



CEESEN-BENDER

**Elaborarea acțiunilor de intervenție pentru
combaterea sărăciei energetice în cartierele cu
blocuri de apartamente**

Raportul României privind barierele tehnice și economice în domeniul renovării clădirilor

Anexa 5 la Livrabil 3.2 – Raport privind barierele tehnice și economice legate
de renovarea clădirilor în 5 țări pilot și în Europa Centrală și de Est

WP3 Abordarea barierelor care împiedică intervențiile legate de construcții în
districtele vulnerabile



**Co-funded by
the European Union**



**CENTRAL & EASTERN EUROPEAN
SUSTAINABLE ENERGY NETWORK
CEESEN-BENDER**

ROMANIA

Raport Național privind Renovarea Clădirilor – Bariere Tehnice și Economice

1. Rezumat și Recomandări

Activitatea de renovare a clădirilor din România a crescut în ultimii ani, fiind impulsionată în principal de fondurile europene și programele naționale. Cu toate acestea, piața rămâne puternic dependentă de granturi, iar procesul este încetinit de dificultăți administrative, acces inegal la finanțare și lipsa forței de muncă specializate. Multe autorități locale nu dispun de capacitate tehnică suficientă pentru a pregăti și gestiona proiecte de renovare, în timp ce asociațiile de proprietari mai mici întâmpină dificultăți în asigurarea cofinanțării necesare.

Între 2020 și 2023, costurile de construcție au crescut cu 35% [1], prețurile de consum cu 25% [2], iar costurile forței de muncă cu 31% [3]. În aceeași perioadă, EURIBOR a crescut de la valori negative la aproximativ 4% în 2023 [4], făcând creditele mai puțin accesibile și amplificând presiunea financiară asupra gospodăriilor.

Recomandări cheie:

1. Dezvoltarea unui mecanism de priorizare pentru blocurile de apartamente – care să includă criterii sociale și structurale și să utilizeze indicatori măsurabili de sărăcie energetică pentru identificarea și priorizarea clădirilor afectate de vulnerabilitate.
2. Instituirea unui program dedicat de granturi pentru clădirile cu nivel ridicat de sărăcie energetică – alocarea de fonduri specifice pentru blocurile de apartamente vulnerabile la sărăcia energetică, pe baza indicatorilor identificați, pentru o intervenție direcționată.
3. Creșterea gradului de conștientizare și acces la oportunitățile de finanțare – promovarea împrumuturilor verzi existente și asigurarea unei informări clare și accesibile privind granturile și procedurile de renovare, pentru a încuraja participarea proprietarilor.
4. Îmbunătățirea coordonării între programele naționale și cele municipale – alinierea priorităților și calendarului programelor pentru o eficiență sporită și pentru a asigura sprijin adecvat regiunilor cu nivel ridicat de sărăcie energetică.

Implementarea acestor măsuri ar consolida planificarea renovărilor, ar răspunde nevoilor gospodăriilor vulnerabile și ar îmbunătăți ritmul și calitatea lucrărilor de renovare la nivel național.

2. Contextul Pieței de Renovare

În România, proiectele de renovare sunt determinate în principal de disponibilitatea fondurilor europene și naționale. Majoritatea intervențiilor sunt parțiale – axate pe izolare termică, înlocuirea ferestrelor sau modernizarea sistemelor de încălzire – în timp

ce renovările profunde sunt rare, din cauza costurilor ridicate, complexității administrative și accesului limitat la finanțare.

Conform răspunsurilor experților, costurile „tipice” ale renovărilor variază între **50–500 €/m²**, reflectând faptul că majoritatea proiectelor sunt renovări parțiale ale anvelopei clădirii, situate la limita inferioară a intervalului, în timp ce renovările complete (inclusiv sisteme HVAC, instalații electrice și consolidări structurale) se apropie de limita superioară. În practică, cea mai frecventă intervenție este renovarea parțială a anvelopei, cu un cost mediu de aproximativ **100 €/m²** (conform indicațiilor experților – vezi Anexa 1).

Deși **Programul Operațional Regional (POR)** și **Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR)** oferă un sprijin substanțial, apelurile de finanțare sunt adesea neregulate și suprasolicitate. Procedurile de aplicare și raportare sunt complexe, iar capacitatea administrativă locală este limitată. Municipiile mici depind în mare măsură de consultanți externi și se confruntă cu întârzieri semnificative în pregătirea proiectelor.

Activitatea de renovare este concentrată în zonele urbane – precum **București, Cluj-Napoca și Timișoara** – unde expertiza tehnică și capacitatea de investiții sunt mai ridicate. În orașele mici, veniturile scăzute și capacitatea administrativă redusă încetinesc progresul. Antreprenorii preferă proiectele urbane de anvergură, mai profitabile, ceea ce duce la o acoperire insuficientă a zonelor orașelor mai mici.

3. Motivația Proprietarilor din Clădirile Multifamiliale

Deciziile de renovare în România sunt motivate în principal de stimulente financiare, starea clădirii și confortul locativ. Principalii factori motivaționali sunt:

- Disponibilitatea granturilor (cu contribuție redusă din partea proprietarilor);
- Reducerea costurilor lunare de întreținere;
- Economii de energie;
- Condițiile structurale precare sau periculoase (acoperișuri, balcoane, pereți de rezistență);
- Probleme de confort interior (ventilație, umiditate, mucegai, temperaturi extreme);
- Creșterea valorii proprietății.

Alți factori potențiali – precum reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, modernizarea estetică sau îmbunătățirea standardelor de locuire – nu sunt încă prioritizați de experți.

În practică, deciziile de renovare sunt strâns legate de oportunitățile de finanțare și de starea tehnică a clădirilor. Considerentele estetice și climatice joacă un rol minor, în timp ce accesibilitatea financiară, siguranța și confortul utilizatorilor rămân motoarele principale ale activității de renovare.

4. Bariere în Renovare

Situația financiară

Barierile financiare domină peisajul renovărilor din România. Deși granturile naționale și europene pot acoperi până la 80% din costuri, cerințele de cofinanțare reprezintă în continuare un obstacol major pentru mulți proprietari și asociații. Băncile sunt reticente în acordarea de credite pentru renovări din cauza riscurilor ridicate și a garanțiilor limitate. Creșterea costurilor de construcție [1] și a ratelor dobânzilor [4] a agravat și mai mult problema accesibilității.

Apelurile de finanțare sunt adesea întârziate sau suprasolicitate, generând perioade lungi de așteptare și incertitudine. Întârzierile în rambursare provoacă probleme de lichiditate pentru antreprenori și asociații de proprietari.

Bariere neprioritizate: mecanismele inovatoare de finanțare au fost discutate, dar nu au fost considerate bariere principale. Problema nu este lipsa instrumentelor noi, ci absența unor opțiuni de finanțare de bază, accesibile și sustenabile.

Situația pieței

Piața renovărilor din România este instabilă, caracterizată prin distribuție inegală a contractorilor și supraîncărcare administrativă. Marile orașe dispun de capacitate suficientă, dar localitățile mici se confruntă cu lipsa personalului tehnic și dificultăți în pregătirea aplicațiilor și gestionarea proiectelor. Birocrația excesivă și suprapunerea procedurilor naționale și locale încetinesc implementarea.

Disponibilitatea antreprenorilor fluctuează: cererea crește brusc odată cu deschiderea apelurilor, ceea ce determină creșterea prețurilor și lipsa serviciilor. Aceste cicluri îngreunează planificarea pe termen lung pentru firmele mici.

Bariere neprioritizate: gradul de conștientizare privind programele de renovare și exemplele de bune practici nu au fost percepute drept bariere semnificative, deoarece nivelul de informare este relativ ridicat datorită comunicării constante din cadrul inițiativelor finanțate prin fonduri UE.

Situația tehnică

Cea mai critică barieră identificată de experți o reprezintă **lipsa forței de muncă specializate** în șantierele de renovare. Aceasta duce la întâzieri, scăderea calității execuției și creșterea costurilor. Problema este amplificată de migrația lucrătorilor calificați către Europa de Vest și de capacitatea redusă a sistemului de formare profesională.

Experții au mai menționat și volumul mare de muncă administrativă necesar pentru pregătirea proiectelor de renovare a blocurilor, care pune presiune suplimentară pe autorități și consultanți. Complexitatea documentației descurajează adesea asociațiile mici de proprietari să aplice pentru granturi.

Barriere neprioritizate: proiectanții și consultanții au fost menționați, dar nu considerați obstacole principale – blocajul major se află la nivelul forței de muncă disponibile și al capacității administrative, nu al expertizei tehnice.

Alți factori / sociali

Proprietarii sunt încă puternic dependenți de granturi și reticenți în a contracta credite, din cauza limitărilor de venit și a incertitudinii economice. Multe asociații se confruntă cu dificultăți de coordonare internă, procesul decizional fiind lent și fragmentat.

Bariere neprioritizate: soluțiile tehnologice și financiare inovatoare au fost menționate, dar nu considerate prioritare, întrucât principalele probleme derivă din accesibilitate și birocrație, nu din lipsa tehnologiilor disponibile.

5. Contextul Sărăciei Energetice

Sărăcia energetică nu este definită clar în legislația românească, lipsind indicatorii și metodologia aferentă. Autoritățile locale și organismele de finanțare dispun, prin urmare, de date limitate pentru a orienta intervențiile, iar programele de renovare nu se adresează în mod specific gospodăriilor vulnerabile.

În practică, sărăcia energetică este cea mai răspândită în **mediul rural**, deși unele gospodării urbane – în special persoanele singure care locuiesc în clădiri nerenovate – se confruntă cu dificultăți similare. Principalii factori sunt: standardele de construcție depășite, izolarea termică slabă, blocurile parțial locuite din cauza migrației populației și costurile ridicate ale energiei electrice și gazelor naturale. În unele regiuni, gospodăriile depind de lemne de foc, fie din cauza lipsei rețelei de gaze, fie din cauza prețurilor inaccesibile la energie electrică.

6. Context și Metodologie

Concluziile prezentate în acest raport se bazează pe evaluările experților, colectate printr-un **chestionar structurat în primăvara anului 2024**. Răspunsurile au fost analizate pentru identificarea barierelor și factorilor motivaționali relevanți, iar rezultatele au fost validate și sintetizate de **Agenția Locală a Energiei Alba (ALEA)**, ca expert local, și **Agenția Regională a Energiei Tartu (TREA)**, în calitate de coordonator al activității, în noiembrie 2024.

Acest raport național face parte din **Livrabilul 3.2 – Raport privind Barierele Tehnice și Economice ale Renovării Clădirilor** în cinci țări pilot din Europa Centrală și de Est, elaborat în cadrul proiectului **CEESEN-BENDER**. Raportul la nivel CEE compară rezultatele între țările participante, evidențiind asemănările și diferențele în practicile de renovare, barierele identificate și contextul de politici.

Referințe

[1] Eurostat. (n.d.). Construction producer prices or costs, new residential buildings – annual data. Retrieved February 6, 2025, from doi.org/10.2908/STS_COPI_A

- [2] Eurostat. (n.d.). HICP – annual data (average index and rate of change). Retrieved February 6, 2025, from doi.org/10.2908/PRC_HICP_AIND
- [3] Eurostat. (n.d.). Hourly labour costs (NACE Rev 2 Sections B to S). Retrieved January 24, 2025, from doi.org/10.2908/LC_LCI_LEV
- [4] Bank of Finland. (n.d.). Average 12-month EURIBOR rate. Retrieved February 6, 2025, from suomenpankki.fi/en/statistics/data-and-charts/interest-rates/charts/korot_kuviot_en/euriborkorot_kk_chrt_en



**Co-funded by
the European Union**

Proiectul CEESEN-BENDER a primit finanțare din partea Programului Uniunii Europene pentru Mediu și Acțiune Climatică (LIFE 2021–2027), în baza acordului de finanțare nr. LIFE 101120994.

Informațiile și opiniile exprimate în acest material aparțin autorului (autorilor) și nu reflectă neapărat poziția oficială a Uniunii Europene sau a CINEA. Nici Uniunea Europeană, nici autoritatea finanțatoare nu pot fi considerate responsabile pentru acestea.