2026/2069

15.9.2026 г.

ПРЕПОРЪКА (ЕС) 2026/2069 НА КОМИСИЯТА

от 9 септември 2026 година

относно ценовата достъпност и предлагането на жилища в районите с недостиг на жилища

ЕВРОПЕЙСКАТА КОМИСИЯ,

като взе предвид Договора за функционирането на Европейския съюз, и по-специално член 292 от него,

като има предвид, че:

(1) Съюзът е изправен пред криза с ценовата достъпност на жилищата, която отслабва социалното сближаване и конкурентоспособността, ограничавайки трудовата и образователната мобилност, както и еднаквите възможности. Макар че хората в най-неравностойно положение в нашето общество страдат най-много, все повече домакинства със средни доходи изпитват затруднения да получат ценово достъпно жилище.

(2) В Становището на Европейския комитет на регионите „Ролята на градовете и регионите в плана на ЕС за жилища на достъпни цени“, прието на 13 май 2025 г., се подчертава териториалното многообразие на жилищната криза и необходимостта от подход въз основа на местните условия, с чиято помощ да се осигури възможност за местните и регионалните органи да реагират по съобразен с тези условия начин. В него също така се потвърждава, че едно от решенията за високите разходи за жилищно настаняване е предлагането да се увеличи чрез строителство на нови жилища, като в същото време се продължава приспособяването и санирането на сегашния жилищен фонд.

(3) В заключенията на председателството от 1 декември 2025 г. относно бъдещия европейски план за жилищно настаняване на достъпни цени се призовава Европейската комисия да обърне особено внимание на районите и териториите със значителни предизвикателства пред осигуряването на ценово достъпно, устойчиво и достойно жилищно настаняване и да проучи различни начини за подпомагане на държавите членки в усилията им — в т.ч. на регионално и местно равнище — да запазят и при необходимост да увеличат предлагането на ценово и физически достъпни, безопасни и устойчиви жилища.

(4) В Европейския план за жилища на достъпни цени, приет от Комисията на 16 декември 2025 г., бяха определени 10 ключови области на действие, в които Съюзът може да донесе ползи и да подкрепи усилията на другите публични органи и заинтересовани страни с цел да се съдейства за осигуряването на ценово достъпни, устойчиви и качествени жилища. В упоменатия план се посочва също така намерението на Комисията да помага на публичните органи да установят районите с недостиг на жилища и да им предоставя подкрепа, изцяло спазвайки принципа на субсидиарността, при вземането на мерки за запазване и повишаване на ценовата достъпност на жилищата.

(5) В Резолюцията 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 се потвърждава, че ограниченото предлагане на жилища е една от главните причини за жилищната криза. В нея се призовава Съюзът да поощрява общините и регионите да насърчават строителството и санирането на жилища, както и преустройството за промяна на предназначението на сгради в своите райони.

(6) Предложението за Препоръка на Съвета относно борбата с изключването от жилищно настаняване ([1]), прието от Комисията на 6 май 2026 г., е предназначено за насърчаване на проектирането, въвеждането и усъвършенстването на национални, регионални и/или местни стратегически рамки за предотвратяване и справяне с изключването от жилищно настаняване. То се основава на ориентирани към човека, насочени към жилищното настаняване и интегрирани политики и включва препоръки как да се повиши предлагането на ценово достъпни и социални жилища. С настоящата препоръка посоченото предложение се допълва, като се предвиждат мерки за увеличаване на предлагането на жилища в районите с недостиг.

(7) В Препоръката на Съвета относно „Новия европейски Баухаус“, приета на 11 май 2026 г., държавите членки се призовават за следното: i) да отдадат предимство на санирането пред ненужното разрушаване и ново строителство; ii) да насърчават настаняването в ценово достъпни и социални жилища, като по възможност избягват стихийната урбанизация и пространствената концентрация на бедността; iii) да картографират незаетите и непълноценно използваните сгради и да поощряват преустройството им; iv) да рационализират и ускорят процедурите за устройствено зониране и издаване на разрешения за строителство; v) да вземат мерки по отношение на нормативните пречки пред новаторските строителни методи и материали, навлизащи на пазара.

([1]) COM(2026) 540 final от 6 май 2026 г.

(8) Европейският алианс за жилищно настаняване, създаден на 12 май 2026 г., обединява държави членки, региони, градове и други заинтересовани страни, имащи отношение към жилищната криза в Съюза. Използвайки експертните знания и най-добрите практики във връзка с жилищното настаняване в целия Съюз, той ще улеснява споделянето на знания и взаимното обучение и ще спомага за разпространение на изводите от сегашните и бъдещите проучвания. Освен това той ще представлява ценен форум за обмен на мнения по въпроси от значение за изпълнението на настоящата препоръка и наблюдението върху това изпълнение.

(9) В заключенията на председателството от 29 юни 2026 г. се подчертава въздействието на демографските тенденции върху жилищната криза, например миграцията от селата към градовете, и се призовава за обръщане на особено внимание върху териториите, изпитващи постоянен натиск във връзка с жилищното настаняване — когато търсенето трайно надвишава предлагането — така че осигуряването на жилища да се пригоди по-добре към местните потребности.

(10) Натискът във връзка с ценовата достъпност обикновено е най-голям в градските райони и туристическите зони, включително селските райони с голям туристически натиск, където несъответствието между търсенето и предлагането на жилища е най-тежко и води до недостиг на жилища и цени, които нарастват по-бързо от доходите. Макар че въздействието на жилищната криза се усеща най-остро от групите в най-неравностойно положение в обществото, кризата засяга все повече и домакинствата със средни доходи, в т.ч. онези, които не могат да си осигурят подходящо жилище на пазара, като служителите от критично значение (напр. служителите в здравеопазването, учителите).

(11) В Предложението за Регламент на Европейския парламент и на Съвета за установяване на уредба за мерки в държавите членки с цел обезпечаване на ценовата достъпност и наличността на жилища (Акт за ценовата достъпност на жилищата), прието от Комисията на 9 септември 2026 година, се предвиждат правила за определяне на районите с недостиг на жилища и за ограничителните мерки, приемани в тези райони от компетентните органи за обезпечаване на ценовата достъпност и наличността на жилища.

(12) В районите с недостиг на жилища може да се осигури краткосрочно облекчение на положението чрез мерки, предназначени за ограничаване на използването на жилища като неосновни. Необходимо е обаче също така стоящото в основата на проблема несъответствие между предлагането и търсенето да се намали чрез справяне с такива въпроси като ограниченията, произтичащи от устройственото зониране, строителните норми, планирането и процедурите за издаване на разрешения, в т.ч. административния капацитет, ограничените публични инвестиции, недостига на квалифицирана работна ръка и недостатъчното използване на съществуващия сграден фонд. Следователно увеличаването на предлагането на жилища, особено на ценово достъпни и социални жилища, може да спомогне за облекчаване на натиска върху жилищните пазари.

(13) Всякакви законови ограничения по отношение на жилищата, приети на национално, регионално или местно равнище, следва да бъдат допълвани от планове за ускорено предлагане на жилища. Тези планове може да спомогнат за определяне къде и колко жилища са потребни, особено ценово достъпни и социални жилища, за да се насърчи развитието на приобщаващи, физически достъпни квартали за хора с различни доходи. Когато са част от цялостен градоустройствен план, те може да спомогнат за: i) насърчаване на развитието на града в компактни граници, ориентирано към транспортните връзки; ii) намаляване на натиска върху районите с недостиг на жилища; iii) съживяване на по-малките градове; iv) понижаване на потребностите от капиталови инвестиции за жилищата и свързаната с тях инфраструктура; v) повишаване на климатичната и екологичната издръжливост и подобряване на здравословното състояние; vi) подпомагане на по-добрия достъп до услуги и възможности. Те могат да породят ползи, когато се включват в съществуващите политически стратегии и отраслови инициативи и ги допълват, в т.ч. съответните политики на равнището на Съюза. Тук се включват например националните планове за саниране на сгради по Директива (ЕС) 2024/1275 на Европейския парламент и на Съвета ([2]), плановете за устойчива градска мобилност, свързани с Регламент (ЕС) 2024/1679 на Европейския парламент и на Съвета ([3]), Препоръката на Съвета относно „Новия европейски Баухаус“, Предложението за Препоръка на Съвета относно борбата с изключването от жилищно настаняване, националните планове за адаптиране към изменението на климата или Директива (ЕС) 2025/2360 на Европейския парламент и на Съвета ([4]) за мониторинга и устойчивостта на почвата (Законодателен акт за мониторинг на почвата) и предвидените в нея принципи на смекчаване на последиците от усвояването на земя.

([2]) 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).

([3]) Регламент (ЕС) 2024/1679 на Европейския парламент и на Съвета от 13 юни 2024 година относно насоките на Съюза за развитието на трансевропейската транспортна мрежа, за изменение на регламенти (ЕС) 2021/1153 и (ЕС) № 913/2010 и за отмяна на Регламент (ЕС) № 1315/2013 (ОВ L, 2024/1679, 28.6.2024 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1679/oj).

([4]) Директива (ЕС) 2025/2360 на Европейския парламент и на Съвета от 12 ноември 2025 година за мониторинга и устойчивостта на почвата (ОВ L, 2025/2360, 26.11.2025 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2025/2360/oj).

(14) Жилищното настаняване е общ въпрос, отговорността по който се поделя между различни равнища на управление и различни географски райони. Някои правила, уреждащи предлагането на жилища, може да бъдат установявани от регионалните и местните органи, докато политиката за жилищното настаняване, в т.ч. стратегическите рамки за борба с изключването от жилищно настаняване, често са под надзора на национален орган. Следователно сътрудничеството между различните равнища на управление, както и между всички заинтересовани страни (в т.ч. живущите), е от решаващо значение за успешните политики и за подобряване на ценовата достъпност на жилищата. Обратно, разпокъсаното управление на жилищното настаняване може да възпрепятства ефективното планиране, изпълнение и наблюдение на политиките и проектите в тази област.

(15) Съставянето, изпълнението и наблюдението на плановете за ускорено предлагане на жилища може успешно да се извършват въз основа на данни за собствениците, използването и качеството на жилищата (брой на жилищата, заети от собственика жилища, частно и социално дългосрочно отдаване под наем, краткосрочно отдаване под наем, неосновни жилища, незаети жилища, потребление на енергия), тенденции при търсенето и предлагането на жилища (данни за динамиката на населението, дезагрегирани в частност за групите в неравностойно положение, разрешения за строителство, започване и завършване на сгради), както и данни за сградите или земята, подходящи за жилищно строителство. Европейската комисия ще подкрепя такива усилия, усъвършенствайки европейската статистика за жилищното настаняване, за да подсили определянето на политики въз основа на факти и данни като част от изпълнението на европейския план за жилищно настаняване на достъпни цени.

(16) Жилищното настаняване на цени под пазарните, което в настоящата препоръка се разбира като обхващащо както финансово (ценово) достъпните жилища, така и социалните жилища съгласно определението в Решение (ЕС) 2025/2630 на Комисията ([5]), е от решаващо значение за осигуряване по разходноефективен начин на жилищата, потребни в районите с недостиг за домакинствата в неравностойно положение или групите в неравностойно социално положение, в т.ч. за бездомните, както и за домакинствата, които нямат достъп до жилище на пазарни цени. В много държави членки обаче делът на ценово достъпните и социалните жилища в общия жилищен фонд остава много нисък или намалява през последните години, а времето за получаване на достъп до тях нараства.

(17) В Решение (ЕС) 2025/2630 се предвижда, че ценово достъпните и социалните жилища, субсидирани в рамките на услуги от общ икономически интерес, трябва да се предоставят за целите на ценово достъпното или социалното жилищно настаняване за достатъчно дълъг срок — най-малко 20 години от началото на предоставянето на услугата — за да не се допуска спекула. Това не пречи на публичните органи да въвеждат по-дълги срокове въз основа на съображения във връзка с обществената политика, например поддържане на жилища на цени под пазарните в районите с повишаващи се цени, или по-къси срокове при надлежно обосновани обстоятелства.

(18) Увеличаването на предлагането на ценово достъпни и социални жилища като цяло оказва положително въздействие върху жилищния пазар. По-конкретно, доказано е, че ценово достъпните и социалните жилища водят до ограничаване на цените и наемите на частния пазар и подкрепят развитието на смесени жилищни проекти, създавайки възможност за по-ранна пазарна реализация. В някои държави членки доставчиците на ценово достъпни и социални жилища са начело в усилията за модернизиране, повишаване на плътността и разширяване на съществуващия сграден фонд, намалявайки по този начин цялостния екологичен отпечатък на сградите и енергийната бедност.

(19) Доставчиците на ценово достъпни и социални жилища съществуват в различните държави членки под различни правни форми: общински, държавни или частни, в т.ч. кооперации, общности с доверителна собственост върху земята, с ограничена стопанска цел или с нестопанска цел. Част от тези доставчици, по-конкретно общностите с доверителна собственост върху земята, кооперациите или доставчиците на жилища с нестопанска цел, не са законово признати в някои държави членки, поради което нямат достъп до подкрепа с публични средства, в частност финансиране и земя.

(20) Моделите, които зависят от разделянето на собствеността върху земята и собствеността върху сградите, може да доведат до намаление на първоначалните разходи за жилищно настаняване, правейки проектите по-осъществими и по-достъпни ценово. Чрез ограниченията за препродажба се прави така, че земята или жилището да останат ценово достъпни въпреки промяната на собственика. За публичните субекти, които запазват собствеността върху земята или сградите, притежаването на такива активи служи като източник на приходи, които в течение на дълъг срок са в размер няколко пъти над цената на придобиване, както и като обезпечение за други инвестиции.

([5]) Решение (ЕС) 2025/2630 на Комисията от 16 декември 2025 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, и за отмяна на Решение 2012/21/ЕС (ОВ L, 2025/2630, 19.12.2025 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2025/2630/oj).

(21) Моделите, при които се предлагат едновременно ценово достъпни и социални жилища, са предназначени за удовлетворяване на потребностите на по-широка целева група и при тях може да се събират по-високи наеми от някои наематели и същевременно да се поддържат по-ниски наеми за наемателите в неравностойно положение, като по този начин има нужда от по-малко публична подкрепа. Такива практики са благоприятни и за смесването на социалните групи както в рамките на индивидуалните проекти, така и в кварталите. Чрез револвиращо финансиране се гарантира, че всички доходи от жилищните проекти се реинвестират в разширяване, поддръжка или саниране. За тази цел, и в частност в районите с недостиг на жилища, разнообразяването на видовете жилищно настаняване на цени под пазарните може да бъде средство за удовлетворяване на различни потребности без допълнителен натиск върху публичните финанси.

(22) В целия Съюз значителен дял от жилищния фонд или е незает, или се използва като неосновни жилища, или остава с непълно заемане. Незаетите офиси, терените за вторично застрояване (земя, която по-рано е била застроена, но сега не се използва) и незастроените промеждутъчни места са многобройни. Работата със съществуващи сгради с добро местоположение често изисква особени компетентности и умения и е свързана с повече несигурност по отношение на разходите в сравнение със строителството върху незастроени площи. Въпреки тези предизвикателства проектите показват финансовата, техническата и правната осъществимост на работата със съществуващи сгради, както и свързаните с нея социални, икономически и екологични ползи.

(23) Саниране на съществуващия жилищен фонд, особено саниране за повишаване на енергийната ефективност, допринася за подобряване на ценовата достъпност и обезпечаване на наличността на устойчиви и качествени жилища. Това се получава, тъй като чрез саниране се преодоляват предизвикателствата, произтичащи от високите експлоатационни разходи, както и от лошите енергийни характеристики, ограничения комфорт през лятото и зимата и високата климатична уязвимост на голяма част от домовете.

(24) Саниране, промяната на предназначението, адаптирането, повишаването на плътността на застрояване, пристрояването или подразделянето на жилища понякога може да бъдат възпрепятствани или забавени от правилата за устройствено зониране, несъгласувани строителни норми, неблагоприятни за такива проекти данъчни правила или законите за съсобствеността. Все пак съгласно същата нормативна уредба такива проекти може да се поощряват, ако са старателно планирани. Пример за това е данъчното облагане на незаетите сгради — когато е подкрепено с ясни определения и методи за откриване — и спомага за започване на използването на тези сгради. Чрез строителните норми може да се насърчава проектирането на нови нежилищни сгради и прилежащата инфраструктура, например паркинги, по такъв начин, че да се улесни бъдещата промяна на предназначението за преустройство в жилища. Местните органи и доставчиците на ценово достъпни и социални жилища създават доброволни схеми, като размяната на апартаменти или преотдаването под наем за студенти, за справяне с непълното заемане на сградите.

(25) Пазарите на имоти под наем, на пазарни цени и на по-ниски цени, са недоразвити в някои държави членки. Същевременно някои данъчни мерки, като данъчното облекчение за лихвите по ипотечни заеми, са в полза на собствениците, които заемат (използват) притежаваното от тях жилище, може да водят до повишение на цените и да пречат на развитието на пазара на частни имоти под наем и на ценовата достъпност на тези имоти.

(26) Съчетанието от нарастващо търсене на земя — за жилищни и търговски цели и за предоставяне на услуги — и ограниченията за използването ѝ, например ограниченията за плътността на застрояването с жилищни сгради, тласка нагоре цените на земята и жилищата в целия Съюз. Затова контролът върху земята е от критично значение за органите на местното управление, за да могат да осигурят достатъчно земя, годна за застрояване (в т.ч. терени за вторично застрояване), да ръководят развитието на градовете си за постигане на целите на планирането, като социално и ценово достъпно жилищно настаняване, както и умерени цени на земята. Публичната собственост върху земята може да допринесе за намаляване на рисковете и ускоряване на изпълнението на проектите.

(27) Средствата на поземлената политика дават възможност на публичните органи да придобиват, управляват, преустройват и предоставят земя и сгради на частни и публични предприемачи и доставчици в областта на жилищното строителство. Тези средства, например такси и налози за инфраструктурата, задължения за строителните предприемачи или такси за одобряването на строителни проекти, дават възможност на органите да финансират свързаната с жилищата инфраструктура. Органите може да използват тези средства на политиката или пряко, или чрез специални публични агенции за земите, поземлени фондове или публични строителни организации, които имат специализирани познания и финансова възможност, или в сътрудничество с големите публични собственици на земя, като болниците или университетите.

(28) Съкращаването на времето за издаване на разрешения и намаляването на несигурността въздейства положително върху предлагането и цената на жилищата. Цифровизацията, обслужването на едно гише, бързите процедури, срещите преди подаване на заявление и задължителните срокове за издаване на разрешения в някои случаи са доказали ефективността си за съкращаване на времето за издаване на разрешения от години на месеци или дори седмици. По-широкото възприемане на строително-информационното моделиране, в частност за издаването на разрешения, може да улесни използването на споделено цифрово представяне на построен актив в процесите на проектиране, строителство и експлоатация, осигурявайки надеждна основа за вземането на решения.

(29) Сегашните правила на Съюза за обществените поръчки, в частност Директива 2014/24/ЕС на Европейския парламент и на Съвета ([6]), предоставят възможност за гъвкавост с цел по-бързо възлагане, при което се вземат предвид качеството, новаторството и устойчивостта. Чрез рамковите споразумения, особено тези с подновяване на състезателната процедура, възлагането на поръчки за строителство на жилища може да се ускори. Публичните купувачи може също така да избират между модели с общ изпълнител и разделяне на обособени позиции. Споменатото разделяне улеснява прякото участие на малките и средните предприятия. Моделите с общ изпълнител улесняват възлагането на поръчки за сглобяеми жилищни сгради. Чрез осигуряването на възможност за съществуване на различни модели на възлагане на поръчки се насърчават новаторството, ефективността на разходите и устойчивостта. Освен това правилата за обществените поръчки не се прилагат за препродажбата на земя и сгради. Използвайки тези възможности за гъвкавост, органите може да ускорят осигуряването на ценово достъпни жилища.

(30) Съвременните строителни методи, в т.ч. за саниране, преустройство за промяна на предназначението и пристрояване, са способни да доведат до намаление на разходите, строителните отпадъци, въглеродните емисии, времето за строителство и смущенията, особено ако бъдат внедрени мащабно на целия вътрешен пазар. Тези методи са новаторски и често са по-устойчиви, например защото предвиждат употребата на подходи за строителство извън обекта, модулно строителство и строителство на сглобяеми сгради, както и използване на добити по устойчив начин материали на биологична основа, без въглеродни емисии и съхраняващи въглерода. С тези методи може също така да се насърчава подход към жилищното строителство, основан на въглеродните емисии през целия жизнен цикъл, и да се повишава качеството, като по този начин се осигуряват социални, икономически и екологични ползи.

(31) Ценово достъпните жилища, социалните жилища, а също така и студентските, могат да осигурят достатъчно и предвидимо търсене на съвременни методи на строителство, чрез което да се преодолеят високите първоначални разходи и свързаните рискове и да се извлекат ползите на икономиите от мащаба. Някои държави членки изискват от строителите при минимален процент от построените от тях жилищни единици да са използвани такива методи.

(32) Широкото навлизане на съвременни методи на строителство изисква актуализиране на множество строителни норми и разработване на хармонизирани европейски стандарти. В тях ще трябва да се включат модулното строителство и строителството на сглобяеми сгради и те следва да намалят различията в техническите изисквания между строителните норми в рамките на вътрешния пазар, а дори и в рамките на някои държави членки. В този контекст системата Еврокод оказа значително влияние върху съвременните методи на строителство, като осигури стандартизиран подход към проектирането, строителството и изпитването.

(33) За да се посрещнат жилищните нужди през следващото десетилетие, са необходими още 150 милиарда евро годишно в допълнение към настоящото публично финансиране и частни инвестиции. Съюзът подкрепя тази цел, като вече мобилизира поне 47,7 милиарда евро в подкрепа на свързани с жилищата инвестиции в рамките на настоящата многогодишна финансова рамка чрез фондовете на политиката на сближаване, InvestEU, LIFE, програмата за единния пазар и „Хоризонт Европа“, както и чрез NextGenerationEU. Възможностите за гъвкавост и стимулите за препрограмиране на фондовете на политиката на сближаване в посока устойчиви и ценово достъпни жилища, въведени с междинния преглед на политиката на сближаване, доведоха към момента до предлагането на допълнителни инвестиции в размер на 4,7 милиарда евро, като държавите членки и регионите се насърчават в съответствие с нуждите си да продължат препрограмирането в полза на жилищното настаняване, наред с други стратегически приоритети на ЕС, до края на програмния период. Социалният фонд за климата също ще даде принос за подобряването на съществуващия жилищен фонд.

(34) В следващата многогодишна финансова рамка (2028—2034 г.) ще бъдат предвидени нови възможности за финансиране на инвестиции в предлагането на жилища.

(35) Навсякъде в Съюза публичното финансиране за доставчиците на ценово достъпни и социални жилища се предоставя чрез различни инструменти, като например безвъзмездни средства, преференциални заеми, собствен капитал или гаранции, но също така чрез нефинансови средства, като по-евтин достъп до земя. Тези разнообразни инструменти може да бъдат съчетани по ефективен начин, който да стимулира привличането на частно финансиране. Някои държави членки въведоха успешни схеми за финансиране, чрез които се мобилизират спестяванията на домакинствата. В рамките на тези схеми регулираните спестовни влогове се използват за предоставяне на дългосрочни заеми на доставчиците на ценово достъпни и социални жилища или се предоставя публична подкрепа за инвестиции на дребно в доставчици на жилища с нестопанска цел или с ограничена стопанска цел в рамките на диверсифицирана инвестиционна стратегия.

([6]) 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).

(36) Някои национални и регионални насърчителни банки и институции подкрепят местните органи на управление и доставчиците на ценово достъпни и социални жилища с преференциални заеми за придобиване на земя и сгради, които са с много дълъг срок. По този начин разходите за придобиване може да се разпределят във времето и да се увеличи финансовата жизнеспособност на проектите, което е от значителна полза за усвояването на терени за вторично застрояване.

(37) Паневропейската платформа за инвестиции в ценово достъпни и устойчиви жилища работи в подкрепа на сътрудничеството между публичните органи и частните инвеститори с цел обединяване на ресурси и увеличаване на мащаба на инвестициите в предлагането на жилища в целия ЕС. Тя осигурява пряк достъп до информация относно възможностите за финансиране, най-добрите практики, проучвания на конкретни случаи и иновативните подходи в различните държави членки. Чрез цифров портал, експертна група и доброволни национални центрове за финансиране тя съдейства за разработването на мащабируеми и иновативни модели на финансиране и насърчава обединяването на проекти.

(38) Целта на мерките, предложени в настоящата препоръка, е да бъдат от полза за частните, кооперативните и публичните строителни организации и доставчици и да ги поставят при равни условия, без преференциален достъп, който би могъл да наруши конкуренцията между тях.

ПРИЕ НАСТОЯЩАТА ПРЕПОРЪКА:

1. ПРЕДМЕТ

1. При пълно зачитане на субсидиарността в настоящата препоръка се предоставят насоки въз основа на доказателства и добри практики от целия Съюз как компетентните органи на държавите членки могат да работят по предизвикателствата, свързани с ценовата достъпност на жилищата в районите с недостиг на жилища или изправени пред риск от недостиг на жилища, като се насърчава адаптираният към местните условия отговор, чрез който да се увеличи предлагането на жилища, с акцент върху жилищата под пазарните цени.

2. ПЛАНОВЕ ЗА УСКОРЕНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЖИЛИЩА

2. Във и около районите с недостиг на жилища компетентните органи се насърчават да разработят и приложат план за ускорено предлагане на жилища, съобразен с местните и регионалните жилищни условия, или да интегрират съответните аспекти, изброени в настоящата точка, в съществуващите планове, за да стимулират предлагането на жилища със специален акцент върху жилищата под пазарните цени.

3. Планът за ускорено предлагане на жилища следва:

   а) да обхване специфичните препоръки, съдържащи се в точки 3—7, в полза както на частните, така и на обществените доставчици на жилища;

   б) да се основава на съответните данни и да отчита недостига на жилища на местно равнище и териториалните различия в предлагането на жилища, включително жилища под пазарните цени и жилища за млади хора, включително студенти и чиракуващи;

   в) да обхваща не само района с недостиг на жилища, но и зоните, от които има ежедневно пътуващи към него, и функционалните градски райони, когато е уместно, за да се включат недостатъчно използвани жилища, които чрез инвестиции в устойчив и достъпен транспорт могат да станат по-перспективни и привлекателни и по този начин да спомогнат за облекчаване на натиска върху района, изпитващ недостиг на жилища;

   г) да осигурява полезни взаимодействия и координация с други политики и стратегии, например за справяне с изключването от жилищно настаняване, за строителство и градоустройство, финансиране, устойчив туризъм, транспорт и основни услуги, издръжливост спрямо изменението на климата и околната среда, здраве, включително критерии за адаптиране и сценарии във връзка с климата, като се обръща специално внимание на издръжливостта на горещини и бъдещите нужди от охлаждане, както и с политиките за енергийно саниране на местно и национално равнище;

   д) да бъде подкрепен с достатъчно финансови и човешки ресурси.

4. Компетентните органи следва да работят в тясно сътрудничество със съответните равнища на управление и съответните заинтересовани страни, включително публични и частни доставчици на жилища и граждани, при съставянето, одобряването, изпълнението и наблюдението на плана за ускорено предлагане на жилища.

3. **УСКОРЯВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО И САНИРАНЕТО С ПОМОЩТА НА ПРОЦЕСА ПО ИЗДАВАНЕ НА РАЗРЕШЕНИЯ, ВЪЗЛАГАНЕТО НА ОБЩЕСТВЕНИ ПОРЪЧКИ И СЪВРЕМЕННИТЕ МЕТОДИ НА СТРОИТЕЛСТВО**

5. В районите с недостиг на жилища компетентните органи следва:

   а) да отдават приоритет на процесите по одобрение на строителството на ценово достъпни и социални жилища;

   б) да отдават приоритет на процесите по одобрение на проекти за саниране, по-специално подобрения на енергийните характеристики, адаптиране, пристрояване и промяна на предназначението на съществуващи сгради с цел те да бъдат използвани за жилищни цели, както и подразделяне, включително чрез допускане на отклонения от нормите на местните устройствени зони, когато те отговарят на съществените стандарти, качеството и устойчивостта на сградите и кварталите;

   в) да работят за определяне на пределни срокове за вземането на решения по исканията за разрешения, като вземат предвид местния административен капацитет и сложността на проектите, и да прилагат 60-дневни срокове за издаване на разрешения, когато е приложимо, както и мълчаливо одобрение, когато то е целесъобразно, за определени етапи от издаването на разрешения;

   г) да насърчават култура на прозрачни консултации и сътрудничество между органите, издаващи разрешенията, и предприемачите в жилищното строителство, за да се съкратят сроковете за издаване на разрешения и да се намали несигурността в хода на процедурата за издаване на разрешения;

   д) да създават оперативно съвместими цифрови системи за издаване на разрешения с постепенно въвеждане на работни процеси, основани на строително-информационното моделиране;

   е) да работят за въвеждането на изискванията за издаване на разрешения в цифрово структурирани, оперативно съвместими и машинночетими формати, като се отдава приоритет на областите, които са ясно определени и измерими;

   ж) да въведат OpenBIM като правно признат формат за подаване и да насърчават разработването на оперативно съвместими общи изисквания за данните и споделени библиотеки с норми в машинночетим формат във всички национални юрисдикции;

   з) да въвеждат или прилагат по-бързи и по-рационализирани процедури за разрешаване на спорове, например като прилагат, когато това е юридически възможно, принципни ограничения и срокове за съдебен контрол на решенията.

6. Възлагащите органи и възложителите, отговарящи за жилищното настаняване, следва да се погрижат в техните строителни проекти да се използват възможностите за гъвкавост в рамката на Съюза за обществените поръчки за бързо осигуряване на качествени жилища, като

   а) изискват или разрешават новаторски продукти и строителни методи, например строителство на сглобяеми сгради и строителство извън строителната площадка;

   б) използват методи за възлагане на обществени поръчки като рамкови договори и съвместно възлагане на обществени поръчки;

   в) използват ускорени процедури;

   г) използват архитектурните конкурси и пазарните консултации по време на подготовката на проекта, за да се информират възлагащите органи за капацитета на пазара и как той да бъде използван за по-бързо възлагане на обществени поръчки.

7. Компетентните органи следва:

   а) да подпомагат възлагането на обществени поръчки на доставчиците на жилища за жилищни единици, построени с помощта на съвременни методи на строителство, включително, когато е уместно, чрез определяне на цели;

   б) да подкрепят разработването на хармонизирани европейски стандарти за устойчиви продукти за строителство извън строителната площадка и за модулни системи съгласно Регламент (ЕС) 2024/3110 на Европейския парламент и на Съвета ([7]) и да изменят строителните норми, за да се гарантира по-голямо сближаване на техническите изисквания в рамките на вътрешния пазар, за да се даде възможност за засилено използване и трансгранично предоставяне на съвременни методи на строителство;

   в) да насърчават обмена на най-добри практики в национален, регионален и местен контекст, да подкрепят подходи, основани на резултатите, и да използват по-широко системата Еврокод, когато това е целесъобразно;

([7]) Регламент (ЕС) 2024/3110 на Европейския парламент и на Съвета от 27 ноември 2024 година 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 г., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

г) да подкрепят разработването на демонстрационни проекти на местно равнище със съвременни методи на строителство, за да покажат на практика иновативни устойчиви технологии, да изграждат доверие сред инвеститорите и публичните органи и да улесняват обучението и обмена на знания.

8. Компетентните органи следва:

а) да насърчават повишаването на квалификацията и преквалификацията в строителния сектор, по-специално за саниране и промяна на предназначението, модерни методи на строителство, придобиване и окрупняване на парцели, както и цифровите умения, включително чрез взаимодействие със съответните инициативи на Съюза в тези области;

б) да осигуряват достатъчен административен капацитет, особено на местно и регионално равнище, включително чрез заделяне на ресурси за функциите по градоустройствено планиране и издаване на разрешения, като например оценки на безопасността и на околната среда, подкрепа за повишаване на цифровите умения и предлагане на централизирани решения за по-малките органи;

в) да улесняват трансграничното предоставяне на услуги по саниране и строителство, включително чрез взаимно признаване на квалификациите и опростени административни изисквания за малките и средните строителни дружества, извършващи трансгранична дейност в Съюза.

4. УВЕЛИЧАВАНЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО НА ЖИЛИЩА ПОД ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ

9. Във и около районите с недостиг на жилища компетентните органи следва да предприемат всички необходими мерки за увеличаване на предлагането на жилища под пазарните цени като дял от жилищния фонд, по-специално чрез:

а) законово признаване на различните публични и частни доставчици на ценово достъпни и социални жилища и пълноценно използване на Решение (ЕС) 2025/2630 в тяхна подкрепа;

б) определяне на цели на местно равнище за жилищата под пазарните цени като дял от жилищния фонд, за да се отговори на установените нужди, да се постигне социално многообразие и да се предотврати териториалната сегрегация;

в) прилагане на подходящи на местно равнище мерки, като например приобщаващо устройствено зониране, специално отредени парцели или бонуси по отношение на плътността в нормите за местните устройствени зони, за да се постигнат целите за жилищата под пазарните цени;

г) когато тези жилища са били или ще бъдат субсидирани с публични ресурси, включително в рамките на услуги от общ икономически интерес, жилищата да се определят за тази цел за достатъчно дълъг период, удовлетворяващ най-малко 20-годишния минимум, когато такъв се изисква по силата на Решение (ЕС) 2025/2630, за да се отговори на предизвикателствата във връзка с ценовата достъпност на района;

д) създаване на иновативни модели за жилища под пазарните цени в райони с недостиг на жилища, например модели за дългосрочна публична аренда, при които компетентните органи запазват собствеността върху земята, докато доставчиците на ценово достъпни и социални жилища финансират, строят и управляват жилищата; или разширяване на целевите групи, за да се съчетаят различни равнища на наемите и да се намали необходимостта от публично финансиране.

10. Когато това е целесъобразно, компетентните органи следва да разработят мерки за изпълнение на подточка 9 от настоящата препоръка, по начин, който допълва и взаимно укрепва стратегическите рамки за борба с изключването от жилищно настаняване, прилагани в рамките на бъдещата препоръка на Съвета относно борбата с изключването от жилищно настаняване.

5. ПО-ДОБРО ИЗПОЛЗВАНЕ И ПРИСПОСОБЯВАНЕ НА СЪЩЕСТВУВАЩИЯ СГРАДЕН ФОНД

11. Във и около районите, изпитващи недостиг на жилища, компетентните органи следва да анализират и ако е необходимо, да преразгледат сега действащите:

а) строителни норми, стандарти, политики за земеползване и устройствено зониране, за да се даде възможност, да се улесни и стимулира санирането, подобряването на енергийните характеристики, адаптирането, промяната на предназначението, повишаването на плътността на застрояване, включително пристрояването и подразделянето на жилищата, като същевременно се гарантират безопасността, качеството, физическата достъпност и устойчивостта на сградите и кварталите;

б) данъчни системи и закони за отдаването под наем с оглед на по-доброто използване на съществуващия сграден фонд, например чрез стимулиране на дългосрочното използване за жилищни цели на незаетите сгради в райони с недостиг на жилища;

в) закони за съсобствеността, за да се улесни вземането на решения за саниране, промяна на предназначението, пристрояване или промяна на ползването към ползване за жилищни цели.

12. Когато пазарът на имоти под наем е недостатъчно развит, компетентните органи следва да насърчават частните проекти за отдаване под наем на пазарни цени и строеж с цел отдаване под наем, като прилагат подходящи предпазни мерки, например чрез:

а) намаляване на данъчните деформации между жилищата, заети от техните собственици, и жилищата, отдадени под наем

б) разработване на модели за публично отдаване под аренда, при които компетентните органи запазват собствеността върху земята, докато операторите на жилища финансират, строят и управляват жилищата.

13. За да отговорят на променящите се жилищни нужди, компетентните органи следва:

а) да гарантират, че законодателството в областта на отдаването под наем и данъчното облагане улеснява отдаването под наем на стаи, по-специално на млади хора, особено студенти и чиракуващи;

б) да подкрепят доброволните схеми за преместване в жилище с по-удачен размер, както в частните жилища, така и в ценово достъпните и социалните жилища чрез сътрудничество с доставчиците.

6. ИНВЕСТИЦИИ В ЗЕМЯ И СГРАДИ

14. В районите с недостиг на жилища компетентните органи следва да създадат необходимите инструменти и да отделят необходимите ресурси и административен капацитет за инвестиции в земя и сгради за жилищно настаняване, и по-специално за жилища под пазарните цени.

а) Тези инструменти биха могли да дадат възможност, когато това е целесъобразно на местно равнище или необходимо за даден проект, за следното:

1) придобиване на частни парцели и сгради или на такива — собственост на други публични органи, когато те са подходящи за жилищно строителство;

2) коригиране и окрупняване на парцели и сгради, включително чрез процедури на договаряне;

3) разделяне на собствеността на земята и сградата в съответствие с точка 14, буква в);

4) ограничения за препродажба, включително чрез клаузи за ограничаване на капиталовата печалба или задължително обратно изкупуване;

5) принос от доставчиците за покриване на разходите за свързаната със жилищата инфраструктура, които се поемат от компетентния орган.

б) Компетентните органи могат да създават публични агенции за земите, поземлени фондове или публични строителни организации и да работят на доброволна основа по споразумение между страните с други публични собственици на земя, за да осъществят необходимите изкупувания, възстановяване на околната среда или промяна на предназначението, както и отреждане на терени за строителство;

в) Когато компетентните органи предоставят на строителни предприемачи или доставчици на жилища притежаваните от тях земя и сгради, те следва да запазят собствеността си върху тях чрез инструменти като дългосрочно отдаване под наем на земя и сгради или разделяне на собствеността върху земята и сградите.

15. В пределите на рамката, определена с Решение (ЕС) 2025/2630, компетентните органи следва да обмислят предоставянето на земя чрез отдаване под наем или препродажба като средство за подпомагане на доставчиците на ценово достъпни и социални жилища.

7. ПРИВЛИЧАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ

16. Компетентните органи следва да привличат публични и частни инвестиции за предлагане на жилища във и около районите с недостиг на жилища, по-специално за жилища под пазарните цени и ценово достъпни жилища за студенти и чиракуващи, включително чрез:

а) създаване или координиране с националните центрове в рамките на паневропейската инвестиционна платформа за устойчиви и ценово достъпни жилища на подкрепа за разработването и финансирането на набелязани на местно равнище бъдещи инвестиционни проекти, по-специално за жилища под пазарните цени и ценово достъпни жилища за студенти и чиракуващи, включително чрез предоставяне на техническа помощ и подпомагане на консолидирането;

б) пълноценно използване на широкия набор от инструменти на Съюза за финансиране в рамките на настоящата и бъдещата многогодишна финансова рамка и Социалния фонд за климата, включително чрез смесено публично-частно финансиране, като например вариантите, очертани в модела на финансов инструмент за ценово достъпни жилища ([8]) и инструментите за намаляване на риска с цел привличане на допълнителен публичен и частен капитал;

в) проучване на възможностите за създаване на револвиращи фондове, при които се изисква задължително реинвестиране на цялата печалба в предоставянето на съответната услуга, за доставчиците на ценово достъпни и социални жилища, както и за публичните агенции за земите, поземлените фондове и публичните строителни организации;

г) привличане и увеличаване на частните инвестиции в доставчици на ценово достъпни и социални жилища, включително чрез публично-частни партньорства, структури за съвместни инвестиции, проекти, структурирани около съчетаването на социални жилища, ценово достъпни жилища и жилища на пазарни цени;

д) разработване на специални инструменти за финансиране, като например капиталови инструменти и дългови инструменти с много дълъг срок, за промяна на предназначението на терени за вторично застрояване или придобиване на земя и сгради с цел по-голямо наличие на жилища под пазарните цени, включително като за тяхното строителство се разчита на национални и регионални насърчителни банки и институции, Банката за развитие към Съвета на Европа, Европейската банка за възстановяване и развитие и групата на Европейската инвестиционна банка;

е) разработване на специални инструменти за финансиране на проекти за саниране, промяна на предназначението, адаптиране и подразделяне, предприети от частни оператори, кооперации, строителни дружества и малки и средни предприятия; включително като се разчита на националните и регионалните насърчителни банки и институции, Банката за развитие към Съвета на Европа, Европейската банка за възстановяване и развитие и групата на Европейската инвестиционна банка за предоставянето на това финансиране.

Съставено в Брюксел на 9 септември 2026 година.

За Комисията
Dan JØRGENSEN
Член на Комисията

([8]) Европейска комисия, SWD(2025) 78.