință și la Oraș: *Planul European pentru Locuințe Accesibile - un instrument pentru deschiderea locuințelor sociale și a locuințelor accesibile către piețele financiarizate*

Februarie 2026

Europa se confruntă cu o criză a locuirii nu pentru că există prea puține locuințe, ci pentru că locuințele au fost transformate într-o clasă de active. Ca atare, ele găzduiesc activitățile profitabile ale tot mai multor actori: companii private de construcții și management de active, investitori instituționali și rentieri de toate dimensiunile. Ele toate acționează în detrimentul majorității societății, a celor care au nevoie de locuințe adecvate la un preț accesibil în funcție de veniturile lor.

Chiriile și prețurile locuințelor cresc exponențial mai repede decât veniturile, stocurile de locuințe publice au fost desființate, iar locuințele sunt tratate din ce în ce mai mult ca obiecte în care trebuie să investești, mai degrabă decât ca spații de locuit. În acest context, Comisia Europeană prezintă așa-numitul Plan European pentru Locuințe Accesibile ca un răspuns la criză. Dar, **în realitate, Planul rămâne captiv doctrinelor pieței libere de cerere și ofertă și, bazându-se pe Banca Europeană de Investiții, întărește piețele financiarizate care au produs criza.**

Am ajuns într-un punct în care tratarea locuințelor ca marfă și clasă de active pentru profit pune în pericol locuințele ca bun social și drept fundamental pentru segmente în creștere ale societății. Această situație necesită o schimbare drastică de direcție politică la nivel local, național, european și global.

În februarie 2025, Coaliția Europeană de Acțiune pentru Dreptul la Locuință și Oraș și-a publicat declarația privind Planul European pentru Locuințe Accesibile. La vremea respectivă, Planul exista doar în câteva documente și declarații preliminare, dar aveam deja o idee despre direcția sa asumată sub influența lobby-urilor pro-imobiliare.

La mijlocul lunii decembrie 2025, Comisia Europeană a lansat o *Comunicare a Comisiei către Parlamentul European, Consiliu, Comitetul Economic și Social European și Comitetul Regiunilor, intitulată „Planul European pentru Locuințe Accesibile”*.

Comunicarea prezintă 10 acțiuni structurate în 4 piloni.

Declarația noastră actuală reamintește părților interesate și persoanelor care se așteaptă ca Planul European pentru Locuințe Accesibile să rezolve criza locuințelor, că **acest Plan definește măsuri și surse financiare care slujesc un cadru de investiții bazat pe piață**. El se dorește a fi instrumentul prin care se urmărește producția de locuințe sociale și accesibile. Dar, în fapt, acest instrument are ca scop susținerea financiarizării sectorului de locuințe. Coaliția Europeană de Acțiune pentru Dreptul la Locuință și Oraș își reiterează poziția. **Criza locuirii nu poate fi rezolvată de aceleași piețe care au creat-o. Orice răspuns serios necesită extragerea unei părți semnificative a stocului total de locuințe, cel puțin 40%, de sub influența pieței și restabilirea valorii lor sociale și de utilizare prin furnizarea de locuințe publice, sociale și necommodificate.**

O Comunicare a Comisiei nu este un instrument obligatoriu din punct de vedere juridic și nu necesită aprobarea Parlamentului European și a Consiliului Uniunii Europene. Comunicarea servește drept strategie politică ce oferă îndrumări privind interpretarea legislației existente și, de asemenea, poate semnala intenția CE de a propune legislație în viitor. Cu toate acestea, ne exprimăm îngrijorarea cu privire la modul în care acest Plan va încuraja politica neoliberală continuă a statelor membre de a se abține de la investirea fondurilor publice în locuințe sociale și de la reglementarea dezvoltatorilor privați și a investitorilor instituționali în moduri care ar putea sprijini categoriile mari de persoane care au nevoie de locuințe.

Primii doi piloni ai Planului European pentru Locuințe Accesibile definesc direcțiile majore ale intervenției planificate de CE.

(1) Soluția-cadru propusă este stimularea ofertei de locuințe, deoarece CE consideră că reechilibrarea cererii și ofertei ar face locuințele mai accesibile. Această diagnoză și soluție nu iau în considerare decalajul dintre veniturile oamenilor și costurile locuințelor (și ale vieții), nici mecanismele prin care locuințele (și energia) ca o clasă de active determină creșterea continuă a prețurilor pieței, în timp ce statele nu reglementează piața pentru a răspunde nevoilor de locuințe ale oamenilor. **Măsuri precum simplificarea procedurilor administrative pentru construcțiile noi sau accelerarea eliberării autorizațiilor nu restabilesc accesibilitatea; acestea generează locuințe suplimentare pentru piață, concepute pentru a maximiza valoarea de schimb și randamentele financiare ale locuințelor, mai degrabă decât utilizarea lor socială.** Cuvinte cheie atrăgătoare precum inovație, decarbonizare sau soluții conduse de comunitate nu pot ascunde absența unor măsuri eficiente pentru a restabili valoarea socială sau de utilizare a locuințelor.

(2) Planul împuternicește instituțiile financiare bancare și nebankare prin intermediul Platformei Paneuropene de Investiții și al Băncii Europene de Investiții. Se sugerează utilizarea unor modele de finanțare precum datoriile sau acțiunile, finanțare mixtă public-privată, obligațiuni ipotecare și fonduri rotative, prezentându-le ca instrumente pentru locuințe sociale și accesibile. **Astfel de instrumente însă nu rezolvă criza locuirii. În practică, din contră, ele întăresc financiarizarea întregului sector imobiliar, ceea ce a creat de la bun început problema care se presupune că s-ar soluționa prin ele, adică accesibilitatea financiară a locuințelor pentru cei mulți.**

Al treilea și al patrulea pilon al Planului European pentru Locuințe Accesibile definesc măsuri pentru a aborda două probleme concrete: (3) speculațiile financiare și închirierile pe termen scurt și (4) lipsa accesului persoanelor cu venituri mici și medii la locuințe adecvate.

(3) Este surprinzător faptul că **măsurile propuse nu abordează daunele aduse accesibilității locuințelor de către investitorii instituționali care utilizează fonduri de pensii și asigurări, ci vizează doar investițiile pe termen scurt care urmăresc profit speculativ.** Comisia își limitează intervenția la îmbunătățirea transparenței pieței prin colectarea de date privind dinamica prețurilor locuințelor, proprietatea imobiliară și tranzacțiile imobiliare. **Înregistrarea și distribuirea acestor date sunt oferite în locul instrumentelor de reglementare pentru a aborda efectul închirierilor pe termen scurt asupra accesibilității.** Comisia refuză să ofere statelor membre instrumente care ar putea reglementa eficient activitățile actorilor financiari sau ale proprietarilor de imobile din sectorul locativ. Ea rămâne la presupunerea nefondată că deschiderea locuințelor sociale și accesibile către piețe va neutraliza efectele negative ale sectorului privat financiarizat al locuințelor.

(4) Nu e de mirare, deci, că, în pilonul patru, **CE reiterează rolul sectorului privat în producția de locuințe sociale și locuințe accesibile în detrimentul producției de locuințe publice din fonduri publice, locale, naționale, sau europene.** Pe de o parte, Comisia urmărește asigurarea de locuințe accesibile pentru tineri, studenți și lucrători esențiali de către furnizorii de locuințe non-profit sau cu profit limitat, în paralel cu eforturile de a încuraja aceste grupuri să caute locuințe pe piața privată de închirieri sau să acceseze credite pentru a deveni proprietari. Pe de altă parte, Comisia consideră, că locuințele sociale trebuie asigurate doar categoriilor cu cele mai mici venituri, iar problema persoanelor fără adăpost trebuie abordată prin parteneriate cu actori privați și filantropi, mai degrabă decât printr-o extindere masivă a stocului de locuințe publice.

Coaliția Europeană de Acțiune pentru Dreptul la Locuință și la Oraș solicită Parlamentului European (reprezentând cetățenii) și Consiliului UE (reprezentând guvernele statelor membre) să își exprime dezacordul cu privire la Planul European privind Locuințele Accesibile al CE, așa cum a fost el elaborat în Comunicarea Comisiei din decembrie 2025.

În loc să considere de la sine înțelese viziunea și acțiunile acestui Plan, reprezentanții noștri din aceste organisme decizionale ar trebui **să promoveze următoarele cerințe minime în orice propunere legislativă viitoare legată de locuințe:**

- ▶ Crearea unui stoc substanțial de locuințe publice și sociale pentru a satisface nevoile diverselor grupuri sociale și de venit, inclusiv ale persoanelor care se confruntă cu lipsa de adăpost, și pentru a contracara efectele pieței imobiliare financiarizate.
- ▶ Exproprierea unui procent semnificativ din proprietățile deținute de proprietari instituționali și dezvoltatori privați pentru a le transfera în fondul imobiliar municipal și public.
- ▶ Atunci când proprietățile proprietarilor instituționali rămân vacante mai mult de doi ani, utilizarea acestora de către primării și consilii locale să se facă într-un fel care răspunde nevoilor de locuințe sociale din orașe.
- ▶ Controlul prețurilor locuințelor, terenurilor și energiei, precum și al costurilor de închiriere private pentru a asigura accesibilitatea acestora în comparație cu veniturile oamenilor și a proteja chiriașii de evacuări.

Facem apel la toate organizațiile locale, membre sau simpatizante ale Coaliției Europene de Acțiune pentru Dreptul la Locuință și la Oraș, să se mobilizeze în cadrul Zilelor de Acțiune pentru Locuire 2026 (22–29 martie). Cerem de la ele să exercite presiuni constante asupra instituțiilor administrative și financiare care beneficiază de măsurile Comisiei Europene, pentru a impune o schimbare radicală a politicilor actuale de locuire.

Trebuie să luptăm colectiv, împreună vom câștiga!