

# СЪВРЕМЕННИ АСПЕКТИ НА ЖИЛИЩНАТА ПОЛИТИКА В БЪЛГАРИЯ

Гл. ас. д-р Бистра Николова, [bistra\\_nikolova@ue-varna.bg](mailto:bistra_nikolova@ue-varna.bg)  
Катедра „Счетоводна отчетност”  
Икономически университет – Варна

**Резюме:** Жилищната политика е във фокуса на вниманието на широк кръг от специалисти и компетентни органи и институции в България през целия период на прехода от централизирана към пазарна икономика и в хода на присъединяването на страната към Европейския съюз. Към настоящия момент тази проблематика придобива особена актуалност и се поставя на дневен ред нейната практическа реализация. Поради това, в настоящата статия е изяснена съвременната роля и значението на жилищната политика, изследвани са факторите, оказващи влияние върху нейното развитие, представено е настоящото ѝ състояние в България – в сравнение с някои страни от Европейския съюз, като въз основа на това са направени изводи и обобщения за основните перспективи пред нейното развитие.

**Ключови думи:** жилищна политика; жилищна стратегия; жилищно строителство; устойчиво развитие; „пасивни сгради”

**JEL: O18, O44, R11**

## CONTEMPORARY ASPECTS OF RESIDENTIAL POLICY IN BULGARIA

Head Assist. Prof. Birstra Nikolova, PhD, [bistra\\_nikolova@ue-varna.bg](mailto:bistra_nikolova@ue-varna.bg)  
Department of Accounting and Control  
University of Economics – Varna

**Abstract:** Residential policy is in the focus of the attention of a wide range of specialists, competent authorities and institutions in Bulgaria throughout the transition period from a centralized to a market economy and in the course of Bulgaria's accession to the European Union. To date, this issue is becoming more topical and puts its practical realization on the agenda. Therefore, this article clarifies the modern role and importance of residential policy, the factors influencing its development have been explored, its current situation in Bulgaria - compared to some EU countries - is presented, based on this, some conclusions and summaries are made about the main prospects for its development.

**Keywords:** Residential policy (Housing policy); Residential strategy (Housing strategy); Housing; Sustainable development; "Passive buildings"

**JEL: O18, O44, R11**

## СЪВРЕМЕННИ АСПЕКТИ НА ЖИЛИЩНАТА ПОЛИТИКА В БЪЛГАРИЯ

Гл. ас. д-р Бистра Николова, [bistra\\_nikolova@ue-varna.bg](mailto:bistra_nikolova@ue-varna.bg)  
Катедра „Счетоводна отчетност“  
Икономически университет – Варна

*„Всеки човек има право на жизнено равнище, вкл. прехрана, облекло, жилище, медицинско обслужване и необходимите социални грижи, което е необходимо за поддържане на неговото и на семейството му здраве и благосъстояние.“*

*(Генерална асамблея на ООН, 1948)*

### Въведение

Въпросите, свързани с жилищния сектор в България и съответната политика са тема на дискусия в годините на прехода от централизирана, планова икономика към пазарно стопанство от различни специалисти, най-често в сферата на архитектурата, строителството и регионалното устройство, тъй като се отчита необходимостта от формулиране на нова стратегия, съответстваща на обществено-икономическите промени в страната и процеса на присъединяването ѝ към Европейския съюз (ЕС). В резултат на това, през 2004 г. е формирана Национална жилищна стратегия на Република България, която обаче, според компетентни експерти, е твърде обща и до днес не е намерила цялостно изпълнение. По мнение на длъжностни лица от Министерство на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ), към днешна дата тази стратегия се нуждае от актуализация и доразвиване. Поради тези причини, настоящата статия си поставя за цел да изследва съвременната жилищна политика и основните аспекти на нейната реализация у нас. С оглед на това са формулирани и следните задачи: да се изясни съвременната роля и значението на жилищната политика; да се изследват факторите, оказващи влияние върху нейното развитие; да се представи настоящото ѝ състояние в България, на фона на някои страни от Европейския съюз; както и да се представят основните перспективи за нейното развитие.

### 1. Съвременна роля и значение на жилищната политика

В съвременните условия понятието „жилищна политика“ е разпознаваемо и се употребява както в теорията, така и в практиката на строителството и регионалното благоустройство, но, все пак, научният подход изисква преди да се извърши изследване в горепосочените насоки – да се изясни неговото значение. За целта ще бъдат представени и анализирани две дефиниции за „жилищна политика“:

- Петко Монеv (Стоянов и др., 2013, с.237) разглежда жилищната политика като съвкупност от средства и методи, прилагани и осъществявани от държавата, чрез правителството и областните управи, местните (общинските) власти и обществото, чрез неговите формални и неформални обществени организации, за

изграждане и устойчиво развитие на жилищната среда, включително и жилищата като първичен, градивен елемент в нея;

- Георги Георгиев разглежда жилищната политика като цялостна система от координирани действия на държавните институции на централно и местно ниво, които имат за цел осигуряването на социално приемливи и икономически постижими условия на обитаване за гражданите на съответната държава. Той посочва, също така, че условията на обитаване включват както самото жилище, така и прилежащата пространствена и социална среда, свързана с неговото функциониране.

Както посочва вторият автор, в специализираната литература съществуват множество определения на понятието „жилищна политика”, които отразяват различни гледни точки при изследване на *жилището* – на национално и глобално ниво – в икономически, социален и екологичен аспект (Георгиев, 2017, с.27-28). Въз основа на това становище може да се направи извод, че понятието „жилищна политика” се отличава със *сложност* и *многопластовост*, поради което при неговото изследване е необходимо да се прилага **интердисциплинарният подход** и то да се изяснява от позициите на различни научни и практико-приложни области, като – икономика, социология, екология, строителство, архитектура, регионално развитие и благоустройство.

Анализът на представените две дефиниции дава възможност **да се изведат и следните основни съвременни характеристики на жилищната политика:**

- осъществява се централизирано (на държавно ниво) и децентрализирано (на местно, общинско ниво), както и с участието на обществените организации;
- насочена е към осигуряване на устойчиво развитие на жилищната среда и жилищата в нея;
- реализира се като система от координирани действия на органи и институции, което подчертава взаимовръзката и взаимообусловеността на мерките и мероприятията, средствата и методите, които следва да се използват за осъществяването на цялостна жилищна политика;
- чрез нея е необходимо да се създават условия за обитаване на гражданите, които съответстват на утвърдения социален стандарт и равнището на икономическо развитие в държавата;
- жилищната политика може да се разглежда в „тесен смисъл”, като в този случай нейният обект е конкретната жилищна единица, както и в „широк смисъл” – когато обект е жилището, заедно с неговата пространствена и социална среда, осигуряваща функционирането му.

Въз основа на така изяснената специфика на жилищната политика, могат да се определят нейната **съвременна роля и значение, а именно** – не само да задоволява едно от изконните човешки права (правото на жилище), но и да съдейства за постигането на целенасочени социално-културни и икономически ефекти, да допринесе за осъществяването на устойчиво обществено-икономическо развитие, както и за изграждането и реализирането на естетическо съдържание в населените пространства, въплътено в архитектурния стил на сградите (в т.ч. жилищни) и заобикалящата ги среда. Изразеното в настоящата статия *концептуално разбиране за ролята и значението на жилищната политика в днешно време*, се основава на конкретни нормативни трактовки и възгледите на специалисти, които

последователно ще бъдат коментирани по-долу, в т.ч.: правото на жилище; социална и културна функция на жилището; жилищната политика в икономически контекст; жилищната политика и принципът за устойчиво развитие; жилището като елемент от съдържанието на населените пространства.

### **Правото на жилище**

Редица значими нормативни актове регламентират правото на жилище като едно от основните човешки права. Във връзка с това, Георги Георгиев посочва, че: „Жилището е жизнена необходимост и следователно основно човешко право за гражданите от всички страни, независимо от степента на икономическо развитие. Тази негова особеност е отразена в основополагащи юридически документи от международен и национален характер.” (Георгиев, 2017, с.30). Авторът се позовава на: текста в чл.25 от Всеобщата декларация за правата на човека, приета от Общото събрание на ООН на 10 декември 1948 г.; чл.11 от Международния пакт за икономически, социални и културни права, приет от Общото събрание на ООН на 16 декември 1966 г.; чл.34, т.3 от Хартата на основните права на Европейския съюз. В тези нормативни актове, както и в конституциите на редица държави, е регламентирано правото на жилище и сходни на него социални права на населението.

### **Социална и културна функция на жилището**

В специализираната литература някои автори, като например Петко Монеv, представят схващания, според които сградите имат социална и културна функция, тъй като – те осигуряват подходящи условия за живот или работа, изразяват социалния и културния статус на обитателите, отражение са на обичайните строителни практики; понеже обичайното време на експлоатация надхвърля един човешки живот, от избора на строително решение днес – се определя качеството на живот на обитателите далеч напред във времето (Стоянов и др., 2013, с.250). Според други автори: „Жилищната политика не само отстранява неадекватните физически условия на обитаване, но и подпомага социалната интеграция и развитието на личността.” (Георгиев, 2017, с.32). **Оттук, може да се направи извод, че** жилището не само осигурява подслон на обитателите, а също така удовлетворява техни социално-културни потребности, затова в рамките на града едни райони са по-предпочитани за населението от други, респ. цените на имотите в тях са значително по-високи.

### **Жилищната политика в икономически контекст**

В много страни от Европейския съюз на жилищния сектор се гледа като на основен елемент от националната икономика и се осъзнава потенциалът му за стимулиращо въздействие върху икономическото развитие. От друга страна, при формирането на икономическата политика от страна на централната и местната власт, следва да се отчита нейното въздействие върху жилищния сектор (Георгиев, 2017, с.33). **Следователно, може да се направи извод, че е налице следната двупосочна връзка:** адекватната жилищна политика е двигател на икономическото развитие, а икономическата политика оказва влияние върху развитието и динамиката на жилищния сектор.

Според твърдение на Георги Георгиев (2017, с.107), една четвърт от всички инвестиции в страните от Европейския съюз се пада на строителството на жилища

и тяхното обновяване, като тази дейност значително допринася за икономическото развитие и заетостта. Той посочва, че строителството е важен фактор за икономическото възстановяване и развитие на Европа след Втората световна война, както и, че много страни се стремят да прибегват към обновяване на жилищния фонд с цел да се компенсират цикличните спадове в строителния сектор и да се повиши заетостта. Авторът обръща внимание и на това, че Западноевропейските страни предлагат многобройни примери за провеждане на жилищна политика в периоди на криза и преход, например двата следвоенни периода или периода след режима на Франко в Испания.

### **Жилищната политика и принципът за устойчиво развитие**

В днешно време все по-често се отстоява тезата (Стоянов и др., 2013, с.251; Георгиев, 2017, с.256-262), че жилищната политика трябва да се основава на принципа за „устойчиво развитие“. Терминът „устойчиво развитие“ влиза в широка употреба в края на 80-те години на миналия век с публикуването на доклад на Световната комисия по околна среда и развитие. То се определя като развитие, с което се отговаря на нуждите на настоящето, без да се излага на риск възможността на следващите поколения да задоволяват своите нужди от ресурси, като се акцентира върху нарастващото потребление на енергията.

Според тази нова концепция, икономиката трябва да се стреми към динамичен баланс между ефективност и издръжливост, за разлика от досегашните доминиращи икономически схващания, според които основната цел е ефективността.<sup>1</sup> Именно във връзка с това, в специализираната литература се лансира тезата за „икономика на стабилното състояние“, която не може да надвишава екологичните ограничения. В условията на икономическо развитие, ориентирано към устойчиво състояние – жилищното строителство също се променя. Най-общо, стремежът е насочен към създаване на удобно, ефективно и практично (функционално) жилище, т.е. необосновано големите индивидуални жилищни имоти да се заменят с по-рационални жилищни структури, които използват отговорно земята и енергийните ресурси. Във връзка с това, се развиват и авангардните идеи за т.н. „устойчиво градско планиране“, което се съобразява с екологичните проблеми.<sup>2</sup>

Новите концепции за изграждане на жилища, съобразно принципа за „устойчиво развитие“, намират синтезиран израз в проектирането и строителството на т.н. „Зелени сгради“ („Пасивни сгради“), които са израз на отговорното отношение към застроената среда, човешкото здраве и климатичните промени. Основните принципи при изграждането на такива сгради са: използване на строителни материали и системи, създадени с по-малко изразходвана енергия; проектиране на сгради с ниска енергийна консумация; проектиране на сгради с гъвкава употреба; проектиране за издръжливост и здравина; проектиране за използване на местни суровини и продукти и др. Стандартът „Пасивна къща“ може

---

<sup>1</sup> Вниманието на икономистите с иновативно мислене е насочено към извършването на концептуален преход от „икономика, основана на растеж“ – към „икономика, основана на устойчиво състояние“.

<sup>2</sup> Основните принципи, на които се основава „устойчивото градско планиране“ са разгледани от Георгиев (2017, с.256-262). Вижданията за „устойчива архитектура, проектиране и строителство“ първоначално са разгледани от Монеv (2013, с.254).

да се приложи и при реконструкцията на съществуващите сгради, за да се намали значително консумацията на енергия (Георгиев, 2017, с.291).

### **Жилището като елемент от съдържанието на населените пространства**

Някои наши автори споделят своята гледна точка, според която жилището е част от пространствения, икономическия и социалния организъм на България. Във връзка с тази принципна позиция, жилището би могло да се разглежда като основна част от застроеното пространство на населеното място, която, освен че изпълнява социални и икономически функции – също така, има роля при оформянето на облика и архитектурния стил в застроените райони (градове, села, курорти и др.). **По този начин, може да се направи извод, че на преден план излизат естетическите качества на жилищата, понеже като материални обекти от заобикалящата ни действителност те се възприемат визуално. Следователно, не е достатъчно жилищата да удовлетворяват единствено човешката потребност от безопасно място за обитаване, а и да създават приятно усещане при възприемането на техните форми, цветове и стил, да се вписват в архитектурната среда и да са в хармония с природните дадености.** Тази естетическа роля на жилищата и прилежащата им среда, също следва да се отчита, когато се разработва съвременната жилищна политика.

### **2. Фактори за развитието на жилищната политика**

Въз основа на направеното изложение за съвременната роля и значение на жилищната политика, могат да се изведат и основните фактори, които оказват въздействие върху нея:

**а/ Обществено-политическото устройство на държавата:** при централизирана, планова икономика и тоталитарна политическа система държавата поема почти всички дейности за осъществяване на жилищната политика; при пазарна икономика и демократично обществено устройство жилищната политика се осъществява от държавата и частния сектор, като в този случай ролята на държавата се изразява в осигуряването на подходяща нормативна база и институционална среда, която да подпомогне активното участие на частния сектор;

**б/ Принадлежността към Европейския съюз** – оказва влияние върху конструирането на правната рамка за реализиране на жилищната политика, тъй като е необходимо да се съблюдават европейски стандарти и директиви в сферата на жилищното проектиране и строителство. От друга страна, реализирането на жилищната политика в България през последните години се подпомага чрез усвояване на средства по програми на ЕС, например, „Интелигентна енергия Европа”, при която се анализира енергийната ефективност в сградния сектор на страните от ЕС, възникващите проблеми при прилагането на мерките за енергоефективна реконструкция на съществуващите жилищни сгради и др.;

**в/ Демографските проблеми в обществото** – при разработване на жилищната политика би следвало да се взема под внимание демографската структура на населението и тенденциите на развитие в нея. Например, в нашата страна е налице трайна тенденция към отрицателен естествен прираст и застаряване на населението. Във връзка с това, за да се стимулират възпроизводствените процеси в обществото би трябвало жилищната политика да е ориентирана към задоволяване потребностите на младите семейства (домакинства) от жилище, т.е. да се създават достъпни възможности за тяхното обособяване в

самостоятелни жилища. От своя страна, възрастните хора (особено самотните) имат специфични жилищни потребности от малки, но удобни жилища с достъпна прилежаща инфраструктура, търговска зона, места за отдих и социални контакти, например в Дания (също така, в САЩ и други страни) са изградени т.н. „съседски общности и жилищни структури” („Cohousing”);

**г/ Социалните проблеми на групите в неравностойно положение** – една от основните цели на съвременната жилищна политика е, чрез нея да се осъществи социална справедливост, като вниманието в този аспект следва да се фокусира върху уязвимите социални групи, чиито потребности да се задоволяват чрез изграждането на социален жилищен сектор. В тази връзка, например, се реализират и конкретни проекти за *социална градска регенерация* с оглед на това, чрез нея да се решават проблемите в деградиралите градски райони (квартали), за да се постигне т.н. „социално включване” на малцинствата (Георгиев, 2017, с.95-98);

**д/ Цикълът на икономическото развитие (рецесия или растеж) и икономически приоритети** – в много страни-членки на ЕС, а също и в Канада и САЩ, жилищният сектор се възприема като основен компонент на националната икономика и като мощен двигател на икономическото развитие в условията на рецесия и преход. В условията на бърз (неустойчив) икономически растеж обичайно се стига до раздуване на цените на недвижимите имоти, до свръхкредитиране, респ. до свръхзадлъжнялост, което, при обратно проявление на съответните ценови равнища, без адекватна намеса от страна на държавата в сферата на жилищната политика, може да постави голяма част от населението в тежко социално положение. Например, в резултат на ипотечната криза в САЩ след 2008 г., когато много семейства губят домовете си поради – политиката на „хищническо кредитиране”, приемането на неблагоприятни за кредитополучателите изменения в закона за банкрута и допускането на редица нарушения в процеса на обявяване на ипотеките за просрочени, които са в ущърб на недостатъчно осведомените и финансово неграмотните кредитополучатели (Стиглиц, 2014, с.280-295). От друга страна, жилищната политика не трябва да се формира самоцелно, а да се съобразява с наличните в съответната икономическа система – финансови, технически, материални и трудови ресурси;

**е/ Екологичните проблеми** – негативните климатични промени, бързото изчерпване на невъзобновяемите ресурси и останалите екологични заплахи и рискове са фактори, които днес се вземат под внимание от много държави при разработване на жилищната им политика. Това намира израз в концепциите за формиране на устойчива жилищна политика и стремеж за развитие на проектирането и строителството на „пасивни сгради”. Във връзка с това, и по повод на целенасочения икономически растеж, нобеловият лауреат Джоузеф Стиглиц посочва: „...онова, което има значение, не е само растежът, а естеството на растежа (или както понякога се нарича – качеството на растежа). Растеж, при който положението на повечето хора се влошава, където нашата околна среда страда, където хората са подложени на тревога и отчуждение, не е онзи растеж, към който трябва да се стремим.” (Стиглиц, 2014, с.402);

**ж/ Регионалните и териториално-устройствените въпроси** – при формиране на жилищната политика следва да се вземат под внимание намеренията

за развитие и благоустройство на определени райони от територията на страната, към които да се насочват инвестициите;

з/ **Жилищните кредити, данъчните задължения и облекчения** – построяването на жилищна сграда от строителя (инвеститора), както и придобиването на жилище от собствениците е свързано с наличието на голям финансов ресурс, който най-често се осигурява чрез *ипотечни кредити* за собствениците и *краткосрочни заеми* за строителя (инвеститора). Затова, кредитите, ползвани за жилищно строителство, представляват важна част от общия пазар на дългосрочен заемен капитал и кредитната система на всяка страна. От значение в този аспект е достъпът до различните видове кредити, лихвените равнища по кредитите и останалите кредитни условия.

Друг фактор на влияние върху жилищната политика е *данъчното законодателство*, което създава задължения и стимули (облекчения), свързани с придобиването на жилищен имот. Например, в Закона за местните данъци и такси е предвидено облекчение, свързано с данъка върху недвижимите имоти на граждани, които за тях са основно жилище. За тези имоти данъкът се дължи с 50 на сто намаление (ЗМДТ, 2016). Местните физически лица могат да ползват данъчно облекчение за млади семейства като приспадат от сумата на годишните данъчни основи по чл. 17 от Закона за данъка върху доходите на физическите лица направените през годината лихвени плащания по ипотечен кредит за закупуване на жилище, когато са изпълнени предвидените условия в закона (ЗДДФЛ, 2017). Според Закона за данъка върху добавената стойност, доставката на сгради или на части от тях, които не са нови, доставката на прилежащите към тях терени, както и учредяването и прехвърлянето на други вещни права върху тях е освободена доставка. Освободена доставка е и отдаването под наем на сграда или на част от нея за жилище на физическо лице, което не е търговец (ЗДДС, 2016). Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, отчетените финансови разходи за лихви по ползвани кредити от строителя (инвеститора) са признати за данъчни цели при формирането на финансовия резултат, подлежащ на облагане с корпоративен данък (ЗКПО, 2017).

и/ **Равнището на технологиите, техническите знания и умения („ноу-хау“), архитектурните стилове и предпочитания** – те оказват влияние при разработването на жилищната политика, тъй като нейната практическа реализация изисква да се отчита и действието на този фактор;

к/ **Народопсихологията** – намира израз в склонността към уседналост, към придобиване на собственост вместо наемане на жилище и др. Например, в България: много от хората (предимно възрастните) са силно привързани към жилищата си и не са склонни да ги сменят за по-малки и по-удобни домове въпреки, че трудно се грижат за тях в определен етап от жизнения си цикъл; делът на наетите спрямо собствените жилища у нас е много малък; налице е голям процент на жилищата, които не се обитават. Влиянието на тези фактори също би следвало да се отчита, когато се разработва жилищната политика в страната.

### 3. Състояние на жилищната политика в България

Във връзка с направеното дотук изложение, накратко може да се разгледа и настоящото състояние на жилищната политика в България – в сравнителен план с практиката в някои страни - членки на ЕС.



Както посочва Петко Монеv (Стоянов и др., 2013, с.237-238), нормативните постановления, регламентиращи ролята и отговорността на държавата и местните власти в провеждането на жилищната политика, се съдържат основно в – Конституцията на Република България, Закона за местното самоуправление и местната администрация и Закона за административно-териториалното устройство на Република България. Авторът посочва, че в тези нормативни актове акцентът при решаването на жилищния проблем се прехвърля от държавата към общините, което съответства на общата тенденция в Западна Европа. Въпреки това, на държавата се налага да взема решения по много страни на жилищната политика и заедно с това да носи отговорността за нейната реализация.

Георги Георгиев (2017, с.45) също посочва, че в Западна Европа през последните десетилетия развитието на жилищната политика е свързано с нарастваща децентрализация и разширяване правомощията на местната власт при нейната реализация. Следва да се има предвид, обаче, че макар при осъществяването на жилищната политика все повече да се разчита на местната власт (общините), тя, все пак, се изготвя от Правителството.

В специализирани публикации някои автори изразяват мнение, че у нас, в периода след социално-икономическите промени през 1989 г., все още няма разработена и приложена цялостна жилищна политика и, че е налице известно изоставане в това отношение спрямо страните от Централна и Източна Европа (Георгиев, 2017, с.316). Споделя се и виждането, че поради конюнктурни политически интереси и страх от приемането на непопулярни мерки в жилищния сектор, реформите в него се отлагат за бъдещето, което е тенденция не само в нашата страна, а и при останалите страни в региона, донякъде без Полша и Чехия (Георгиев, 2017, с.123).

През 2004 г. Министерският съвет на РБ приема Национална жилищна стратегия, чиято визия е: „Създаване на балансирана, съразмерно развиваща се и устойчива жилищна система чрез осигуряване на условия за достъп до качествени жилища (собствени или наемни), които да задоволяват нуждите на българските граждани.” (Министерство на регионалното развитие и благоустройството, 2004а). В нея, като основни проблеми в тази сфера се посочват: лошо управление и поддържане на жилищния фонд; висока енергоемкост на сградите; неефективно отопление на сградите; влошена достъпност до жилище поради неблагоприятното съотношение на цените на жилищните имоти спрямо годишния доход; развитие на жилищните пазари само в големите градове; увеличаване на броя и относителния дял на необитаваните жилища; "закрепостеност" на гражданите към своята собственост и затруднена реакция на мобилността на националните трудови пазари чрез смяна на жилището; увеличение на концентрацията на обитатели от маргиналните групи в периферните жилищни комплекси; увеличение дела на собствениците на жилища, които не могат да поддържат собствеността си в сегашните пазарни условия; делът на общественият жилищен фонд има символични стойности и е разпръснат сред частни жилища в етажна собственост, което затруднява неговото управление; липса на шанс за повечето млади семейства и маргиналните групи да станат собственици на жилища или дори наематели в обществен жилищен фонд; изключително малко количество на държавните бюджетни средства за жилища; липсваща система за жилищно субсидиране;

липсваща жилищно-спестовна и специализирана жилищно-кредитна система; липса на нормативни актове, регламентиращи проектирането, изграждането и сертифицирането на сгради в зависимост от техните енергийни характеристики.<sup>3</sup>

Във връзка с Националната жилищна стратегия са приети следните по-важни нормативни актове и разпоредби: през 2009 г., нов Закон за управление на етажната собственост; Закон за енергийната ефективност; в Закона за местните данъци и такси е предвидена възможност за освобождаване от данък за определен период на сгради в етажна собственост, отговарящи на критериите за енергоефективна реконструкция; Закон за енергетиката; Национална стратегия на РБ за интегриране на ромите (2012 г. -2020 г.).

С оглед развитието на съвременна жилищна политика в страната са реализирани и редица проекти, подпомагани от Европейската комисия (ЕК), такива например са: проектите „Reshape”, „Taskobst”, „Power house Europe”, „Fresh”, „Shelter” по програмата на ЕК „Интелигентна енергия Европа”; проект „Staccato” по програмата на ЕК „Транспорт и енергия”; проект „3-E Houses” по програмата на ЕК „Конкуренция и иновации”; проект за създаване на социална жилищна организация в България, в сътрудничество с холандска жилищна асоциация (Георгиев, 2017, с.180-195). В изпълнение на Националната жилищна стратегия, също така, е създадена и Национална програма за обновяване на жилищния фонд, според която се реализират инвестиционни проекти за обновяване на апартаментни жилища в големите градове на страната.

Националната жилищна стратегия на РБ задава основните насоки за развитието на жилищния сектор, които обаче, *по мнението на специалисти*, са формулирани съвсем общо – без да са конкретизирани етапите и сроковете за изпълнението им, както и отговорните институции за целта (Георгиев, 2017, с.179). Оттук, може да се направи предположение, че това е вероятната причина за липсата на цялостно изпълнение на Стратегията досега.

По повод на запитване от редакцията на електронния в. „Дневник” Министерството на регионалното развитие и благоустройството дава отговор, че *тази стратегия е стара*, а от известно време е в ход подготовката на нова, с която се е заела междуведомствена работна група като се предвижда тя да приключи своята дейност до м. октомври 2017 г., респ. крайната дата за предаване на окончателен проект на Национална жилищна стратегия е 20.11.2017 г. Заявено е и намерение за създаване на *нови финансови инструменти*, водещи до повишаване на достъпността и намаляване на рисковете при необслужени кредити, чрез които да се допълни съществуващото предлагане на ипотечни кредити с дълъг срок на погасяване от търговските банки (Димитрова, 2017).

В допълнение на това, на сайта на Министерството на регионалното развитие и благоустройството е посочено, че: „На базата на анализ и проучвания за състоянието и потребностите на жилищния сектор в България, на ангажиментите на България в международните споразумения в областта на „жилищните условия“, както и на европейските модели на жилищни системи, ще се формира нов „работещ“ модел на българската жилищна система, в който да бъде

---

<sup>3</sup> Следва да се отбележи, че въпросите, свързани с жилищната политика на страната са от компетентността на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, респ. на неговия сайт в Интернет е достъпна цитираната Национална жилищна стратегия.

намерено решение на *следните съществуващи проблеми*: остарял и неподдържан жилищен фонд, нуждаещ се от системен ремонт и обновяване; риск от конструктивни проблеми в част от сградния фонд; висока енергоемкост на съществуващия сграден фонд; нисък комфорт и нездравословни условия на обитаване; голям брой незаконни жилища, които не отговарят на нормативно установените стандарти; липса на съответстващ с нуждите на населението социален жилищен фонд, който да осигури достъп до жилище за групите в неравностойно положение; постоянно увеличаващ се процент на необитаемите жилища; липса на финансови механизми за осигуряване на достъп до покупка на жилища и отдаване под наем за семейства с ниски доходи; липса на подходящи условия, насърчаващи младите хора да търсят задоволяване на дългосрочните си жизнено потребности в България.” (Министерство на регионалното развитие и благоустройството, 2017b).

*Конкретни мерки за изпълнение в сферата на жилищната политика*, като част от регионалната политика, са предвидени и в Програмата за управление на правителството на РБ за периода 2017-2021 г. По-важните от тях са следните: въвеждане на допълнителни контролни механизми при изпълнение на мерките за енергийна ефективност на сградите по Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради (НПЕЕМЖС); повишаване на енергийната ефективност на по-широк кръг от сгради; подобряване на градската среда чрез разработване на устойчив дългосрочен модел за финансиране на НПЕЕМЖС; обновяване на многофамилни жилищни сгради и студентски общежития; подобряване на жилищните условия за маргинализирани групи от населението (Министерски съвет на РБ, 2017).

На проведена в началото на 2017 г. година работна среща по проблемите на жилищната стратегия в България и нейната нормативна рамка с участието на Националната коалиция „Достоен Дом“ и представители на МРРБ е представена концепцията на Министерството за продължаване на Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради и основните акценти по разработването на нова Национална жилищна стратегия. Работната група на коалиция „Достоен Дом“, за формулиране на позиции на национално ниво, е разработила анализ на съществуващата жилищна ситуация в страната и е предложила на управляващите визия за развитието на жилищната политика. Сред основните ѝ акценти са: жилищната политика трябва да осигурява за всички достъп до жилища с добро качество на обитаване; жилищната, включително и социалната жилищна политика, трябва да е част от интегриран подход, целящ стимулиране на личната отговорност и ангажимент на българските граждани, повишаване на квалификацията и образованието, стимулиране на работещите, както и намирането на постоянна работа на уязвимите социални групи; жилищната политика трябва да допринася за спиране на процесите на мигриране на населението в няколко големи града и емигриране от страната; идентифицирана е необходимостта от изготвяне на нова Национална жилищна стратегия, която да отрази промените в тази обществена сфера от 2004 г. насам, както и необходимостта от разработване на нормативни документи за нейното прилагане, вкл. Жилищен кодекс; разработени са предложения за промяна в механизмите по процедурата по Оперативна програма за регионално развитие за енергийна ефективност на жилищни сгради, така че тя да

стане още по-прозрачна, ефективна и достъпна за максимален брой собственици на имоти (Строителство. Имоти, 2017).

### **Заклучение**

При извършеното научно изследване относно статуквото на жилищната политика у нас и съвременните аспекти на нейната реализация, чиито резултати са отразени в изложението на настоящата разработка, беше постигната поставената изследователска цел и бяха изпълнени свързаните с нея задачи. Въз основа на това, могат да се направят следните **обобщаващи изводи**:

1. *Налице са индикатори, че към настоящия момент съществува осъзната обществена необходимост и политическа воля за формиране и реализиране на цялостна жилищна политика.* Поради нейната сложна взаимовръзка и взаимообвързаност с икономически, социални, регионални, екологични и други въпроси, би било добре нейното конструиране да се предшества от задълбочен обществен дебат с активното участие на специалисти от академичната общност.

2. *Съвременната жилищна политика трябва да е насочена към комплексни решения на:* социални, икономически, демографски, екологични, регионални, градоустройствени, пространствено-архитектурни и естетически проблеми, с оглед на това да се изградят устойчиви жилища с прилежаща към тях хармонична околна среда (устойчиви жилищни райони).

3. *Не съществува универсален модел за формулиране на оптимална жилищна политика (и стратегия).* Тя трябва да се разработва в съответствие с конкретните обществено-икономически, екологични и други реалности и потребности, съответстващи на определен етап от развитието на населените системи. Необходимо е да се отчита, че жилищната политика не е статична във времето, тъй като е резултат от протичащите – социални, демографски, икономически и екологични процеси в населените места. Влияние върху нея оказват, също така, технологичното развитие в сферата на строителството и ресурсната обезпеченост. Затова, жилищната политика трябва периодично да се анализира и оценява, при което може да възникне необходимост от нейната актуализация и промяна.

4. *Тъй като за реализирането на съвременна жилищна политика са необходими добре подготвени специалисти със съответните знания, умения и компетентности,* би било добре в специализиращите учебни програми на образователните институции да се включат дисциплини, свързани с изучаване на жилищната политика, каквато е практиката в много страни от Западна Европа.

## Използвани източници

- Генерална асамблея на ООН, (1948). *Всеобща Декларация за правата на човека*, чл.25, т.1 [Online] Available from: <https://www.cpdp.bg/?p=element&aid=32>. [Accessed: 9/8/2017].
- Георгиев, Г., (2017). *Жилищна политика и устойчиво развитие. България в контекста на Европа*. София: НБУ.
- Димитрова, Т., (2017). *Строителното министерство готви нова жилищна стратегия*. Дневник [Online] Available from: [http://www.dnevnik.bg/biznes/2017/06/23/2992236\\_stroitelnoto\\_ministerstvo\\_gotvi\\_nova\\_jilishтна/](http://www.dnevnik.bg/biznes/2017/06/23/2992236_stroitelnoto_ministerstvo_gotvi_nova_jilishтна/). [Accessed: 9/8/2017].
- Закон за данък върху добавената стойност (ЗДДС)* // Обн. ДВ. бр. 63 от 4 Август 2006 г., посл. изм. и доп. ДВ. бр. 97 от 6 Декември 2016 г.
- Закон за данъка върху доходите на физическите лица (ЗДФЛ)* // Обн. ДВ. бр. 95 от 24 Ноември 2006г., посл. изм. ДВ. бр. 63 от 4 Август 2017 г.
- Закон за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО)* // Обн. ДВ. бр. 105 от 22 Декември 2006 г., посл. изм. ДВ. бр. 58 от 18 Юли 2017 г.
- Закон за местните данъци и такси (ЗМДТ)* // Обн. ДВ. бр. 117 от 10 Декември 1997 г., посл. изм. и доп. ДВ. бр. 97 от 6 Декември 2016 г.
- Министерски съвет на РБ, (2017). *Програма за управление на правителството на РБ за периода 2017-2021 г.*, с.15 [Online] Available from: <http://www.government.bg/cgi-bin/e-cms/vis/vis.pl?s=001&p=0211&n=219&g=> [Accessed: 9/8/2017].
- Министерство на регионалното развитие и благоустройството, (2004). *Национална жилищна стратегия на Република България*. [Online] Available from: <http://www.mrrb.government.bg/nacionalna-jilistna-strategiya-na-republika-bulgariya/>. [Accessed: 9/8/2017].
- Министерство на регионалното развитие и благоустройството, (2017). *Жилищна стратегия*. [Online] Available from: <http://www.mrrb.government.bg/jilistna-politika/jilistna-strategiya/>. [Accessed: 9/8/2017].
- Стиглиц, Дж., (2014). *Цената на неравенството. Как днешното разделено общество застрашава бъдещето ни*. София: Изток - Запад.
- Стоянов, С. и др., (2013). *Икономика на недвижимата собственост*. Варна: ИУ – Варна.
- Строителство. Имоти, (2017). *МРРБ и коалиция „Достоен дом“ в България си партнират по Националната жилищна стратегия*. [Online] Available from: <http://stroitelstvomot.com>. [Accessed: 9/8/2017].