

Брюксел, 20 ноември 2025 г.
(OR. en)

15221/25

SOC 763
ENER 585
ENV 1191
ECOFIN 1496
COMPET 1141

БЕЛЕЖКА

От:	Комитета на постоянните представители (I част)
До:	Съвета
Относно:	Заключения на Съвета относно бъдещия европейски план за жилища на достъпни цени

1. Председателството изготви проект за заключения на Съвета относно бъдещия европейски план за жилища на достъпни цени.
2. Заключенията бяха разгледани от работна група „Социални въпроси“ на заседанията ѝ от 17 юли, 15 септември, 6 октомври и 30 октомври 2025 г.
3. По проекта, поместен в приложението към настоящата бележка, беше постигнато принципно съгласие.
4. На заседанието си от 19 ноември 2025 г. Комитетът на постоянните представители отново разгледа въпроса в контекста на подготовката за предстоящото заседание на Съвета (EPSCO).
5. Във връзка с това Съветът (EPSCO) се приканва да обсъди проекта за заключения на Съвета, изложен в приложението към настоящия документ, с оглед на одобряването му на заседанието му на 1 декември 2025 г.

**Бъдещият европейски план за жилища на достъпни цени
Проект за заключения на Съвета**

КАТО ПРИВЕТСТВА

1. Назначаването за първи път на комисар, отговарящ за жилищната политика, и намерението на Европейската комисия да представи европейски план за жилища на достъпни цени, както се посочва в политическите насоки за Европейската комисия за периода 2024 – 2029 г. и в писмото за определяне на ресора до комисаря по въпросите на енергетиката и жилищната политика.
2. Ангажимента, поет от Европейската комисия в речта за състоянието на Европейския съюз от 10 септември 2025 г., за по-достъпни и устойчиви жилища с по-добро качество, и за свикване на първа среща на върха на ЕС по въпросите на жилищната политика.
3. Решението на Европейския парламент да сформира специална комисия относно жилищната криза и силната ангажираност на Икономическия и социален комитет, Комитета на регионите и други заинтересовани страни.

КАТО ОТЧИТА, ЧЕ

4. Въпреки че жилищното настаняване и градоустройството остават отговорност на държавите членки, чиито жилищни политики, системи и пазари се различават, съществуват общи предизвикателства и възможности, както и законодателство на ЕС, уреждащо определени аспекти на жилищното настаняване, поради което този въпрос може да бъде разгледан на равнището на ЕС в допълнение към националните инициативи.

5. Настоящите заключения ще допринесат за оформянето на предстоящия европейски план за жилища на достъпни цени, който следва да се разглежда като първа стъпка към предприемането на усилия на европейско равнище и в дългосрочен план за справяне с жилищните предизвикателства. Вероятно ще са необходими допълнителни стъпки, например по отношение на координацията и формите на сътрудничество, анализа, обmena и разпространението на информация, знания и най-добри практики.

КАТО ПОДЧЕРТАВА, ЧЕ

6. Въпреки че Европейският съюз би могъл да подпомогне облекчаването на предизвикателствата в тази област, жилищната политика остава компетентност на държавите членки. Усилията на Съюза следва да допълват тези на държавите членки и да се извършват в съответствие с принципа на субсидиарност, като същевременно следва да се зачита правомощието на държавите членки да създават своя уредба, съответстваща на националните обстоятелства, като спазват общите си задължения съгласно правото на ЕС.
7. Ключова роля в прилагането на мерките съгласно националните рамки играят регионите, градовете, както и местните органи на управление и власти. В някои държави членки те имат основната компетентност по въпросите на жилищното настаняване, докато в други тази компетентност е споделена с националното правителство.
8. В някои държави членки за финансово достъпни се считат субсидираните жилища под наем, които се предлагат под пазарната цена и се предоставят от различни видове доставчици на социални жилища и жилища на достъпни цени, включително публични органи. Същевременно определенията за „социално жилище“ или „жилище на достъпна цена“ не са еднакви или споделени в държавите членки. Тези термини могат да се тълкуват в съответствие с националните обстоятелства и без позоваване на конкретни форми на владение, собственост или регулиране.

КАТО ПРИПОМНЯ

9. Принцип 19 от Европейския стълб на социалните права относно жилищното настаняване и помощта за бездомните, който предвижда, че на нуждаещите се следва да се предоставя достъп до социално жилищно настаняване или помощ за жилищно настаняване с добро качество; че хората в уязвимо положение имат право на подходяща помощ и защита срещу принудително изселване и че на бездомните следва да се предоставят подходящ подслон и услуги, за да се насърчи социалното им приобщаване.
10. Член 9 от Конвенцията на ООН за правата на хората с увреждания относно достъпността на жилищата; по-специално член 19 от нея относно независимия живот и включването в общността; Цел за устойчиво развитие № 11 относно превръщането на градовете и селищата в приобщаващи, безопасни, адаптивни и устойчиви места за живеене; програмата на Европейския съюз за градовете и Новата програма за градовете, приета през 2016 г. на Конференцията на ООН по въпросите на жилищното настаняване и устойчивото градско развитие (Хабитат III), и „Ангажиментите на ниво министри относно финансовата достъпност и устойчивостта на жилищата“, приети от министрите на държавите — членки на ИКЕ на ООН, на 8 октомври 2025 г.
11. Препоръката на Съвета за създаване на Европейска гаранция за децата, препоръката на Съвета относно адекватен минимален доход, гарантиращ активно приобщаване; Препоръката на Съвета относно разработването на рамкови условия за социалната икономика; Заключениета на Съвета относно културата, висококачествената архитектура и застроената среда като ключови елементи на инициативата „Нов европейски Баухаус“; и заключенията на Съвета относно мерки за гарантиране на равен достъп на ромите до подходящо и десегрегирано жилищно настаняване и за справяне със сегрегираните селища.
12. Изготвения от Европейската комисия План на ЕС за преход за строителството, в който се определят основните принципи и действия, и досегашната работа и обсъждания, насочени към решаване на въпросите, свързани със строителството, в рамките на различни форуми на равнището на ЕС, включително съвместния и междусекторен подход в рамките на Форума на високо равнище по въпросите на строителството.

13. Факта, че финансовата недостъпност на жилищата е важен и належащ въпрос в целия ЕС, който се изостря от нарастващите разходи за живот и цени на енергията, и засяга хората във всички ситуации, по-специално като оказва въздействие върху домакинствата с ниски и средни доходи, младите хора и бездомните, както посочва Eurofound в доклада си „Финансово недостъпни и неподходящи жилища в Европа“.
14. Факта, че устойчивото градско развитие представлява възможност за икономическо, социално и териториално развитие на местните икономики и че жилищата на достъпни цени са решаващ фактор за регионалната конкурентоспособност и са необходими решения за справяне с предизвикателствата в сферата както на предлагането, така и на търсенето, включително финансиране, строителство, земеползване и социално приобщаване, както се изтъква в заключенията на Световния икономически форум в неговия доклад относно превръщането на жилищата на достъпни цени в реалност в градовете.
15. Досегашната работа и обсъжданията на жилищните въпроси в рамките на различни европейски форуми, включително декларациите от Ница, Хихон и Лиеж, и работата на Партньорството за жилищно настаняване в рамките на Програмата на ЕС за градовете, както и в неформалната Европейска мрежа за жилищна политика, в която участват много държави членки.

КАТО ВЗЕМА ПОД ВНИМАНИЕ

16. Проведеното на заседанието на Европейския съвет от 23 октомври 2025 г. обсъждане на различните измерения на жилищните предизвикателства, пред които са изправени много граждани в Европейския съюз, в което Комисията беше призована да представи амбициозен и всеобхватен план за жилища на достъпни цени, чиято цел следва да бъде да подкрепя и допълва усилията на държавите членки, включително в контекста на програмата за опростяване, при надлежно зачитане на принципа на субсидиарност и националните компетентности.

17. Становището на Европейския икономически и социален комитет (18 септември 2025 г.), в което се призовава за план за действие на ЕС в областта на жилищното настаняване с цел разработване на съгласувана политика за справяне с жилищната криза и прилагане на правото на жилищно настаняване, като се подчертава, че правилата за държавна помощ трябва да позволяват по-широк достъп до социално жилищно настаняване, и се препоръчва всички държави членки да въведат програми за жилищно настаняване на първо място с цел справяне с бездомничеството. Освен това в становището се призовава за увеличаване на публичните инвестиции в жилища и за мерки за справяне с краткосрочното настаняване под наем.
18. Изготвеното по собствена инициатива становище на Европейския комитет на регионите относно „Ролята на градовете и регионите в плана на ЕС за жилища на достъпни цени“ (13 май 2025 г.), в което се подчертава териториалното многообразие на жилищната криза и необходимостта от ориентиран към местните условия подход, за да се даде възможност на местните и регионалните власти да разработят адаптирани отговори.
19. Проведената в Копенхаген на 29 – 30 септември 2025 г. конференция на високо равнище относно устойчивото жилищно настаняване на достъпни цени, на която беше подчертана необходимостта от координация между ЕС, националните и местните органи на управление за осигуряване на устойчиви жилища на достъпни цени, като същевременно се интегрират целите в областта на енергетиката, околната среда, здравеопазването и градоустройството. По време на обсъжданията беше изтъкната важната роля на устойчивите решения за финансиране, основаващи се на установени принципи, както и необходимостта от иновативни строителни методи за намаляване на емисиите на CO₂, намаляване на разходите и ускоряване на строителството. Наред с това на конференцията беше посочено, че е необходимо да се мобилизира съществуващият сграден фонд чрез саниране, промяна на предназначението и правилно оразмеряване и беше демонстриран потенциалът на мерките за планиране на временни жилища. Изтъкната бе и необходимостта от по-добри показатели за финансовата достъпност на жилищата.

20. Тематичната дискусия относно социалното жилищно настаняване по време на неформалното заседание на Комитета за социална закрила от 23 септември 2025 г., в която бе подчертана важната роля на силните модели на социално жилищно настаняване като средство както за жилищно настаняване на достъпни цени, така и за социално приобщаване. Въпреки че в държавите членки съществува голямо разнообразие от модели на социално жилищно настаняване (включително други модели на жилищно настаняване, които обслужват същата цел), много от тях са изправени пред предизвикателства като недостатъчно предлагане, финансиране или качество на жилищата. Същевременно това голямо разнообразие от модели и решения носи и изобилие от иновации и взаимно вдъхновение. Освен това по време на дебата беше изтъкната силната взаимовръзка между социалните и жилищните политики, по-специално по отношение на социалното приобщаване и сближаване, бездомничеството, както и жилищното настаняване и дългосрочните грижи за хората с увреждания или възрастните хора.

СЪВЕТЪТ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ

ПРИКАНВА ЕВРОПЕЙСКАТА КОМИСИЯ, в обявения от нея Европейски план за жилища на достъпни цени, при пълно зачитане на компетентностите на държавите членки и надлежно зачитане на принципа на субсидиарност:

21. ДА ПРЕДСТАВИ европейски план за устойчиви жилища на достъпни цени, който подкрепя усилията на държавите членки, зачитайки особеностите и различното положение в държавите членки, съгласуван е с други по-широки цели на политиката на ЕС и е в съответствие с компетентностите на ЕС.
22. Да надгражда и, когато е уместно, да интегрира инициативи в съществуващите процеси, избягвайки ненужно дублиране и допълнителна административна тежест за държавите членки, на всички равнища на управление и за заинтересованите страни.
23. ДА ОБЪРНЕ СПЕЦИАЛНО ВНИМАНИЕ на райони и територии, като например градски райони, периферни или най-отдалечени региони или острови, в които са налице особени предизвикателства по отношение на устойчивото и финансово достъпно жилищно настаняване при достойни условия.

24. Да даде приоритет на следните четири общи теми при изготвянето на европейския план за устойчиви жилища на достъпни цени, без да се засяга подкрепата на държавите членки за отделни инициативи и без да се изключва работата и сътрудничеството по други въпроси:

I. Финансиране: Как да се използват съществуващите инструменти на ЕС и да се подкрепят националните усилия

25. Да обмисли използването на инициативи и инструменти за финансиране на ЕС, включително чрез използване на възможностите в рамките на междинния преглед на политиката на сближаване, с цел подкрепа и укрепване на усилията на държавите членки за предоставяне, изграждане и саниране на финансово приемливи, достъпни, безопасни и устойчиви жилища, независимо дали социални или други, и с оглед на борбата с бездомничеството, включително чрез:

- а. ОЦЕНКА, в рамките на евентуално преразглеждане на правилата за държавна помощ относно услугите от общ икономически интерес и на Общия регламент за групово освобождаване, на въвеждането на промени, които биха позволили на държавите членки, когато е целесъобразно поради неефективност на пазара, да подкрепят по ускорен и опростен начин финансово достъпните и устойчиви жилища, като същевременно се даде възможност на държавите членки да продължат да изпълняват настоящите си услуги от общ икономически интерес за социално жилищно настаняване;
- б. СЪТРУДНИЧЕСТВО с Европейската инвестиционна банка, националните и регионалните банки за развитие и насърчителни банки и други финансови институции за насърчаване и улесняване на обмена на знания и сътрудничеството относно съществуващите и новите национални възможности за финансиране на устойчиви жилища на достъпни цени, включително мобилизирането на частен капитал;

- в. **ПРЕСЛЕДВАНЕ** на амбицията за планираната общоевропейска инвестиционна платформа за устойчиви жилища на достъпни цени, чиято цел е да се улесни достъпът до съществуващите фондове и инструменти на ЕС. Платформата би могла да служи като център за разработване на нови модели на финансиране, обмен на знания и намиране на партньори между органите, организаторите на проекти в областта на жилищното настаняване, предприемачите и инвеститорите.
26. Да обмисли начини за подкрепа на усилията на държавите членки, включително на регионално и местно равнище, по-специално чрез обмен на знания и техническа помощ, за поддържане и, когато е целесъобразно, увеличаване на предлагането на финансово приемливи, достъпни, безопасни и устойчиви жилища чрез национални решения, като например:
- а. **СПОДЕЛЯНЕ** на добри национални практики при предоставянето на достъп до финансиране за доставчиците на социални жилища и жилища на достъпни цени;
 - б. **ИЗГРАЖДАНЕ** на устойчиви и стабилни системи за финансиране на жилищното настаняване за социални жилища на достъпни цени, за да се запази финансовата достъпност с течение на времето, например въз основа на наем, основан на разходите, възобновяеми фондове, общинска собственост върху земята и ясно определени условия за публична подкрепа (като ограничения за продажба на жилища, подпомагани с публични средства), когато е целесъобразно, в съответствие с националните обстоятелства.
 - в. **НАСЪРЧАВАНЕ** на добре функционираща жилищна система, стимулираща частните инвестиции.

II. Строителство и устойчивост: Как да се строи и санира

27. Да се съсредоточи в еднаква степен върху финансовата достъпност и устойчивостта в усилията за увеличаване на предлагането на жилища, когато е необходимо, като същевременно се гарантира добро равнище на качество в здравословни, безопасни (включително от рискове, дължащи се на изменението на климата и природни бедствия), достъпни и устойчиви места за живеене, които зачитат екологичните стандарти и архитектурното качество и са добре свързани с местната инфраструктура. За тази цел да осигури съгласуваност между инициативите, произтичащи от предстоящата европейска стратегия за жилищно строителство, и предстоящия европейски план за жилища на достъпни цени.

28. Да набележи и ПРЕДПРИЕМЕ МЕРКИ ЗА СПРАВЯНЕ с общи за държавите членки проблеми, включително ниска производителност в сектора на строителството и санирането, недостиг на работна сила и умения, справедлива трудова мобилност, недостиг на строителни материали, увеличение на разходите за енергия и на общите разходи за строителство.
29. ДА ПРИЗНАЕ потенциала на строителния сектор като възможност за насърчаване на участието на жените в имащи отношение към сектора професии в областта на НТИМ.
30. ДА НАСЪРЧАВА иновациите в практиките за устойчиво строителство и саниране, насочени към намаляване на строителните разходи и произтичащото въздействие върху околната среда, като например практиките на кръговата икономика чрез повторна употреба на материалите; материалите на биологична основа; устойчивите нисковъглеродни решения; модулните строителни методи и индустриализацията, включително предварително производство и строителство извън обекта; и цифровизацията, като се използват съществуващите знания и най-добри практики от държавите членки и Новия европейски Баухаус.
31. ДА СЕ СТРЕМИ КЪМ разработването на хармонизирани стандарти съгласно новия Регламент за строителните продукти, включително за използвани строителни продукти и предварително изготвени елементи, както и към установяване на добри практики в цифровата класификация на строителните елементи.
32. Като част от предстоящо законодателно предложение относно кръговата икономика, да направи оценка на необходимостта и потенциалните последици от превръщането на настоящите цели за оползотворяване на отпадъците от строителство и разрушаване в цели за подготовка за повторна употреба и рециклиране и, като част от съществуващите разпоредби в Рамковата директива за отпадъците, да въведе валидни за целия ЕС критерии за прекратяване на статута на отпадъци.

33. Да обмисли начини за подкрепа на усилията на държавите членки, включително на регионално и местно равнище, по-специално чрез обмен на знания, относно:
- а. Саниране, преобразуване и промяна на предназначението на съществуващи сгради, включително стимули за устойчиви на изменението на климата жилищни сгради и за избягване на ненужното разрушаване на съществуващи сгради, когато е целесъобразно; подкрепа за енергийно ефективни, устойчиви, безопасни и здравословни сгради, за да се гарантират висококачествени условия на живот, ниски разходи за поддръжка и енергия, ниско въздействие върху околната среда и дълъг жизнен цикъл на жилищата;
 - б. Мерки за улесняване на преобразуването на съществуващи жилищни сгради в сгради с нулеви емисии в съответствие с националните планове за саниране на сгради съгласно Директивата относно енергийните характеристики на сградите;
 - в. Достъпност както на новопостроените сгради, така и на ремонтни дейности, като например приспособими жилища.

Планиране: Къде да се строи

34. Да обмисли как съществуващото законодателство и целите на ЕС, които имат потенциал да окажат въздействие върху териториалното устройство, могат допълнително да улеснят предоставянето на жилища на достъпни цени по подходящ, но и устойчив начин.
35. Да обмисли начини за подкрепа на усилията на държавите членки, включително на регионално и местно равнище, при пълно зачитане на техните компетентности и на принципите на субсидиарност и пропорционалност, по-специално чрез доброволен обмен на знания, за подобряване и оптимизиране на интегрираното планиране, зонироване и рамки и процедури за издаване на разрешения с цел:
- а. ДА СЕ ОСИГУРИ достатъчна и подходяща земя за жилищно строителство и свързаната с него инфраструктура, включително, когато е целесъобразно, запазване на земя за доставчици на социални жилища и жилища на достъпни цени;

- б. ДА СЕ РАЗГЛЕДА необходимостта от интегриране на смекчаването на изменението на климата, адаптирането към него и издръжливостта, включително на природни бедствия и извънредни събития, в териториалното устройство за общото благо в съответствие с целите на ЕС, като например климата и устойчивостта;
- в. ДА СЕ НАСЪРЧАВА изграждането на зелени, пригодени за пешеходци, безопасни и здравословни градове;
- г. ДА СЕ НАСЪРЧАВА изграждането на компактни градове, уплътняването, възстановяването на изоставени промишлени терени и сътрудничеството на равнището на функционалните градски райони с цел, когато е необходимо, да се ограничат стихийната урбанизация и усвояването на земя, както и с цел опазване на земеделската земя, биологичното разнообразие и целостта на екосистемите;
- д. ДА СЕ УСКОРИ, когато е необходимо в обществен интерес, издаването на разрешения за строителство на нови жилища, разширения, преустройство и саниране, без да се правят компромиси със стандартите и процедурите в областта на околната среда, безопасността и качеството;
- е. Да се обмисли как оптимизираните административни процедури и цифровизацията могат да подобрят ефективността на процесите на градоустройствено планиране и издаване на разрешения за строителство, както и екологичните оценки;
- ж. ДА СЕ УЛЕСНИ протичането на приобщаващи и прозрачни процеси на вземане на решения за жилищно строителство.

III. Социално приобщаване: Как да се насърчават социално приобщаващи и многообразни градове и квартали и да се стимулира достъпът до жилища на достъпни цени

- 36. ДА ПРИЗНАЕ фундаменталното значение на жилищната сигурност за благосъстоянието на хората и факта, че макар липсата на финансово достъпни и подходящи жилища да засяга много домакинства в Европа, следва да се обърне специално внимание на домакинствата в най-уязвимо положение. В много държави членки социалното жилищно настаняване има големи предимства като инструмент за осигуряване на достойно, финансово достъпно и устойчиво жилищно настаняване на лицата в уязвимо положение и социално изключване, докато в други държави членки са по-подходящи алтернативните системи.

37. ДА НАСЪРЧАВА по-тясното сътрудничество на равнището на ЕС по въпросите на бездомничеството, основавайки се на работата и по-нататъшното укрепване на европейската платформа за борба с бездомничеството и политиките, в чиято основа стои жилищното настаняване, като например принципът за жилищно настаняване на първо място; и ДА ОБМИСЛИ дали едно предложение за нова препоръка на Съвета за премахване на бездомничеството в Европа би могло да допринесе за постигането на тази цел.
38. ДА ВЗЕМЕ ПОД ВНИМАНИЕ и ДА ПОДКРЕПЯ важния принос на националните, регионалните и местните демократични организации, НПО и кооперациите, като например жилищните асоциации, и тяхната роля за насърчаване на социалното приобщаване и изграждането на общности, включително чрез Европейската стратегия за гражданското общество, представена на 12 ноември 2025 г. от Европейската комисия.
39. Да обмисли начини за подкрепа на усилията на държавите членки, включително на регионално и местно равнище, по-специално чрез обмен на знания, относно:
- а. УКРЕПВАНЕТО на взаимовръзката между социалните и жилищните политики и свързаните с тях политики в областта на благосъстоянието, намаляването на бедността и социалното изключване, здравеопазването, демографията, равенството между половете, градското развитие, достъпа до обществени услуги, включително до транспортна и енергийна инфраструктура и др.;
 - б. ПО-ДОБРОТО използване и разпределяне на наличния жилищен фонд за лица и домакинства, които са социално изключени и в особена нужда.
 - в. СПРАВЯНЕТО с жилищните предизвикателства, свързани по-специално с различните етапи от живота на гражданите, а именно:
 - i. ОСИГУРЯВАНЕ на жилища за студенти и млади семейства; и
 - ii. ОСИГУРЯВАНЕ на достъпни и съобразени с възрастовите нужди домове за възрастни хора или подкрепа за приобщаващи жилища в общност на хора от различни поколения и съвместно жилищно настаняване;

- г. ГАРАНТИРАНЕ на правата на хората с увреждания, които често са в по-голяма степен социално изключени, когато са засегнати от проблема за финансово недостъпните жилища; Продължаваща ПОДКРЕПА за мерките на държавите членки за насърчаване на независимия живот на хората с увреждания; и НАСЪРЧАВАНЕ на прилагането на универсален дизайн в новите проекти за жилищно строителство и саниране в съответствие със задълженията по Конвенцията на ООН за правата на хората с увреждания;
- д. НАСЪРЧАВАНЕ на приобщаващи квартали и предотвратяване на социалната и териториалната сегрегация и пространственото концентриране на бедността както в нови, така и в съществуващи квартали и жилищни комплекси, включително чрез смесени модели на жилищно настаняване, по-добра социална, културна и икономическа интеграция, както и чрез подходяща местна публична инфраструктура, като се отчита рискът от гентрификация;
- е. ПОДКРЕПА за жилищни асоциации, собственици на сгради и райони с лоши социално-икономически резултати;
- ж. ОПРЕДЕЛЯНЕ на подходящи и добре балансирани решения за справяне с отрицателните последици от краткосрочното отдаване под наем върху наличността и финансовата достъпност на жилища за жителите, като същевременно се зачитат националният контекст, политическите приоритети и регулаторните традиции. В някои райони, особено тези, които са засегнати от големи туристически потоци или други имащи отношение фактори, пазарът за краткосрочно отдаване под наем оказва допълнителен натиск върху предоставянето на жилища на достъпни цени за всички, докато в други се отразява положително на насърчаването на туризма и социално-икономическото развитие, като същевременно улеснява по-ефективното използване на жилищния фонд;

- з. **НАБЕЛЯЗВАНЕ** на подходящи и добре балансирани решения за подобряване на пазарите на дългосрочно отдаване под наем на жилища, като същевременно се зачитат националният контекст и регулаторните традиции, с оглед на осигуряването на жилища на достъпни цени за всички.
- и. **СПРАВЯНЕ** с предизвикателството на енергийната бедност, включително чрез улесняване на достъпни, екологично чисти решения за отопление и охлаждане.

ПРИЗОВАВА КОМИСИЯТА И ДЪРЖАВИТЕ ЧЛЕНКИ, в съответствие с техните области на компетентност и при надлежно зачитане на принципа на субсидиарност:

- 40. В контекста на програмата на ЕС за опростяване **ДА НАБЕЛЕЖАТ** действащото законодателство на ЕС, имащо отношение към жилищното настаняване, с оглед опростяване на финансирането, планирането, издаването на разрешения, строителството и санирането, за да се осигури устойчиво жилищно настаняване на достъпни цени, като същевременно се изпълняват съществуващите цели на политиката на ЕС.
- 41. **ДА РАЗГЛЕДАТ** последиците от настоящата рамка за секторна класификация на субектите за социално жилищно настаняване и техните задължения като част от консолидирания държавен дълг за предоставяне на финансово достъпни и социални жилища.
- 42. Да проучат начините, по които ЕС може да подкрепи и засили обмена на знания между държавите членки на национално, регионално и местно равнище, както и разпространението на най-добри практики.

43. Да продължат да полагат усилия за подобряване на съпоставимостта, прозрачността, цифровата наличност и сигурния обмен на национални и европейски данни за жилищното настаняване в подкрепа на основаното на факти създаване на политики, като същевременно се избягва ненужната административна или финансова тежест за държавите членки, предприятията и гражданите. Това може да включва дезагрегирани данни относно дела на собствениците и наемателите, цените на жилищата, финансовата достъпност на жилищата (включително по-добри показатели за изясняване на прекомерните жилищни разходи), бездомничеството и изключването от жилищно настаняване, степента на пренаселеност, свободните жилищни единици, краткосрочното отдаване под наем, възрастта на напускане на дома на родителите, издръжливостта на природни бедствия, устойчивостта и енергийните характеристики.

ПРИЗОВАВА ДЪРЖАВИТЕ ЧЛЕНКИ:

44. Да продължат обсъжданията относно по-структурирани форми на сътрудничество в областта на жилищните политики в целия ЕС; подобна структура би могла евентуално да включва редовно в дневния ред на Съвета точка, посветена на равносметката.

ПРИЗОВАВА КОМИТЕТА ЗА СОЦИАЛНА ЗАКРИЛА

45. Да продължи да включва въпросите, свързани с жилищната политика, в своята политическа и аналитична работа и в работата си по обмен на знания в рамките на европейския семестър и в съответствие с мандата си, укрепвайки аналитичното и политическото разбиране на фундаменталното припокриване и взаимната зависимост между социалните и жилищните политики.

Референтни документи

1. Законодателство на ЕС

- Регламент (ЕС) 2024/3110 на Европейския парламент и на Съвета от 27 ноември 2024 г. за определяне на хармонизирани правила за предлагането на пазара на строителни продукти и за отмяна на Регламент (ЕС) № 305/2011
- Регламент (ЕС) 2023/955 на Европейския парламент и на Съвета от 10 май 2023 г. за създаване на Социален фонд за климата и за изменение на Регламент (ЕС) 2021/1060
- Регламент (ЕС) 2025/1914 на Европейския парламент и на Съвета от 18 септември 2025 г. за изменение на регламенти (ЕС) 2021/1058 и (ЕС) 2021/1056 по отношение на специални мерки за справяне със стратегически предизвикателства в контекста на междинния преглед
- Директива (ЕС) 2024/1275 на Европейския парламент и на Съвета от 24 април 2024 г. относно енергийните характеристики на сградите

2. Европейски съвет

- Заключение на Европейския Съвет от 23 октомври 2025 г.

3. Съвет на Европейския съюз

- Препоръка на Съвета от 14 юни 2021 г. за създаване на Европейска гаранция за децата
- Препоръка на Съвета от 30 януари 2023 г. относно адекватен минимален доход, гарантиращ активно приобщаване
- Препоръка на Съвета от 27 ноември 2023 г. относно разработването на рамкови условия за социалната икономика
- Заключение на Съвета от 29 – 30 ноември 2021 г. относно културата, висококачествената архитектура и застроената среда като ключови елементи на инициативата „Нов европейски Баухаус“
- Заключение на Съвета от 9 октомври 2023 г. относно мерки за гарантиране на равен достъп на ромите до подходящо и десегрегирано жилищно настаняване и за справяне със сегрегираните селища

4. Европейска комисия

- [Изборът на Европа — Политически насоки за следващата Европейска комисия \(2024—2029 г.\)](#)
- [Писмо за определяне на ресора до комисаря по въпросите на енергетиката и жилищната политика](#)
- [План за преход за строителството, март 2023 г.](#)
- [Предстояща стратегия на ЕС за гражданското общество](#)

5. Европейски парламент

- [Решение на Европейския парламент от 18 декември 2024 г. относно създаването, правомощията, числения състав и продължителността на мандата на специалната комисия относно жилищната криза в Европейския съюз \(2024/3000\(RSO\)\)](#)
- [Доклад на Европейския парламент „Ролята на инвестициите в рамките на политиката на сближаване за разрешаване на настоящата жилищна криза“, септември 2025 г.](#)

6. Европейски икономически и социален комитет

- Становище „[Към европейски план за жилища на достъпни цени – приносът на гражданското общество](#)“, 18 септември 2025 г.

7. Комитет на регионите

- Становище относно „[Ролята на градовете и регионите в плана на ЕС за жилища на достъпни цени](#)“, 13 май 2025 г.

8. Европейска фондация за подобряване на условията на живот и труд (Eurofound)

- [Финансово недостъпни и неподходящи жилища в Европа](#), Европейска фондация за подобряване на условията на живот и труд, май 2023 г.

9. Организация на обединените нации

- Конвенция за правата на хората с увреждания
- <https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/convention-rights-persons-disabilities>
- Цели на ООН за устойчиво развитие
- [Цел 11 – „Превръщане на градовете и селищата в приобщаващи, безопасни, адаптивни и устойчиви места за живеене“](#)
- [Женевска харта на ООН за устойчиви жилища](#), 16 април 2015 г.
- „Ангажименти на ниво министри относно финансовата достъпност и устойчивостта на жилищата“, среща на министрите на държавите — членки на ИКЕ на ООН, 8 октомври 2025 г., Женева
- Резолюция относно „[Адекватно жилищно настаняване за всички](#)“, Събрание на програмата на ООН Хабитат (United Nations Habitat Assembly), 9 юни 2023 г.

10. Други

- [Декларация — Конференция на министрите от ЕС, отговарящи за жилищната политика](#), 7 – 8 март 2022 г., Ница
- Декларация – „[Жилищно настаняване за всички в устойчива, здравословна и приобщаваща застроена среда](#)“, среща на министрите, отговарящи за жилищната политика и градското развитие в рамките на испанското председателство, 13 – 14 ноември 2023 г., Хихон
- Декларация – „[Достъпни и устойчиви жилища при достойни условия за всички](#)“, Европейска конференция на министрите на жилищната политика по време на белгийското председателство на Съвета на ЕС, 5 март 2024 г., Лиеж
- Декларация – „[Световен форум по въпросите на сградния фонд и климата](#)“, 7 – 8 март 2024 г., Париж
- Световен икономически форум: Making Affordable Housing a Reality in Cities (Превръщане на жилищата на достъпни цени в реалност в градовете), юни 2019 г.
- Конференция на високо равнище на тема „Устойчиво жилищно настаняване на достъпни цени“, 29 – 30 септември 2025 г., Копенхаген
- Тематично обсъждане относно социалното жилищно настаняване, Комитет за социална закрила, 22 – 23 септември 2025 г., Копенхаген
- [Европейска мрежа за жилищна политика](#)