



Това е машинен превод. [Моля, направете справка с оригиналния език.](#) Европейската комисия не носи отговорност за качеството и точността на този машинен превод.

[Важна информация относно машинния превод](#)

Нови правила на ЕС в помощ на местните власти за справяне с жилищната криза

Brussels, 9 септември 2026 г.

Днес Комисията предложи [Акта за жилищата на достъпни цени](#), за да подпомогне държавите членки и градовете да се справят с финансовата достъпност и наличността на жилища в районите, изправени пред най-голям натиск. **Липсата на жилища на достъпни цени се превърна в един от най-неотложните проблеми за европейците.** Според последното проучване на Евробарометър над 50 % от жителите на градовете считат жилищното настаняване за непосредствен и неотложен проблем там, където живеят. Днешното предложение спомага за преодоляването на тези опасения. Жилищната криза също така отслабва нашата конкурентоспособност, като ограничава трудовата и образователната мобилност. Поради това е от съществено значение да се обърне внимание на този въпрос.

В някои градове и популярни туристически дестинации, където натискът върху жилищното настаняване е най-силен, нарастващото използване на жилища за цели, различни от основното жилище, може да влоши наличността и финансовата достъпност на местно равнище. **Законът за жилищата на достъпни цени отговаря** на тези силно локализирани опасения. **Тя дава на публичните органи правна сигурност, когато решат да действат, въз основа на местните особености, в рамките на правото на ЕС.**

Някои държави членки вече са предприели мерки за облекчаване на този натиск, но са изправени пред правни предизвикателства относно съвместимостта с правото на ЕС. **Законът за жилищата на достъпни цени** внася яснота и предвидимост и отговаря на искането на държавите членки и общините за **по-голяма правна сигурност** относно начина, по който те могат да действат в контекста на единния пазар на ЕС.

Председателят на Комисията Урсула **фон дер Лайен** заяви: „Преди една година обещах да се справя с финансовата достъпност на жилищата в Европа. Днес правим една стъпка в тази посока. Чрез осигуряване на повече яснота и подкрепа за местните органи и общности, основани на местните реалности. Липсата на жилища на достъпни цени е повод за загриженост за толкова много от нашите европейски граждани. Работниците и студентите от първа необходимост не могат да си позволят да живеят там, където служат и учат. Но най-важното е, че става въпрос за справедливост. Днес постигаме резултати в полза на всички европейци“.

Правна сигурност за органите, защитаващи достъпността и наличността на жилища

Законът за жилищата на достъпни цени предоставя първата по рода си **обща европейска рамка за оценка на мерките, свързани с жилищното настаняване, които засягат единния пазар.** Той оставя на компетентните органи да решат дали да предприемат действия и какви мерки да приемат. **Изборът на жилищна политика остава национален, регионален и местен.**

Актът има за цел да осигури правна яснота за органите, когато решат да предприемат действия, в области, засегнати от жилищния стрес, като същевременно се защитава единният пазар и **се спазва изцяло принципът на субсидиарност.**

Новите правила имат за цел да помогнат на компетентните органи да определят „зоните, **засегнати от жилищния стрес**“, като използват обща методология. Когато органите решат да

ограничат използването на жилища, например за краткосрочно отдаване под наем или свободни жилища, те трябва да докажат, че това допринася за местния жилищен натиск, и да гарантират, че всички **мерки са целенасочени, необходими и пропорционални**.

Що се отнася до **краткосрочното отдаване под наем**, всяка мярка трябва да бъде насочена към дейности, които намаляват наличния жилищен фонд за дългосрочно ползване, особено когато техният мащаб, честота или търговски характер утежняват жилищния натиск. Преди да въведат ограничения, органите трябва също така да докажат, че дейността по краткосрочно отдаване под наем е имала значително неблагоприятно въздействие върху достъпността или наличността на жилища в продължение на най-малко три години и че по-малко ограничителните мерки не биха били еднакво ефективни. Те трябва да прилагат и изпълняват [Регламента на ЕС относно краткосрочното отдаване под наем](#), включително неговите изисквания за регистрация и заличаването или блокирането на обяви, които не са в съответствие с тях, и когато са налични, да използват данните, събрани съгласно посочения регламент, за да подкрепят своята оценка.

Краткосрочните наеми не са единствената форма на непървично използване на жилища, която може да утежни жилищния натиск. Органите също така предприемат мерки, засягащи придобиването или използването на жилищен имот, например за справяне с **второ жилище или продължително свободно работно място**. Законът за жилищата на достъпни цени също така предоставя по-ясна рамка за такива действия. Законът защитава правната сигурност и оправданите правни очаквания: условията, свързани с придобиването, не могат да се прилагат със задна дата, трябва да се предвидят подходящи преходни разпоредби, а мерките, насочени към дългосрочното свободно работно място, следва да вземат предвид обосноващите периоди на незаемост.

За жителите на райони, подложени на натиск, целта е **мерките, предприети на местно равнище, да бъдат по-добре насочени, по-добре подкрепени от доказателства и преразглеждани с течение на времето**, както и да бъдат придружени от мерки за увеличаване на предлагането на жилища. Инвеститорите и собствениците на имоти, извършващи дейност на няколко местни пазара, ще се възползват от по-голяма яснота относно правната рамка на ЕС.

Предложението е придружено от [препоръка относно достъпността и предлагането на жилища в районите, изложени на жилищен стрес](#). Той подкрепя усилията на органите за увеличаване на предлагането на жилища в районите, които най-много се нуждаят от тях, включително чрез по-бързо планиране и издаване на разрешения за ново саниране на сгради и промяна на предназначението на сградите и улесняване на инвестициите. Органите също така се насърчават да съсредоточат тези усилия за увеличаване на предлагането на жилища чрез **планове за ускоряване на жилищното настаняване**. Вzeti заедно, законодателното предложение и препоръката помагат на органите да запазят финансовата достъпност и наличността на жилища, като същевременно ускоряват допълнителното предлагане на жилища, от което се нуждае ЕС. Актът е един от компонентите на [Европейския план за жилища на достъпни цени](#), заедно с [новите правила за държавна помощ за жилища на достъпни цени](#) и [Европейската стратегия за жилищно строителство](#).

Следващи стъпки

Законодателното предложение ще бъде предадено на Европейския парламент и на Съвета съгласно обикновената законодателна процедура. Успоредно с това Комисията ще продължи да си сътрудничи тясно с държавите членки и всички съответни заинтересовани страни за изпълнението на [Европейския план за жилища на достъпни цени](#).

Контекст

Със Закона за жилищата на достъпни цени се изпълнява [речта на председателя Фон дер Лайен за състоянието на Съюза от септември 2025 г.](#), в която тя обяви, че Комисията ще разгледа въпроса за достъпността на жилищата чрез правна инициатива. Това е водеща инициатива в рамките на [Европейския план за жилища на достъпни цени](#) и допълва действията на ЕС за мобилизиране на публични и частни инвестиции в социални жилища на достъпни цени и за намаляване на времето и разходите за изграждане и саниране на жилища. Той също така допълва [съществуващите правила на ЕС относно краткосрочното отдаване под наем, приложими от май 2026 г.](#), които имат за цел да подобрят прозрачността и достъпа до данни, докато Законът за жилищата на достъпни цени определя рамката за оценка и обосновка на мерките, свързани с

жилищното настаняване.

За повече информация

[Въпроси и отговори относно Закона за жилищата на достъпни цени](#)

[Информационен документ](#)

[Предложение за регламент за създаване на рамка от мерки в държавите членки за гарантиране на достъпността и наличността на жилища](#)

[Препоръка на Комисията относно достъпността и предлагането на жилища в райони, изложени на жилищен стрес](#)

[Предоставяне на жилища на достъпни цени - Жилища - Европейска комисия](#)

[Европейски план за жилища на достъпни цени](#)

IP/26/1792

Цитат(и):

"Преди година обещах да се справя с финансовата достъпност на жилищата в Европа. Днес правим една стъпка в тази посока. Чрез осигуряване на повече яснота и подкрепа за местните органи и общности, основани на местните реалности. Липсата на жилища на достъпни цени е повод за загриженост за толкова много от нашите европейски граждани. Работниците и студентите от първа необходимост не могат да си позволят да живеят там, където служат и учат. Но най-важното е, че става въпрос за справедливост. Днес постигаме резултати в полза на всички европейци."
Урсула фон дер Лайен, председател на Европейската комисия - 09/09/2026

"Жилищата са преди всичко място за живеене, място, където да се наслаждаваме, да се чувстваме в безопасност и да гарантираме, че можем да развием способностите и силните си страни. Къщите и апартаментите също имат легитимна икономическа стойност, което обяснява защо много хора инвестират в недвижими имоти. Изправени сме обаче пред ужасна криза, която възпрепятства достъпа на много граждани до жилищно настаняване. Когато пазарът не успее да осигури нещо толкова фундаментално като финансово достъпно жилище, публичните органи носят отговорност за предприемането на действия. Със Закона за жилищата на достъпни цени ние осигуряваме правна сигурност на местните власти, като им даваме възможност да предприемат действия и да се справят с един от най-големите проблеми на нашето време."
Тереса Рибера, изпълнителен заместник-председател за чистия, справедлив и конкурентоспособен преход - 09/09/2026

"Жилищата не са просто стока. Това е право и основен стълб на човешкото достойнство. Европейците следва да имат възможност да живеят, работят и остават на местата, които наричат свой дом. Те трябва да имат възможност да намерят достъпен и приличен дом на мястото, където желаят да изградят живота си. Въпреки че изграждането на нови и санирането продължават да бъдат от съществено значение, спешно трябва да използваме по-добре домовете, които вече имаме. Законът за жилищата на достъпни цени предоставя на нашите държави членки и градове инструменти за предоставяне на по-достъпни жилища, особено в районите, които са най-силно засегнати от кризата. С този общ европейски инструмент можем наистина да постигнем промяна в живота на хората."
Дан Йоргенсен, комисар за енергията и жилищата - 09/09/2026

<@rel_link@>

Лица за контакти с медиите:

[Anna-Kaisa ITKONEN](#) (+32 2 295 75 01)

[Cristiana MARCHITELLI](#) (+32 2 298 94 07)

Въпроси на граждани: [Europe Direct](#) на телефон [00 800 67 89 10 11](#) или на електронния адрес [на информационната служба](#)

Свързани аудио-визуални материали

 [Repubblica 1](#)