Европейски парламент
2024 – 2029

ПРИЕТИ ТЕКСТОВЕ

P10_TA(2026)0064

Жилищната криза в Европейския съюз с цел предлагане на решения за достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища

Резолюция на Европейския парламент от 10 март 2026 г. относно жилищната криза в Европейския съюз с цел предлагане на решения за достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища (2025/2070(INI))

Европейският парламент,

– като взе предвид своето решение от 18 декември 2024 г. относно създаването на специалната комисия относно жилищната криза в Европейския съюз, която да предложи решения за достойно, устойчиви и финансово достъпно жилищно настаняване, и относно определянето на нейния мандат, отговорности, числен състав и продължителността на мандата[1],

– като взе предвид Договора за Европейския съюз (ДЕС), и по-специално член 3, параграф 3, член 5, параграфи 1 и 3 от него и Протокол № 2 към него относно прилагането на принципите на субсидиарност и на пропорционалност,

– като взе предвид Договора за функционирането на Европейския съюз (ДФЕС), по-специално членове 9, 14, 114, 151, 153, 160, 168, 174 и 175 от него и Протокол № 26 относно услугите от общ интерес,

– като взе предвид Европейската конвенция за правата на човека, и по-специално член 1 от Протокол № 1 към него относно защитата на правото на собственост,

– като взе предвид своята резолюция от 10 септември 2025 г. относно ролята на инвестициите в рамките на политиката на сближаване за разрешаване на настоящата жилищна криза[2],

---

1 ОВ C, C/2025/1982, 11.4.2025 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/1982/oj.
2 Приети текстове, P10_TA(2025)0187.

– като взе предвид становището на Комитета на регионите от 14 май 2025 г. относно ролята на градовете и регионите в плана на ЕС за жилища на достъпни цени[3],

– като взе предвид годишния доклад на Програмата на ООН за населените места (ООН „Хабитат“) за 2024 г. от 2 юни 2025 г., озаглавен „Подходящо жилищно настаняване за всички“,

– като взе предвид становището на Европейския комитет на регионите от 17 април 2024 г. относно интелигентното, устойчиво и достъпно жилищно настаняване като инструмент за местните власти за справяне с множество предизвикателства[4],

– като взе предвид доклада на Икономическата комисия за Европа на ООН (ИКЕ на ООН) от 31 август 2024 г., озаглавен „Предизвикателства и приоритети за подобряване на финансовата достъпност на жилищата в региона на ИКЕ на ООН“,

– като взе предвид становището на Европейския икономически и социален комитет от 5 декември 2024 г., озаглавено „Социалните жилища в ЕС – достойни, устойчиви и достъпни“[5],

– като взе предвид становището на Европейския икономически и социален комитет от 18 септември 2025 г. , озаглавено „Към европейски план за жилища на достъпни цени — приносът на гражданското общество “[6],

– като взе предвид съобщението на Комисията от 20 януари 2026 г., озаглавено „Съюз на равенство: Стратегия за борба с расизма за периода 2026 – 2030 г.“ (COM(2026)0012),

– като взе предвид Декларацията от Хихон относно жилищното настаняване за всички устойчиви, здравословни и приобщаващи архитектурни среди, подписана на 14 ноември 2023 г. от министрите на жилищното настаняване и градското развитие на държавите — членки на ЕС,

– като взе предвид доклада от 31 май 2021 г. на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР), озаглавен „Brick by Brick: Building Better Housing Policies“ (Тухла по тухла: изграждане на по-добри политики за жилищно настаняване),

---

3 ОВ C, C/2025/3475, 16.7.2025 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/3475/oj.

4 ОВ C, C/2024/3667, 26.6.2024 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/3667/oj.

5 ОВ C, C/2025/771, 11.2.2025 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.

6 ОВ C, C/2026/26, 16.1.2026 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

– като взе предвид доклада на ОИСР от 18 януари 2021 г., озаглавен „Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable“ (Да строим за по-добро бъдеще: политики за повишаване на финансовата достъпност на жилищното настаняване),

– като взе предвид насоките на Световната здравна организация относно жилищното настаняване и здравето от 23 ноември 2018 г.,

– като взе предвид решението на Съда на Европейския съюз (голям състав) от 22 септември 2020 г. по дело Cali Apartments SCI и HX/Procureur général près la cour d’appel de Paris и Ville de Paris[7],

– като взе предвид доклада на ОИСР от 1 май 2019 г., озаглавен „Under Pressure: The Squeezed Middle Class“ (Под натиск: притиснатата средна класа),

– като взе предвид членове 1, 4, 16, 17, 21 и член 21, параграф 1, членове 23, 24, 25, 26, член 34, параграф 3 и член 36 от Хартата на основните права на Европейския съюз,

– като взе предвид член 15, параграф 3, член 16, член 19, параграф 3, член 23, член 30 и член 31 от преразгледаната Европейска социална харта,

– като взе предвид Международния пакт за икономически, социални и културни права, и по-специално член 11, параграф 1 от него,

– като взе предвид Всеобщата декларация за правата на човека, и по-специално членове 8 и 25 от нея,

– като взе предвид Директива (ЕС) 2024/1275/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 24 април 2024 г. относно енергийните характеристики на сградите[8] (Директива относно енергийните характеристики на сградите),

– като взе предвид Регламент (ЕС) 2024/1028 на Европейския парламент и на Съвета от 11 април 2024 г. за събиране и споделяне на данни във връзка с услугите за краткосрочно настаняване под наем и за изменение на Регламент (ЕС) 2018/1724[9],

– като взе предвид Целите за устойчиво развитие (ЦУР) 11, 5, 10 и

---

7 Решение на Съда на ЕС от 22 септември 2020 г., *Cali Apartments SCI u HX/Procureur général près la cour d’appel de Paris u Ville de Paris*, C-724/18 и C-727/18, ECLI:EU:C:2020:743.

8 ОВ L, 2024/1275, 8.5.2024 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj.

9 ОВ L, 2024/1028, 29.4.2024 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj.

3, приети от световните лидери през септември 2015 г. и одобрени от Съвета,

– като взе предвид своята резолюция от 21 януари 2021 г. относно достъпа за всеки до достойни жилища на разумни цени[10],

– като взе предвид своята резолюция от 26 март 2019 г. относно финансовите престъпления, данъчните измами и избягването на данъци[11],

– като взе предвид Решение 2012/21/ЕС на Комисията от 20 декември 2011 г. относно прилагането на член 106, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз за държавната помощ под формата на компенсация за обществена услуга, предоставена на определени предприятия, натоварени с извършването на услуги от общ икономически интерес (C(2011)9380),

– като взе предвид Европейския стълб на социалните права (ЕССП), включително набора от социални показатели, провъзгласен и подписан от Парламента, Съвета и Комисията на 17 ноември 2017 г., и по-специално принципи 2, 3 и 20 от него, както и принцип 19 относно жилищното настаняване и помощта за бездомните,

– като взе предвид съобщението на Комисията от 1 април 2025 г., озаглавено „Модернизирана политика на сближаване: междинният преглед“ (COM(2025)0163),

– като взе предвид становището на Европейския икономически и социален комитет от 16 септември 2020 г. относно „Всеобщ достъп до достойно, устойчиво и достъпно в дългосрочен план жилищно настаняване“[12],

– като взе предвид становището на Европейския комитет на регионите от 21 ноември 2024 г., озаглавено „Обновена политика на сближаване след 2027 г., при която никой няма да бъде изоставен“[13],

– като взе предвид Насоките за прилагане на правото на подходящо жилищно настаняване, публикувани от специалния докладчик на ООН на 26 декември 2019 г., и по-специално правото на недискриминация в контекста на жилищното настаняване,

– като взе предвид плана за действие на групата на Европейската

---

10 ОВ C 456, 10.11.2021 г., стр. 145.
11 ОВ C 108, 26.3.2021 г., стр. 8.
12 ОВ C 429, 11.12.2020 г., стр. 93.
13 ОВ C, C/2025/285, 24.1.2025 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/285/oj.

инвестиционна банка за финансово достъпни и устойчиви жилища, стартиран през юни 2025 г.,

– като взе предвид прегледа на социалните жилища на достъпни цени за 2020 г., публикуван от групата на Европейската инвестиционна банка на 1 юли 2020 г.,

– като взе предвид Становище 02/2025 (съгласно член 322 от ДФЕС) на Европейската сметна палата от 6 май 2025 г. относно предложението на Комисията от 1 април 2025 г. за регламент на Европейския парламент и на Съвета за изменение на регламенти (ЕС) 2021/1058 и (ЕС) 2021/1056 по отношение на специални мерки за справяне със стратегически предизвикателства в контекста на междинния преглед (COM(2025)0123) и предложението на Комисията от 1 април 2025 г. за регламент на Европейския парламент и на Съвета за изменение на Регламент (ЕС) 2021/1057 за създаване на Европейския социален фонд плюс (ЕСФ+) по отношение на специални мерки за справяне със стратегически предизвикателства (COM(2025)0164),

– като взе предвид Лисабонската декларация относно Европейската платформа за борба с бездомничеството, приета на 21 юни 2021 г. от институциите на Съюза, държавите членки и социалните партньори,

– като взе предвид Женевската харта на ООН за устойчиви жилища от 16 април 2015 г. и нейната цел да се осигури достъп до достойно, подходящо, финансово достъпно и здравословно жилищно настаняване за всички,

– като взе предвид Европейския план за действие в областта на жилищното настаняване, стартиран от Алианса на кметовете за жилищно настаняване (Mayors4Housing Alliance) и Еврогрsuperадове през май 2025 г.,

– като взе предвид публикацията на Евростат, озаглавена „Housing in Europe – 2024 edition“ (Жилищно настаняване в Европа – издание от 2024 г.)[14],

– като взе предвид десетия преглед на изключването от жилищно настаняване в стратегията „Европа 2025“, публикуван през септември 2025 г. от Европейската федерация на националните организации, работещи с бездомните (FEANTSA), и Fondation pour le Logement des Défavorisés (Фондация за жилищното настаняване на лицата в неравностойно положение),

– като взе предвид съобщението на Комисията от

---

14 Евростат, „Housing in Europe – 2024 edition“ (Жилищно настаняване в Европа – издание от 2024 г.), уебсайт на Евростат, https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024.

14 октомври 2020 г., озаглавено „Вълна на саниране за Европа – екологизиране на нашите сгради, създаване на работни места, подобряване на качеството на живот“ (COM(2020)0662),

– като взе предвид Препоръка (ЕС) 2021/1004 на Съвета от 14 юни 2021 г. за създаване на Европейска гаранция за децата[15],

– като взе предвид съобщенията на Комисията от 5 март 2020 г., озаглавено „Съюз на равенство: Стратегия за равенство между половете (2020 – 2025 г.)“ (COM(2020)0152) и от 7 март 2025 г., озаглавено „Пътна карта за правата на жените“ (COM(2025)0097),

– като взе предвид съобщението на Комисията от 3 март 2021 г., озаглавено „Съюз на равенство: Стратегия за правата на хората с увреждания за периода 2021 – 2030 г.“ (COM(2021)0101),

– като взе предвид съобщението на Комисията от 7 октомври 2020 г., озаглавено „Съюз на равенство: Стратегическа рамка на ЕС за равенство, приобщаване и участие на ромите“ (COM(2020)0620),

– като взе предвид съобщението на Комисията от 8 октомври 2025 г., озаглавено „Съюз на равенство: Стратегия за равнопоставеност на ЛГБТИК+ за 2026 – 2030 г.“ (COM(2025)0725),

– като взе предвид Декларацията от Лиеж относно достъпни, достойни и устойчиви жилища за всички, подписана на Европейската конференция на министрите на жилищното настаняване по време на белгийското председателство на Съвета на 5 март 2024 г.,

– като взе предвид декларацията на министрите от ЕС, отговарящи за жилищното настаняване, приета в Ница на 8 март 2022 г.,

– като взе предвид плана за действие на Партньорството за жилищно настаняване в рамките на Програмата на ЕС за градовете, публикуван през декември 2018 г.,

– като взе предвид Декларацията от Ла Юлп от 16 април 2024 г. относно бъдещето на Европейския стълб на социалните права,

– като взе предвид стратегическия анализ на Европейския орган по труда относно строителния сектор, публикуван през септември 2023 г.,

– като взе предвид доклада на Енрико Лета от 17 април 2024 г.,

---

15 ОВ L 223, 22.6.2021 г., стр. 14, ELI: http://data.europa.eu/eli/reco/2021/1004/oj.

озаглавен „Много повече от пазар“,

– като взе предвид писмото за определяне на ресора от 17 септември 2024 г. от председателя на Комисията Урсула фон дер Лайен до Дан Йоргенсен, кандидат за член на Комисията, отговарящ за енергетиката и жилищното настаняване,

– като взе предвид публикацията на Урсула фон дер Лайен от 18 юли 2024 г. и озаглавена: „Изборът на Европа – политически насоки за следващата Европейска комисия за периода 2024—2029 г.“,

– като взе предвид проучването от декември 2025 г., поискано от специалната комисия на Парламента относно жилищната криза в ЕС (HOUS), озаглавено „Mapping the housing needs in the EU, assessing the impacts of scarcity and providing an overview of relevant EU legislation“ (Картографиране на жилищните нужди в ЕС, оценка на въздействието на недостига и преглед на съответното законодателство на ЕС),

– като взе предвид своята резолюция от 24 ноември 2020 г. относно борбата с бездомничеството в ЕС[16],

– като взе предвид политическия ангажимент относно жилищното настаняване, поет от председателя на Европейската комисия в речта ѝ за състоянието на Съюза през 2025 г. от 10 септември 2025 г.,

– като взе предвид съобщението на Комисията от 30 юни 2021 г., озаглавено „Дългосрочна визия за селските райони на ЕС – към по-силни, свързани, устойчиви и просперiращи селски райони до 2040 г.“, нейния план за действие и Пакта за селските райони,

– като взе предвид съобщението на Комисията от 26 февруари 2025 г., озаглавено „План за действие за енергия на достъпни цени“ (COM(2025)0079),

– като взе предвид своята резолюция от 20 май 2021 г. относно обръщането на демографските тенденции в регионите на ЕС чрез използване на инструментите на политиката на сближаване[17],

– като взе предвид Конвенцията на ООН за правата на хората с увреждания (КПХУ на ООН), която влезе в сила в ЕС на 22 януари 2011 г. в съответствие с Решение 2010/48/ЕО на Съвета от 26 ноември 2009 г. относно сключването от Европейската общност на Конвенцията на Организацията на обединените

16 ОВ C 425, 20.10.2021 г., стр. 2.
17 ОВ C 15, 12.1.2022 г., стр. 125.

нации за правата на хората с увреждания[18],

– като взе предвид известието на Комисията от 20 ноември 2024 г., озаглавено „Насоки относно воденето на самостоятелен живот и включването в общността на хората с увреждания в контекста на финансирането от ЕС“ (C(2024)7188),

– като взе предвид членове 55 и 213 от своя Правилник за дейността,

– като взе предвид доклада на специалната комисия относно жилищната криза в Европейския съюз (A10-0025/2026),

A. като има предвид, че домът е нещо повече от подслон и представлява основата за растеж и благоденствие на семействата, домакинствата, хората и общностите[19]; като има предвид, че финансовата недостъпност на жилищата все повече засяга не само семействата с ниски доходи, но и семействата, домакинствата и хората със средни доходи в цяла Европа[20]; като има предвид, че младите европейци са особено засегнати, тъй като срещат все по-големи трудности при напускането на дома на родителите си, което през 2023 г. се случваше на средна възраст от 26,3 години[21]; като има предвид, че намаляването на средния размер на домакинствата изисква преустройство на жилищния фонд, за да се гарантира, че всички групи имат достъп до жилищно настаняване; като има предвид, че тези тенденции подчертават необходимостта от пълно внедряване на демографския инструментариум на ЕС; като има предвид, че липсата на жилища на достъпни цени създава особен финансов натиск и риск от социално изключване за уязвимите групи, включително възрастните и бездомните хора; като има предвид, че за наемателите и купувачите на първо жилище, наред с други групи, наемането на достъпна цена или притежаването на достойно жилище е по-трудно от всякога; като има предвид, че инвестирането в достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища за всички означава изграждане на по-добро бъдеще за Европа; като има предвид, че успешното справяне с настоящата жилищна криза допринася за постигането на първостепенна социална цел за Съюза;

---

18 ОВ L 23, 27.1.2010 г., стр. 35, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2010/48(1)/oj.

19 Европейски икономически и социален комитет, „Сигурен достъп до социални и достъпни жилища за всички“, 2024 г., https://data.europa.eu/doi/10.2864/8806922.

20 Европейска комисия: Европейска обсерватория на строителния сектор, „Финансова достъпност и устойчивост на жилищното настаняване в ЕС“, ноември 2019 г.

21 Европейски парламент, „Повишаване на жилищните разходи в ЕС: фактите (инфографики)“, уебсайт на Европейския парламент, 17 октомври 2024 г.

Б. като има предвид, че член 34, параграф 3 от Хартата на основните права на Европейския съюз гласи, че „Съюзът признава и зачита правото на социална помощ и на помощ за жилище, предназначени да осигурят достойно съществуване на всички лица, които не разполагат с достатъчно средства“; като има предвид, че член 25 от Всеобщата декларация за правата на човека гласи, че „всеки човек има право на жизнено равнище, включително прехрана, облекло, жилище, медицинско обслужване, което е необходимо за поддържане на неговото и на семейството му здраве и благосъстояние“; като има предвид, че член 17 от Хартата на основните права на Европейския съюз гласи, че „всеки има право да се ползва от собствеността на имуществото, което е придобил законно, да го ползва, да се разпорежда с него и да го завещава“, както и че „никой не може да бъде лишаван от своята собственост“; като има предвид, че в член 17 от Всеобщата декларация на правата на човека се посочва, че „всеки човек има право на собственост, индивидуално или съвместно с други лица“ и че „никой не трябва да бъде произволно лишен от своята собственост“. като има предвид, че защитата на собствеността е съществен елемент от индивидуалните и обществените свободи и че всяко физическо или юридическо лице има право мирно да се ползва от своята собственост, а принцип 19 от Европейския стълб на социалните права призовава за „подходящ подслон и услуги за бездомните с цел да се насърчи тяхното социално приобщаване“;

В. като има предвид, че Европа е изправена не само пред жилищна криза, но преди всичко пред криза на финансовата достъпност, като има предвид, че в ЕС от 2010 г. до второто тримесечие на 2025 г. наемите са се увеличили с 28,8%, а цените на жилищата — с 60,5%; като има предвид, че през второто тримесечие на 2025 г., в сравнение със същия период на 2024 г., наемите в ЕС са се увеличили с 3,2%, а цените на жилищата – с 5,4%, като в много държави членки се наблюдава рязко покачване[22]; като има предвид, че лицата с минимална работна заплата изразходват средно 8,6% повече от разполагаемия си доход за жилищни разходи, отколкото другите служители[23]; като има предвид, че 10,6% от градското население на ЕС страда от прекомерни жилищни разходи, което означава, че общите жилищни разходи представляват над 40% от неговия разполагаем доход; като има предвид, че всяка нощ в ЕС около 1,3 милиона души са бездомни

---

22 Евростат, „Статистически данни за цените на жилищата — индекс на цените на жилищата“, уебсайт на Евростат, октомври 2025 г., https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-03102025-bp.

23 Eurofound, ‘Minimum wages in 2025: Annual review’ (Минимални работни заплати през 2025 г.: годишен преглед“, уебсайт на Eurofound, юли 2025 г., https://www.eurofound.europa.eu/en/publications/all/minimum-wages-2025-annual-review.

и спят на улицата или в места за спешно настаняване, като почти 400 000 от тях са деца;

Г. като има предвид, че жилищните политики попадат предимно в областите на компетентност на държавите членки и че ЕС е длъжен да спазва принципа на субсидиарност в съответствие с член 5, параграф 1 от ДЕС; като има предвид, че ЕС играе ключова роля за създаването на възможности и повишаването на капацитета на държавите членки, регионите и общините да реагират на жилищната криза, която се различава в рамките на ЕС, чрез приемането на ефективни и подкрепящи рамки; като има предвид, че законодателството и политиките на ЕС имат силно влияние върху националните пазари за жилища и могат да имат пряко и непряко въздействие върху движещите сили на търсенето и предлагането на жилища; като има предвид, че е необходим всеобхватен и индивидуализиран подход към жилищните политики, който се противопоставя на универсалния принцип, за отчитане на различните реалности по отношение на финансовата достъпност в държавите членки, за да се отговори по подходящ начин на разнообразните предизвикателства, свързани с жилищното настаняване в държавите членки; като има предвид, че поради това подкрепата на ЕС в жилищната политика следва да остане гъвкава и адаптивна, включително по отношение на избора на инструменти и механизми за планиране, като дава възможност на държавите членки, регионите и общините да адаптират решенията към своя жилищен контекст в области като политиките за строителство и отдаване под наем на жилища;

Д. като има предвид, че предизвикателствата и решенията в областта на жилищното настаняване се различават в отделните държави членки, региони и градове, включително селските и планинските райони, островите и най-отдалечените региони, много от които впоследствие страдат от специфични и дълбоки демографски предизвикателства; като има предвид, че много държави членки не разполагат с необходимите знания, за да разработят ефективни и съобразени с конкретните нужди местни политики за жилищно настаняване; като има предвид, че много средноголеми градове имат неизползван потенциал по отношение на жилищното пространство, услугите и инфраструктурата, но срещат трудности при привличането на инвестиции и работна сила; като има предвид, че следователно териториалното развитие представлява стратегическа цел за социалното, икономическото и екологичното сближаване на ЕС;

Е. като има предвид, че ефективните и успешни политики в областта на жилищното настаняване изискват многостепенно управление и активно участие на местните заинтересовани страни и жителите; като има предвид, че следователно ролята на местните, общинските и регионалните органи е от ключово значение както за определянето на потребностите, така и за

разработването на съобразени с конкретните нужди мерки за справяне с местните предизвикателства, чрез техните правомощия в областта на земеползването, териториалното, градското и регионалното планиране, строителните разпоредби и издаването на разрешения;; като има предвид, че насърчаването на приобщаващи и основани на общността местни и регионални планове за развитие, които включват образование, здравеопазване, инфраструктура, транспорт, икономическо развитие и отдих, е от съществено значение, като същевременно се проучват различни възможности за сътрудничество на общинско ниво, особено в гъсто населените райони; като има предвид, че публичните органи на всички равнища трябва да бъдат оправомощени и подходящо финансирани, за да се гарантира достъп до достойно, финансово достъпно и подходящо жилищно настаняване; като има предвид, че периферните и селските райони трябва да получат подходящо внимание, за да се гарантира равен достъп до достойни, финансово достъпни и устойчиви жилища за всички, независимо от географското местоположение; като има предвид, че иновативните политики за жилищно настаняване в селските райони, като например разрешаването на множество жилища на семейна земя с подходяща екологична инфраструктура, могат да спомогнат за поддържането и повторното заселване на селските общности;

Ж. като има предвид, че сред основните причини за жилищната криза е ограниченото предлагане на жилищен фонд, както частен, така и публичен, в резултат на редица фактори, включително недостатъчното строителство и недостатъчните инвестиции в достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища през последните десетилетия, нарастващите разходи за енергия и комунални услуги и постоянния дисбаланс между търсенето и предлагането на жилища; като има предвид, че през 2024 г. индексът на разгънатата застроена площ е отбелязал допълнителен спад от 1,6%, а индексът на жилищата е в застой[24]; като има предвид, че през 2023 г. разрешенията за строеж са намалели с 14,6% за разгънатата застроена площ и с 19,6% за броя на жилищата и са намалели значително от 2021 г. насам[25], като броят на одобрените разрешения за жилищни единици е намалял от 1,99 милиона през тази година на 1,54 милиона през 2024 г.; като има предвид, че тази низходяща тенденция подчертава необходимостта от правна сигурност, намалена бюрокрация, подобрено събиране на данни, по-голяма

---

24 Евростат, „Преглед на индекса на разрешителните за строителство“, уебсайт на Евростат, април 2025 г.

25 Европейска комисия, „Ускоряване на издаването на разрешения за енергия от възобновяеми източници. Водещ проект за техническа подкрепа за 2023 г. — Инструмент за техническа подкрепа“, уебсайт на Европейската комисия, октомври 2025 г., https://reforms-investments.ec.europa.eu/accelerating-permitting-renewable-energy_en.

ефективност на процедурите за издаване на разрешения и споделяне на най-добри практики, както и на местните разпоредби за зониране, които понастоящем са прекалено дълги и сложни, което води до забавяния в процеса на строителство, промяна на предназначението и саниране; като има предвид, че опростяването и рационализирането на сложния набор от правила с цел ускоряване на жилищното строителство, промяната на предназначението и санирането в цяла Европа е от решаващо значение за предоставянето на достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища; като има предвид, че кризата с достъпността на жилищата представлява не само социално предизвикателство, но и сериозна икономическа заплаха за конкурентоспособността на ЕС чрез ограничаване на трудовата мобилност, намаляване на разполагаемия доход, възпиране на инвестициите и увеличаване на регионалните различия; като има предвид, че поради това е необходимо да се увеличи строителството, преустройство на неизползвани сгради и обновяването на жилища както за продажба, така и за отдаване под наем, при необходимост при спазването на критерии за достъпност; като има предвид, че неизползваните публични инфраструктури следва да се използват в по-голяма степен за увеличаване на жилищните решения;

3. като има предвид, че гарантирането на ефективно използване на земята и предварителното планиране за развитие на интелигентна гъстота, включително преустройство на изоставени промишлени терени, и ускоряването на процесите на трансформация и управление на земята са от решаващо значение, за да се гарантира наличието на земя за крайния процес на строителство; като има предвид, че недостигът на готова за застрояване земя и на потенциални строителни обекти представлява едно от основните затруднения в жилищното строителство; като има предвид, че рамките и разпоредбите за планиране играят роля за запазване на стандартите и гарантиране, че жилищното строителство е с подходящо качество и отговаря на социалните цели и целите за безопасност; като има предвид, че настоящата сложност и продължителност на градоустройствените процедури, които често отнемат повече от десетилетие, възпрепятстват развитието на нови жилища, саниране и промяна на предназначението на съществуващия сграден фонд; като има предвид, че установяването на предвидими и прозрачни срещи за предварително планиране за кандидатите за планиране би могло да подобри ефективността и прозрачността на жилищното строителство; като има предвид, че продължителното и сложно планиране и правните процедури могат да забавят спешно необходимото жилищно строителство; като има предвид, че според ОИСР тези несъответствия в търсенето и предлагането произтичат от географски и регулаторни ограничения в много градове, включително тези, свързани с използването на земята и разпоредбите за

зониране[26]; като има предвид, че една рационализирана и ефективна система за издаване на разрешения би могла значително да облекчи жилищната криза; като има предвид, че на 13 май 2022 г. ЕС издаде насоки за рационализиране и ускоряване на процедурите за издаване на разрешения за внедряване на инсталации за енергия от възобновяеми източници като част от проект по линия на Инструмента за техническа подкрепа; като има предвид, че е необходимо да се адаптират инструментите и структурите за планиране към развитието на селищата и транспортните мрежи; като има предвид, че забавянията в жилищното строителство се дължат на разпокъсано управление, строги разпоредби, ограничен административен капацитет, припокриващи се правила и правни предизвикателства; като има предвид, че тази неефективност ограничава предлагането на жилища и увеличава разходите, особено в регионите с голямо търсене; като има предвид, че опростяването на процедурите, намаляването на прекомерната бюрокрация, осигуряването на навременни решения, укрепването на правната сигурност, гарантирането на балансиран достъп до правосъдие и подобряването на управлението и координацията между различните участници са от ключово значение за подобряване на конкурентоспособността и ускоряване на предоставянето на достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища;

И. като има предвид, че нетното усвояване на земя във функционалните градски райони в ЕС възлиза на приблизително 450 km² годишно между 2012 г. и 2018 г.; като има предвид, че данните на Евростат показват допълнително увеличение с 4 900 km² на жилищната и обслужващата земя между 2018 г. и 2022 г.; като има предвид, че според Европейската агенция за околна среда през този период повечето държави членки са преобразували повече земя в земя за градско ползване, отколкото са ренатурализирали, като най-засегнати са обработваемата земя (47%) и пасищата (36%); като има предвид, че жилищното настаняване в селските райони се оформя от широки и взаимосвързани предизвикателства, включително демографски промени, финансови пречки, пространствени неравенства, бързи икономически промени, нарастващи цени на жилищата и необходимост от енергиен преход и промишлена трансформация, които подкопават достъпа до земя за земеделските стопани, по-специално за младите земеделски стопани, и възпрепятстват предлагането на достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища;

Й. като има предвид, че 10,6% от гражданите на ЕС съобщават, че през 2023 г. не са били в състояние да отоплят достатъчно

---

26 ОИСР,„Brick by Brick: Building Better Housing Policies“ (Тухла по тухла: изграждане на по-добри политики за жилищно настаняване“), OECD Publishing, Париж, 2021 г.

домовете си[27]; като има предвид, че ключовото законодателство на ЕС за постигане на дългосрочна финансова стабилност, като например Директивата относно енергийните характеристики на сградите[28] и Директивата относно енергийната ефективност[29], определя технически изисквания по отношение на устойчивостта, енергийната ефективност и безопасността; като има предвид, че Директивата за енергийната ефективност, която беше преразгледана през 2023 г., повишава целта на ЕС за енергийна ефективност, като изисква допълнително намаляване на потреблението на енергия с 11,7% до 2030 г.; като има предвид, че подобряването на енергийната ефективност на сградите представлява промишлена възможност, но зависимостта от компоненти извън ЕС води до стратегическа уязвимост и загуба на добавена стойност; като има предвид, че законодателството на ЕС има за цел да гарантира висококачествени, ориентирани към бъдещето жилища, но също така увеличава разходите за строителство, които в крайна сметка се поемат от купувачите и наемателите; като има предвид, че топлият и безопасен дом не следва да бъде привилегия и никой не следва да бъде пренебрегнат, а на равнището на ЕС и на национално и местно равнище следва да се приложат реалистични решения;

K. като има предвид, че енергийната бедност е проблем, който засяга всички държави членки и оказва непропорционално въздействие върху уязвимите семейства, включително децата и възрастните хора, особено в големите, стари жилищни блокове с ниска енергийна ефективност, което води до високи разходи за отопление; като има предвид, че през 2023 г. 14,5 милиона деца в ЕС са живели в домове с течове, влага или мухъл, а 154 000 европейци умират преждевременно всяка година поради лошото качество на въздуха в помещенията; като има предвид, че 75% от сградния фонд на ЕС е с ниска енергийна ефективност; като има предвид, че енергийно ефективните сгради, захранвани с енергия от възобновяеми източници, биха могли да намалят сметките за енергия, да подобрят здравето и благосъстоянието и да сведат до минимум дългосрочните оперативни разходи; като има предвид, че на сградите се падат 40% от крайното енергийно потребление в ЕС, като има предвид, че всички държави от ЕС трябваше да изготвят проект на национален план за саниране на

---

27 Евростат, „ЦУР 7 — Финансово достъпна и чиста енергия“, уебсайт на Евростат, април 2025 г.

28 Директива (ЕС) 2024/1275 на Европейския парламент и на Съвета от 24 април 2024 г. относно енергийните характеристики на сградите (ОВ L, 2024/1275, 8.5.2024 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

29 Директива (ЕС) 2023/1791 на Европейския парламент и на Съвета от 13 септември 2023 г. за енергийната ефективност и за изменение на Регламент (ЕС) 2023/955 (ОВ L 231, 20.9.2023 г., стр. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2023/1791/oj).

сгради до 31 декември 2025 г.; като има предвид, че плановете ще предоставят съществена информация за жилищните политики, включително преглед на националния сграден фонд, нуждите от инвестиции и източниците на финансиране; като има предвид, че скоростта и равнището на саниране все още са незадоволителни; като има предвид, че енергийноефективното саниране е непривлекателно за възрастните хора, които имат най-висок процент на собственост върху старите домове; като има предвид, че инициативата „Вълна на саниране“ следва да насърчава енергийно ефективното модернизиране с цел постигане на равнища на енергийни характеристики при разумна разходна ефективност;

Л. като има предвид, че в определени държави членки жилищното настаняване може да бъде подложено на прекомерна данъчна тежест, като в някои от държавите членки пределната ефективна данъчна ставка върху жилищата, обитавани от собствениците им, възлиза на до 30%, като по този начин се намаляват стимулите за частни инвестиции в жилища; като има предвид, че придобиването на земя може да представлява около 40% от крайната покупна цена на къща в Западна Европа и до 60% от крайната покупна цена в най-гъсто населените райони; като има предвид, че тези високи данъчни ставки особено възпират младите семейства да купят първия си дом, което допълнително засилва демографските предизвикателства; като има предвид, че реформите във връзка с данъчното облагане на недвижимото имущество могат да подобрят неговата ефективност, да подкрепят финансовата стабилност и да намалят нарушенията на жилищните пазари[30]; като има предвид, че балансираните данъчни стимули, например по-ниските данъци за купувачите за първи път, биха могли да спомогнат за подобряване на финансовата достъпност на жилищата; като има предвид, че облекчаването на данъчната тежест върху достойните, устойчиви и финансово достъпни жилища може да подобри достъпа на семействата до качествени жилища;

М. като има предвид, че строителният сектор представлява около 9% от БВП на ЕС; като има предвид, че разходите за

---

30 ОИСР, „The Political Economy of Property Tax Reform“ (Политическата икономика на реформата на данъка върху недвижимото имущество), Работни документи на ОИСР относно фискалния федерализъм № 18, уебсайт на ОИСР, април 2014 г., https://www.oecd.org/en/publications/the-political-economy-of-property-tax-reform_5jz5pzvzv6r7-en.html; МВФ, „Taxing Immovable Property Revenue Potential and Implementation Challenges“ (Данъчно облагане на недвижимо имущество: потенциал на приходите и предизвикателства пред изпълнението), електронна библиотека на МВФ, май 2013 г., https://www.imf.org/en/publications/wp/issues/2016/12/31/taxing-immovable-property-revenue-potential-and-implementation-challenges-40594.

строителство се увеличиха значително от 2021 г. нататък след пандемията от COVID-19[31], като засегнаха различни икономически сектори, включително строителството, и бяха допълнително изострени от агресивната война на Русия срещу Украйна, което доведе до смущения във веригата на доставки за строителството и материалите за саниране, по-високи цени на енергията и на строителните материали, недостиг на работна ръка и нарастващи лихвени проценти; като има предвид, че рязкото увеличение на разходите за строителни материали и енергия се усеща особено силно в отдалечените райони, най-отдалечените региони и на островите;

H. като има предвид, че въпреки известното възстановяване оттогава насам, строителната продукция през 2019 г. все още е била с 8,3% по-ниска, отколкото през 2007 г.; като има предвид, че производителността, ефикасността и разходната ефективност могат да бъдат подобрени чрез предоставяне на цифрови и рационализирани разрешителни и разрешителни на едно гише, подобрени административни процедури, роботизация, изкуствен интелект, модулно строителство и строителство извън обекта, повторна употреба на строителни материали и серийно и промишлено строителство, наред с други мерки; като има предвид, че технологиите следва да повишават безопасността и да подобряват условията на труд в строителния сектор, включително стандартите за здраве и безопасност, като същевременно допринасят за екологичната и социалната устойчивост; като има предвид, че само промишленото предварително производство може да намали времето за строителство с 20 – 50% и да доведе до значителни икономии на енергия и разходи, а иновативните практики могат да спомогнат за намаляване на неефективното използване на градските пространства; като има предвид, че в строителния сектор на ЕС има недостиг на иновации, като само 6,5% от дружествата са пазарни лидери в областта на иновациите, докато 75,9% от строителните дружества в Европа не внедряват иновации[32]; като има предвид, че ЕС следва да насърчава широкомащабното внедряване на технологии, които подобряват енергийната ефективност на жилищния фонд;

O. като има предвид, че през 2023 г. 69,2% от домакинствата в ЕС

---

31 Евростат: Statistics Explained, „Construction producer price and construction cost indices overview“ (Преглед на индексите на цените на производителите в строителството и разходите за строителство), уебсайт на Евростат, октомври 2024 г.

32 Група на Европейската инвестиционна банка, „Invested in housing – How innovation is improving construction“ (Инвестиции в жилищното настаняване – как иновациите подобряват строителството), уебсайт на групата на Европейската инвестиционна банка, юни 2025 г., https://www.eib.org/en/essays/innovation-construction-affordable-sustainable-housing.

са били обитатели на собствени жилища[33], което отразява значението на собствеността като двигател на стабилността, богатството между поколенията и свободата на инвестиране; като има предвид, че половината от собствениците на жилища в ЕС нямат ипотека, а около една четвърт все още са изложени на риск от бедност[34]; като има предвид, че собствеността върху имущество осигурява допълнителна финансова стабилност за семействата и пенсионерите; като има предвид, че незачитането на собствеността засяга общностите и дребните собственици на имоти, особено в случаи на незаконно обитаване или продължителна злоупотреба с жилището в контекста на договорни отношения, които не се прилагат ефективно; като има предвид, че частната собственост е застрашена от незаконно обитаване, известно като „самонастаняване“, и системно неплащане на наеми, което вреди на общностите и особено на дребните собственици на имоти, принуждавайки ги да напуснат пазара и да възстановят собствеността си правомерно, като по този начин се намалява наличното предлагане и се допринася за повишаване на цените; като има предвид, че незаконното обитаване на собственост подкопава Хартата на ЕС и представлява нарушение на принципите на правовата държава; като има предвид, че ЕС, държавите членки и публичните органи носят отговорност за защитата на правата на собствениците на имоти и предоставянето на специална подкрепа на дребните собственици, семействата в нужда и уязвимите домакинства;

П. като има предвид, че една трета от населението на ЕС са наематели, много от които не разполагат с подходящи жилища; като има предвид, че това подчертава, че са необходими издръжливи и устойчиви на кризи системи за жилищно настаняване, например отдаване под наем, социални и кооперативни жилища; като има предвид, че съществуват различни модели, които включват баланс между защитата на собствениците на имоти и наемателите; като има предвид, че принудителното съдебно отстранение се определя като постоянно или временно отстраняване против волята на отделни лица, семейства или общности от домовете или земята, които обитават, без предоставяне и достъп до подходящи форми на правна или друга защита; като има предвид, че държавите членки и местните и регионалните органи носят основната

---

33 Евростат, „Living conditions in Europe - Housing“ (Условия на живот в Европа – жилищно настаняване), уебсайт на Евростат, ноември 2025 г., https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing.

34 Европейска фондация за подобряване на условията на живот и труд (Eurofound), „Living conditions and quality of life - Unaffordable and inadequate housing in Europe“ (Условия на живот и качество на живот – недостъпни и неподходящи жилища в Европа), 2023 г., стр. 20, https://www.eurofound.europa.eu/en/publications/all/unaffordable-and-inadequate-housing-europe.

отговорност за предоставянето на помощ за жилищно настаняване на уязвимите домакинства, особено в случаите на съдебно отстранение; като има предвид, че сигурното и стабилно жилищно настаняване, независимо дали жилището е притежавано или наето, е от съществено значение за индивидуалното и общностното благосъстояние; като има предвид, че е необходимо да се разработят и подкрепят механизми за представителство на наемателите и общностите; като има предвид, че недостатъчната защита на наемателите и уязвимите домакинства възпрепятства социалното сближаване, равенството и стабилността;

P. като има предвид, че дружествата в сектора на строителството и санирането съобщават за липса на квалифицирани работници[35]; като има предвид, че работната сила в строителството е сред петте основни професионални групи, изправени пред недостиг на работна ръка в Европа; като има предвид, че строителният сектор осигурява 18 милиона преки работни места и е ключов двигател на икономическия растеж в ЕС; като има предвид, че данните на Eurofound[36] показват, че качеството на работните места е значителен фактор за привличането на повече работници в строителния сектор и че недостигът на работна ръка се дължи на трудните условия на труд и относително високите равнища на временна заетост и самостоятелна заетост, свързани с дългите вериги от подизпълнители и цикличния, основан на проекти характер на заетостта в сектора; като има предвид, че справянето с този недостиг изисква инвестиции в професионално образование и обучение, чиракуване и учене през целия живот, както и гарантиране, че работните места в сектора са привлекателни чрез справедливи договори, достойно заплащане и стабилни условия на заетост; като има предвид, че подобрените условия на труд, по-строгите стандарти за здраве и безопасност и други стимули са от съществено значение за защитата на заетите в този високорисков сектор, за превръщането на строителството в устойчив и желан професионален път и за осигуряване на дългосрочното предоставяне на висококачествен жилищен фонд, както и за стимулиране на конкурентоспособността и иновациите в европейската строителна промишленост;

C. като има предвид, че жилищната криза е сериозна пречка, когато става въпрос за привличане и задържане на таланти в

---

35 Европейски орган по труда, Доклад относно недостига и излишъка на работна ръка за 2023 г., май 2024 г., стр. 51.

36 Eurofound, „Building on growth potential: Preparing the construction sector for the twin transitions“ (Изграждане на потенциала за растеж: подготовка на строителния сектор за двойния преход), декември 2025 г., https://www.eurofound.europa.eu/en/publications/all/building-on-growth-potential-preparing-the-construction-sector-for-the-twin-transitions.

държавите членки; като има предвид, че трудовите мигранти и сезонните работници допринасят за ключови сектори в целия ЕС, но много от тях са настанени в пренаселени жилища или жилища с лоши условия; като има предвид, че в няколко градски района в ЕС концентрацията на трудови мигранти и сезонни работници в определени квартали, които вече са изправени пред социално-икономически предизвикателства, може да доведе до пространствена сегрегация, лоши жилищни условия и социално напрежение; като има предвид, че Европейският орган по труда определи създаването на фиктивни дружества, неспазването на условията на труд, фиктивната самостоятелна заетост, регистрации за социални осигуровки с цел измама и неправомерното командироване на граждани на трети държави като най-важните нарушения в сектора; като има предвид, че отговорността на частния сектор за прекратяване на тези практики трябва да бъде ясно определена; като има предвид, че социалните партньори в строителния сектор следва да продължат да играят активна роля в борбата с недекларирания труд;

Т. като има предвид, че през 2019 г. приблизително 3,4 милиона предприятия са извършвали дейност в строителния сектор на ЕС[37], повечето от които малки и средни предприятия (МСП)[38], които произвеждат добавена стойност в размер на 549 милиарда евро и осигуряват заетост на 12,7 милиона души; като има предвид, че самостоятелно заетите лица, микропредприятията и МСП представляват основната работна сила в сектора и са от ключово значение за неговата конкурентоспособност, поради което се нуждаят от подкрепяща и стабилна регулаторна и инвестиционна среда; като има предвид, че в сектора на недвижимите имоти са били заети 2,7 милиона души, което представлява 1,7% от цялата заетост в частностопанския сектор на икономиката на ЕС през 2022 г., на които следва да се предостави по-добър достъп до кредитиране и друга финансова подкрепа; като има предвид, че подкрепата за частния сектор, независимо дали е национална или от ЕС, следва да има за цел да стимулира участието на МСП, в допълнение към по-големите субекти, като по този начин допринася за стабилен, конкурентоспособен строителен сектор и диверсифициране на размерите и видовете жилищни проекти;

У. като има предвид, че туризмът е жизненоважен икономически

---

37 Евростат, „Key figures on European business – Construction“ (Основни данни за европейския бизнес – строителство), уебсайт на Евростат, юни 2022 г., https://ec.europa.eu/eurostat/cache/htmlpub/key-figures-on-european-business-2022/construction.html.

38 [8]Европейска асоциация на занаятчиите, малките и средните предприятия (SMEunited), „Construction“ (Строителство), https://www.smeunited.eu/policies/sectors/construction.

двигател за ЕС, тъй като допринася за 10% от брутния вътрешен продукт на ЕС, като оказва значително въздействие върху растежа, заетостта и социалното развитие, което го превръща в актив за справяне с икономическите спадове и безработицата; като има предвид, че предложените мерки или действия не следва да създават отрицателни възприятия по отношение на туризма или да го възпират; като има предвид, че схемите за краткосрочно отдаване под наем, вариращи от цели жилища до отделни стаи, могат да допринесат положително за местните икономики, да спомогнат за справяне с обезлюдяването чрез насърчаване на селския туризъм, да подкрепят опазването на старите имоти и да осигурят допълнителен източник на доходи за собствениците и наемателите; като има предвид, че използването на жилищни имоти за туристически цели може също така да генерира допълнителни доходи за семействата, да подкрепи тяхната икономическа независимост и да послужи като източник на финансиране за енергийно ефективно саниране на сгради; като има предвид обаче, че данните показват, че пазарът на краткосрочно отдаване под наем става все по-професионален и концентриран, като обхваща от дребни собственици на имоти до инвеститори в множество имоти; като има предвид, че при проучвания е документирано, че в някои квартали на Барселона, Париж и Рим краткосрочното настаняване под наем представлява между 17% и 25% от всички жилищни единици; като има предвид, че през 2024 г. гостите са прекарали 854,1 милиона нощувки в места за краткосрочно настаняване в ЕС, което представлява увеличение с 18,8% спрямо 2023 г.; като има предвид, че увеличаването на процента на краткосрочното настаняване под наем и нарастващото оттегляне от дългосрочно жилищно настаняване могат да бъдат в ущърб на жилищното настаняване, особено в регионите с интензивен туризъм, като големите градове и крайбрежните, островните и най-отдалечените региони; като има предвид, че са необходими повече емпирични проучвания, за да се осигури информация за действията относно увеличаването на краткосрочното отдаване под наем; като има предвид, че са необходими разнообразни решения предвид разнообразния характер на местните реалности и броя на общините и местните териториални единици в ЕС; като има предвид, че разпокъсаната и непоследователна правна рамка на ЕС относно краткосрочното отдаване под наем възпрепятства правоприлагането; като има предвид, че регионите и градовете се нуждаят от инструменти за справяне с правната несигурност; като има предвид, че регулирането на тази дейност при необходимост се постига по-добре на равнище, което е по-близо до гражданите, както изисква принципът на субсидиарност, и показва съгласуваност със съдебната практика на ЕС;

Ф. като има предвид, че достъпът до жилищно финансиране е от съществено значение за посрещане на жилищните нужди, както и за подпомагане на строителството, санирането и промяната на

предназначението, по-специално за около 3,8 милиона МСП, осъществяващи дейност в строителния сектор на ЕС; като има предвид, че подобряването на достъпа до кредитиране, без да се излага на риск макроикономическата предпазливост, следва да бъде част от един балансиран отговор на жилищната криза; като има предвид, че достъпът до кредити за строителство значително намаля от 2008 г. насам, като банките съобщават за намаляващо търсене на кредити в целия ЕС, а лихвените проценти по ипотечните кредити са се увеличили, като по този начин се ограничава развитието на жилища на достъпни цени и устойчивото саниране на съществуващия фонд; като има предвид, че цялата пруденциална рамка следва да бъде насочена преди всичко към гарантиране на финансова стабилност, съсредоточаване върху разумни банкови критерии и предотвратяване на спекулативен бум при недвижимите имоти; като има предвид, че частните строителни предприемачи могат да играят важна роля за предоставянето на разнообразни решения за жилищно настаняване по ефикасен и устойчив начин и на цена, която хората могат да си позволят; като има предвид, че следователно привличането на частни инвестиции би могло да бъде полезно; като има предвид, че санирането, преобразуването и разширяването на съществуващия жилищен фонд е икономически ефективно и бързо решение на жилищната криза; като има предвид, че според Европейската централна банка през последните 15 години се наблюдават все по-големи различия в достъпа до пазара на жилищни недвижими имоти, като домакинствата с ниски и средни доходи са изправени пред по-големи трудности при получаването на кредити за покупка на жилище; като има предвид, че достъпът до заеми за закупуване на жилище може да бъде предизвикателство, особено за младите семейства и в селските райони, и поради това е необходим достъп до дългосрочно финансиране на достъпни цени; като има предвид, че регулирането на ипотечните пазари може да играе ключова роля в подкрепа на финансовата достъпност на жилищата; като има предвид, че връзката между тръстовете и фондовете за недвижими имоти, банките и други институционални инвеститори може да представлява риск за финансовата стабилност; като има предвид, че тези връзки следва да подлежат на прозрачно докладване;

X. като има предвид, че социалните жилища на достъпни цени се финансират от националните, регионалните и местните органи, като ЕС играе ключова роля чрез инструменти за финансиране, улесняване на сътрудничеството и обмен на най-добри практики между държавите членки и градовете; като има предвид, че инвестициите в социален в жилищен фонд на достъпни цени са намалели драстично след финансовата криза от 2008 г.; като има предвид, че делът на обществените, кооперативните и социалните жилища непрекъснато намалява; като има предвид, че само 7% от средствата по Механизма на ЕС за възстановяване и устойчивост през 2024 г. бяха изразходвани за социални

жилища и друга социална инфраструктура; като има предвид, че при прилагането на МВУ бяха установени недостатъци по отношение на прозрачността и яснотата при определянето и мониторинга на критериите на национално равнище; като има предвид, че националните насърчителни банки и институции играят съществена роля за финансирането на достойни, финансово достъпни и устойчиви жилища, като привличат частни инвестиции и укрепват рамката за финансиране на национално и регионално равнище; като има предвид, че националните насърчителни банки и институции са подкрепили над 380 000 жилища в целия ЕС и са поели ангажимент за финансиране на жилищния сектор в размер на близо 50 милиарда евро само през 2023 г., като по този начин значително допълват инициативите на равнището на ЕС със своите дълготрайни експертни познания и опит; като има предвид, че следва да се осигури достъп до програми за социално жилищно настаняване за най-уязвимите групи;

Ц. като има предвид, че групата на Европейската инвестиционна банка (ЕИБ) стартира първия си план за действие за жилища на достъпни цени през юни 2025 г.; като има предвид, че планът за действие на ЕИБ включва финансови инструменти като финансиране с дълг, заеми чрез посредник, капиталови и консултантски услуги, като същевременно запазва статута си на инвестиционна банка и на банка с рейтинг ААА; като има предвид, че ЕИБ подчертава, че сред основните предизвикателства на жилищната криза е липсата на предлагане, поради широк набор от фактори, което има отражение върху социалното сближаване и конкурентоспособността на ЕС и е различно за отделните места; като има предвид, че групата на ЕИБ изгражда подхода си върху основни приоритети, като жилища на достъпни цени, иновативни жилища и саниране, като по този начин намалява разходите на домакинствата и укрепва дългосрочната енергийна сигурност; като има предвид, че все още съществува необходимост от по-голяма прозрачност и яснота от страна на ЕИБ относно наличното финансиране за жилищно настаняване, включително видовете инструменти, финансовите условия, критериите за допустимост, изискванията за съфинансиране, графиците, гаранциите и гъвкавите договорености за специални случаи и специфични райони, например селските райони, островите и най-отдалечените региони; като има предвид, че липсата на ясна информация и механизми възпрепятства достъпа на регионите и общините, като причинява забавяния и изостря жилищната криза;

Ч. като има предвид, че предложението на Комисията за средносрочен преглед на фондовете на политиката на сближаване включва възможността за удвояване на наличното финансиране за жилища на достъпни цени, както и възможността държавите членки доброволно да преразпределят

част от текущите си програми за финансиране; като има предвид, че Европейската сметна палата подчерта, че това предложение не включва позоваване на анализ на пропуските, в който да се установи къде намесата на ЕС е най-необходима; като има предвид, че подкрепата от ЕС в размер на 7,5 милиарда евро, разпределена за жилищно настаняване по линия на фондовете на политиката на сближаване, представлява 2% от общото финансиране по линия на политиката на сближаване (379 милиарда евро) за периода 2021 – 2027 г.; като има предвид, че според Комисията държавите членки, в своите национални и регионални планове за партньорство, ще вземат решение относно сумите, които да бъдат изразходвани за жилищно настаняване и разходи, свързани със сближаването; като има предвид, че това е свързано с риск от подкопаване на способността им да използват средства по линия на политиката на сближаване и иновативни проекти за жилища на достъпни цени; като има предвид, че Комисията и държавите членки следва да приемат многогодишни политики, насочени към създаване на национални жилищни фондове от устойчиви жилища на достъпни цени, както и към насърчаване на саниране, което намалява разходите на домакинствата; като има предвид, че фондовете на политиката на сближаване следва да се използват стратегически и с ефикасни и прозрачни процедури, като се зачитат правата на работниците и колективните трудови договори, за да се гарантира лоялна конкуренция; като има предвид, че политиката на сближаване сама по себе си не може да разреши настоящата жилищна криза, тъй като според икономическия анализ, извършен за Доклада на ЕИБ за инвестициите за 2024 – 2025 г., недостигът на инвестиции в жилища на достъпни цени се оценява на 270 милиарда евро годишно; като има предвид, че публичните средства могат да бъдат допълнени от привличане на частни инвестиции; като има предвид, че преразпределянето на неизразходваните средства от Фонда за справедлив преход би могло да подпомогне изграждането на жилища, тъй като Комисията насърчава държавите членки да насочат неизразходваните средства към финансово достъпни, устойчиви и достойни жилища;

Ш. като има предвид, че жилищната криза, пред която са изправени милиони граждани в ЕС, засяга особено тежко младите хора; като има предвид, че през 2023 г. младите хора в целия ЕС са напуснали дома на родителите си средно на възраст 26,3 години[39], а в някои държави членки почти 70% от младите хора на възраст между 18 и 34 години не са имали друга алтернатива,

---

39 Евростат, „Age of leaving the parental home steady in 2023“ (Възраст на напускане на дома на родителите през 2023 г.), уебсайт на Евростат, 30 септември 2024 г.

освен да продължат да живеят с родителите си[40]; като има предвид, че през 2024 г. почти половината (49,1%) от всички млади хора на възраст между 18 и 34 години в ЕС са живели с поне един родител или са допринасяли или са се ползвали от доходите на домакинството; като има предвид, че през 2024 г. близо половината (47,2%) от младите хора в ЕС, които са живели с поне един родител или са допринасяли или са се ползвали от доходите на домакинството, са били студенти или по друг начин не са били част от работната сила[41]; като има предвид, че това забавяне за напускане на семейния дом възпрепятства по-младите поколения да започнат независим живот и принуждава много граждани да отложат важни житейски решения, като създаване на семейство, независим живот или преместване, за да започнат професионалната си кариера; като има предвид, че достъпът до жилищно настаняване за младите хора е първата стъпка към осигуряването на тяхната независимост и постигането на целите и желанията им; като има предвид, че жилищното настаняване оказва пряко въздействие върху демографските тенденции; като има предвид, че 40,7% от общия брой студенти в ЕС живеят далеч от семейния дом, но само 38% живеят в студентски жилища, управлявани от университети, публични субекти или акредитирани оператори[42]; като има предвид, че това положение разкрива структурен недостиг на приблизително 4,8 милиона леглови места в целия ЕС[43], което подчертава спешната необходимост от координирани европейски, национални и местни действия за разширяване и подобряване на достъпните и качествени студентски жилища; като има предвид, че високите жилищни разходи и недостигът на достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища под наем и старчески домове задълбочават неравенството между поколенията;

Щ. като има предвид, че в много държави членки наемите се увеличават по-бързо от доходите, списъците на чакащите за обществени жилища нарастват, а достъпът до достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища става невъзможен за

---

40 Евростат, „Share of young adults aged 18-34 living with their parents by self-defined current economic status“ (Дял на младите хора на възраст 18 – 34 години, които живеят с родителите си по самоопределен настоящ икономически статус), уебсайт на Евростат, юли 2025 г.

41 Евростат, „Key Figures on European Living Conditions“ (Основни данни за условията на живот в Европа), септември 2025 г.

42 Евростат, „Share of young adults aged 18-34 living with their parents by self-defined current economic status“ (Дял на младите хора на възраст 18 – 34 години, които живеят с родителите си по самоопределен настоящ икономически статус), уебсайт на Евростат, юли 2025 г.

43 Eurostudent VIII, „Housing situation: living away from home“ (Положение с жилищното настаняване: живот далеч от дома), 2021 – 2024 г.

домакинствата с ниски и средни доходи; като има предвид, че загубата на покупателна способност сред домакинствата с ниски и средни доходи и нарастващите жилищни разходи възпрепятстват възможността за придобиване или наемане на жилища на достъпни цени с по-широки демографски и социално-икономически последици, например повишени равнища на социално изключване; като има предвид, че сделките, свързани с жилищно настаняване, намаляха през 2023 г. в сравнение с 2022 г. в 13 от 16-те държави членки, за които има налични данни, което бележи втора поредна година на спад в продажбите[44]; като има предвид, че разглеждането на проблема не само с предлагането, но и със стратегическото местоположение на жилищата на достъпни цени, особено в близост до центрове за заетост, обществени услуги и устойчиви транспортни мрежи, е от съществено значение за намаляване на тежестта, свързана с пътуването до работното място, и за повишаване на качеството на живот; като има предвид, че приобщаващата жилищна политика следва да преодолее тези неравенства и да гарантира, че всеки, независимо от своя произход или статус, има достъп до достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища;

АА. като има предвид, че социалните жилища на достъпни цени се финансират от националните, регионалните и местните органи, като ЕС играе ключова роля в подкрепата им, включително чрез своите правила за държавни помощи; като има предвид, че в областта на жилищното настаняване на достъпни цени и социалното жилищно настаняване липсват последователни определения както в академичната литература, така и в достиженията на правото на ЕС, и че критериите за тяхното определяне попадат в сферата на компетентност на всяка държава членка, в съответствие с националните и регионалните обстоятелства; като има предвид, че ООН „Хабитат“ счита, че жилищата са достъпни, когато нетните месечни разходи за жилищно настаняване не надвишават 30% от общия месечен доход на домакинството[45]; като има предвид, че ОИСР определя социалните жилища като жилища за отдаване под наем, предоставяни на цени под пазарните, които са насочени към

---

44 Declós, C., „From market good to social right?“ Shifting approaches to housing in Europe“ (От стока на пазара към социално право? Промяна в подхода към жилищното настаняване в Европа), Център по международни въпроси в Барселона, 30 септември 2021 г., https://www.cidob.org/en/events/market-good-social-right-shifting-approaches-housing-europe.

45 ХАБИТАТ, „Capacity Development on SDGs Indicators’ Monitoring and Reporting – Indicator 11.1.1: Adequate housing and slum upgrading“ (Развитие на капацитета във връзка с показателите за ЦУР, мониторинг и докладване – показател 11.1.1: подходящо жилищно настаняване и модернизиране на бедните квартали), уебсайт на Програмата на ООН за населените места (ХАБИТАТ), април 2022 г.

определени демографски групи и разпределени в съответствие със специфични правила; като има предвид, че тези подходи са съвместими с определенията и критериите, използвани в държавите членки, които имат политики и регулаторни рамки в областта на жилищното настаняване на достъпни цени и определят подробни категории за жилища на достъпни цени, прагове на доходите и социални критерии, които приоритизират разпределението; като има предвид, че Парламентът е активен участник в този дебат и възнамерява да допринесе към основните определения след по-нататъшно взаимодействие при консултации с институции на ЕС, държавите членки и заинтересованите страни; като има предвид, че определенията изискват достъпът до пазарите на жилища на достъпни цени да бъде отворен за всички доставчици на услуги; като има предвид, че предоставянето на социални жилища като част от услугите от общ икономически интерес е предназначено предимно за граждани в неравностойно положение или групи в неравностойно социално положение, които не могат да получат жилище при пазарни условия; като има предвид, че е трябвало да бъде извършена оценка на въздействието, за да се прецени как тези определения ще се отразят на достъпа до и предоставянето на социални жилища на достъпни цени в държавите членки; като има предвид, че в много градове в ЕС са разработени ефективни решения за подобряване на финансовата достъпност на жилищата чрез публично-частни партньорства, в които публичните органи си сътрудничат с кооперативни участници или участници с нестопанска цел, за да осигурят наистина финансово достъпни и социални жилища;

АБ. като има предвид, че хората с увреждания са сред групите, които са най-силно засегнати от липсата на достъп до достойни жилища на достъпни цени; като има предвид, че твърде много хора с увреждания остават в неподходящи жилища поради липсата на достъпно жилищно настаняване; като има предвид, че спазването на ангажиментите на ЕС съгласно Конвенцията на ООН за правата на хората с увреждания изисква от държавите членки да разширят достъпното жилищно настаняване в общността; като има предвид, че през 2023 г. 11,1% от хората с увреждания са били претоварени с жилищни разходи[46]; като има предвид, че 4,4% от хората с увреждания живеят при изключително лоши жилищни условия; като има предвид, че 70 – 80% от съществуващия жилищен фонд е неподходящ за независим живот на хората с увреждания; като има предвид, че според оценките над 1 милиона души с увреждания на възраст под 65 години и над 2 милиона на възраст над 65 години живеят в заведения за институционализирани грижи в ЕС; като има

46 Евростат. „Disability statistics – housing conditions“ (Статистически данни относно увреждванията – жилищни условия), юни 2025 г. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Disability_statistics_-_housing_conditions.

предвид, че недостатъчната достъпност на жилищния фонд задълбочава социалното изключване и ограничава способността на хората с увреждания да живеят независимо и да участват пълноценно и равноправно в обществото;

АВ. като има предвид, че ефективните жилищни политики изискват наличието на прозрачни, надеждни, подробни и съпоставими статистически данни в целия ЕС; като има предвид, че събирането и съпоставимостта на данните продължават да бъдат предизвикателство, тъй като политиките за жилищно настаняване са дълбоко вкоренени в местния и териториалния контекст; като има предвид, че настоящите набори от данни често са разпокъсани и не успяват да обхванат териториалното измерение на динамиката на жилищното настаняване; като има предвид, че събирането на данни за жилищно настаняване би дало възможност за по-добро разбиране на специфичните за местоположението тенденции и териториални различия; като има предвид, че тези данни са от съществено значение за наблюдението на финансовата достъпност, оценката на системните рискове и информирането на основаното на факти създаване на политики; като има предвид, че са необходими надеждни данни и за бездомничеството, финансовата достъпност, усвояването на земя, необитаването на имоти и използването на сградния фонд, както и за санирането и модернизирането, за да се разработят ефективни политики; като има предвид, че Парламентът инициира пилотния проект на ЕС за обсерватория на земите, който понастоящем се изпълнява; като има предвид, че жилищата се вземат предвид при изчисленията на разходите за живот, което разкрива различия в цените на жилищата и комуналните услуги в държавите от ЕС въз основа на паритета на покупателната способност и общия индекс на равнището на цените за разходите на домакинствата; като има предвид, че основните компоненти на потребителските стоки и услуги, свързани с жилищата, включват електроенергия, газ и други горива[47]; като има предвид, че през 2021 г. 19,5% от жилищата в ЕС са били необитавани, т.е. те са били или незаети, или второстепенни жилища; като има предвид, че това представлява увеличение с 23% спрямо 2011 г.;

Ролята на ЕС в жилищните политики

Социално-икономическите последици от жилищната криза

1. изразява дълбока загриженост относно жилищната криза, засягаща ЕС и неговите държави членки, която подкопава

---

47 Евростат, Statistics Explained, „Comparative price levels of consumer goods and services“ (Сравнителни ценови равнища на потребителските стоки и услуги), декември 2025 г., https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Comparative_price_levels_of_consumer_goods_and_services.

достойнството, равенството и социалното сближаване; подчертава, че милиони европейци са изправени пред несигурни условия на живот в резултат на жилищната криза; подчертава, че финансовата достъпност е в основата на жилищната криза, по-специално за младите хора, семействата с ниски и средни доходи и уязвимите групи, включително възрастните и бездомните хора, които са изправени пред по-големи пречки пред достъпа до подходящо жилищно настаняване; изразява загриженост относно предизвикателствата, пред които са изправени младите хора, когато напускат семейния си дом и правят личен избор, оказващ влияние върху техния професионален и личен живот, например създаване на семейство или учене и намиране на първа работа в съответствие с техните квалификации;

2. изразява загриженост относно вредните социално-икономически последици от жилищната криза, която възпрепятства достъпа на хората до заетост и трудовата мобилност на работниците за работни места, разположени в метрополните райони, като така се създава недостиг на работници, наред с други проблеми; подчертава, че жилищната криза се превръща в пречка за конкурентоспособността на Европа, тъй като подкопава производителността и прави регионите по-малко привлекателни за инвестиции; изразява загриженост относно последиците от жилищната криза върху покупателната способност на хората, което създава трудности за дружествата при намирането на подходяща работна сила; ангажира се да насърчава по-голяма политическа воля сред държавите членки, както и сред местните и регионалните органи, при разработването на съобразени с конкретните нужди и иновативни решения и интегрирането на жилищните политики в по-широки социални и икономически стратегии;

ЕС и националните органи

3. горещо приветства ангажимента на Комисията да представи и приложи амбициозен европейски план за жилища на достъпни цени; припомня, че планът за жилища на достъпни цени трябва да зачита принципа на субсидиарност, като се вземат предвид специфичните нужди на всяка държава членка; счита, че планът за жилища на достъпни цени трябва да бъде разработен така, че да преодолее жилищната криза като извънредна социална ситуация;

4. призовава Комисията да вземе надлежно под внимание позицията на Парламента относно жилищната криза; призовава Комисията да свика първата среща на високо равнище на ЕС по въпросите на жилищното настаняване с насоченост към конкретни решения; подчертава, че европейският план за жилища на достъпни цени следва да даде приоритет на действията за повишаване на реалната финансова достъпност и да подкрепи държавите членки при осигуряването на достойни,

устойчиви и финансово достъпни жилища за милиони европейци; посочва, че жилищното настаняване е от компетентността на държавите членки, но признава, че секторното законодателство на ЕС може да окаже въздействие върху цялостната жизнеспособност и цена на сградите, както и върху санирането и промяната на предназначението на жилищата; настоява, че съществуват инициативи на ЕС, които могат да донесат реална добавена стойност за справяне с жилищната криза, не на последно място чрез използване на пълния потенциал на единния пазар в строителния сектор, създаване на условия за по-големи инвестиции чрез използването на средства на ЕС, повишаване на стандартите за качество на жилищата, подобряване на наличната информация чрез събиране и споделяне на данни, подкрепа за усилията и инвестициите в повишаване на квалификацията и преквалификация, улесняване на мобилността на строителните работници и засилване на опростяването на издаването на разрешения; призовава към това, европейският план за жилища на достъпни цени да бъде приведен в съответствие с Европейския стълб на социалните права и да спомогне за справяне със социалните неравенства, изкореняване на бедността в ЕС и насърчаване на социалното, икономическото и териториалното сближаване и възходящата конвергенция;

Местни и регионални органи

5. призовава ЕС и неговите държави членки да зачитат относимите правомощия на местните и регионалните органи и подчертават ключовата им роля при идентифицирането на жилищните нужди и даването на принос за националните стратегии при разработването на целенасочени мерки за местното население; призовава ЕС и неговите държави членки да стимулират общините и регионите да насърчават изграждането, санирането и промяната на предназначението на жилищни сгради в рамките на своите райони; отбелязва освен това, че въпреки че градските и промишлените райони са особено засегнати, жилищната криза обхваща всички региони, особено тези с постоянни неблагоприятни географски условия, като например селските и вътрешните райони, островите, най-отдалечените региони, граничните региони с много на брой хора, които пътуват до работните си места, и крайбрежните и отдалечените райони, по-специално тези, които са изложени на риск от демографски спад; подчертава значението на създаването и насърчаването на интегрирани стратегии за градско развитие, които обхващат образованието, здравеопазването, инфраструктурата (като вода и електричество), обществения транспорт и отдиха, като се гарантира, че демографските предизвикателства са ефективно интегрирани в изготвянето на политиките на всички равнища; призовава местните и регионалните органи да имат пряк и целенасочен достъп до фондовете на ЕС за жилищно настаняване и да бъдат оправомощени да ги управляват поради

близостта им до реалностите на местните нужди, като по този начин им се даде възможност да действат бързо за справяне с предизвикателствата, свързани с жилищното настаняване;

6. подчертава, че местните и регионалните органи трябва да участват в европейския план за жилища на достъпни цени; призовава за укрепване на механизмите за консултации, координация и сътрудничество между общините, както и за укрепване на партньорствата и използване на местния експертен опит на местните и регионалните органи, тъй като те са в най-добра позиция да гарантират успешното изготвяне и изпълнение на плана; призовава за активно участие на основните заинтересовани страни в оформянето и прилагането на жилищната политика на местно равнище; настоява инициативите на равнището на ЕС да зачитат многообразието на регионалните реалности, като признава, че различните териториални контексти (като например метрополните горещи точки, регионите с намаляващо население, островите и най-отдалечените региони) изискват адаптирани подходи;

7. призовава за насърчаване на опростяването чрез подход на многостепенно управление и в съответствие с принципа на партньорство, включително интегрирани административни структури и цифрови мерки, като например изцяло цифрови процедури за издаване на разрешения и електронна комуникация, свързана с издаването на разрешения, за да се подкрепи разработването на проекти за достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища, като се вземе предвид необходимостта от саниране на съществуващия жилищен фонд;

8. призовава Комисията да насърчава сътрудничеството и да публикува най-добри практики, отразяващи разнообразието от предизвикателства, пред които са изправени обезлюдените и обезлюдяващите се райони и граничните, островните и най-отдалечените региони, както и да не допуска жилищните политики да допринасят за обезлюдяването на определени райони; призовава ЕС и неговите държави членки да подкрепят местните и регионалните органи за увеличаване на предлагането на обществени, кооперативни жилища и жилища с нестопанска цел; призовава за насърчаване на проекти за цифрова свързаност и транспортна връзка със столиците, големите градове и градските центрове, тъй като те биха могли да помогнат в борбата с обезлюдяването, като гарантират правото на престой и дават възможност на местното население да живее в своето място на произход, като същевременно се увеличава броят на жилищата, налични на пазара, и се санира съществуващият жилищен фонд; призовава Комисията да изготви специален план за жилищно настаняване, който да обхваща както нуждите от строителство, така и от саниране за селските, островните и най-отдалечените региони, и за трансгранично сътрудничество, в това отношение, и да бъде подкрепен от проучване на условията

на живот в тези региони в Европа; призовава Комисията и държавите членки да прилагат инициативи, например чрез политиката на сближаване, за съживяване на селските райони чрез подобряване на инфраструктурата, подкрепа за програмите за жилищно развитие и насърчаване на политики, които насърчават обновяването на селските райони и подкрепят развитието на малките градове с цел справяне с уникални предизвикателства като ограничени инфраструктура и икономически възможности;

9. подкрепя интегрираните стратегии за териториално и местно развитие, насочени към повишаване на устойчивостта на селските райони чрез подходи на сътрудничество и участие, както е посочено в дългосрочната визия за селските райони на ЕС и рамката за сътрудничество на Пакта за селските райони, за да се преодолеят уникалните предизвикателства пред селските, отдалечените и планинските райони в жилищните политики; призовава Комисията да предложи „Статут на островите в ЕС“, съчетан с „Пакт за островите“, подобен на Пакта за селските райони, насочен към признаване на островния характер като отличителна черта и определяне на специфични мерки на политиката за подкрепа на островите при справянето с допълнителните разходи, свързани с островния характер, за да се гарантира достойно, устойчиво и финансово достъпно жилищно настаняване на островите;

10. подчертава, че са необходими мерки за гарантиране на жилища за жителите и за опазване на многообразието и жизнеспособността на градските общности и дългосрочната пригодност за живот на градовете; освен това подчертава значението на справянето с гентрификацията в градоустройството и на политиките за възстановяване, като се гарантира, че усилията за съживяване не водят до разселване на жителите, включително дългосрочно пребиваващите и по-възрастните собственици на жилища, или до загуба на жилища на достъпни цени; подчертава необходимостта от разпределяне на подходящи ресурси на местните и регионалните органи за подкрепа за изграждане на капацитет и за подпомагане на държавите членки в техните политики за териториално развитие, като се насърчават строителството, промяната на предназначението, санирането, инвестициите и рационализирането на процедурите за издаване на разрешения и административните процедури в селските райони, малките и средните общини и районите, считани за по-малко привлекателни; подчертава, че много общини са изправени пред сериозен недостиг на персонал, което ограничава капацитета им за планиране, предоставяне и управление на обществени и социални жилища и за гарантиране на подходящ надзор върху дейността на частния сектор; подчертава, че недостатъчният административен капацитет допринася за лошо управление, продължителни процедури за издаване на разрешения и слабо

правоприлагане срещу незаконни практики;

Увеличаване на предлагането на частни и обществени жилища на достъпни цени

Намаляване на регулаторната тежест и насърчаване на опростяването

11. подчертава, че сред основните причини за жилищната криза са недостатъчното предлагане на жилища, ограничените инвестиции във финансово достъпни и обществени жилища, неподходящите регулаторни рамки, недостатъчното планиране и ръководство от страна на правителството, високите цени на земята, конкурентното търсене на пространство, нарастващите разходи за строителство, нарастващите разходи за енергия и комунални услуги, инфраструктурните затруднения, продължителните процедури за издаване на разрешения, демографския растеж и демографските промени, недостигът на работна ръка, широкомащабните неправомерни практики за финансиализация и продължаващото несъответствие между търсенето и предлагането на жилища; подчертава необходимостта от увеличаване на инвестициите и предлагането на жилища, включително кооперативни, социални и нестопански модели, за да се спомогне за намаляване на цените; призовава публичните органи да предоставят спешни мерки за насърчаване на предлагането на жилища на достъпни цени чрез намаляване на регулаторната тежест, въздържане от добавяне на допълнителни административни нива, премахване на ненужните пречки и бюрокрация и смекчаване на пречките в местното, националното законодателство и законодателството на ЕС, които подкопават конкурентоспособността на секторите на строителството и санирането; призовава за хоризонтална всеобхватна оценка от страна на ЕС на относимото законодателство, което оказва въздействие върху предоставянето на финансово достъпни, висококачествени и енергийно ефективни жилища, като се избягват ненужното дублиране и допълнителната тежест за европейските граждани; в този смисъл призовава за съвместен регулаторен одит от страна на Комисията и Европейската сметна палата на законодателството на ЕС, което е възможно да възпрепятства предлагането на жилища на достъпни цени; счита, че такъв одит следва да отстрани установените недостатъци; припомня, че наличните данни показват, че ценовият контрол и държавната намеса могат да доведат до неочаквани резултати и всички такива мерки следва да бъдат насочени към ограничаване на нарушенията на пазара; отбелязва, че такива мерки създават несигурност, обезкуражават инвестициите и възпират онези, които биха могли да спомогнат за разширяване на предлагането; призовава държавите членки и регионите да разполагат с гъвкавост при постигането на свързаните с жилищното настаняване цели на законодателството на Съюза въз основа на техния специфичен

контекст и потребности;

12. настоятелно призовава Комисията да предложи пакет за опростяване на жилищното настаняване с цел опростяване и рационализиране на сложния набор от правила, които понастоящем забавят жилищното строителство и санирането в цяла Европа чрез намаляване на административната тежест, съгласуване на припокриващите се разпоредби и съкращаване на процедурите за издаване на разрешения; подчертава, че подобна инициатива ще улесни и ускори предоставянето на достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища, включително обществени и социални жилища, или санирането на жилища и намаляването на разходите за сгради; признава, че опростяването и целенасочената гъвкавост, когато е целесъобразно, биха премахнали ненужните пречки, като същевременно се запазят основните стандарти за безопасност, екологични и социални стандарти с цел ускоряване на издаването на разрешения, на новото строителство и санирането, което ще позволи предлагането на жилища да отговори на търсенето и ще направи жилищата по-достъпни финансово в цяла Европа;

13. настоятелно призовава за усилия за подобряване на наличието на земя за строеж по устойчив начин, особено в гъсто населените райони; подчертава, че отговорността за решенията относно земята, която е публична собственост, и процесите на планиране трябва да остане при националните и общинските органи; настоятелно призовава компетентните публични органи да започнат да използват земя, която е публична собственост, да преразгледат разпоредбите за зониране и да прекласифицират подготвената за инфраструктура земя за незабавно развитие, за да ускорят предоставянето на жилища на достъпни цени и кооперативни, социални и нестопански модели; подчертава, че всяка стратегия за земеползване трябва да балансира жилищните нужди с висококачествени строителни стандарти; подчертава, че жилищното строителство трябва винаги да бъде интегрирано в по-широки стратегии за развитие в градските райони, включително развитието на публична инфраструктура, за да се гарантира социално сближаване и да се предотвратят социално-икономическата сегрегация и нарушаващите пазара практики; призовава държавите членки и местните и регионалните органи да възприемат интегрирани подходи, които да гарантират съгласуваност между строителните проекти и екологичните и социалните цели; призовава държавите членки да интегрират оценките на риска за околната среда в градоустройственото планиране, като гарантират, че определени райони, уязвими на бедствия, свързани с климата, се ползват с приоритет за защитни мерки и устойчива инфраструктура;

14. подчертава, че вече съществуват решения за изграждане на нови жилища без ново потребление на природни зони, като

същевременно се подобрява качеството на сградите и се увеличава предлагането и разнообразието на жилища; подчертава, че тези решения варират от жилища с лека, хоризонтална и вертикална гъстота, проектирани съвместно с местните жители, до обновяване на градската среда, включително разработване на леки жилища;

15. подчертава, че обитаемите изоставени промишлени терени осигуряват допълнителен източник на градска земя за евентуално застрояване; призовава държавите членки и местните и регионалните органи да картографират изоставените промишлени терени на тяхната територия, които биха могли да бъдат преобразувани в жилища, и да въведат „паспорти на изоставените промишлени терени“, определящи условията, при които изоставените промишлени терени биха били автоматично преобразувани в жилищно строителство; призовава Комисията и държавите членки активно да насърчават възстановяването на изоставени или недостатъчно използвани обекти в рамките на съществуващите градски структури, като същевременно гарантират, че такива проекти за възстановяване допринасят за финансовата достъпност, устойчивостта и социалното приобщаване;

16. призовава компетентните публични органи да предоставят на отговорните институции подходящи ресурси, за да се осигури ефективно и навременно обработване на заявленията, за да се гарантира, че процесите на издаване на разрешения стават по-бързи и по-опростени, включително чрез мерки като въвеждане на принципа на положително административно мълчание при издаването на разрешения за строителство за нови строителни и ремонтни дейности, освен в случаите, свързани с безопасността на хората, екологичните стандарти и мерките за защита или изискванията за опазване на културното, историческото и археологическото или архитектурното наследство, които трябва да бъдат защитени; припомня значението на процесите на основано на участието планиране и на социалната функция на жилищното настаняване; призовава Комисията настоятелно да прикани държавите членки да определят цел за издаване на разрешения за жилищно настаняване в срок от 60 дни, за да се осигурят достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища; призовава държавите членки да насърчават предоставянето на жилища чрез приоритетни действия, позволяващи задействането на по-кратки процедури на национално равнище, и да въведат ускорени процедури за одобрение на жилищни проекти, считани за критични с оглед на справянето със спешния недостиг;

17. призовава Комисията да проучи как да подкрепи държавите членки в усилията им за ефективно управление на градоустройственото планиране и процедурите за лицензиране, като дава насоки, предоставя техническа помощ и подходящи ресурси за укрепване на техническия и административния

капацитет на местните органи в рамките на програмата „Цифрова Европа“ и Европейския фонд за регионално развитие или актуализира онлайн инструментите за насоки за държавите членки; наред с това се застъпва за постигане на напредък в цифровизацията на процесите на издаване на разрешения чрез оперативно съвместими национални платформи, позволяващи електронно подаване, проследяване и одобряване на заявления за строителство, промяна на предназначението и саниране; освен това призовава за създаването на обслужване на едно гише на национално равнище, което да предоставя консултантска подкрепа за намаляване на административните забавяния в съответствие с инициативата на Комисията „Интелигентно финансиране за интелигентни сгради“ и „Вълна на саниране“; призовава Комисията да изготви проучване за оценка на причините за прекомерното време, необходимо за получаване на разрешения и за преминаване през процедури за лицензиране, включително събиране на най-добрите практики, с оглед на подобряване на ефикасността; подчертава, че процесите на издаване на разрешения следва да гарантират прозрачност и да улесняват обмена на данни между местните органи, строителните предприемачи и гражданите, като същевременно се спазват стандартите на ЕС за защита на данните; подчертава необходимостта от навременни, добре обезпечени с ресурси и задълбочени съдебни процедури и решения, свързани с издаването на разрешения, строителството, исканията в областта на околната среда и собствеността, за да се избегнат продължителни правни спорове, като се гарантира, че процедурите са както бързи, така и стабилни;

18. подчертава необходимостта от дейности по саниране и промяна на предназначението с цел справяне с разпокъсаните жилищни политики и продължителните процедури за издаване на разрешения, които могат да възпрепятстват развитието на съществуващия сграден фонд; призовава държавите членки да предоставят допълнителни стимули за саниране на изоставени жилища и подчертава факта, че процесът на кандидатстване следва да остане лесен; призовава към това, санираните жилища да бъдат предоставени на лицата, включени в списъците на чакащите за жилищно настаняване, или на купувачите за първи път, като се отчитат техните нужди; призовава държавите членки да поставят нов акцент и да финансират по подходящ начин санирането на жилищни имоти в райони, които традиционно се използват за цели, различни от жилищни, така че имотът „над магазина“ на следващите етажи да се използва пълноценно за посрещане на неотложните местни жилищни нужди в тези общности;

19. счита, че ЕС следва да поддържа еднакви условия на конкуренция и да гарантира ефективното използване на ресурсите на ЕС, които следва да бъдат насочени към осигуряването на достойни, устойчиви и финансово достъпни

жилища за всички; призовава Комисията и държавите членки да интегрират изцяло стратегията на Комисията „Вълна на саниране“ в жилищните политики, включително схемите за подпомагане на модернизирането на частни жилища, като гарантират, че санирането на сградите е съсредоточено не само върху енергийната ефективност и декарбонизацията, но и върху социалната справедливост и разширяването на предлагането на жилища на достъпни цени, подобряването на качеството на живот, предотвратяването на непропорционално увеличаване на наемите по време на санирането и намаляването на дългосрочните жилищни разходи; подчертава, че е важно да се определят конкретни целеви показатели за саниране в рамките на предстоящия европейски план за жилища на достъпни цени и да се допринесе за подобряване на средните равнища на енергийните характеристики на жилищния сектор и да се даде приоритет на сградите с най-лоши характеристики; призовава държавите членки, изправени пред висока концентрация на нискоефективни, стандартизирани многоетажни сгради, да разработят механизми, които позволяват необходимите темпове на саниране за постигане на целите на ЕС; подкрепя стимулите за санирането на жилища в гъсто населени райони и се застъпва за решения, които стимулират положително собствениците да връщат жилищата на пазара, за да ги предоставят за дългосрочно отдаване под наем, особено в подложените на натиск градски райони; подчертава, че при разработването на жилищни политики компетентните органи следва да могат да извършват единна и задълбочена екологична оценка, като избягват ненужното дублиране, и да извършват необходимите административни и процедурни стъпки за даден географски район преди разработването на жилищни проекти;

20. призовава публичните органи да увеличат усилията си за борба с енергийната бедност, включително чрез ускоряване и опростяване на процедурите за издаване на разрешителни и лицензи за енергийно ефективно саниране; призовава държавите членки да подкрепят енергийно бедните домакинства в борбата с енергийната бедност; подчертава значението на социалните планове в областта на климата в подкрепа на санирането, за да се спомогне за справяне с високите цени на енергията; призовава Комисията да следи отблизо постигнатия до момента напредък в предотвратяването на енергийната бедност;

21. припомня, че целта на Директивата относно енергийните характеристики на сградите е да се намали потреблението на енергия от домакинствата; признава, че Директивата относно енергийните характеристики на сградите налага изисквания за сградите, които биха могли да повлияят на разходите за строителство; отбелязва значението на екологичните стандарти, като например сертификата за енергийни характеристики, и призовава за мерки, които да гарантират, че тези стандарти не оказват отрицателно въздействие както върху пазара на наеми,

така и върху пазара на недвижими имоти; изразява загриженост относно методите за изчисляване и несъответствията в енергийното етикетиране на жилищните сгради, което следва да отразява точно действителните енергийни характеристики на имотите; предупреждава за възможните последици от такова етикетиране; признава, че практическото прилагане на Директивата за енергийната ефективност засяга много строителни дружества и частни собственици; подчертава необходимостта да се гарантира, че разпоредбите не водят до по-високи разходи както за наемателите, така и за купувачите на имоти; призовава към това, проектите за енергийно саниране да станат по-достъпни чрез техническа помощ и консултантски услуги; призовава държавите членки да улеснят участието в енергийни общности на жителите на социални жилища, подкрепяйки ръководеното от гражданите саниране, като същевременно зачитат националните приоритети и наличните ресурси;

22. призовава държавите членки да приемат ефективна и основана на стимули данъчна система за жилищните политики; призовава Комисията да извърши задълбочена оценка на начина, по който данъчните стимули на национално равнище засягат жилищния пазар; подчертава, че фискалните политики следва да служат на социалното приобщаване; счита, че международните стандарти на ОИСР по отношение на жилищните политики се оказаха полезни, като насърчават инвестициите в жилища и спомагат за ограничаване на натиска върху цените на жилищата и по този начин стимулират предлагането в области с голямо търсене; призовава държавите членки да създадат фискални стимули за саниране на жилища и ново строителство; призовава, след цялостна оценка на въздействието, за реформа на Директивата за ДДС[48], която би могла да позволи прилагането на свръхнамалена ставка на данъка върху добавената стойност за доставката и строителството на жилища, като част от социална политика, както е определена от държавите членки, за обновяване и промяна, включително разрушаване и реконструкция, и ремонт на жилища и частни жилища, както и за отдаване под наем на недвижими имоти за жилищни цели; подчертава, че тези мерки следва да зачитат фискалната неутралност, да бъдат в съответствие с целите на ЕС и да дават приоритет на подкрепата за домакинствата с ниски и средни доходи;

23. подчертава, че данъчната политика е от изключителната компетентност на държавите членки; призовава за здравословен данъчен микс в държавите членки, като се засилят усилията за премахване на данъчните пречки за новите участници на

---

48 Директива 2006/112/ЕО на Съвета от 28 ноември 2006 г. относно общата система на данъка върху добавената стойност (ОВ L 347, 11.12.2006 г., стр. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2006/112/oj).

жилищния пазар, като например високите данъци за регистрация в някои държави, като същевременно се насърчават данъчни условия, които правят дългосрочните наеми по-достъпни, стабилни и сигурни; призовава държавите членки да преразгледат данъчните режими с цел увеличаване на мобилността и гарантиране на по-ефективно използване на жилищата; призовава държавите членки да гарантират, че всички данъчни и финансови стимули в подкрепа на жилищното настаняване допринасят за достоен, устойчив и финансово достъпен пазар на жилища, като се избягват ценовата инфлация и нарушаващите пазара практики, които биха влошили достъпа до жилищно настаняване;

Суровини и продукти за строителство и саниране

24. изисква от Комисията да изготви анализ на различните причини, засягащи цената и доставките на суровини и продукти за строителство и саниране, включително законодателство, с оглед подобряване на достъпа до тях и гарантиране, че разходите за подновяване на предишни характеристики на проектирането на сгради не нарастват, в съответствие с правомощията на ЕС и принципа на субсидиарност; изразява съжаление относно липсата на единен пазар за суровини и продукти за строителство и саниране; призовава Комисията да подобри разрастването в областта на иновативните и устойчиви продукти и тяхната достъпност във всички държави членки; призовава за специален контрол на конкуренцията в сектора на строителните материали, за да се гарантира конкурентоспособността на сектора; счита, че са необходими иновативни решения за постигане на жилища на достъпни цени и за гарантиране на ориентиран към бъдещето сграден фонд, като едно от решенията е предварителна подготовка или строителство извън обекта за саниране, а не строителство на място, което може значително да съкрати времето за строителство и да спомогне за преодоляване на недостига на доставки; подчертава, че промишленото предварително производство може да намали времето за строителство с 20 — 50% и следователно да намали свързаните с него смущения, както и да доведе до значителни икономии на енергия и разходи; изразява убеденост в значението на кръговостта на материалите и устойчивостта на строителния сектор, включително чрез проектиране, което улеснява повторната употреба и насърчаването на местното снабдяване със строителни материали; изисква от Комисията да проучи въздействието на вносните мита върху сигурността на доставките и цените на основните строителни материали, необходими за сектора на санирането и строителството, и да проучи нови пазари за такива материали, включително чрез насърчаване на стратегически споразумения; призовава за укрепване на единния пазар на суровини и продукти, които са от съществено значение за жилищния сектор; в този смисъл призовава за бързо

прилагане на Регламента за строителните продукти[49] и за маршрути за сертифициране в целия ЕС в подкрепа на устойчивото строителство и конкурентоспособността;

25. подчертава, че е важно ЕС да засили своя промишлен суверенитет в секторите на строителството и санирането и да предложи мерки за установяване и преодоляване на пропуските в производствената верига в строителството; призовава държавите членки да насърчават използването на строителни материали, произведени в Европейския съюз, като по този начин подкрепят създаването на работни места на местно равнище и повишават конкурентоспособността на ЕС; призовава публичните органи да стимулират технологиите, произведени в Европа, като прилагат принципа на европейските преференции при възлагането на обществени поръчки; призовава Комисията да включи минимални клаузи за произход за съфинансирани от ЕС проекти в сектора на устойчивото строителство за компоненти „Произведено в ЕС“ и да стартира програми за подкрепа на промишленото преобразуване, научните изследвания и инвестициите в рамките на европейската верига за създаване на стойност; подчертава отговорността на органите и промишлеността да гарантират високи стандарти в строителството, защита срещу дефектни строителни материали и отчетност; подчертава необходимостта от подходящи предпазни мерки на равнището на ЕС за защита на потребителите и работниците; подчертава значението на подобряването на устойчивостта и дълготрайността на европейските сгради и стимулирането на устойчиво и трайно обновяване, като същевременно надлежно се вземат предвид ситуациите и ограниченията, пред които са изправени домакинствата, живеещи в жилища, нуждаещи се от обновяване;

Производителност и иновации

26. подчертава, че регулаторните рамки следва да подкрепят иновациите; насърчава компетентните публични органи да инвестират в производителност и иновации в рамките на жилищния сектор с цел увеличаване на капацитета и намаляване на строителните разходи при същевременно подобряване на качеството на жилищния фонд по отношение на енергийните характеристики на сградите, енергийната ефективност, качеството на въздуха в сградите и вентилацията, акустичната и топлинната изолация, структурната стабилност и достъпността, и за насърчаване на производителността и ефективността в самия строителен процес чрез по-бързи, по-ефективни от гледна точка

---

49 Регламент (ЕС) 2024/3110 на Европейския парламент и на Съвета от 27 ноември 2024 г. за определяне на хармонизирани правила за предлагането на пазара на строителни продукти и за отмяна на Регламент (ЕС) № 305/2011 (ОВ L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

на разходите и по-малко трудоемки методи, включително индустриализация, предварително производство и цифровизация на строителните техники, когато е целесъобразно, при гарантиране на това, че традиционните и хибридните методи на строителство продължават да бъдат подкрепяни, особено в контекста на санирането;

27. призовава към това, новите жилища да отговарят на разумни стандарти за качество и обитаемост по отношение на изолацията, енергийната ефективност, качеството на въздуха в помещенията и пожарната безопасност; призовава за по-добра координация на равнището на ЕС с цел повишаване на пожарната безопасност в държавите членки; призовава компетентните публични органи да гарантират, че иновациите в жилищния сектор подкрепят местните предприятия и традиционните занаяти и не водят до увеличаване на жилищните разходи или разселване на жителите; призовава към това, фондовете на ЕС и националните фондове да засилят подкрепата за иновациите и научните изследвания в строителния сектор, например проекти, водени от европейски микропредприятия и МСП, насочени към научни изследвания в областта на новите материали и строителни методи, и да свързват подкрепата за иновации с финансовата достъпност; призовава за европейски финансови инструменти, които да помогнат на МСП да разширят мащаба на предоставянето на жилища под формата на модули и извън обекта; призовава за разработването и внедряването на решения и технологии за интелигентни домове; призовава за стандартизиране на строително-информационното моделиране; призовава за укрепване на Европейската обсерватория на строителния сектор; призовава към това, иновациите да вървят ръка за ръка с трудовите стандарти, безопасните условия на труд и справедливите и стабилни договори, за да стане строителният сектор по-привлекателен; призовава Комисията да въведе инициатива „Долини за жилищно настаняване“, като създаде центрове за сътрудничество за жилищни решения въз основа на модела на „Долините за иновации“;

Предоставяне на правна сигурност и защита на собствениците и наемателите на имоти

28. подчертава, че жилищната политика трябва да постигне справедлив баланс между защитата на правата на собствениците и защитата на наемателите; припомня, че гражданите на ЕС имат право да притежават, използват, наследяват законно придобита собственост и да се разпореждат с нея; решително осъжда явлението незаконно обитаване на частни и обществени имоти в цяла Европа, което нарушава основното право на частна собственост; призовава държавите членки да защитават това основно право и да приемат по-строги мерки за защита на собствениците, като гарантират бързи и ефективни правни механизми за възстановяване на имущество, включително

навременни съдебни разпореждания за съдебно отстраняване, засилване на защитата на жертвите на такива актове, възстановяване на законното притежание и отстояване на принципите на правовата държава; подчертава, че незаконното обитаване на жилища може да създаде несигурност, упадък на градовете и социално напрежение и да подкопае социалното сближаване; счита, че възможността собствениците да възстановят законно контрола върху жилищата си е не само въпрос на коректност и справедливост, но също така е от жизненоважно значение за поддържане на доверието на инвеститорите и предлагането на жилища под наем; призовава за координирани политики на равнището на ЕС за предприемане на мерки и ограничаване на незаконното обитаване на жилища, като се гарантира правото на собственост и правната сигурност на собствениците като важни елементи за осигуряване на икономическа стабилност и сигурност, по-специално защита на дребните собственици, които зависят от доходите от наем като средство за препитание, като например пенсионерите; призовава за по-добро сътрудничество, събиране на данни и обмен на информация между държавите членки в това отношение; и призовава за по-добро използване на инструментите на Европол, когато се подозира, че организираната престъпност участва в незаконно обитаване на жилища, включително чрез проучване на добавената стойност и евентуалното създаване на онлайн платформа;

29. насърчава собствениците на имоти да предлагат дългосрочни и стабилни договори за наем, за да се повиши сигурността на владението и да се осигури по-голяма предвидимост за наемателите; насърчава държавите членки да увеличат прозрачността в частния сектор за отдаване под наем въз основа на обявените цени с цел подобряване на жилищните условия за наемателите и да укрепят националното законодателство в това отношение; призовава държавите членки да засилят защитата на правата на наемателите, включително като се насърчават онлайн платформите за отдаване под наем да предоставят информация относно средните равнища на наемите в района, за да се гарантират справедливи условия и да се предотвратят непропорционални увеличения на наемите; призовава Комисията и държавите членки да засилят ангажимента си за гарантиране на равенство и недискриминация в жилищния сектор; призовава за координирани отговори от страна на социалните служби за разрешаване на конфликти между наематели и собственици и за предотвратяване на по-нататъшна уязвимост на участващите страни, включително дребните собственици и уязвимите наематели при тези обстоятелства; насърчава държавите членки да предложат механизми за уреждане на правни спорове за разрешаване на спорове, свързани с жилищното настаняване, например в случаи на продължително или неправомерно неспазване на договорите за наем, което лишава собствениците от законното използване на техните домове, както и

наемодателите, които не спазват задълженията на наемателите; призовава публичните органи да защитават семействата, по-специално тези с деца, например чрез улесняване на достъпа до временен подслон за справяне с краткосрочната уязвимост, като защитата на уязвимите семейства остава в ръцете на компетентните органи; подчертава, че местните органи трябва да установяват и да се справят със случаите на неспазване на изискванията за собственост, управление и безопасност, като допринасят за по-високи стандарти на частния пазар за отдаване под наем; осъжда злоупотребите с жилищни практики, които подлагат наемателите в уязвимо положение на неподходящи, опасни или нехигиенични условия; подкрепя ролята на съюзите на наемателите и участниците от гражданското общество в областта на жилищното настаняване като заинтересовани страни в жилищната политика;

Посрещане на специфичните нужди от работна ръка: гарантиране на качествени работни места, развиване на таланти и инвестиране в умения

30. изразява загриженост относно недостига на работна ръка и липсата на конкурентоспособност в секторите на строителството и санирането, както и относно недостига на квалифицирани работници; призовава европейският план за жилища на достъпни цени да бъде свързан с пътната карта на ЕС за качествени работни места; подчертава, че жилищната криза не може да бъде решена без напълно обучена и мобилна работна сила в строителството; подчертава, че е важно да се подобрят условията на труд на строителните работници, за да се преодолее недостигът на работна ръка и да се привлече квалифицирана работна сила; поради това подчертава необходимостта да се гарантират справедливи заплати, стабилна заетост, безопасни условия на труд, подобрени договори и стандарти за здраве и безопасност; подчертава, че правата на работниците следва да се зачитат и прилагат, и насърчава ефективния мониторинг, включително използването на цифрови инструменти и дружествени регистри за откриване на измами; призовава за национални мерки за предотвратяване на произшествия на строителни обекти; призовава за укрепване на прилагането на достиженията на правото на ЕС в областта на здравословните и безопасни условия на труд; призовава държавите членки да подобрят колективното договаряне за работниците в секторите на строителството и санирането;

31. подчертава, че в рамките на предстоящата европейска стратегия за жилищно строителство е от изключително значение да се преодолее по-добре недостигът на умения, за да се гарантира наличието на необходимите квалифицирани работници, за да се подобри ефективността на строителния сектор; насърчава държавите членки, публичните органи и строителните дружества да инвестират повече в професионално образование и обучение

(ПОО) и чиракуването, свързани със строителния сектор, както и в учене през целия живот за повишаване на квалификацията и преквалификация на работниците в тези сектори в тясно сътрудничество със социалните партньори, включително умения за модулно строителство на жилища, енергийно ефективно строителство и саниране, нови устойчиви строителни материали и цифрови решения; подчертава необходимостта от разширяване на ПОО в строителния сектор и от подобряване на достъпа до обучение за придобиване на умения в регионите с ниски резултати в строителството; призовава за програми за професионално обучение и чиракуване, насочени към съвременните методи на строителство; подчертава необходимостта от ускоряване на стажовете в областта на строителството чрез модулно, дуално обучение; подчертава необходимостта от обучение на работниците от строителната промишленост в областта на технологиите за нулеви нетни емисии и от внедряване на съответните умения по цялата производствена верига и на всички равнища на умения, за да се гарантира, че нискоквалифицираните работници също могат да се възползват от обучението в областта на новите технологии; призовава държавите членки активно да насърчават и внедряват съдържанието, създадено от академиите за умения в областта на технологиите за нулеви нетни емисии; призовава държавите членки да предвидят разпоредби за доброволно, подходящо, регламентирано от промишлеността обучение на студенти на строителни участъци; призовава за мобилизиране на средства от ЕС, като например ЕСФ+, за подпомагане на развитието на умения в секторите на строителството и санирането;

32. призовава Комисията и държавите членки да стимулират трудовата мобилност в строителния сектор като един от начините за облекчаване на недостига на умения; настоятелно призовава държавите членки и Комисията ефективно да използват съществуващите инструменти за постигане на съответствие между уменията и нуждите в строителния сектор, в съответствие с картата за умения в строителната промишленост в рамките на Европейския център за развитие на професионалното обучение (Cedefop), за да се помогне на регионите със сериозен недостиг на работна сила и да се насърчат трансграничните възможности за квалифицираните работници; подчертава необходимостта от осигуряване на защита за мобилните работници, включително равни права, достойни условия на труд и достъп до обучение, за да се гарантира справедлива мобилност; призовава Комисията да улесни мобилността в рамките на ЕС с минимална административна тежест чрез инициативи за укрепване на взаимното признаване на професионалните квалификации в сектора, включително, когато е необходимо, за квалифицирани работници от трети държави; подчертава необходимостта от признаване и валидиране на професионалните умения и квалификации в целия ЕС като част от Европейската стратегия

за жилищно строителство; призовава Комисията да преразгледа Директивата за професионалните квалификации[50], за да подобри взаимното признаване на квалификациите в сектора; приветства предложението на Комисията за инициатива за преносимост на уменията с цел подобряване на преносимостта на уменията и квалификациите в целия ЕС, независимо от това къде са придобити, като част от Съюза на уменията; освен това приветства предложението на Комисията за единен цифров портал за декларации с цел намаляване на административната тежест за командироването на работници[51] и призовава за бързото му договаряне и прилагане; призовава националното трудово законодателство да подкрепя усилията за справяне с дългосрочния недостиг на работна ръка;

33. насърчава Комисията и държавите членки да гарантират, че законните трудови мигранти и сезонните работници, чието настаняване се осигурява чрез техния работодател, имат достъп до достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища; подчертава, че нито един работник не следва да бъде принуждаван да живее в пренаселени или лоши условия; призовава за засилен мониторинг в това отношение; призовава Комисията и държавите членки да анализират социалните и териториалните последици от концентрираното жилищно настаняване за трудовите мигранти и сезонните работници; подчертава необходимостта да се оцени дали подобна пространствена сегрегация подкопава социалното сближаване и интеграцията на общностите; призовава държавите членки да събират данни на регионално и местно равнище относно местоположението и условията на предоставеното от работодателя настаняване; призовава за преглед на Европейския орган по труда с цел по-ефективно трансгранично прилагане;

Малки и средни предприятия

34. призовава Комисията и държавите членки решително да подкрепят микропредприятията, МСП и самостоятелно заетите лица в строителния и жилищния сектор, включително чрез предоставяне на необходими, достъпни инструменти за финансиране и чрез гарантиране на навременни плащания за обществени поръчки, като същевременно се премахне административната тежест, свързана с дължимите плащания; подчертава, че е важно да се подобрят регулаторните рамки,

---

50 Директива 2005/36/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 7 септември 2005 г. относно признаването на професионалните квалификации (ОВ L 255, 30.9.2005 г., стр. 22, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2005/36/oj).

51 Европейска комисия, „Нова цифрова платформа за деклариране на командировани работници“, уебсайт на Европейската комисия, ноември 2024 г., https://commission.europa.eu/news-and-media/news/new-digital-platform-declaring-posted-workers-2024-11-14_bg.

които възпрепятстват конкурентоспособността и пригодността за заетост на микропредприятията, МСП и самостоятелно заетите лица, и да се преодолее липсата на хармонизирани на равнището на ЕС, основани на резултатите стандарти и преобладаващите дълги срокове за стандартизация, които възпрепятстват навлизането на иновативни строителни материали, за да се привлекат и насърчат таланти и да се даде възможност за по-лесен достъп до пазара; признава приноса на самостоятелно наетите лица като ключова работна сила в секторите и призовава за специална защита, за да им се осигури стабилност, справедливо третиране и социална закрила; приканва Комисията и групата на ЕИБ да опростят достъпа до схемите на ЕС за финансиране за микропредприятията и занаятчиите, като обърнат специално внимание на селските и обезлюдените райони, като начин за запазване на местните умения и заетост; подчертава, че подкрепата за микропредприятията и самостоятелно заетите лица е не само икономически, но и културен и социален приоритет, тъй като запазва местните традиции и укрепва самодостатъчността на общностите; подчертава необходимостта от подкрепа за МСП, включително тези, които са жилищни кооперации и социални предприятия, като по-широка стратегия за участие в дългосрочното предоставяне на достойни, финансово достъпни и устойчиви жилища;

35. припомня решаващата роля на обществените поръчки в строителния сектор, които представляват значителен дял от дейността на сектора; посочва, че сложността на обществените поръчки се е увеличила с течение на времето, което затруднява общините при възлагането на обществени поръчки за строителство; призовава Комисията съществено да опрости законодателството на ЕС в областта на обществените поръчки; призовава публичните органи ефективно да регулират възлагането на подизпълнители, като гарантират, че публичните средства подкрепят дружествата, които осигуряват висококачествени социални условия на труд и спазват промишлените стандарти; призовава Комисията да обмисли включването на социални и екологични стандарти в предстоящото преразглеждане на Директивата за обществените поръчки[52] и да гарантира прозрачност по отношение на подизпълнителите и обхвата на възложената на подизпълнители работа; отбелязва, че въвеждането на допълнителни критерии в процедурите за възлагане на обществени поръчки би могло да увеличи сложността на процеса на възлагане на обществени поръчки, като засегне конкуренцията между оферентите и цените; подчертава, че внимателното разработване на такива

---

52 Директива 2014/24/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 февруари 2014 г. за обществените поръчки и за отмяна на Директива 2004/18/ЕО (ОВ L 94, 28.3.2014 г., стр. 65, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

критерии е важно, за да се гарантира привеждане в съответствие с целта за улесняване на изграждането на жилища на по-достъпни цени; счита, че Европейската стратегия за жилищно строителство следва да гарантира, че обществени поръчки не се възлагат на дружества, осъдени за корупция или нарушения на правата на човека; призовава държавите членки да адаптират своите правила за възлагане на обществени поръчки, за да помогнат на публичния сектор да избегне ангажирането с изпълнители, които нямат доказани способности или експертен опит;

Подпомагане на предлагането на обществени, кооперативни жилища, жилища с нестопанска цел и жилища с ограничена печалба

36. признава, че наличието и разпределението на обществени, социални, кооперативни жилища, жилища с нестопанска цел и жилища с ограничена печалба може да допринесе за гарантиране на финансова достъпност, стабилност и социално сближаване и за увеличаване на предлагането на жилища за групи като домакинствата с ниски доходи, младите хора, студентите, възрастните хора, хората с увреждания и работниците от критично значение; подчертава, че е важно да се осигури подходящ дял от тези модели на жилищно настаняване; призовава публичните органи да гарантират целенасочена подкрепа за тези модели на жилищно настаняване, тъй като те осигуряват дългосрочна финансова достъпност, стабилност и стойност за общността; призовава държавите членки да въведат механизми, които дават възможност на местните органи да обмислят рехабилитация, добавяне на допълнителни етажи или преобразуване на таванските помещения на вече съществуващи обществени сгради, както и рехабилитация и промяна на предназначението на неизползвания обществен сграден фонд, особено този, който се намира в исторически центрове и предградия, в обществени или социални жилища, когато е целесъобразно, като същевременно се запазва архитектурната или културната стойност на историческите сгради; подчертава необходимостта от проучване на потенциала на съвместните решения за жилищно настаняване, включително кооперативни модели, модели на жилищно настаняване с нестопанска цел, с ограничена печалба и водени от общностите модели на жилищно настаняване, управлявани от местни организации, за да се насърчават достойни, финансово достъпни и устойчиви възможности за жилищно настаняване и да се засили ангажираността на общността;

37. отбелязва ролята на решенията за обществено жилищно настаняване в рамките на по-широка стратегия за жилищно настаняване и счита, че ЕС следва да запази съществуващите успешни модели на разпределение на обществените жилища на държавите членки и обичайните национални практики в техните жилищни политики; подчертава, че обществените жилища могат

да допринесат за справяне със ситуации на неотговарящи на стандартите жилища и изключване, засягащи уязвимите групи; подчертава, че е важно да се отдава предпочитание на проекти, насочени към укрепване на приобщаващи квартали с възможности за всички; признава разходите за поддръжка на обществения жилищен фонд и поради това насърчава ефикасни и ефективни процеси, насочени към намаляване на бюджетната тежест за публичните администрации и гражданите; счита, че е от ключово значение да се гарантира, че при разпределянето на социални жилища се определят прозрачни и обективни критерии за допустимост, които отразяват местните жилищни условия, като същевременно се гарантира ефективното и пропорционално използване на публичните ресурси; подчертава, че в общественото жилищно настаняване осигуряването на жилища на достъпни цени зависи не само от разходите за строителство, но и от устойчивостта на управлението и предоставянето на услуги; подчертава ключовата роля на квалифицираните участници в жилищното настаняване за поддържането на качеството и финансовата достъпност с течение на времето; призовава за публично финансиране в подкрепа на част от разходите за управление и услуги, като по този начин настаняването стане по-достъпно за жителите;

38. счита, че субектите на социалната икономика могат да допринесат значително за увеличаване на предлагането на финансово достъпни и социални жилища, особено когато се ангажират с тази мисия в дългосрочен план, и могат да допълнят ролята на частните субекти; отбелязва значението на механизмите за публично-частно сътрудничество, включително публично-частните партньорства с ограничена печалба, които могат да се съсредоточат върху управлението на жилища на достъпни цени и да допринесат за балансиран пазар в целия Съюз; счита, че е от съществено значение да се мобилизират частни инвестиции със социални цели чрез субекти на социалната икономика, които въплъщават модел на устойчива социална икономика, допълващ пазара, като по този начин се укрепва териториалното сближаване; подчертава, че проектите за финансово достъпни и социални жилища, финансирани от участници, работещи в рамките на кооперативни модели, модели с ограничена печалба или модели с нестопанска цел, подкрепят целта за подобряване на финансовата достъпност на жилищата за местните общности; припомня, че критериите за допустимост за достъп до публично финансиране следва да позволяват участието на субекти на социалната икономика, които насочват инвестициите към цели от общ интерес и могат да отделят преобладаваща част от дейността си за дългосрочно управление на жилища на достъпни цени;

39. приветства обявената от председателя на Комисията Урсула фон

дер Лайен през септември 2025 г.[53] правна инициатива относно краткосрочното отдаване под наем с цел справяне с оставащите регулаторни пропуски; призовава Комисията да предостави допълнителна информация и данни относно нерешените въпроси, както и относно целесъобразността на намесата на ЕС; счита, че целта на тази инициатива следва да бъде да се гарантира справедлив баланс между развитието на туризма и финансовата достъпност на жилищата и че тази инициатива следва да определя общи цели на равнището на ЕС, като същевременно оставя на държавите членки, регионите и местните органи гъвкавостта да разработват и прилагат мерки, адаптирани към техните конкретни териториални реалности и пазари на жилища; призовава Комисията да извърши всеобхватна, основана на данни и доказателства оценка на въздействието на последиците от разпространението на краткосрочното отдаване под наем върху цените на жилищата и финансовата достъпност, наличността и сигурността на владението както на макро-, така и на микропазарите на недвижими имоти, след пълното прилагане на Регламент (ЕС) 2024/1028[54] относно краткосрочното отдаване под наем, и като обърне специално внимание на неговото въздействие върху дългосрочния фонд за отдаване под наем; признава, че държавите членки трябва да приложат регламента до 20 май 2026 г.; признава потенциалните трудности, свързани с оперативната съвместимост на системата, както и предизвикателствата, пред които са изправени микропредприятията и МСП при изпълнението на задълженията по настоящия регламент; признава диференцираното въздействие, което разпространението на краткосрочното отдаване под наем може да окаже върху териториите в зависимост от техните характеристики; признава липсата на правна яснота по отношение на съответствието на някои национални и местни законодателни актове с правото на ЕС; призовава Комисията да изясни чрез насоки рамката, в която могат да работят публичните органи; призовава публичните органи да поискат от цифровите платформи да премахнат незаконните обяви за туристически апартаменти; счита, че са необходими повече данни, но изразява загриженост, че прекомерната тежест би могла да възпрепятства малките предприятия, като например предприятията в областта на устойчивия и селския туризъм; счита, че следва да се провеждат консултации с местните органи, сдруженията и съответните заинтересовани страни относно всички бъдещи действия, тъй

---

53 Европейска комисия, „Реч за състоянието на Съюза през 2025 г. на председателя Фон дер Лайен“, уебсайт на Европейската комисия, 10 септември 2025 г.

54 Регламент (ЕС) 2024/1028 на Европейския парламент и на Съвета от 11 април 2024 г. относно събирането и споделянето на данни във връзка с услугите за краткосрочно настаняване под наем и за изменение на Регламент (ЕС) 2018/1724 (ОВ L, 2024/1028, 29.4.2024 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj).

като те са в най-добра позиция да определят необходимите мерки, включително в области с неблагоприятни условия, и че тези действия не трябва да възпират туризма; призовава да се гарантира, че разпространението на краткосрочното отдаване под наем не застрашава социалната структура, финансовата достъпност и дългосрочната пригодност за живот на градовете;

40. припомня, че в решението на Съда на ЕС по съединени дела C-724/18 и C-727/18[55] се посочва, че може да съществува легитимен обществен интерес за създаване на механизми за регулиране на краткосрочното отдаване под наем на национално, регионално или местно равнище, при условие че приетите мерки са необходими, подходящи и пропорционални; призовава за балансиран подход, който да съчетава правото на частна собственост върху недвижимите имоти, правната сигурност за собствениците и устойчивия туризъм с необходимостта от запазване на наличието на жилища и възможността за живеене в историческите градски центрове; счита, че някои мерки биха могли да помогнат на градските центрове да възстановят жилищните си функции, като например подходящи и пропорционални системи за лицензиране, по-голяма прозрачност по отношение на широкомащабните придобивания на собственост от чуждестранни лица с цел наблюдение на наличието на жилища, разрешения от съседски сдружения или основния собственик или стандарти за безопасност, качество и защита на потребителите, като се гарантира, че тези политики са пропорционални и съобразени със специфичните обстоятелства; подчертава, че са необходими мерки за гарантиране на жилища за жителите и за опазване на многообразието и жизнеспособността на градските общности; призовава туристическите дейности и тяхното положително въздействие върху местните икономики да бъдат балансирани със запазването на наличието на жилища за местните жители и стратегическите работници и работниците от критично значение в дългосрочен план;

Осигуряване на финансиране и улесняване на инвестициите

Частни инвестиции

41. настоятелно призовава за мобилизиране на частни инвестиции, тъй като е важно да се допълнят публичните усилия за справяне с недостига на достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища и тъй като публичният сектор сам по себе си не може да се справи с настоящата липса на ликвидност на пазара; признава стратегическата роля на частния сектор, кооперациите и дружествата за недвижими имоти, регистрирани на фондовата борса, за справяне с жилищната криза в ЕС чрез отключване на

---

55 Решение на Съда на ЕС от 22 септември 2020 г., *Cali Apartments SCI u HX/Procureur général près la cour d’appel de Paris u Ville de Paris*, съединени дела C-724/18 и C-727/18, ECLI:EU:C:2020:743.

достъпа до капитал, осигуряване на широкомащабни социални жилища и жилища на достъпни цени и подкрепа за иновациите в строителството и устойчивостта; призовава Комисията да проучи въздействието на закупуването на недвижими имоти в чужбина; отбелязва, че основаните на пазара решения за жилищно настаняване продължават да бъдат ефективен начин за устойчиво разширяване на предлагането, и подчертава значението на благоприятната за инвестициите регулаторна среда в това отношение; призовава държавите членки и институциите на ЕС да създадат условия за привличане и мобилизиране на дългосрочни, отговорни, надеждни и стабилни частни инвестиции за изграждането, промяната на предназначението и реновирането на жилища за домакинствата с ниски и средни доходи; призовава за завършване на съюза на спестяванията и инвестициите като начин за увеличаване на наличността на частен капитал през границите; подчертава ефекта на лоста, който може да постигне на пазара един малък обем от публични средства; призовава държавите членки да проучат специални механизми за инвестиции в жилища, за да насочат частните спестявания към проекти за жилища на достъпни цени; подчертава необходимостта от прилагане на основано на резултатите финансиране и отчетност за местните органи, като стимулите се обвържат с целите за предоставяне на жилища; призовава за създаването на индекс на социалното въздействие за измерване и определяне на допълняемостта, генерирана от инвестициите в социални жилища на достъпни цени, с цел привличане на по-големи инвестиции в сектора;

42. подчертава нарастващите трудности при достъпа до жилищно финансиране, тъй като домакинствата с ниски и средни доходи са изправени пред нарастващи трудности при получаването на кредит за жилищно настаняване, включително за притежаване на жилище; призовава Комисията и държавите членки да проучат допълнително политики, насочени към гарантиране на справедлив и устойчив достъп до жилищно финансиране, особено за купувачите за първи път и купувачите с ниски и средни доходи; подчертава необходимостта макропруденциалните и надзорните органи, включително Европейският съвет за системен риск и Европейската централна банка, да вземат предвид системните рискове в своите рамки за мониторинг и оценки на риска; отбелязва, че Директивата за капиталовите изисквания[56] позволява на държавите членки да въведат буфери за системен риск за определени експозиции и

---

56 Директива 2013/36/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно достъпа до осъществяването на дейност от кредитните институции и относно пруденциалния надзор върху кредитните институции и инвестиционните посредници, за изменение на Директива 2002/87/ЕО и за отмяна на директиви 2006/48/ЕО и 2006/49/ЕО (ОВ L 176, 27.6.2013 г., стр. 338, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2013/36/oj).

някои от тях избраха да въведат буфери за системен риск за определени експозиции, обезпечени с жилищни имоти, което увеличава разходите за финансиране на търговските недвижими имоти; призовава Европейския банков орган да използва пълноценно възможностите за гъвкавост съгласно своите насоки за подкрепа на ипотеките върху жилищни имоти, като същевременно гарантира финансова стабилност; призовава държавите членки внимателно да оценят целесъобразността на равнището на буферите за системен риск за експозиции, обезпечени с жилищни имоти; подкрепя възможността, предвидена в Регламента за капиталовите изисквания[57], да се даде възможност за преференциално пруденциално третиране на експозициите, свързани с придобиването и разработването на терени и строителството върху тях, като по този начин се улесни достъпът до финансиране за жилищно строителство; призовава Комисията и държавите членки да подобрят прозрачността при сделките с недвижими имоти и да наблюдават взаимовръзките между фондовете за недвижими имоти и банките и други институционални инвеститори, за да се установят потенциални канали за разпространение на проблемите и да се запази финансовата стабилност; във връзка с това приветства прегледа на рамката на ЕС за секюритизация, представен от Комисията на 17 юни 2025 г. с цел освобождаване на счетоводните баланси на банките и повишаване на техния капацитет за кредитиране; призовава Комисията да направи оценка на въздействието на Регламента за капиталовите изисквания върху малките строителни дружества, за да се гарантира, че заемите за жилищни проекти се разглеждат по пропорционален начин, като се отразява фактът, че проектите с по-нисък системен риск често биват продавани предварително, застраховани или гарантирани от публичните органи;

43. подчертава, че е важно да се запази финансовата стабилност и да се гарантира, че финансовите инструменти допринасят за финансовата достъпност на жилищата; подчертава ролята на Пакта за стабилност и растеж за осигуряване на финансова стабилност в ЕС, което е предпоставка за разпространението на жилищното настаняване; подчертава, че както общата клауза за дерогация, така и националната клауза за дерогация следва да останат извънреден и временен инструмент; подчертава, че всички публични инвестиции в жилища трябва да бъдат в съответствие с фискалните правила на Съюза;

Публично и частно сътрудничество

---

57 Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно пруденциалните изисквания за кредитните институции и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012, ОВ L 176, 27.6.2013 г., стр. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj).

44. призовава за по-силни и по-прозрачни механизми за сътрудничество в областта на жилищната политика между публичния и частния сектор, за да се мобилизират допълнителни финансови ресурси чрез европейски рамки за съфинансиране, които съчетават публичните инвестиции с капацитета и иновациите на частните и публичните участници; подчертава, че подобни партньорства могат да увеличат въздействието на публичните ресурси и да ускорят развитието на качествени жилища на достъпни цени; призовава публичните органи да гарантират, че тези партньорства са в съответствие с обществения интерес и дългосрочните цели за финансова достъпност; призовава публичните органи да използват експертния опит на частния сектор, като предлагат целенасочени дългосрочни стимули, когато е целесъобразно, на дружествата и заинтересованите страни, участващи в истински проекти за жилища на достъпни цени, включително инвестиции от местните органи и регионалните администрации, като например в развитието на инфраструктурата в градските, крайградските, селските и обезлюдените райони; изтъква ролята, която националните насърчителни банки и институции могат да играят в това отношение; насърчава Комисията да гарантира, че инициативата „Вълна на саниране“ и европейският план за жилища на достъпни цени създават реални възможности за инвестиции, като улесняват отговорните и прозрачни публично-частни партньорства в широкомащабни проекти за градско обновяване и развитие на инфраструктурата; подчертава, че правителствените мерки за помощ следва да бъдат разработени така, че да допълват частните инвестиции, за да се избегне изместване и да се гарантира дългосрочна финансова стабилност, като същевременно се гарантира, че мерките за подкрепа не претоварват данъкоплатците и не нарушават пазарите;

Публично финансиране

45. застъпва се за стратегическо, отговорно и ефективно разгръщане на инвестициите в жилищния сектор чрез използване на специални фондове на ЕС, като се даде възможност за по-големи инвестиции в жилища чрез консолидиране и заделяне на финансиране, което понастоящем е разпределено в множество програми, като например фондовете на политиката на сближаване, InvestEU или NextGenerationEU, включително Механизма за възстановяване и устойчивост, и подчертава ролята на ЕИБ и националните насърчителни банки и институции, когато това е осъществимо, като се гарантира, че се зачитат правомощията на държавите членки; призовава Комисията да издаде препоръки относно специални финансови механизми за предоставяне на заеми с дългосрочен матуритет от държавите членки за финансиране на спешни проекти за жилищно настаняване; насърчава държавите членки да преразпределят неизползваните ресурси от своите национални

планове за възстановяване и устойчивост към финансови инструменти, за да се даде възможност за изграждане и саниране на социални, публични, кооперативни и финансово достъпни жилищни единици, при условие че управлението на тези средства е възложено на местните и регионалните власти; насърчава Комисията и държавите членки да включат ефективни, прозрачни, приобщаващи и справедливи механизми на разпределение за бенефициерите на средства и финансови инструменти на ЕС, например местни и регионални органи, като се гарантира икономическо, социално и териториално сближаване; посочва, че неравномерното икономическо развитие в различните региони на Европа и следващата от него икономическа миграция в рамките на ЕС допринасят значително за натиска върху цените на жилищата; във връзка с това подчертава значението на политиката на сближаване на ЕС по отношение на регионалното развитие понастоящем и в бъдеще; призовава за опростена цифрова платформа за обслужване на едно гише, която да позволява на местните и регионалните органи пряк достъп до фондовете на ЕС за жилищно настаняване; призовава схемите на ЕС за финансиране да бъдат разработени с опростени процедури, включително механизми за предварително финансиране и безвъзмездни средства, за да се гарантира равен достъп за по-малките икономики и общини с ограничен административен капацитет и да се ускорят инвестициите в социални жилища на достъпни цени; подкрепя националните усилия за собственост на жилища, което би могло да даде възможност на домакинствата да изграждат активи, които могат да бъдат предавани; настоятелно призовава държавите членки да прилагат гъвкавост при разработването и прилагането на схеми за финансиране на нови жилища, като дават възможност за справедливо смесено използване на обществени и частни жилища; препоръчва по-силна програма InvestEU за периода 2028 – 2034 г., за да се увеличи обемът на гаранциите, подкрепени от бюджета на ЕС за проекти за достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища; във връзка с това подчертава значението на политиката на сближаване на ЕС по отношение на регионалното развитие понастоящем и в бъдеще; призовава за опростена цифрова платформа за обслужване на едно гише, която да позволява на местните и регионалните органи пряк достъп до фондовете на ЕС за жилищно настаняване; призовава за това схемите на ЕС за финансиране да бъдат разработени с опростени процедури, включително механизми за предварително финансиране и безвъзмездни средства, за да се гарантира равен достъп за по-малките икономики и общини с ограничен административен капацитет и да се ускорят инвестициите в социални жилища на достъпни цени; подкрепя националните усилия по отношение на собствеността върху жилищата, което би могло да даде възможност на домакинствата да изграждат активи, които могат да бъдат предавани; настоятелно призовава държавите членки да прилагат гъвкавост при разработването и прилагането на схеми

за финансиране на нови жилища, като дават възможност за справедливо смесено използване на обществени и частни жилища; препоръчва по-силна програма InvestEU за периода 2028 – 2034 г., за да се увеличи обемът на гаранциите, подкрепени от бюджета на ЕС, за проекти за достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища; призовава Комисията да укрепи специалните жилищни структури и да проучи допълнително добавената стойност на създаването на европейска жилищна агенция, която да събира и анализира съответните данни, предоставени от националните статистически институти, Евростат и Eurofound, за да подкрепя обмена на най-добри практики, да предоставя техническа помощ и насоки на държавите членки и регионалните и местните органи и да подкрепя изграждането на капацитет на всички равнища, за да се увеличат максимално полезните взаимодействия и сътрудничеството между различните институции;

46. подчертава важната роля, която политиката на сближаване играе за засилване на икономическото, социалното и териториалното сближаване в рамките на ЕС, намаляване на различията между регионите и избягване на разпокъсаността и изкривяването в рамките на единния пазар; счита, че нейният потенциал за подкрепа на развитието на градските и селските райони, което е свързано с различни предизвикателства, би могъл да бъде допълнително засилен; призовава държавите членки да използват наличната гъвкавост, за да позволят включването на цели в областта на жилищното настаняване в рамките на Европейския фонд за регионално развитие, Кохезионния фонд и Фонда за справедлив преход; призовава за по-силна финансова подкрепа за местните, регионалните и градските органи за развитието на достойно, устойчиво и финансово достъпно публично жилищно настаняване, като същевременно насърчава държавите членки да гарантират, че финансирането от ЕС се използва ефективно и прозрачно на всички национални, регионални и местни равнища на управление; подчертава, че такива инвестиции трябва да бъдат обвързани с дългосрочна финансова достъпност, като се гарантират трайни ползи за общностите; подчертава, че публичната подкрепа за проекти за жилищно настаняване следва да бъде обвързана със стратегии за градско и регионално развитие, основани на добро управление; призовава за това инвестициите на ЕС да зачитат спазването на мерките за достъпност за хората в напреднала възраст и хората с увреждания и да се използват като инструмент за укрепване на социалното сближаване; призовава Комисията да насърчава държавите членки да представят национален анализ на недостига на жилища и национален план за предлагане на жилища, придружен от етапни цели за издаване на разрешения и мерки за съгласуване на финансирането; настоятелно призовава държавите членки да приемат многогодишни цели за предоставяне на социални жилища, включително по отношение

на инфраструктурата и услугите; призовава да се обърне специално внимание на проектите за строителство и възстановяване в райони, които са засегнати или могат да бъдат засегнати от природни бедствия и катастрофи, като подчертава значението на адаптирането и териториалното устройство, включително ефективното използване на Европейския фонд за регионално развитие и ЕСФ+ за финансиране на мерки за подкрепа; подчертава, че е важно да се гарантира, че Европейският фонд за регионално развитие и InvestEU предоставят подходящи инструменти за модернизиране на съществуващия жилищен фонд;

47. подкрепя ролята, която играе ЕИБ за катализиране на публичното и частното финансиране за сектора на жилищата на достъпни цени; подкрепя плана за действие на групата на ЕИБ за жилища на достъпни цени и намерението ѝ да си сътрудничи с Комисията с оглед на справянето с общите предизвикателства при осигуряването на достъп до финансиране за жилища на достъпни цени, включително стимулиране на инвестициите в иновативно строителство с цел намаляване на разходите и времето за строителство; подкрепя създаването на общоевропейска инвестиционна платформа, заедно с националните насърчителни банки и институции, насочена към увеличаване на финансирането за достоен, устойчив и финансово достъпен жилищен сектор и подпомагане на държавите членки да разработят благоприятни политически рамки, когато това е необходимо, като същевременно се запази ролята на ЕИБ като инвестиционна банка и се поддържа нейният рейтинг „ААА“; подчертава ключовата роля, която ЕИБ може да играе в сътрудничество с националните насърчителни банки, Банката за развитие към Съвета на Европа и международните финансови институции за осигуряването на инвестиции, които подкрепят социалното сближаване за осигуряването на достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища; отново потвърждава, че това следва да бъде разработено въз основа на модел на отворена архитектура, като се гарантира пълноценното и ефективно участие на националните насърчителни банки и институции; призовава Комисията да насърчава работата на националните насърчителни банки и институции чрез обмен на добри практики и бързо изпълнение на европейския план за жилища на достъпни цени, като се основава на техния дългогодишен експертен опит и регионални връзки при финансирането на финансово достъпни и социални жилища; приветства видовете финансирани проекти, като например развиването на финансово достъпно жилищно настаняване за ключови професии, настаняване на студенти и жилища за хора е напреднала възраст; подчертава, че подкрепяните от ЕИБ инвестиции трябва да дават приоритет на дългосрочната финансова достъпност; подкрепя създаването на онлайн портала „Повече домове. По-добри домове“ като градивен елемент за паневропейската инвестиционна платформа; счита, че националните насърчителни банки и институции следва да

участват в разработването на всеки съответен портал или инструмент на равнището на ЕС от самото начало; призовава ЕИБ да проучи създаването на европейска платформа за финансиране, насочена към увеличаване на финансирането и секюритизацията за достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища; приветства новия портал на ЕИБ за обслужване на едно гише в областта на жилищното настаняване с цел предоставяне на консултации в областта на жилищното настаняване и насърчаване на иновациите в строителния сектор; призовава ЕИБ да разшири както достъпа до нисколихвени дългосрочни заеми, обезпечени с гаранции от ЕС, така и мащаба и географския обхват на своето финансиране, свързано с жилищното настаняване, като вземе предвид не само критериите за енергийна ефективност и устойчивост, но и нуждите и приоритетите на местните общности, както и санирането на жилищния фонд в цяла Европа; посочва, че нарастващото търсене на жилища трябва да бъде задоволено чрез мерки, насочени към насърчаване на предлагането на социални, достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища;

48. призовава Комисията да анализира динамиката на цените на жилищата, включително наличните доказателства за потенциално неправомерни спекулации, и въз основа на този анализ да призове държавите членки за евентуални подходящи мерки; подчертава, че е важно да се запази финансовата стабилност и да се гарантира, че финансовите инструменти допринасят за осигуряването на достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища за всички; призовава Комисията и държавите членки да повишат прозрачността при сделките с недвижими имоти, включително чрез подобрено събиране на данни и възможни инструменти на равнището на ЕС; призовава Комисията и държавите членки да обменят данни и най-добри практики относно борбата с неправомерните практики на финансиализация и спекулативните покупки, като намаляват вероятността от дестабилизиране на местните жилищни пазари; призовава държавите членки да приемат мерки за стимулиране на то използването отново на незаети и запустели жилища, тъй като това е от съществено значение за увеличаване на предлагането, запазване на финансовата достъпност и съживяване на общностите; подчертава, че публичните инвестиции в жилища следва да служат на обществения интерес и да осигуряват дългосрочна стойност; приветства моделите на публична собственост, при които жилищното настаняване остава публично управлявано, което би могло да бъде полезно в определен контекст за предотвратяване на неправомерни практики на финансиализация, като подчертава, че жилищните проекти, които преминават в частни ръце, също са законни; подчертава, че държавите членки следва да бъдат свободни да избират как да управляват тези проекти в съответствие със своите национални политики;

Подкрепа за търсенето на жилища

Младите хора

49. подчертава необходимостта да се обърне специално внимание на по-младите хора и бъдещите поколения, особено в райони с ниска степен на икономическа независимост и в които младите хора напуснат по-късно семейния си дом; отбелязва, че младите хора са все по-зависими от пазара на отдаваните под наем жилища като основна форма на жилищно настаняване[58], и поради това призовава за по-силни права и защита на наемателите и собствениците, за да се гарантира стабилност и финансова достъпност за по-младите поколения; призовава Комисията да проучва и насърчава най-добрите регионални и местни практики по отношение на инициативите за жилищно настаняване на младите хора, с опростени процедури, включително схеми за закупуване за първи път; призовава държавите членки и местните органи да насърчават мерки, които да дадат възможност на младите хора да получат достъп до жилищен кредит, включително стимули, като например намалени ставки на трансакциите за младите купувачи и купувачите за първи път; призовава за освобождаване от данъци върху сделките за купувачите за първи път, които обитават имота за определен период от време; подкрепя предоставянето на нисколихвени заеми за младите хора и купувачите за първи път; подчертава, че осигуряването на финансово достъпни жилища за младите хора, които навлизат на пазара на труда, би могло да бъде признато като стратегическо измерение на социалните политики; призовава държавите членки да включат нуждите от жилищно настаняване на младите хора в своите национални програми за реформи в рамките на европейския семестър; призовава държавите членки да адаптират законите за планиране, за да се позволи на младите хора да строят финансово достъпни жилища върху семейна земя, като се дава възможност за решения за жилищно настаняване в селските райони и жилищно настаняване на представители на различни поколения; призовава държавите членки да приемат специални стимули, включително при използването на средства на ЕС, за изграждането и санирането на финансово достъпни и социални жилища за младите хора; призовава да се обмислят стимули за дребните собственици на имоти, които отдават жилища под наем на семейства или млади хора по дългосрочни договори, особено в райони с нарастващи жилищни разходи, обусловени от пазарните сили, като например данъчни стимули или мерки за подкрепа на наемателите; предлага други финансови

---

58 Paz-Pardo, G., Younger generations and the lost dream of home ownership (По-младите поколения и изгубената мечта за собствен дом), уебсайт на Европейската централна банка, 26 януари 2022 г., https://www.ecb.europa.eu/press/research-publications/resbull/2022/html/ecb.rb220126~4542d3cea0.en.html.

стимули за собствениците на имоти а могат също да намаляват цените, като същевременно увеличават броя на наличните жилища за отдаване под наем; подчертава значението на опростяването на административните процедури и процедурите, свързани със сделките, включително допълнителните разходи и разходите, свързани с жилищното настаняване, за да се повишат прозрачността, предвидимостта и финансовата достъпност, особено за младите хора и купувачите за първи път в целия ЕС;

50. настоятелно призовава Комисията да представи предложение за препоръка на Съвета за преодоляване на жилищната криза сред младите хора с цел подобряване на достъпа на младите хора до подходящи жилища на достъпни цени; подчертава, че за да изпълнят такава препоръка на Съвета, от държавите членки ще се изисква на доброволна основа да представят национални планове за действие, в които се определят конкретни мерки и, според случая, нови политики за справяне с предизвикателствата, свързани с финансовата достъпност за младите хора и изключването им от жилищно настаняване;

51. призовава Комисията и държавите членки да гарантират решения за достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища за студентите; подчертава необходимостта да се насърчава по-добър достъп до решения за жилищно настаняване под наем, като се подкрепя националната мобилност на студентите, които се преместват в друг град, както и по отношение на програмата „Еразъм +“, академичния обмен и стажовете; призовава Комисията да стартира европейски модел на студентско жилищно настаняване, който да надхвърля обикновеното настаняване и да насърчава благосъстоянието, живота в общността и личностното израстване на студентите; призовава държавите членки да създадат национални стратегии за жилищно настаняване, които да включват разпоредби за студентските жилища, като се подобри броят на обществените и частните студентски жилища; подчертава, че достъпните студентски жилища трябва да бъдат признати за важно измерение на образователните политики; призовава държавите членки да стимулират развитието на достъпни студентски жилища в близост до висшите учебни заведения, за да се отговори на нарастващото търсене; призовава ЕС да включи настаняването на младите хора в своята инвестиционна и политическа програма, в т.ч. чрез подкрепа за финансирането на студентски центрове и други инициативи за жилищно настаняване на младите хора чрез публично-частни партньорства; призовава за това фондовете на ЕС да предоставят целенасочени стимули за изграждането на финансово достъпни и достойни студентски жилища; подчертава, че осигуряването на финансово приемлив достъп до качествени студентски жилища, предлагащи образователни и общностни услуги, изисква иновативни частни, публични и

съвместни публично-частни финансови рамки, в които публичната подкрепа допълва приноса на частния сектор; подчертава, че жилищните политики на ЕС следва да бъдат приведени в съответствие с междусекторните цели относно житейските умения, гражданската ангажираност и психичното здраве, както е посочено в съобщението „Съюз на уменията“ и стратегията на Европейския съюз за младежта за периода 2019 – 2027 г.; препоръчва създаването на пилотен проект за разширяване на интегрираните модели на жилищно настаняване на студентите, които съчетават финансово достъпни жилища с образователни и общностни програми;

52. припомня ангажимента на председателя на Комисията Урсула фон дер Лайен през 2019 г. да се гарантира, че всяко дете в Европа, изложено на риск от бедност или социална изолация, включително на бездомничество, има достъп до най-основните права, например здравеопазване, жилищно настаняване и образование; този ангажимент бе последван от приемането на Препоръка на Съвета (ЕС) 2021/1004 от 14 юни 2021 г. за създаване на Европейска гаранция за децата[59]; подчертава, че целите на Европейската гаранция за децата не могат да бъдат постигнати без амбициозен специален бюджет както на равнището на ЕС, така и на национално равнище; в този контекст отново призовава за значителен специален бюджет от поне 20 милиарда евро за Европейската гаранция за децата; подчертава неотложната необходимост този специален бюджет да бъде разпределен в следващата многогодишна финансова рамка, за да се отговори на нарастващите предизвикателства в областта на детската бедност и социалната изолация, включително бездомничеството;

Домакинства с ниски и средни доходи

53. призовава държавите членки да се справят с трудностите при достъпа до жилищно настаняване за домакинствата с ниски и средни доходи, като обърнат специално внимание на стратегическите работници и работниците от критично значение, включително здравните работници, учителите, служителите на правоприлагащите органи, пожарникарите, социалните работници и работниците, полагащи грижи, и други ключови служители в сферата на обществените услуги, като същевременно гарантират балансирани договорни рамки, които защитават както уязвимите наематели, така и малките наемодатели; призовава държавите членки да създадат модели на специално жилищно настаняване, придружено с предоставяне на услуги за подкрепа, като обърнат специално внимание на работниците от стратегическо значение и работниците от критично значение като най-добри практики;

---

[59] ОВ L 223, 22.6.2021 г., стр. 14, ELI: http://data.europa.eu/eli/reco/2021/1004/oj.

призовава за подкрепа при всички възможности за финансово достъпни жилища, включително отдаване под наем, обществени модели, кооперативни модели, модели с ограничена печалба и модели с нестопанска цел, като се гарантират в тази връзка дългосрочна финансова достъпност и стабилни и сигурни договорености за наем; настоятелно призовава държавите членки да направят преглед на своите критерии за финансова достъпност и когато е необходимо, да ги преразгледат, така че те действително да отразяват разходите за живот и да гарантират ефективен достъп до достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища за домакинствата с ниски и средни доходи;

54. приветства консултацията на Комисията, започнала на 5 юни 2025 г., и отбелязва преразглеждането на правилата за държавна помощ за услугите от общ икономически интерес (УОИИ), за да се улесни предоставянето на достойни, устойчиви и финансово достъпни жилища по по-бърз и по-ефективен начин, като същевременно се даде възможност за по-голяма гъвкавост за улесняване на националните инвестиции; подчертава, че в съответствие с принципа на субсидиарност държавите членки следва да разполагат със свобода на действие да подкрепят това в съответствие със своите местни, регионални или национални потребности; подчертава значението на предварителната оценка на въздействието по държави на всички предложени промени в правилата за УОИИ; подчертава, че нито едно преразглеждане на правилата за държавна помощ не следва да бъде за сметка на инвестициите на държавите членки в социални жилища, а би могло да позволи по-голяма гъвкавост за улесняване на публичните инвестиции в жилища, като същевременно се зачита многообразието на националните пазари; признава рисковете, които следва да бъдат разгледани, включително потенциалното изместване от частните и публичните инвестиции, изместването на инвестиции от социалното жилищно настаняване, съвместимостта със съдебната практика на ЕС и целостта на единния пазар; припомня първоначалната цел на УОИИ и факта, че разширяването на обхвата, така че да включва по-широки целеви групи, не отклонява ресурси от най-уязвимите групи; изразява загриженост, че разширяването на целевата група за социално жилищно настаняване съгласно тези правила рискува да изостри изкривяванията на пазара и да подкопае лоялната конкуренция; подчертава, че е от съществено значение да се поддържа внимателен баланс между посрещането на нуждите от социални жилища и запазването на конкурентни, ефективни жилищни пазари за всички доставчици на услуги, както публични, така и частни, при предоставянето на финансово достъпни жилища; подчертава необходимостта да се гарантира, че всяка бъдеща рамка, свързана с финансово достъпните жилища, остава отворена, позволявайки както на публичните, така и на частните оператори да участват, като по

този начин се запазват еднакви условия на конкуренция и се предотвратява неправомерното изключване от пазара;

Семейства

55. счита, че е необходимо да се насърчава европейски план за действие в подкрепа на семействата, като се обърне специално внимание на многодетните семейства, семействата с един родител и семействата в уязвимо положение, които са засегнати от жилищна несигурност; призовава Комисията и държавите членки да интегрират нуждите от семейно жилищно настаняване в Европейския план за жилища на достъпни цени и Европейската гаранция за децата, като гарантират, че нито едно дете не расте в неподходящи жилищни условия; признава съществуването на разлика между поколенията по отношение на жилищното настаняване, тъй като забавеният достъп до жилищно настаняване ограничава възможностите за по-младите поколения да живеят независимо и да вземат свободни житейски решения и утежнява демографските предизвикателства пред Европа; припомня, че жилищното настаняване е ключов фактор за подпомагане на демографската динамика и за справяне с демографския спад, особено в регионите, изправени пред загуба на население и изходяща миграция; предупреждава, че неадекватната жилищна политика подкопава демографския растеж в рамките на ЕС; припомня, че Европа е застаряващ континент, което представлява предизвикателство за жилищния сектор; отправя искане към Комисията да включи адаптирането към застаряването във всички свои политики, свързани с жилищното настаняване, призовава за политики за жилищно настаняване, които гарантират своевременен достъп до жилища на разумни цени, намаляват нездравословните жилища и насърчават стабилността за семействата през всички етапи от живота; насърчава държавите членки да включат демографските приоритети в своите национални стратегии за жилищно настаняване и предстоящите програми на ЕС за финансиране; призовава държавите членки да въведат целенасочени финансови стимули за семействата, за да се улесни притежаването на жилище и дългосрочните договори за наем, като по този начин се облекчава финансовата тежест за тях, оказва се положително въздействие върху демографските тенденции и се укрепва социалната стабилност в Европа; призовава държавите членки да включат пълноценно местните и регионалните органи в разработването на целенасочени програми за жилищно настаняване за семействата; признава, че фондовете за частни спестявания на жилища са практичен и ефективен инструмент за физическите лица и семействата да инвестират в жилище и да насърчават по-голям достъп до ипотечно финансиране; призовава държавите членки да улеснят прилагането и насърчаването на тези мерки като част от по-широките усилия за справяне с жилищната криза;

отбелязва с голяма загриженост, че пренаселените или нестабилни жилища засягат образователните резултати на децата; изисква значително стимулиране за Европейската гаранция за децата за осигуряване на достъп до подходящо жилищно настаняване и свързаните с това социални потребности; призовава за годишен мониторинг и докладване относно напредъка към премахване на бедността сред децата по отношение на жилищното настаняване в целия ЕС;

56. подчертава, че е важно да се гарантира наличието на достъпно и съобразено с нуждите на възрастните хора жилищно настаняване; признава предизвикателствата, пред които са изправени възрастните хора, свързани с разходите за поддръжка и техните нужди от грижи; подчертава предизвикателствата, пред които са изправени възрастните собственици на жилища, които не могат да си позволят да санират имотите си, за да отговорят на новите стандарти за енергийна ефективност; призовава Комисията и държавите членки да предоставят целенасочени, доброволни и небюрократични мерки за подкрепа на уязвимите собственици на жилища; насърчава държавите членки и местните органи на управление да поощряват условия на живот, включващи няколко поколения, жилищно настаняване в общността, инициативи за съвместно жилищно настаняване и други иновативни решения както за дългосрочните грижи, така и за живота на възрастните хора, които решения могат да генерират икономически и социални ползи и да допринесат за намаляване на натиска върху системите за социални грижи и за укрепване на местните общности; признава ролята на интегрираните пенсионни общности и моделите на съжителство на възрастните хора, които дават възможност на възрастните хора да живеят независимо по-дълго, като намаляват зависимостта от дългосрочни грижи;

57. подчертава, че засегнатите от домашно насилие следва да получават подходяща помощ от държавите членки, агенциите за жилищно настаняване и частния сектор, като например временно спешно настаняване в приюти и центрове за полагане на грижи, и че на физическите лица следва да се предлагат решения чрез бързи административни процедури; призовава Комисията да включи съображенията, свързани с насилието, основано на пола, в жилищната политика на ЕС;

Лица с увреждания

58. призовава Комисията и държавите членки да обърнат необходимото внимание на въпроса за достъпното жилищно настаняване за хората с увреждания; предупреждава за много ниското предлагане на достъпни жилища и вредното въздействие, което това оказва върху социално-икономическата интеграция на хората с увреждания и способността им да

живеят самостоятелно; призовава за това жилищният фонд да стане по-достъпен за хората с увреждания; настоятелно призовава Комисията, както и държавите членки, да увеличат значително предлагането на достъпни жилища и да въведат механизми, гарантиращи достатъчно съотношение на достъпните жилища в новото строителство; призовава за пълното прилагане на стратегията на ЕС за правата на хората с увреждания за периода 2021 – 2030 г.; подчертава, че достъпното жилищно настаняване е предварително условие за пълноценното социално участие на хората с увреждания; призовава за целенасочен и ефективен набор от действия, насочени към гарантиране на пълно и последователно прилагане на изискванията за достъпност, свързани с жилищното настаняване, съгласно Конвенцията на ООН за правата на хората с увреждания; подчертава необходимостта да се гарантира както наличието и поддържането на достъпни жилища, така и предоставянето на подходящи услуги за подкрепа в общността, адаптирани към функционалните и когнитивните способности на хората, включително подпомагани условия на живот; подкрепя публичните, публично-частните и частните инициативи за кооперативни жилища, включително за хората с увреждания, когато общностите съвместно разработват и управляват проекти за жилищно настаняване, които насърчават социалното сближаване и гарантират дългосрочна финансова достъпност; призовава държавите членки да гарантират предоставянето на всеобхватни, достъпни и системни услуги в общността за хората с увреждания; подчертава, че услугите за подкрепа, предоставяни на мястото на пребиваване, са от съществено значение, за да се даде възможност за независим живот и социално приобщаване и да се предотврати принуждаването на хората с увреждания да търсят помощ чрез институционализация;

Бездомничество

59. подчертава, че бездомничеството е най-тежката форма на бедност и социално изключване; припомня, че действията по отношение на бездомничеството са преди всичко от компетентността на държавите членки, докато ЕС следва да подкрепя и координира усилията; призовава за укрепване на Европейската платформа за борба с бездомничеството с цел координиране и обмен на информация и споделяне на добри практики; отправя искане към Комисията да гарантира полезни взаимодействия между стратегията на ЕС за борба с бедността, новия план за действие на Европейския стълб на социалните права, Европейската платформа за борба с бездомничеството и Европейския план за жилища на достъпни цени; призовава за амбициозно и ускорено прилагане на Европейската гаранция за децата в целия ЕС с цел предотвратяване и справяне с бездомничеството сред децата; призовава Комисията да предостави техническа помощ, изграждане на капацитет и

политическа подкрепа по отношение на бездомничеството и да наблюдава напредъка в това отношение; призовава Комисията и националните статистически институти да засилят събирането и хармонизирането на данните за жилищата; отбелязва, че стратегията „Жилището на първо място“ доказа, че помага в определени национални условия, като нейното прилагане остава отговорност на всяка държава членка; призовава държавите членки да разработят и приложат ръководени от жилищното настаняване стратегии за намаляване на бездомничеството и да увеличат основаните на факти интервенции, като например подхода „Жилището на първо място“; призовава държавите членки да гарантират, че бездомните хора имат достъп до социални жилища; призовава държавите членки да приемат национални цели за предотвратяване на съдебното отстранение от жилища на деца в случаите, когато съществува очевиден риск от бездомничество, при прилагането на Европейската гаранция за децата; призовава държавите членки да се справят с дискриминацията срещу бездомните хора; признава ролята на неправителствените организации за справяне с бездомничеството и за подкрепа на стабилността на жилищното настаняване;

Обмен и анализ на данни

60. настоява, че е необходимо интервенциите на пазара да се основават на надеждни данни, с които разполагат публичните институции; подчертава ролята на публичните данни за създаването на жилищна политика; приветства приемането на Регламента относно европейската статистика за населението и жилищния фонд[60], който ще предостави на Евростат по-голям капацитет за събиране на данни за жилищните условия и достъпа до жилищно настаняване в целия ЕС; призовава Комисията да стартира нови пилотни проекти и проучвания за осъществимост в контекста на наскоро приетия Регламент относно европейската статистика за населението и жилищния фонд, като се съсредоточи върху достъпа до подходящи и финансово достъпни жилища за хората с увреждания; призовава Евростат да събира, анализира и споделя данни за жилищата на национално, регионално и местно равнище чрез новосъздадена специална цифрова платформа на ЕС, за да подкрепя основаното на факти създаване на политики, да подобрява прозрачността, да наблюдава свободните жилища, недостатъчното заемане и потенциала за преобразуване, както

60 Регламент (ЕС) 2025/2458 на Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2025 г. относно европейската статистика за населението и жилищния фонд, за изменение на Регламент (ЕО) № 862/2007 и за отмяна на регламенти (ЕО) № 763/2008 и (ЕС) № 1260/2013 (ОВ L, 2025/2458, 12.12.2025 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2025/2458/oj).

и да захранва Обсерваторията на сградния фонд в ЕС с допълнителна информация относно качеството на жилищата и техническите сградни инсталации; призовава Комисията да събира и публикува разбити по полов признак данни относно достъпа до жилищно настаняване и схемите за социално жилищно настаняване; призовава Комисията да изготви годишен европейски доклад за жилищното настаняване, за да направи оценка на положението с жилищното настаняване в Европа, който следва да включва данни относно финансовата достъпност, промените в наемите и цените, собствеността върху земята и недвижимите имоти, сигурността на жилищното настаняване, бездомничеството и изключването от жилищно настаняване; призовава за допълнителни периодични доклади относно разпределението и въздействието на жилищните фондове на ЕС; призовава държавите членки да изискват от местните органи да предоставят периодични доклади относно инфраструктурния капацитет, съобразен с жилищните проекти, да проследяват свободните жилища и да въвеждат стимули за собствениците да санират и отдават под наем свободните жилища; призовава ЕС да подобри мониторинга и ако е необходимо, да предостави на държавите членки инструменти за по-добър надзор на пазара на жилищни недвижими имоти; призовава Комисията да гарантира по-силен акцент върху показателите за финансово достъпни, устойчиви и достойни жилища в процеса на европейския семестър и в специфичните за всяка държава препоръки; призовава да се използва пълноценно пилотният проект на ЕС за Обсерватория за земята, за да се запълнят пропуските в данните с оглед на подобряването на мониторинга на земята и определянето на добри практики в подкрепа на достъпа на младите хора до земя; призовава държавите членки да подобрят прозрачността на своя пазар на земя и да решат проблема с достъпа до земя за определени групи, като например младите земеделски стопани; призовава Комисията да установи методология за събиране и обработка на данни за жилищата и да определи набор от общи показатели, за да се гарантира съпоставимост между държавите членки; призовава да се вземат предвид жилищните разходи при измерването на издръжката на живота, покупателната способност на гражданите и цялостното им благосъстояние; призовава за включването на разходите за жилища, обитавани от техните собственици, в хармонизирания индекс на потребителските цени, за да се отразят по-добре реалните разходи за жилищата в статистиката за инфлацията;

°

° °

61. възлага на своя председател да предаде настоящата резолюция на Съвета, Комисията, Европейския съвет, правителствата и парламентите на държавите членки, Европейския икономически

и социален комитет, Европейския комитет на регионите и ръководителите на регионалните органи в ЕС.