C/2025/771

11.2.2025 г.

Становище на Европейския икономически и социален комитет

Социалните жилища в ЕС — достойни, устойчиви и достъпни

(становище по собствена инициатива)

(C/2025/771)

Докладчик: **Thomas KATTNIG**

Съдокладчик: **Rudolf KOLBE**

Съветник	Thomas RITT (съветник на докладчика)
Решение на пленарната асамблея	15.2.2024 г.
Правно основание	Член 52, параграф 2 от Правилника за дейността Становище по собствена инициатива
Компетентна секция	„Транспорт, енергетика, инфраструктури, информационно общество“
Приемане от секцията	14.11.2024 г.
Приемане на пленарна сесия	5.12.2024 г.
Пленарна сесия №	592
Резултат от гласуването („за“/„против“/„въздържал се“)	134/5/13

1. Заключения и препоръки

1.1. Европейският икономически и социален комитет (ЕИСК) счита, че пазарът на жилища е неефективен. Този проблем трябва да бъде решен чрез подобряване на рамковите условия, като напр. данните, координацията, процедурите за одобрение и правилата за планиране на земеползването, установяване на основно право на жилищно настаняване, осигуряване на достатъчно финансиране, прилагане на подхода „жилищно настаняване преди всичко“ за бездомните ([1]) и съсредоточаване в по-голяма степен върху нуждите на младите хора и устойчивостта.

1.2. ЕИСК е убеден, че политиката на ЕС в областта на жилищното настаняване може да бъде ефективна само ако се основава на добри данни. Поради това е необходимо да се създаде и усъвършенства на равнище ЕС статистически инструмент, който осигурява всички значими и оперативни елементи, които са от съществено значение за разработването, прилагането и мониторинга на жилищните политики, както е посочено в параграф 3.6.

1.3. ЕИСК приветства определянето на нов комисар по въпросите на жилищната политика. Комисарят следва да бъде подпомаган от експертна група, включваща представители на ЕИСК и Европейския комитет на регионите (КР). Освен това ЕИСК отправя искане да участва като наблюдател или съветник в работата на планираната комисия за жилищната политика, която ще бъде създадена от Европейския парламент.

1.4. ЕИСК призовава Комисията да признае социалните жилища за основен и обещаващ инструмент на активните политики в областта на жилищното настаняване. В средносрочен план в първичното законодателство на ЕС следва да се заложи основното право на достойно, финансово и физически достъпно жилище за всички. Трябва да се отхвърли настоящият подход, според който жилищната политика следва да бъде програма само за домакинствата с най-ниски доходи,

([1]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

и законодателството в областта на държавните помощи трябва да бъде съответно адаптирано в съответствие със системата за регулиране на услугите от общ икономически интерес (УОИИ). Измерението, свързано с уврежданията, следва да бъде включено във всички програми за жилищно настаняване, за да се гарантира, че жилищата са не само устойчиви и финансово достъпни, но и физически достъпни за всички. Освен това в националните програми за реформи и програмите за стабилност/конвергенция следва да бъдат включени показатели за жилищното настаняване.

1.5. ЕИСК призовава Комисията да изготви план за действие с краткосрочни и средносрочни мерки за прилагане на основното право на жилищно настаняване и за координиране и изпълнение на националните и европейските инвестиционни планове в областта на общественото жилищно настаняване.

1.6. Националните и местните власти следва да увеличат финансирането си на проекти за социални жилища и да опростят достъпа до средства. ЕИСК приветства планираната общоевропейска инвестиционна платформа за финансово и физически достъпни и устойчиви жилища. Освен това строителните предприемачи и кооперации с нестопанска цел, както и местните власти следва да могат да получават 0 % лихвен процент чрез тази платформа или пряко от Европейската инвестиционна банка за дългосрочни заеми.

1.7. ЕИСК признава, че жилищната криза е причинена от, наред с други фактори, недостатъчното предлагане на устойчиви жилища на достъпни цени, съобразно с нуждите. Поради това трябва да използваме всички възможни средства, за да увеличим обема на наличните жилища за закупуване или отдаване под наем. За тази цел трябва да привлечем всички участници, както в публичното, така и частното жилищно настаняване.

1.8. ЕИСК призовава Комисията да подкрепи държавите членки, като им предоставя препоръки, когато е подходящо, за създаването на набор от инструменти за ограничаване на неконтролируемите увеличения на наемите, включително например чрез законоустановени тавани на наемите, данък върху неизползваните жилища, фискални стимули за обновяване на неизползваните жилища с оглед отдаването им под наем, по-социални жилища, ограничения на разрешенията за краткосрочно отдаване под наем и др.

1.9. ЕИСК се застъпва за по-големи възможности за дългосрочни инвестиции в социална инфраструктура и смята, че публичните инвестиции в финансово и физически достъпни жилища не следва да се подчиняват на правилата за дълга, определени във фискалните правила на Пакта за стабилност и растеж (ПСР).

1.10. При подкрепата за жилищното настаняване трябва да се дава приоритет на преобразуването и санирането пред строежа на нови сгради и да се насърчават неутрални по отношение на климата методи на строителство с ефективно използване на ресурсите, колективни жилища и алтернативни подходи за мобилност, които подобряват качеството на живот на хората.

1.11. ЕИСК призовава за изготвянето на план за действие, насочен специално към подобряване на достъпа на младите хора до жилища на достъпни цени.

2. **Контекст**

2.1. От години ЕИСК повдига въпроса за социалните жилища на достъпни цени и обръща внимание на нарастващата загриженост на европейците относно наличието, достъпността и устойчивостта на достойните жилища ([2]), както и на доклада на работната група на високо равнище относно инвестирането в социална инфраструктура в Европа, в който авторите призовават за инвестиции в социална инфраструктура, като жилища на достъпни цени. Поради това ЕИСК продължава да се застъпва за разработването на европейски план за действие в областта на жилищното настаняване.

2.2. Разпределението на правомощията между ЕС и държавите членки в областта на социалното жилищно настаняване е сложно и до голяма степен се определя от субсидиарността. По принцип строителството и отдаването под наем на жилища са автономни регулаторни правомощия на отделните държави членки. Това намира отражение в разнообразието от решения в областта на управлението и жилищната политика в държавите членки, които са съобразени със специфичните потребности и обстоятелства на местно равнище и отчитат демографските промени и социалните предизвикателства. В същото време Комисията упражнява влияние чрез правото на ЕС в областта на конкуренцията и изключенията от него (законодателството в областта на социалната държавна помощ, услугите от общ икономически интерес) и осигурява регулаторна рамка.

([2]) Вж. например следните становища: ОВ C 275, 18.7.2022 г., стр. 73. ОВ C 155, 30.4.2021 г., стр. 73, ОВ C 429, 11.12.2020 г., стр. 93, ОВ C 290, 29.7.2022 г., стр. 114.

2.3. Достъпът до финансово и физически достъпни, подходящи, устойчиви, приобщаващи и издръжливи жилища е както социална необходимост, така и социално право; това е и един от основните принципи на Европейския стълб на социалните права и е в съответствие с Програмата на ООН до 2030 г. за устойчиво развитие, Женевската харта на ООН за устойчиви жилища, Конвенцията на ООН за правата на хората с увреждания и Хартата на основните права на ЕС. Това право обаче се подкопава от различни неотдавнашни кризи.

2.4. През последните две десетилетия наемите и цените на жилищните имоти в ЕС са се увеличили значително над средния разполагаем доход. Съгласуваните европейски политики на строги икономии след финансовата и икономическа криза от 2008 г. и свързаните с тях съкращения на публичната помощ и инвестициите силно ограничиха способността на националните, регионалните и местните органи на управление да насърчават достъпни и достойни жилища и да санират и разширяват съществуващия жилищен фонд. Това доведе до намаляване на броя на жилищата на достъпни цени в Европа ([3]). Същевременно от 2022 г. насам бързо се увеличиха лихвените проценти по ипотечните кредити, а разходите за строителство нарастват от 2020 г. насам ([4]). И двете направиха изключително трудно изграждането на нови жилища на достъпни цени. В допълнение към това развитие богати чужденци придобиват жилищни имоти в привлекателни райони като втори дом, а краткосрочното отдаване под наем се увеличава, като по този начин тези имоти се премахват от предлагането на жилища за местното население. Като цяло жилищата на недостъпни цени са проблем във всички държави членки, въпреки че конкретните предизвикателства могат да се различават.

2.5. През 2022 г. степента на прекомерни жилищни разходи ([5]) в ЕС е била 10,6 % в градовете в сравнение с 6,6 % в селските райони. По-специално за частните наематели прекомерните разходи са над средната стойност.

2.6. За период от 10 години номиналното богатство в недвижими имоти във всички големи европейски градове се е увеличило с 30,9 %, като в държавите от ЕС то достигна своя връх благодарение на „финансиализацията на жилищата“ ([6]). В много държави членки тази тенденция е още по-крайна (например увеличение от 66 % в Австрия от 2014 г. насам). Пакетната продажба, секюритизацията, както и продажбата на ипотечни кредити бяха основна причина за финансовата криза от 2008 г. ([7]). Последвалите периоди на ниски и нулеви лихвени проценти, които започнаха през 2012 г., на свой ред силно стимулираха инвестициите в жилищни имоти в много държави. Мащабното пренасочване на финансови активи към инвестиции в недвижими имоти доведе до значително увеличение на цените на земята и жилищата. В същото време жилищните единици често са преобразувани в акции, дялове и облигации, което води до глобализацията на недвижимите имоти и собствеността, като недвижимите имоти се превръщат във финансови активи, а собствеността става все по-неясна. Според доклада относно финансиализацията в 13 града в основата на тази криза е високото равнище на създаване на еластични пари, съчетано с ограничено предлагане на земя.

2.7. За да се осигурят достатъчно устойчиви жилища, които да са финансово и физически достъпни, е необходима активна политика в целия ЕС за предоставяне на земя за жилища. За тази цел от съществено значение е жилищният сектор с нестопанска цел да разполага с достъпна земя чрез активно управление и социална политика по отношение на земята и санирането.

2.8. Цените на земята представляват 80 % от увеличението на цените на жилищата през периода 1950—2012 г. ([8]). Това прави невъзможно адекватното разширяване на предлагането на жилища на достъпни цени за домакинствата от двата най-ниски квинтила на доходите. Необходимо е да се разработят подходящи средства за контрол, за да се гарантира, че определена част от земята е на разположение за жилища с нестопанска цел, например чрез закони за зониране.

2.9. Структурните проблеми, описани в предходните раздели, бяха допълнително утежнени от краткосрочното развитие. Разходите за сгради нараснаха значително поради проблеми по веригата на доставки, разпоредбите в областта на климата и високите цени на енергията (руската война срещу Украйна), докато урбанизацията продължава.

([3]) https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/boosting-investment-social-infrastructure-europe_en.
([4]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_indices_overview.
([5]) Дял на населението, живеещо в домакинство, в което жилищните разходи надвишават 40 % от доходите му.
([6]) https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Reports/Rapport-Financialization-Samlet-05.06.pdf.
([7]) https://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461.
([8]) https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.20150501.

2.10. Жилищата на недостъпни цени изключват част от населението от жилищно настаняване и водят до жилищна несигурност, проблемни жилищни разходи и недостатъчно жилища. Тези проблеми вредят на здравето и благосъстоянието на хората, допринасят за създаването на неравностойни условия на живот и възможности (особено за жените, децата и младите хора) и водят до по-високи разходи за здравеопазване, намалена производителност, щети върху околната среда и отрицателни икономически последици поради намалената покупателна способност. Те също така допринасят за недостига на работна ръка в сферата на основните услуги в географски райони, където жилищните разходи са високи в сравнение с доходите. Високите жилищни разходи също са икономически проблем. По-ниските налични доходи намаляват покупателната способност и потребителските разходи.

2.11. За един устойчив и икономически ефективен строителен сектор е необходима яснота по отношение на действителните разходи по проектите, което включва разходите за поддръжка и във връзка с жизнения цикъл, както и щетите върху околната среда, като например емисиите на въглероден диоксид.

2.12. В доклада си относно бъдещето на единния пазар на ЕС Енрико Лета посочва, че повишаването на цените на жилищата представлява заплаха за основните свободи на хората. Въпреки че жилищното настаняване не е от компетентността на ЕС, тези тенденции застрашават гладкото функциониране на вътрешния пазар.

2.13. Поради това в доклада се призовава, наред с другото, за преразглеждане на понятието за социално жилищно настаняване в съображение 11 от Решение № 2012/21/ЕС. Понятието е твърде тясно и не дава на националните органи необходимата гъвкавост за провеждане на подходяща жилищна политика. В доклада се предлага също така да се създаде работна група на ЕС по въпросите на достъпността на жилищата.

3. **Общи бележки**

Неефективност на пазара на жилища

3.1. ЕИСК счита, че пазарът на жилища е неефективен. Този проблем трябва да бъде решен чрез подобряване на рамковите условия, като напр. данните, координацията, процедурите за одобрение и правилата за планиране на земеползването, установяване на основно право на жилищно настаняване, осигуряване на достатъчно финансиране, прилагане на водещия принцип „жилищно настаняване преди всичко“ за бездомните ([9]) и съсредоточаване в по-голяма степен върху нуждите на младите хора и устойчивостта.

3.2. Неефективността на пазара означава, че е необходимо на равнището на ЕС да има нова парадигма за жилищната политика. Жилищната политика за широки слоеве от населението е от общ икономически интерес. Трябва да се отхвърли настоящият подход, според който жилищната политика следва да бъде програма само за домакинствата с най-ниски доходи, и законодателството в областта на държавните помощи трябва да бъде съответно адаптирано в съответствие със системата за регулиране на УОИИ.

3.3. Развитието на нови партньорства и структури, като кооперативни, социални и общински жилища и програми за смесено жилищно настаняване чрез различни партньорства между кооперативния сектор, неправителствените организации (НПО) и публичните институции, оказва положително въздействие върху жилищата на достъпни цени и поради това изисква подходяща система за държавна помощ и подкрепа, в съответствие с актуализирания принцип на УОИИ, с допълнителни мерки за публични земи и освобождаване от данъци.

3.4. Както се посочва в становище TEN/772 ([10]), съвместното създаване на услуги от общ интерес от организации на гражданското общество и пряко от гражданите е един от най-ефективните инструменти за стимулиране на демокрацията на участието и за укрепване на европейската интеграция. Поради това е от съществено значение да се укрепят възможностите за съвместно създаване в жилищния сектор.

3.5. Хармонизирането и опростяването на разпоредбите и стандартите в строителния сектор може да спомогне за намаляване на жилищните разходи. Преразглеждането им при никакви обстоятелства не трябва да води или да допринася за намаляването или заобикалянето на екологичните и социалните правила или нормите за безопасност на труда, нито дори да застрашава естетическите архитектурни стойности, които допринасят за благосъстоянието на населението.

([9]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.
([10]) ОВ C 486, 21.12.2022 г., стр. 76.

По-добри данни и координация

3.6. ЕИСК е убеден, че политиката на ЕС в областта на жилищното настаняване може да бъде ефективна само ако се основава на добри данни. Тези данни следва да включват индекса на цените на жилищата, броя и стойността на продажбите на жилища, действителните собственици на недвижими имоти, дела и вида на собствениците и наемателите, дела на публичните и частните жилища, обема, качеството и въздействието на жилищата върху околната среда и т.н. Поради това е необходимо на равнището на ЕС да се създаде и усъвършенства статистически инструмент, който да осигурява всички съществени и оперативни елементи, които са важни за разработването, прилагането и мониторинга на жилищните политики, подобрява прозрачността и спомага за борба със спекулациите и изпирането на пари на жилищния пазар, които са проблем през последните 10 години.

3.7. ЕИСК счита, че е необходимо спешно да се създаде специална платформа на ЕС за жилищното настаняване. Тя би могло да се използва за подобряване на събирането на данни, за да се осигури по-добра основа за адаптиране на жилищните стандарти и регулаторните стандарти и да се разработят и насърчат иновативни начини за управление на жилищното настаняване.

3.8. ЕИСК предлага да се ускори разработването на оперативно съвместими цифрови платформи за процедурите за издаване на разрешения за строеж с цел повишаване на административната ефективност и рентабилността на проектите.

3.9. Цифровата трансформация е от решаващо значение за разработването и изпълнението на екологични цели в жилищния сектор и може да подобри показателите за устойчивост на материалите, продуктите и сградите.

3.10. ЕИСК приветства назначаването на нов комисар по въпросите на жилищната политика, като се има предвид хоризонталният характер на този въпрос. Този комисар следва да бъде подпомаган от експертна група, съставена от организации на заинтересованите страни в областта на жилищното настаняване, представители на сдруженията на наемателите, бездомни, млади хора, хора с увреждания, застъпници на равенството, специалисти в областта на градоустройството, представители на доставчиците на жилища на достъпни цени, представители на градове, общини и региони, както и на ЕИСК и КР. Освен това се планира в Европейския парламент да бъде създадена специална комисия по въпросите на жилищната политика. Тази комисия ще изготви доклад относно предложенията/решенията, които трябва да бъдат приложени за справяне с жилищната криза. ЕИСК отправя искане да участва в работата на тази комисия като наблюдател или съветник.

3.11. ЕИСК призовава Комисията да започне да изготвя в рамките на европейския семестър годишни доклади за състоянието на жилищното настаняване в ЕС, включващи подробни, специфични за държавите членки данни относно наличните жилища, жилищните нужди, неизползваните жилища и цените, достъпността и устойчивостта в сектора, предоставяни от държавите членки, които да бъдат одобрени от Парламента, ЕИСК и КР.

3.12. ЕИСК категорично подкрепя призива, отправен в Декларацията от Лиеж, Комисията да организира годишна европейска среща на високо равнище по въпросите на социалните жилища на достъпни цени в сътрудничество с Европейския парламент, ЕИСК и КР. Тази среща на върха ще събере всички заинтересовани страни, участващи в изпълнението на действията на държавите членки в областта на жилищното настаняване, въз основа на многостепенен подход и обмен на най-добри практики при спазване на принципа на субсидиарност.

Основно право на жилище

3.13. ЕС трябва да гарантира истинско всеобщо право на жилище. За тази цел принципите и условията за предоставяне, изграждане и финансиране на достъпни и достойни жилища трябва да бъдат определени в съответствие с член 14 от ДФЕС относно УОИИ посредством специфични за сектора разпоредби според обикновената законодателна процедура.

3.14. От съществено значение за решаването на структурните жилищни проблеми в ЕС е да се увеличи предлагането на социални жилища. ЕИСК призовава Комисията да признае социалните жилища за основен и обещаващ инструмент на активните политики в областта на жилищното настаняване. Националните инициативи следва да бъдат подкрепяни и да се настоява за такива в държавите членки с особено неподходящи жилищни политики, като се изтъкват модели на най-добри практики.

3.15. ЕИСК призовава Комисията да изготви план за действие с краткосрочни и средносрочни мерки за прилагане на основното право на жилищно настаняване и за координиране и изпълнение на националните и европейските инвестиционни планове в областта на общественото жилищно настаняване.

3.16. В средносрочен план в първичното законодателство на ЕС следва да се заложи основното право на достойно жилище на достъпна цена за всички. Измерението, свързано с уврежданията, следва да бъде включено във всички програми за жилищно настаняване, за да се гарантира, че жилищата са не само устойчиви и финансово достъпни, но и физически достъпни за всички. Освен това в националните програми за реформи и програмите за стабилност/конвергенция следва да бъдат включени показатели за жилищното настаняване.

3.17. ЕИСК призовава Комисията да подкрепи държавите членки, като им предоставя препоръки, когато е подходящо, за създаването на набор от инструменти за ограничаване на неконтролируемите увеличения на наемите, включително например чрез законоустановени тавани на наемите, данък върху неизползваните жилища, фискални стимули за обновяване на неизползваните жилища с оглед отдаването им под наем, по-социални жилища, ограничения на разрешенията за краткосрочно отдаване под наем и др. В няколко държави членки могат да се намерят полезни примери за най-добри практики относно такива мерки.

3.18. Поради отрицателното въздействие на краткосрочното отдаване под наем ([11]) Комисията следва да препоръча на държавите членки да въведат задължения за регистрация, да създадат срокове и да гарантират лоялна конкуренция между краткосрочното отдаване под наем и останалата част от сектора на хотелиерството и ресторантьорството.

3.19. В средносрочен план за периода 2024—2029 г. е необходимо да се постави реалистична цел на ЕС за изграждане на нови жилища/използване на жилища, които се нуждаят от саниране, или на незаети жилища. За тази цел държавите членки трябва, наред с другото, да предоставят достатъчен дял земя за жилища с нестопанска цел. Тези цели, включително наблюдението, ще дадат допълнителна представа за това дали инициативите на новия комисар по жилищната политика, посочени в писмото за определяне на ресора, имат желания ефект.

3.20. ЕИСК счита, че улесняването на достъпа на всички до социални жилища на достъпни цени, както е посочено в параграф 2.13, е важна стъпка към прилагането на основното право на жилище.

Прекратяване на бездомничеството

3.21. ЕИСК призовава за стратегия въз основа на европейската платформа за борба с бездомничеството, с оперативен бюджет и работна програма за периода 2024—2029 г., както и за препоръка на Съвета относно премахването на бездомничеството.

3.22. ЕИСК препоръчва всички държави членки да въведат програмата „Жилищно настаняване преди всичко“ ([12]) за бездомните и да подкрепят участниците с нестопанска цел или местните участници, които вече я прилагат, за да могат да разширят предлагането. В този процес е важно да се постави акцент върху различните видове жилища и различните начини на живот, за да се даде възможност за смесване на социални и възрастови групи.

Достатъчно финансиране

3.23. ЕИСК се застъпва за по-големи възможности за дългосрочни инвестиции в социална инфраструктура и смята, че публичните инвестиции в жилища, които са финансово и физически достъпни, не следва да се подчиняват на правилата за дълга, определени във фискалните правила на ПСР. Инвестиционните програми за социални жилища следва да гарантират, че са изпълнени задължителните изисквания за достъпност на застроената среда.

3.24. Националните и местните власти следва да увеличат финансирането си на проекти за социални жилища и да опростят достъпа до средства. ЕИСК приветства планираната общоевропейска инвестиционна платформа за финансово достъпни и устойчиви жилища. Освен това строителните предприемачи и кооперации с нестопанска цел, както и местните власти следва да могат да получават 0 % лихвен процент чрез тази платформа или пряко от Европейската инвестиционна банка за дългосрочни заеми.

3.25. ЕИСК препоръчва да се увеличат публичните инвестиции в областта на жилищното настаняване чрез включване в европейския семестър и финансовите структурни планове на преразгледани и добре адаптирани показатели за прекомерни жилищни разходи и енергийна бедност, по-специално по отношение на неравенството между половете и във връзка с уврежданията, и чрез определяне на количествена национална цел за публични инвестиции за обществени, социални и финансово и физически достъпни жилища във всички държави членки, със санкции за неизпълнение на тази цел.

([11]) https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498.
([12]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

Устойчивост

3.26. Инициативата на Комисията „Нов европейски Баухаус“ съчетава устойчивост с култура в строителството и приобщаване и въз основа на тези принципи насърчава достъпността, доброто качество на живот и чувството за принадлежност на жителите, като се обръща специално внимание на сближаването на населението във възходяща посока.

3.27. При подкрепата за жилищното настаняване трябва да се дава приоритет на преобразуването и санирането пред строежа на нови сгради и да се насърчават неутрални по отношение на климата методи на строителство с ефективно използване на ресурсите, колективни жилища и алтернативни подходи за мобилност, които подобряват качеството на живот на хората. При все това преобразуването и обновяването на сградите трябва да включва задължителни изисквания за достъпност, за да се отговори на нуждите на широк кръг обществени групи, включително хора с увреждания, възрастни хора, семейства с деца и др.

3.28. ЕИСК подкрепя вълната на саниране на ЕС и посочва, че на жилищния сектор се падат 40 % от потреблението на енергия в Съюза и 36 % от емисиите на парникови газове в Европа. С оглед на това извършването на социално справедливо и обществено приемливо топлинно и енергийно саниране или замяната на отоплителните системи с устойчиви енергийни системи е от ключово значение за постигането на целите в областта на климата.

3.29. ЕИСК призовава за комбинация от задължителни и подкрепящи мерки, за да се гарантират справедливи действия в областта на климата. Необходими са помощни инструменти, за да се даде възможност на всеки, независимо от финансовото му положение, да извърши топлинно и енергийно саниране и необходимите подобрения на водоснабдяването и канализацията. Едновременно с това е необходимо да бъдат въведени задължения за собствениците на имоти, особено за наемодателите. Наемателите трябва да бъдат защитени от прекомерно увеличение на наемите поради прехвърляне на разходи. От съществено значение за защитата на наемателите са прозрачните договори, ясният език, възможността за оспорване на неравноправни клаузи и безплатното разрешаване на спорове, свързани с наемните отношения.

3.30. ЕИСК счита, че следва да се улесни достъпът до 19-те съществуващи инструмента на ЕС за подкрепа и потоци на финансиране — с ясни условия, свързани със социални критерии — чрез създаването на фонд за трансформация, който да хармонизира всички съществуващи инструменти и да може да се използва ежегодно за финансиране на справедливо за гражданите саниране.

Акцент върху младите хора

3.31. ЕИСК посочва, че 47 % от европейците на възраст между 18 и 34 години живеят с родителите си, много от които по принуда, и само 17 % от студентите и младите хора имат достъп до студентски жилища. ЕИСК призовава да се изготви план за действие, насочен специално към подобряване на достъпа на младите хора и младите семейства до жилища на достъпни цени.

3.32. ЕИСК призовава всички държави членки с подкрепата на Комисията да включат принципа „жилищно настаняване преди всичко за младежта“ (HF4Y) и да разработят специфични програми за осигуряване на повече жилища на достъпни цени за младите хора.

Брюксел, 5 декември 2024 г.

Председател

на Европейския икономически и социален комитет

Oliver RÖPKE

ПРИЛОЖЕНИЕ

към становището на ЕИСК

Следните изменения, получили поне една четвърт от подадените гласове, бяха отхвърлени по време на разискванията:

ИЗМЕНЕНИЕ 3 **TEN/841** **Социалните жилища в ЕС — достойни, устойчиви и достъпни** **Параграф 3.23 се изменя, както следва:**	**Внесено от:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena МИНЧЕВА Мария

Становище на секцията	Изменение
ЕИСК се застъпва за по-големи възможности за дългосрочни инвестиции в социална инфраструктура ***и слятa, че публичните инвестиции в жилища на достъпни цени не следва да се подчиняват на правилата за дълга, определени във фискалните правила на ПСР***.	ЕИСК се застъпва за по-големи възможности за дългосрочни инвестиции в социална инфраструктура.

Изложение на мотивите

Наскоро приетата реформа на ПСР ще даде възможност на държавите от ЕС в затруднено положение да възстановят публичните си финанси, като същевременно запазят инвестициите, необходими за посрещане на основните предизвикателства, по-специално екологичния и цифровия преход. По този начин тя осигурява правила, които са по-добре адаптирани към конкретната ситуация във всяка държава. На този етап не е целесъобразно да се изискват допълнителни корекции на ПСР.

Резултат от гласуването

Гласове „за“:	51
Гласове „против“:	87
Гласове „въздържал се“:	9

ИЗМЕНЕНИЕ 6 **TEN/841** **Социалните жилища в ЕС — достойни, устойчиви и достъпни** **Параграф 1.8 се изменя, както следва:**	**Внесено от:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena МИНЧЕВА Мария

Становище на секцията	Изменение
ЕИСК се застъпва за по-големи възможности за дългосрочни инвестиции в социална инфраструктура ***и слятa, че публичните инвестиции в жилища на достъпни цени не следва да се подчиняват на правилата за дълга, определени във фискалните правила на Пакта за стабилност и растеж (ПСР).***	ЕИСК се застъпва за по-големи възможности за дългосрочни инвестиции в социална инфраструктура.

Изложение на мотивите

Наскоро приетата реформа на ПСР ще даде възможност на държавите от ЕС в затруднено положение да възстановят публичните си финанси, като същевременно запазят инвестициите, необходими за посрещане на основните предизвикателства, по-специално екологичния и цифровия преход. По този начин тя осигурява правила, които са по-добре адаптирани към конкретната ситуация във всяка държава. На този етап не е целесъобразно да се изискват допълнителни корекции на ПСР.

Резултат от гласуването

Гласове „за“:	51
Гласове „против“:	87
Гласове „въздържал се“:	9