C/2026/3222

2.7.2026 г.

Становище на Европейския икономически и социален комитет

Справяне с недостига на жилища чрез политики за финансово достъпно, устойчиво и ориентирано към семействата жилищно настаняване

(проучвателно становище по искане на кипърското председателство на Съвета на ЕС)

(C/2026/3222)

Докладчик: **Thomas KATTNIG**

Съветник	Sandra MATZINGER (за докладчика)
Правно основание	член 52, параграф 2 от Правилника за дейността
Искане за консултация	Искане от страна на кипърското председателство на Съвета на ЕС 13.10.2025 г.
Правно основание	член 304 от Договора за функционирането на Европейския съюз
Компетентна секция	Секция „Транспорт, енергетика, инфраструктури, информационно общество“
Приемане от секцията	9.3.2026 г.
Приемане на пленарна сесия	18.3.2026 г.
Пленарна сесия №	604
Резултат от гласуването („за“/„против“/„въздържал се“)	187/2/6

1. Заключения и препоръки

1.1. ЕИСК приветства Плана за жилища на достъпни цени, но настоятелно призовава Комисията бързо да представи обявените инициативи и да приеме много по-амбициозни мерки за справяне със структурната жилищна криза, включително по-добри рамкови условия, включване в първичното законодателство на ЕС на право на подходящо и финансово достъпно жилищно настаняване, достатъчно финансиране и по-силен акцент върху младите хора, семействата и устойчивостта. ЕИСК критикува липсата на ясни насоки за земеползването и териториалното устройство, рисковете от разрастване на градовете и от отстъпление от борбата с изменението на климата, както и недостатъчната роля, отредена на градовете, регионите и местните власти. Освен това ЕИСК призовава за ефективна стратегия за развитие на селските райони и доказани инструменти със задължителен процент субсидирани жилища на достъпни цени.

1.2. ЕИСК подчертава, че енергийната бедност и настоящата жилищна криза са две взаимосвързани предизвикателства, засягащи милиони европейски граждани. И двете, особено в комбинация, възпрепятстват хората да участват в социалния, културния и икономическия живот. Поради това ЕИСК призовава за всеобхватно разбиране, насочено към съчетаване на екологичната отговорност с финансовата достъпност, така че жилищните разходи да не надвишават 25 % от разполагаемия доход на домакинствата, за реформа на енергийния пазар с цел премахване на обвързването на цената на електроенергията с цената на най-скъпия енергиен източник, за регулирани цени на енергопотреблението за основни нужди за уязвимите домакинства и за забрана на изключването им от електроенергийната мрежа.

1.3. Политиката за жилищно настаняване е и трябва да остане компетентност на държавите членки в съответствие с принципа на субсидиарност. Публикуваното неотдавна решение на Комисията относно предоставяне на компенсация за услуги от общ икономически интерес (УОИИ) ([1]) и приложенията към него, включително социални и финансово достъпни

([1]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/BG/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

жилища, обаче налага огромни ограничения на държавите членки под формата на седем изисквания за обвързаност с условия в усилията им да подобрят предоставянето на финансово достъпни жилища. ЕИСК критикува този подход. Въпросите за начина на определяне на целевите групи и за извършването на проверки на доходите следва да бъдат оставени на държавите членки в съответствие с принципа на субсидиарност. Поради това е необходимо разширено и ясно дефинирано изключение в правилата в областта на държавните помощи с цел опазване на ориентираните към общественото благосъстояние модели на жилищно настаняване в целия ЕС.

1.4. ЕИСК призовава наемодателите на жилища, отоплявани с изкопаеми горива, да поемат част от данъка върху въглеродните емисии, генерирани от тези домове, за да се защитят наемателите от прекомерно увеличение на наемите поради прехвърляне на разходи. В същото време частните наемодатели трябва да бъдат подкрепяни, ако не могат да поемат разходите, произтичащи от тези мерки.

1.5. ЕИСК признава ролята, която публично-частните партньорства могат да играят за по-голямото наличие на финансово достъпни жилища при определени обстоятелства. Моделът на жилищно настаняване с ограничена печалба е чудесен пример за такова сътрудничество.

1.6. 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 финансово достъпни жилища за закупуване или отдаване под наем. За тази цел трябва да привлечем всички участници — публични, с нестопанска цел и ограничена печалба, и частни. Мерките за помощ за жилищно настаняване трябва да бъдат придружени от последователно укрепване на защитата на потребителите.

1.7. ЕИСК призовава Комисията да подкрепи държавите членки, като издаде препоръки за борба с продължаващата финансиализация, особено в градските райони, като отбелязва, че поради прекомерната си зависимост от частния пазар за отдаване под наем, младите хора и семейства са непропорционално изложени на последиците от нея, което е основен фактор за увеличаване на наемите и намаляване на финансовата достъпност.

1.8. ЕИСК отново заявява необходимостта държавите членки да представят социални планове за климата и да изпълнят определените в тях ангажименти. Същевременно ЕИСК счита, че в следващата МФР трябва да бъдат увеличени средствата за Социалния фонд за климата, Фонда за справедлив преход и ЕСФ+, както и че бъдещите потоци на финансиране от ЕС за екологосъобразно саниране трябва да са пряко достъпни за домакинствата и семействата в нужда.

1.9. След Декларацията от Лиеж ЕИСК приветства първата по рода си среща на високо равнище на ЕС по въпросите на жилищната политика през 2026 г. и вижда за себе си роля в срещата. ЕИСК приканва обаче Европейската комисия да организира годишна среща на високо равнище на ЕС по въпросите на социалните жилища на достъпни цени в партньорство с Европейския парламент, ЕИСК и Комитета на регионите, за да се гарантира, че темата остава приоритетна за цяла Европа. На тази среща на върха ще се съберат 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.

2. **Общи бележки**

2.1. Кипърското председателство на Съвета на ЕС поиска от ЕИСК да изготви проучвателно становище. По-специално ЕИСК следва да вземе предвид тясната връзка между политиката за жилищно настаняване, моделите на финансиране на строителството и санирането на жилища, социалното приобщаване, устойчивостта и енергийната ефективност, с акцент върху финансовата достъпност като ключов фактор за социалното сближаване и конкурентоспособността, особено за семействата с деца и домакинствата с ниски и средни доходи в градските райони.

2.2. В съответствие с принципи 19 и 20 от Европейския стълб на социалните права подходящото и финансово достъпно жилищно настаняване и достъпът до основни услуги са ключови социални права, а положението с жилищното настаняване се счита за критично, когато процентът на свръхтежест на жилищните разходи е над 40 % ([2]). ЕИСК призовава за всеобхватен подход за финансово достъпно, устойчиво и ориентирано към семействата жилищно настаняване, което да поддържа жилищните разходи под 25 % от разполагаемия доход на домакинствата.

2.3. Несигурността при жилищното настаняване, причинена от недостъпни и неподходящи жилища, вреди на здравето, благосъстоянието и икономическите перспективи, увеличава разходите за здравеопазване, снижава производителността и покупателната способност, намалява потребителските разходи и наличието на квалифицирана работна ръка и задълбочава

([2]) Европейска комисия — Процент на свръхтежест на жилищните разходи.

неравенствата. Тази уязвимост не е статична: дори когато не са в неблагоприятно структурно положение, домакинствата могат бързо да станат уязвими, ако бъдат изправени пред внезапно повишаване на цените на основни услуги или други събития, например безработица. Този проблем се влошава от продължаващата „финансиализация“ на жилищата, която доведе до увеличение с 30,9 % на номиналното богатство в недвижими имоти в редица големи европейски градове в рамките на 10 години ([3]), допринасяйки за увеличаване на социално-икономическите неравенства.

Все пак трябва да се има предвид екологичният преход на ЕС и той да бъде съпътстван от силно социално подпомагане за домакинствата и семействата в неравностойно положение. Тъй като икономиката на ЕС все още се основава до голяма степен на изкопаеми горива ([4]), преходът към възобновяеми енергийни източници трябва да бъде организиран справедливо и никой да не бъде пренебрегнат. Това изисква по-голямо обществено доверие в управлението на енергетиката и осезаемо участие на гражданите във вземането на решения. Поради това удовлетворяването на социалните нужди и гарантирането на справедлив преход трябва да бъдат основни приоритети, включително чрез значително укрепване и разширяване на Социалния фонд за климата. Най-силно засегнати от недостатъчно добри жилищни условия (по отношение на енергийните показатели) и енергийна бедност са уязвимите групи на хората с ниски доходи (работещи бедни), пенсионерите, многодетните семейства, самотните родители, младите хора ([5]), мигрантите и хората с увреждания. По принцип по-силно засегнати от енергийната бедност са жените ([6]).

2.4. Между 2015 г. и 2024 г. най-бързо нараства делът на несемейните възрастни без деца (16,9 %), а делът на другите домакинства остава на практика непроменен или намалява ([7]). Продължаващата демографска промяна и изменящият се състав на домакинствата оказват значително въздействие, което трябва да бъде взето предвид при бъдещото планиране, включително на по-достъпни жилища, подходящи жилищни пространства и повече домове за съжителство между поколенията.

3. **Конкретни бележки**

3.1. След Декларацията от Лиеж ЕИСК приветства първата по рода си среща на високо равнище на ЕС по въпросите на жилищната политика през 2026 г. и вижда за себе си роля в срещата. ЕИСК приканва обаче Европейската комисия да организира годишна среща на високо равнище на ЕС по въпросите на социалните жилища на достъпни цени в партньорство с Европейския парламент, ЕИСК и Комитета на регионите, за да се гарантира, че темата остава приоритетна за цяла Европа. На тази среща на върха ще се съберат 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.

3.2. ЕИСК приветства публикуването на Европейския план за жилища на достъпни цени. Комитетът обаче настоятелно изисква Комисията да ускори публикуването на инициативите, заложени в плана, и призовава за по-амбициозни мерки за справяне по подходящ начин със структурните причини за жилищната криза и особено по отношение на социалните жилища и жилищата с ограничена печалба.

3.3. ЕИСК приветства ангажимента за подкрепа на инвестициите в социални жилища на достъпни цени, поставянето на акцент върху уязвимите групи, санирането и повторното използване на свободни жилища, жилища и пространства с недоизползван капацитет и планираната инициатива за краткосрочно отдаване под наем. Той призовава ЕС да подкрепи държавите членки с ясни препоръки и практически инструментариум ([8]) за борба с жилищната криза, включително механизми за стабилизиране на наемите, данъци върху незаетите жилища, стимули за саниране на незаетите жилища, разширени социални жилища, ограничения за краткосрочното отдаване под наем и първи отказ за местните органи да закупят жилища, придобити от банките поради неизпълнени ипотечни задължения.

3.4. ЕИСК подчертава, че справянето с жилищната криза изисква не само увеличено финансиране, но и по-интелигентно финансиране, като се има предвид очакваният от Европейската инвестиционна банка (ЕИБ) годишен недостиг на инвестиции в размер на 270 милиарда евро и недостатъчното преразпределяне на съществуващите кохезионни фондове. Поради това той призовава за бързо създаване на общоевропейска инвестиционна платформа за координиране на инструментите и мобилизиране на публичен и частен капитал за жилища на достъпни цени. ЕИСК смята, че в МФР за периода 2028—2034 г. следва да се предвиди специално заделен бюджет за Европейския план за жилища на достъпни цени и държавите членки следва да бъдат задължени да представят националните си планове за жилищно настаняване с цели и системи за мониторинг. Освен това за ефективното прилагане и използването на инвестициите на ЕИБ в социални жилища

([3]) Financialization in 13 cities, LSE 2023 (Финансиализация в 13 града, Лондонско висше учебно заведение по икономика, 2023 г.).
([4]) Потребление на енергия в домакинствата, Евростат 2025 г.
([5]) More than a roof – The European Youth Forum's position on housing (Повече от покрив — позицията на Европейския младежки форум относно жилищното настаняване).
([6]) Разбити по полов признак данни за енергийната бедност, ЕИСК 2024 г.
([7]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics.
([8]) ОВ C, C/2026/26, 16.1.2026 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

на достъпни цени следва да се предоставят публични гаранции на национално равнище, както и платформи с публично управление, които да позволяват обединяването на проекти от малък и среден мащаб, така че дружествата с нестопанска и ограничена печалба да имат достъп до тази възможност, която иначе не би съществувала. ЕИСК отбелязва, че е необходима по-голяма гъвкавост във фискалното управление, когато става въпрос за публични инвестиции.

3.5. Както се заявява в становище TEN/848, общият спад в изграждане на жилища в целия ЕС поради, наред с други причини, по-високите разходи за строителство, както и смущенията във веригите на доставки и ограничителното отпускане на заеми, увеличава разликата между доходите и жилищните разходи, като вреди на финансовата достъпност. Този проблем допълнително се изостря от финансиализацията на жилищата ([9]). ЕИСК отново призовава за обвързващи мерки срещу спекулирането и финансиализацията (особено в градските райони), за дългосрочна финансова достъпност, за защита на наемателите и за европейска стратегия за здравословно жилищно настаняване. Един от начините за противодействие на финансиализацията и липсата на финансова достъпност е да се укрепи публичният сектор за отдаване под наем с ограничена печалба и с нестопанска цел с основани на разходите наеми, като същевременно се гарантира, че регулирането ограничава спекулативните инвестиции, подкрепя дългосрочната и стабилна възвръщаемост и защитава жилищното настаняване като социално благо.

3.6. ЕИСК приветства поставения в Европейския план за жилища на достъпни цени акцент върху повишаването на квалификацията и преквалификацията в строителния сектор. Комитетът обаче е на мнение, че мерките за подкрепа не са достатъчно всеобхватни, и поради това призовава за инициатива за повишаване на квалификацията и преквалификация в сектора, която има за цел да актуализира и усъвършенства професионалните умения, да подобри условията на труд, да гарантира адекватно заплащане и да привлече повече млади хора (особено жени).

3.7. ЕИСК отново заявява, че сериозната неефективност на пазара в жилищния сектор ([10]) трябва да бъде преодоляна — в съответствие със субсидиарността — чрез, наред с другото, по-добри рамкови условия като събиране на данни, координация, процедури за одобрение, правила за планиране на земеползването, жилища на достъпни цени, залегнали в първичното право на ЕС, достатъчно финансиране и по-силен акцент върху младите хора, семействата и устойчивостта.

3.8. ЕИСК счита, че в Европейския план за жилища на достъпни цени няма ясни насоки относно земеползването и териториалното устройство, поражда се риск от разрастване на градовете, подкопават се целите в областта на климата и не се признава по подходящ начин по-силната роля, която градовете и регионите трябва да играят за справяне с жилищната криза. Натискът за жилища в градовете би могъл да бъде облекчен и от успешна стратегия за развитие на селските райони, която да привлече нови жители там и да даде възможност на хората да упражняват правото си да останат в своя местен район. В този контекст в Европейския план за жилища на достъпни цени централна роля следва да играят местните власти, тъй като те са най-големите собственици на земя и недвижими имоти и следователно са ключови участници в оформянето на жилищната политика, особено в градските райони. Доказани инструменти като Виенския модел на зониране на земеползването показват как може да се използва органът по планиране: при промяна на предназначението на земята частните предприемачи са задължени да изградят фиксиран дял субсидирани жилища на достъпни цени.

3.9. Европейският план за жилища на достъпни цени трябва да увеличи достъпа до жилища на достъпни цени за бездомните хора и лицата, изложени на риск, по-специално чрез увеличаване на мащаба на инициативата „Жилище преди всичко“, включително чрез заделени средства на ЕС в следващата МФР. Комисията следва също така да установи единно определение за бездомност и да осигури редовен мониторинг на равнището на ЕС, включително чрез Евростат. За справяне с бездомничеството са необходими както превенция, така и намеса. В ефективната инициатива на Австрия Wohnschirm ([11]) са съчетани подходи като предотвратяване на изселването, „Жилище преди всичко“ и подкрепа срещу прекъсването на енергоснабдяването, в съответствие с Лисабонската декларация, и тази инициатива служи като модел за най-добри практики за други държави членки.

3.10. От съществено значение за решаването на структурните жилищни проблеми в ЕС е да се увеличи предлагането на социални жилища на достъпни цени. 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 добри практики. Програмите за подпомагане трябва да бъдат разработени така, че да подкрепят само проекти, с които се създават жилища, които са финансово достъпни в дългосрочен план, и се гарантира спазването на изискванията за допустимост за социално жилищно настаняване.

3.11. ЕИСК призовава Комисията да определи конкретна цел на равнището на ЕС за увеличаване на социалния жилищен фонд, който понастоящем се оценява на около 5 %. Тази цел следва да бъде интегрирана в европейския семестър и наблюдавана като част от годишните доклади за състоянието на жилищното настаняване в ЕС. В тези доклади следва да се включват подробни, специфични за държавите членки данни за наличните жилища, жилищните нужди, свободните имоти и цените, финансовата достъпност и устойчивостта в сектора. Тези данни следва да бъдат предоставени от държавите членки и одобрени от Парламента, ЕИСК и КР.

([9]) When investors move in, ECB 2025 (Когато се нанесат инвеститорите, ЕЦВ 2025 г.).
([10]) Вж. ОВ C 486, 21.12.2022 г., стр. 185, ОВ C 75, 28.2.2023 г., стр. 185, ОВ C, C/2025/771, 11.2.2025 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj, и др.
([11]) https://wohnschirm.at/hfstakeholder/.

3.12. Политиката за жилищно настаняване остава от компетентността на държавите членки в съответствие с принципа на субсидиарност, който им позволява да действат по-гъвкаво, като вземат предвид националните практики, условия и обстоятелства. За да могат местните и регионалните администрации да разрешат ефективно жилищната криза, следва да се въведат подходящи рамки на равнището на ЕС, по-специално във финансирането на инвестиции и правилата за държавна помощ. Това също така изисква да се признае, че уязвимостта не е статична: домакинствата, които не са в неблагоприятно структурно отношение, може да станат уязвими, когато бъдат изправени пред внезапно повишаване на цените на основни услуги, което подчертава необходимостта в националните и местните рамки да има защитни механизми. Въпросите за начина на определяне на целевите групи и за извършването на проверки на доходите следва да бъдат оставени на държавите членки в съответствие с принципа на субсидиарност.

3.13. За да се гарантира, че националните и местните органи могат да предлагат жилища на достъпни цени, в правилата за държавна помощ следва да се преразгледат изключенията за жилищния сектор. Комисията правилно класифицира жилищното настаняване на достъпни цени като услуга от общ икономически интерес (УОИИ), за която правилата за държавните помощи се прилагат само отчасти съгласно решенията на Съда на ЕС и член 106 от ДФЕС — принцип, който ЕИСК категорично подкрепя. С последното решение на Комисията относно компенсацията за УОИИ ([12]) обаче се създава ненужна бюрокрация и се налагат прекомерни ограничения на държавите членки. Поради това ЕИСК призовава за по-прости и ускорени процедури, насочени към социалното приобщаване и избягване на сегрегацията, а не за обременяващ контрол върху държавната помощ. По принцип УОИИ следва да бъдат ограничени до оператори с нестопанска цел и с ограничена печалба с основани на разходите наеми. Следва да бъде премахнато изискването за свързване на социалните жилища с тясно определени уязвими целеви групи, тъй като то неоснователно ограничава достъпа и не отговаря на нуждите на групи като младите хора и домакинствата с ниски до средни доходи. Определянето на целевите групи и праговете на доходите следва да остане национална компетентност в съответствие с принципа на субсидиарност.

3.14. В някои области на ЕС редом с високите равнища на частна собственост върху жилищата има много ограничен брой социални жилища. Тази структурна уредба означава, че в разширено определение за социални жилища на достъпни цени трябва да се отчита почти пълната липса на обществени алтернативи в този контекст и да се даде приоритет на санирането на съществуващите обществени жилища, и на придобиването на нови жилища, които вече са на пазара, и на новото строителство.

3.15. ЕИСК приветства пакета за опростяване на жилищното настаняване като част от Европейския план за жилища на достъпни цени. Комитетът припомня, че опростяването никога не трябва да води до намаляване или подкопаване на социалните и екологичните стандарти. Действително опростената регулаторна среда трябва да интегрира процесите, да позволява едновременни процедури за одобрение, да гарантира необходимото финансиране и кадрово обезпечаване на съответните органи и да хармонизира нормите. Подобренията на енергийната ефективност в жилищния сграден фонд следва да се извършват постепенно, като първоначално се акцентира върху „енергийните сита“, които представляват значителна част от съществуващия сграден фонд, а след това постепенно се подобряват изискванията.

3.16. От съществено значение е да се повиши производителността в строителния сектор и да се намалят разходите за строителство, за да се увеличи наличието на жилища на достъпни цени. Това може да се постигне чрез инвестиране в нови технологии като 3D печат и кръгово строителство, както и в екосистеми, които ще се възползват от рециклирани или повторно използвани материали. Европейската платформа на заинтересованите страни в областта на кръговата икономика може да предостави няколко добри практики за строителния сектор. Освен това иновативните подходи, като използването на „влакове за саниране“, които обединяват ремонтните работи по район, вид жилище или вид работа, са от полза за обществените и частните жилища чрез намаляване на закъсненията и разходите и опростяване на управлението на проектите чрез обединени процедури под надзора на местните органи.

3.17. Инвестициите във финансово достъпни жилища обаче следва да бъдат признати не само като инструмент за подкрепа на групите с ниски доходи, но и като средство за укрепване на ролята на публичните органи като активни доставчици на жилища, като по този начин се повиши общата наличност и се упражни натиск за намаляване на разходите както за строителство, така и за жилищно настаняване.

3.18. Наемателите обикновено не са в състояние да избират собствената си система за отопление, но трябва постепенно да преминат към устойчиви системи за отопление и охлаждане като част от енергийния преход. Макар че има предпазни мерки срещу изключване от предоставянето на електроенергия и природен газ, няма съответстващи минимални изисквания за централните отоплителни и охладителни системи. Прекратяването на договори за тези услуги прави жилищата необитаеми и ефективно води до загубата им като такива. ЕИСК счита това за неприемливо и призовава за минимални стандарти в държавите членки.

([12]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/BG/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

3.19. ЕИСК се застъпва за създаване на механизъм за изчисляване на минималните енергийни потребности въз основа на данни за сградите и домакинствата с цел осъществяване на еднакъв процес на събиране на данни на всички равнища на управление. Евростат, в сътрудничество с националните статистически служби и местните органи, следва да има по-голяма роля, за да може данните за домакинствата да се събират по-ефективно.

3.20. Наемодателите имат правомощието да решават дали да заменят дадена отоплителна система, като същевременно не трябва да заплащат разходите за отопление и свързания данък върху въглеродните емисии в рамките на системата за търговия с емисии (ETS2). За да се увеличат стимулите и да се защитят наемателите с ниски доходи и енергийно бедните от прекомерно увеличение на наемите, наемодателите на жилища, отоплявани с изкопаеми горива, следва да поемат част от разходите за въглеродни емисии по СТЕ2, с по-високи ставки за сградите с лоши характеристики. В същото време подходящите инструменти за подкрепа трябва да осигуряват подобрения по отношение на отоплението, енергията, водата и канализацията за всички, включително частните наемодатели, които не могат да си позволят това, с предпазни мерки, за да се гарантира, че ползите от обществената подкрепа се прехвърлят на наемателите.

3.21. Както се заявява в предишни становища ([13]), при подкрепата за жилищното настаняване трябва да се дава приоритет според случая на преобразуването, санирането или строежа на нови сгради, да се насърчават неутрални по отношение на климата методи на строителство с ефективно използване на ресурсите и да се гарантира, че в строителните работи (и санирането) се включват в голяма степен кръговостта, колективни жилища и алтернативни подходи за мобилност, които подобряват качеството на живот на хората.

3.22. Частните инвестиции трябва да бъдат мобилизирани чрез иновативни механизми. ЕИСК признава ролята, която публично-частните партньорства могат да играят за по-голямото наличие на финансово достъпни жилища при определени обстоятелства. Когато се съчетават с ясна правна и фискална рамка със задължителен предварителен анализ на най-доброто съотношение между качество и цена, пълно оповестяване на отговорностите, споделяне на приходите, договорена финансова достъпност и социални и екологични гаранции (напр. критерии за устойчивост, механизми за стабилизиране на наемите, приложими мерки за защита на наемателите и т.н.), публично-частните партньорства могат да бъдат от полза както за дружествата, така и за обществото. Моделът на жилищно настаняване с ограничена печалба е чудесен пример за такова сътрудничество.

3.23. ЕИСК отново заявява необходимостта държавите членки да представят социални планове за климата и да изпълнят определените в тях ангажименти. Мерките, включени в тези планове, трябва да бъдат подробно оценени, а прилагането им наблюдавано. В същото време ЕИСК счита, че Социалният фонд за климата, Фондът за справедлив преход и Европейският социален фонд плюс (ЕСФ+) по необходимост изкривяват пазара чрез изкуствено увеличаване на цените на санирането и трябва да бъдат увеличени в следващата МФР и че бъдещите потоци на финансиране от ЕС за екологосъобразно саниране трябва да са пряко достъпни за домакинствата и семействата в нужда.

3.24. ЕИСК счита, че финансово достъпното енергийно и климатично устойчиво жилищно настаняване е ключов инструмент за справяне с енергийната бедност. Тъй като високите цени на енергията натоварват уязвимите домакинства и вредят на конкурентоспособността ([14]), ЕИСК призовава за отдалечаване от модела на подреждане по пределни разходи, така че потребителите и икономиката да се възползват от по-ниските пределни разходи за възобновяеми енергийни източници, а на уязвимите домакинства да се гарантира основно енергоснабдяване на регулирани достъпни цени. Също така Комитетът призовава за общо европейско разбиране за енергийна бедност ([15]), включително допълнителен летен показател, тъй като настоящият акцент само върху отоплението вече не отразява реалността на топлинния стрес.

3.25. Борбата с енергийната бедност изисква както свързани с доходите, така и структурни мерки, включително саниране на сгради, по-ниско потребление на енергия и по-голяма енергийна грамотност, предоставяни чрез обслужване на едно гише с достатъчно персонал. Държавите членки трябва да защитават домакинствата от необосновани скокове на цените чрез механизми за действие при кризи и да забранят изключването на уязвимите домакинства.

Брюксел, 18 март 2026 г.

Председател
на Европейския икономически и социален комитет
Séamus BOLAND

([13]) Вж. напр. ОВ C, C/2025/771, 11.2.2025 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.
([14]) Докладът на Драги (2024 г.): Глава 3 — Съвместен план за декарбонизация и конкурентоспособност.
([15]) ОВ C, C/2026/27, 16.1.2026 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/27/oj.

ПРИЛОЖЕНИЕ

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

Изменение 1

TEN/866

Справяне с недостига на жилища чрез политики за финансово достъпно, устойчиво и ориентирано към семействата жилищно настаняване

Внесено от:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

МИНЧЕВА Мария

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Параграф 3.7 се изменя, както следва:

Становище на секцията	Изменение
ЕИСК отново заявява, че сериозната неефективност на пазара в жилищния сектор[1] трябва да бъде преодоляна — в съответствие със субсидиарността — чрез, наред с другото, по-добри рамкови условия като събиране на данни, координация, процедури за одобрение, правила за планиране на земеползването, ***жилища на достъпни цени, залегнали в първичното право на ЕС,*** достатъчно финансиране и по-силен акцент върху младите хора, семействата и устойчивостта.	ЕИСК отново заявява, че сериозната неефективност на пазара в жилищния сектор[1] трябва да бъде преодоляна — в съответствие със субсидиарността — чрез, наред с другото, по-добри рамкови условия като събиране на данни, координация, процедури за одобрение, правила за планиране на земеползването, достатъчно финансиране и по-силен акцент върху младите хора, семействата и устойчивостта.
[1] Вж. ОВ C 486, 21.12.2022 г., стр. 185, TEN/784, ОВ C, C/2025/771, 11.2.2025 г., и др.	[1] Вж. ОВ C 486, 21.12.2022 г., стр. 185, TEN/784, ОВ C, C/2025/771, 11.2.2025 г., и др.

Изложение на мотивите

Жилищната политика е национална компетентност и няма причина компетентността на ЕС да се разширява в област, която понастоящем се управлява от държавите членки. Основните аспекти на жилищното настаняване, включително разпоредбите, предоставянето на социални жилища, правилата за отдаване под наем и субсидиите, са дълбоко залегнали в националните правни системи и това трябва да се уважава. Освен това националните и местните органи на управление са в по-добра позиция да разработват жилищни политики, тъй като разбират по-добре собствените си жилищни пазари, на които в целия ЕС има голямо разнообразие.

Резултат от гласуването на изменението:

Гласове „за“: 87

Гласове „против“: 109

Гласове „въздържал се“: 7

Изменение 2

TEN/866

Справяне с недостига на жилища чрез политики за финансово достъпно, устойчиво и ориентирано към семействата жилищно настаняване

Внесено от:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

МИНЧЕВА Мария

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Параграф 1.1 се изменя, както следва:

Становище на секцията	Изменение
ЕИСК приветства Плана за жилища на достъпни цени, но настоятелно призовава Комисията бързо да представи обявените инициативи и да приеме много по-амбициозни мерки за справяне със структурната жилищна криза, включително по-добри рамкови условия, ***включване в първичното законодателство на ЕС на право на подходящо и финансово достъпно жилищно настаняване,*** достатъчно финансиране и по-силен акцент върху младите хора, семействата и устойчивостта. ЕИСК критикува липсата на ясни насоки за земеползването и териториалното устройство, рисковете от разрастване на градовете и от отстъпление от борбата с изменението на климата, както и недостатъчната роля, отредена на градовете, регионите и местните власти. Освен това ЕИСК призовава за ефективна стратегия за развитие на селските райони и доказани инструменти със задължителен процент субсидирани жилища на достъпни цени.	ЕИСК приветства Плана за жилища на достъпни цени, но настоятелно призовава Комисията бързо да представи обявените инициативи и да приеме много по-амбициозни мерки за справяне със структурната жилищна криза, включително по-добри рамкови условия, достатъчно финансиране и по-силен акцент върху младите хора, семействата и устойчивостта. ЕИСК критикува липсата на ясни насоки за земеползването и териториалното устройство, рисковете от разрастване на градовете и от отстъпление от борбата с изменението на климата, както и недостатъчната роля, отредена на градовете, регионите и местните власти. Освен това ЕИСК призовава за ефективна стратегия за развитие на селските райони и доказани инструменти със задължителен процент субсидирани жилища на достъпни цени.

Изложение на мотивите

Жилищната политика е национална компетентност и няма причина компетентността на ЕС да се разширява в област, която понастоящем се управлява от държавите членки. Основните аспекти на жилищното настаняване, включително разпоредбите, предоставянето на социални жилища, правилата за отдаване под наем и субсидиите, са дълбоко залегнали в националните правни системи и това трябва да се уважава. Освен това националните и местните органи на управление са в по-добра позиция да разработват жилищни политики, тъй като разбират по-добре собствените си жилищни пазари, на които в целия ЕС има голямо разнообразие.

Резултат от гласуването на изменението:

Гласове „за“:	87
Гласове „против“:	109
Гласове „въздържал се“:	7