

ДОБРИ ПРАКТИКИ НА МОДЕЛИ НА ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА В СТРАНИ ОТ ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ

Веселин Василев

BEST PRACTICES IN HOUSING POLICY MODELS ACROSS EUROPEAN UNION MEMBER STATES

Veselin Vasilev

Abstract: *This article offers a comparative analysis of housing policy models across European Union member states, with a focus on the institutional determinants of housing affordability and social inclusion. Four overarching models are identified: The Northern social-democratic model with a substantial public and municipal housing sector; the Western European corporate model centered on regulated housing associations; the Southern Mediterranean model characterized by high homeownership and limited state intervention; and the post-socialist model shaped by extensive privatization and a residual public housing stock. Drawing on evidence from Finland, Sweden, the Netherlands, Germany, Italy, Spain, Portugal, Greece, Poland, Czechia, Slovakia, and Bulgaria, the study examines the effectiveness of rent regulation, subsidy schemes, public - private partnerships, and targeted housing assistance. Findings indicate that countries with strong public or non-profit housing institutions achieve more sustainable affordability outcomes, lower homelessness rates, and greater spatial equity. In contrast, market-driven systems exhibit higher cost burdens and reduced access for vulnerable groups. The article argues that Bulgaria must integrate successful European mechanisms - particularly municipal housing expansion, land-use reform, and enhanced tenant protection to improve long-term housing affordability.*

Keywords: Housing affordability; Public and social housing systems; EU; Rent regulation and tenant protection; Institutional models of housing policy.

Увод

Жилищната политика в европейските държави се базира на пресечната точка между исторически наследства, институционални традиции и икономически възможности. Състоянието на жилищния фонд в дадена държава, неговият обем и качество както и достъпността до жилище могат да се разглеждат като важни индикатори за качеството на живот и ниво на икономическо развитие.

Достъпното жилище (affordable housing) е основен елемент за социалната устойчивост и икономическата стабилност на домакинствата. Този доклад разглежда как различни модели на жилищна политика в страни от Европейския съюз формират достъпността до жилище и влияят върху социалната интеграция. Проучването свързва институционалните рамки (публичен фонд, жилищни асоциации, регулации, субсидии) с резултатите за домакинствата - ценова тежест, наемна сигурност и пространствено неравенство. Целта на автора на доклада е да се анализират в сравнителен план силните и слаби страни на различните модели, инструментите и добрите практики по отношение на достъпност-

та до жилище като пример за бъдещи успешни политики в България в контекста на членството на страната в Европейския съюз.

Достъпността се измерва чрез три основни критерия: финансова достъпност (наем/ипотека като дял от дохода), адекватност (качество, площ, инфраструктура) и географска интеграция (достъп до услуги и работа). Анализът свързва тези показатели с политическите инструменти: публичен жилищен фонд, жилищни асоциации, регулации на наемите, субсидии и данъчни стимули. Данните и примерите са базирани на официални документи и актуални доклади (Eurostat, OESD, национални министерства, доклади на регионални наблюдатели и др.). В този контекст могат да се обособят четири основни модела на жилищна политика:

1. Северен (социалдемократичен);
2. Западноевропейски (корпоративен);
3. Средиземноморски (южен);
4. Постсоциалистически.

Сравнителен анализ по държави

Финландия - “Скандинавски социален модел”: универсален достъп и държавно субсидиране

Финландия следва интегриран социален модел, при който достъпното жилище е част от универсалната социална система, а не само помощ за бедните.

Как се гарантира достъпност

Субсидирани заеми и гаранции от държавата за строителство на “кохтухухинтайнен” (разумно ценообразувано) жилище.

Финландия използва държавно субсидирани програми (ARA), които комбинират общинско и кооперативно строителство. Регулирани наеми и субсидирани заеми осигуряват стабилна достъпност и ниска бездомност. (Housing Finance & Development Centre of Finland (ARA).

Целева група - хора с ниски до средни доходи, но без силна стигматизация.

Смесено жилищно строителство - достъпни и пазарни жилища в едни и същи квартали, което поддържа социална интеграция.

Във Финландия добрите резултати през годините са постигнати чрез модел, при който градовете притежават общинските си жилищни компании, които изграждат, отдават под наем и поддържат апартаментите на нестопанска основа.

При този модел подкрепеното от публичните власти жилищно строителство действа и като автоматичен стабилизатор и прави възможно увеличаването му, когато частното строителство се забави.

Финландия е сред малкото страни, които успешно са намалили броя на хората без дом през последните десетилетия. Ключовите фактори зад това постижение са подходът „Жилища на първо място“ и строителството на субсидирани с публични средства апартаменти.

Във финландския модел компаниите получават финансиране за инвестиции от пазара, но имат подкрепа, когато лихвените проценти надвишат определено ниво, от Финландския център за финансиране и изграждане на жилища - фонд, управляван от националното правителство.

Връзка с достъпността

Финландия има ниво на жилищна достъпност сред най-добрите в Европейския съюз - относително ниски нива на бездомност и ценова тежест за домакинствата (около 24% от дохода средно).

Причината е дългосрочната държавна намеса и устойчив публичен жилищен сектор, а не краткосрочни субсидии.

Швеция - Северен модел (Nordic Model)

Швеция представлява класически северен модел с широк публичен / общински жилищен сектор. (Public Housing Sweden (Allmännyttan). Много общини притежават и управляват значителен дял от наемния фонд, предоставяйки предвидими наеми и социални услуги. OECD и национални анализи подчертават необходимостта от увеличаване на предлагането, но институционалната роля на общините и силните регулативни механизми осигуряват относителна стабилност и капацитет за насочване към уязвимите групи.

Основни инструменти за достъпността

Община - владение на голям дял от наемния фонд - дългосрочно управление и прилагане на социална селекция/приоритети

Регулация/политики за целеви субсидии и социално настаняване (локално ниво)

Инструменти за стимулиране на ново строителство (зониране, стимули) - прилагани на общинско и национално равнище, но строителната активност е чувствителна към макроикономика.

Връзка с достъпността

Положително: големият общински фонд дава предвидимост (по-стабилни наеми, възможност за социално насочване), което подобрява достъпността за уязвими групи и намалява риска от остри жилищни разходи.

Ограничение/риск: спад в жилищното производство и високата цена на строителството (инфлация, лихвени шокове) намаляват възможността фондът да се обновява или разширява - това ограничава общия ефект върху достъпността в градовете със силно търсене.

Нидерландия - жилищни асоциации и точкова регулация

Модел на жилищна политика - “Корпоративен модел”: силен сектор на жилищни асоциации

Основен стълб: жилищните асоциации - неправителствени но регулирани организации, които изграждат и управляват около 30% от жилищния фонд. (Government of the Netherlands. Housing associations and regulation).

Инструменти за достъпност:

Точкова система - (woningwaarderingsstelsel) определя максимален наем спрямо качеството на жилището.

Доходни тавани за наематели - достъп само

за домакинства под определен доход.

Субсидии за наематели (huurtoeslag) - държавна помощ при високо съотношение на наем/доход.

Активна регулация на пазара на “среден сегмент” (mid-rent), за да се предотврати ценовото изключване на средната класа.

Регулаторни механизми (точковата система - woningwaarderingssstelsel) и доходите прагове целят да насочат социалните жилища към нуждаещите се и гарантират приоритет на уязвимите групи. Държавната рамка изисква голям процент от вакантните жилища да се отдават на домакинства под определен доход. Така достъпността е институционализирана, но натискът в големите градове (недостатъчно строителство спрямо търсенето) създава напрежение в средния сегмент.

Връзка с достъпността

В Нидерландия достъпността е институционализирана чрез жилищните асоциации. Проблемите се появяват едва напоследък при нарастващо търсене и намаляващо предлагане в големите градове, което води до опит за регулация и на средния сегмент. Моделът гарантира дългосрочна достъпност чрез непазарни структури, но страда от липса на ново строителство.

Германия - “Федерален модел”: регулиран пазар и регулиран пазар и регионална отговорност, федерален баланс между регулация и субсидии

Модел на жилищна политика

Жилищната политика е децентрализирана - всяка провинция има собствени програми за социално/достъпно строителство.

Федерална структура с провинциални субсидии и социално жилищно строителство. Наемната регулация (Mietpreisbremse) и жилищната помощ (Wohngeld). Осигуряват стабилност, но публичният фонд намалява с времето. Немския модел не разчита толкова на голям публичен фонд, колкото на регулации и защита на наемателя (дългосрочни договори, ограничения за повишение). Това дава относителна стабилност, но създава риск от хроничен недостиг на “социални” единици при изтичане на временни условия (Bundesministerium des Innern).

С други думи модела в Германия може да се определи като - федерален баланс между регулация и субсидии.

Основен инструмент: Subjektforderung (по-

мощ за наематели) и Objektforderung (помощ за строителство).

Федералното правителство осигурява рамка и съфинансиране.

Инструменти за достъпност

Социално жилищно строителство (Sozialer Wohnungsbau) с ограничение на наемите за определен период (20-30г.)

Жилищна помощ (Wohngeld) - директна финансова подкрепа за домакинства с ниски доходи.

Наемна регулация (Mietpreisbremse) - дългосрочни договори, ограничения за изгонване и повишаване на наема.

Връзка с достъпността

Германия има относително стабилен жилищен пазар с умерени наеми.

Достъпността се поддържа чрез регулация и защита на наемателя, а не толкова чрез държавен жилищен фонд.

Проблем - намаляване на броя на “социалните жилища” (след изтичане на регулаторните периоди), което създава недостиг в големите градове.

Италия - “Средиземноморски модел”: фрагментирана политика и ниска държавна намеса, фрагментация и регионална асиметрия

Модел на жилищна политика

Държавата има ограничена роля; Висок процент собствено жилищно притежание (73%), нисък дял на наемния сектор.

“Social housing” се реализира чрез публично-частни партньорства, фондове за устойчиво строителство и кооперации (Italian Ministry of infrastructure and Transport).

Инструменти за достъпност

Регионални програми за наем на достъпни жилища (“canone concordato”) - договорени наеми под пазарните.

Данъчни стимули за инвеститори и наемодатели

Фонд за социално жилищно строителство (FIA - Fondo investimenti per l'Abitate) създаден с участието на Cassa Depositi e Prestiti.

Връзка с достъпността

В Италия достъпността е ограничена и неравномерна, особено в северните градове (Милано, Рим).

Моделът е силно пазарен, а социалните инструменти са допълнение, а не система.

Резултат - високи жилищни разходи и ограни-

чен достъп за младите и хората с ниски доходи.

Италия има дълга традиция на фрагментирани политики: публично-частни инициативи, регионални програми и силен акцент върху собствеността. Социалното жилищно предлагане е ограничено и често стигматизирано; последствията са висока собственост и труден достъп за млади и мобилни домакинства. Международни оценки (напр. относно уязвими малцинствени групи) показват, че политиките не покриват равномерно всички групи.

Испания - “Реактивен модел” от пазарен бум към законово регулиране

Модел на жилищна политика

Дълго време Испания разчита на собствеността (над 75% от жилищата)

След кризата от 2008 г. се засилва фокусът върху наемния пазар и достъпните жилища.

Инструменти за достъпност

Ценови тавани на наема в зони с “напрежение” на пазара.

Дефиниция за достъпност: жилищните разходи не трябва да надвишават 30% от дохода на домакинството.

“Vivienda protegida” (защитено жилище) - жилище с фиксирана цена, често строено чрез публично-частни партньорства.

Национален фонд за достъпни жилища и социален наем.

Връзка с достъпността

Испания преминава към регулиран модел след дълъг пазарен период

Законът за жилището от 2023 г. (Ley 12/2023, de 17 julio, derecho a la vivienda) цели да направи достъпността основно социално право. Въвеждат се тавани на наемите и се дефинира жилищните разходи да не надвишават повече от 30% от дохода. Законът комбинира инструменти: тавани на наема в зони под напрежение и стимули за увеличаване на защитените жилища. На практика обаче ограничения социален фонд (ниския дял на “vivienda protegida”) и силната урбанистична концентрация правят достъпността в големите градове като Мадрид и Барселона все още остър проблем.

Португалия – Южен модел (Southern Model)

Португалия активизира национални програми за достъпно наемане и значими инвестиции чрез финансови инструменти (European Investment Bank). Правителствените планове

включват промени в регулациите за земеползване, освобождаване на държавни имоти и данъчни облекчения за младите семейства и застрояване на социални жилища. Тези програми целят да създадат дългосрочен публичен фонд за наемни жилища и да ограничат спекулативните ефекти в туристическите зони. Държавната агенция IHRU координира програмите за публични/социални жилища.

Основни инструменти за достъпността

Национална програма РАА (Programa de Apoio ao Arrendamento / Affordable Programme) - финансиране за строеж и рехабилитация на хиляди единици под пазарен наем. ЕИВ/ Европейски инструменти осигуряват дългосрочни линии за кредитиране.

Освобождаване/активиране на публични имоти и регулация срещу спекулативни практики в туристически зони.

Грантове и данъчни стимули за социални партньорства и реновации (урбанна регенерация).

Връзка с достъпността

Положително: целенасоченото публично финансиране (ЕИВ + национални инвестиции) позволява бърз мащаб за производство на достъпни жилища (примерно хиляди единици по РАА), което директно увеличава предлагането на affordable rental stock и намалява ценовия натиск в градските зони.

Ограничение/риск: ефективността зависи от бързината на изграждане, цялостната координация с местните власти и правила за земеползване; силно туристическо търсене в някои региони може да подкопае дългосрочния ефект, ако не се регулират short-term rentals.

Гърция – Южен модел (Southern Model)

Исторически Гърция има слаб публичен социален фонд и силно присъствие на частна собственост - реактивна жилищна политика.

Гърция преживява интензивна фаза на реформи и планирани програми след дългия период на криза. Правителствени инициативи през 2024-2025г. предвиждат използване на публични имоти, целеви програми за наем и субсидии, както и пилотни проекти за преобразуване на излишни сгради в социални жилища. Все още предизвикателствата включват високо ниво на собственост, икономическа уязвимост и необходимост от капацитет за мащабно строителство.

Основни инструменти за достъпността

Програми за social rent и социално жилищно строителство - част от новите национални инициативи за добавяне на наемни единици за уязвими и средни домакинства. Правителството планира активиране/прехвърляне на публични имоти (HRADF) за жилищни проекти.

Жилищни помощи(housing benefit) и програми “Housing and Work for the Homeless” - директни помощи и интеграционни мерки за най-уязвимите. (Ministry of Labour and Social Affairs / Greece)

Партньорства с местни власти и НПО за реструктуриране/реновиране на неизползвани сгради.

Връзка с достъпността

Положително: ако програмите бъдат реализирани на планирания мащаб (правителствени цели наскоро посочват десетки хиляди единици (инициативи), те имат потенциал бързо да увеличат наемния фонд и да намалят жилищната несигурност в градските центрове (Атина, Солун).

Ограничение/риск: Гърция има структурни предизвикателства - нисък административен капацитет при реализиране на големи публични програми, необходимост от интеграция на множество институции и риск от бавни процедури /правни пречки; успехът зависи и от справяне с финансови и политически бариери.

Полша - хибриден, преходен модел: от приватизация към смесени инициативи

След 1990 г. Полша приватизира повечето общински жилища, но по-късно развива хибридни механизми: кооперации, жилищни асоциации (Towarzystwa Budownictwa Społecznego TBS), публично-частни партньорства.

Програма TBS - строителство на жилища с ограничен наем и без право на покупка; финансира се от Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK)

Програма “ Mieszkanie Plus” (2016-2023) - опит за изграждане на масов фонд от достъпни жилища под пазарен наем, чрез държавни и частни инвеститори. (Polish Ministry of Development Funds and Regional Policy).

Жилищни субсидии и данъчни стимули за млади семейства и граждани с ниски доходи.

Връзка с достъпността

Може да се каже, че Полша има най-развита постсоциалистическа политика за достъпни жилища, но ефектът е смесен. Програмите създават ограничен брой жилища спрямо търсенето (напр.

“Mieszkanie Plus - около 18000 жилища вместо планирани 100000). Все пак TBS системата осигурява стабилен средносегментен наем и определено ниво на достъпност за средната класа.

Чехия - Либерализиран модел с остатъчна социална функция

След 1990 г. Чехия преминава от масов обществен жилищен сектор към пазарен модел с масова приватизация на общинските жилища.

Над 80% от жилищния фонд е в частна собственост. Социалните жилища са под 3% от фонда, концентрирани в няколко общини. Липсва национален закон за социално жилищно строителство - само програми чрез министерството на регионалното развитие.

Инструменти за достъпност

“Program vystavby podporovaných bytu” - ограничени държавни заеми и субсидии за общини (Czech Ministry of Regional Development).

Жилищна добавка (příspěvek na bydlení) - финансова помощ, когато разходите за жилище надвишават 30-35% от дохода.

Пазарна либерализация - почти без регулация на наемите (освен в специални случаи)

Връзка с достъпността

Достъпността е влошена, особено в Прага и Бърно - средните наеми растат по-бързо от доходите. Социалният сектор не може да абсорбира уязвимите групи, което води до пространствена сегрегация и растящ риск от жилищна несигурност. Чехия има един от най-ниските дялове на достъпни жилища в Европейския съюз (около 2,5% от жилищния фонд).

Пазарно ориентиран модел с масова собственост и минимален публичен фонд. Жилищните добавки осигуряват помощ на най-уязвимите групи.

Словакия - Минималистичен модел с ограничена публична намеса

След 1989 г. - пълна приватизация на държавните жилища.

Общо по-малко от 2% от жилищния фонд е публичен.

Националната жилищна политика се осъществява чрез Statny fond rozvoja byvania (SFRB) - държавен фонд за жилищно развитие.

Минималистичен подход с малък публичен фонд и жилищна помощ чрез ŠFRB. Наемният пазар е тесен и достъпът е ограничен за млади семейства.

Инструменти за достъпност

Държавни заеми и субсидии за общини, които строят или реновират достъпни жилища.

Регулация на наема само за публичните жилища, останалото е пазарно.

Жилищна помощ (prispevok na byvanie) - социална трансферна мярка за бедни домакинства.

Връзка с достъпността

Словакия има изключително висок дял на жилищна собственост (приблизително 90%), което намалява държавната роля в достъпа до наемни жилища.

Проблем на този модел е липсата на достъпни наеми за млади семейства и мобилна работна сила. Достъпността е силно зависима от пазара и банковото кредитиране.

Модел на жилищна политика в България

Висока собственост; малък публичен фонд. След приватизацията от 1990-те преобладава

собственост (висок дял на собствени жилища); публичният (общински/социален) фонд е малък. Това е типично за постсоциалистическия преход. (World Bank / Национална жилищна стратегия). Ограничен регулативен и социален пакет. Няма широко разпространена национална система от социални жилища; социалните мерки са предимно целеви помощи (жилищни добавки, проекти по ОП „Региони в растеж“ и някои местни инициативи).

Проблеми с качеството и пренаселеност. България е сред държавите с по-висок дял на пренаселеност в ЕС (сред високите стойности според Eurostat).

Растящи цени и динамика на пазара (2023 - 2025 г.). Налице е силен ръст на цените на жилищата и наемите в последните години, което ограничава финансовата достъпност за много домакинства.

Таблица 1

Сравнителен анализ - модели и достъпност

Държава	Дял на собствени жилища %	Публичен/социален жилищен фонд %	Регулация на наемите	Жилищни помощи субсидии	Дял от доходите за жилище %	Основни предизвикателства
България	84 %	2 %	Минимална	Ограничени	35 %	Високи цени, липса на публичен фонд
Финландия	70 %	16 %	Строга (ARA)	Държавни и общински субсидии	25 %	Недостатъчно ново строителство
Швеция	65 %	20 %	Общински контрол	Да	26 %	Недостиг на предлагане
Нидерландия	57 %	30 %	Точкова система	Да	30 %	Недостиг в градовете
Германия	51 %	5 %	Контрол на наемите	Да (Wohngeld)	31 %	Намаляващ публичен фонд
Италия	74 %	4 %	Ограничена	Ограничени	33 %	Регионални различия
Испания	76 %	2 %	Въвежда се Ley 12/2023	Да	34 %	Недостатъчен социален фонд
Португалия	78 %	3 %	Да (PAA)	Да (EIB) подкрепа	32 %	Недостиг в туристически райони
Гърция	73 %	1 %	Развива се	Да	36 %	Нисък капацитет
Полша	84 %	4 %	Частично	Да (TBS)	33 %	Недостатъчен мащаб
Чехия	79 %	3 %	Слаба	Да	32 %	Липса на публичен фонд
Словакия	90 %	2 %	Слаба	Да (SFRB)	31 %	Ограничен достъп до наем

Източници: Eurostat (2024), Housing Europe (2025), национални статистически служби и жилищни агенции, обработка на докторанта.

Как българският модел се различава от другите (по ключови параметри)

1. Публичен/институционален капацитет

Скандинавия (Финландия, Швеция): големи общински/държавни жилищни структури (ARA, allmännyttan) с дългосрочно финансиране дават стабилност и възможност за планово увеличаване на предлагането.

Нидерландия: мощни жилищни асоциации, регулирани и с обществена мисия.

България: няма еквивалентен публичен оператор с мащаб, което възпрепятства сериозно програми за достъпни наеми/масово строителство. (разлика: капацитет и финансиране).

2. Регулация на наемите и защита на наемателя

Германия/Нидерландия: силна защита и регулиране (напр. Mietpreisbremse в Германия, точкова система в Нидерландия). Това стабилизира пазара и защитава домакинствата. България: пазарът на дългосрочни наеми е по-слаб, договорите са кратки, защитата на наемателя не е така развита, което намалява сигурността и възможността за дългосрочни решения (особено в градовете).

3. Социални/защитени жилища и целеви програми

Полша (TBS, Mieszkanie Plus): активни политически инструменти за създаване на средно-сегментни наеми. Испания/Португалия: съчетават законови рамки и програми (Испания Ley 12/2023, Португалия PAA и EIV подкрепа) за целеви фондове/наеми. България: има проекти по оперативни програми и няколко пилотни социални жилища (общини/НПО), но липсва скалируем, национално финансиран фонд.

4. Финансова достъпност (наем/ипотека като дял от доход)

Нидерландия/Испания (законодателно признато) използват праг (напр. 30% от дохода) и помощи; при тях има системни инструменти за корекция.

България: нарастващи цени и сравнително ниски доходи - фактори, които са предпоставка за риск от увеличена жилищна тежест за домакинствата; съществуват жилищни добавки, но те не са масов и стабилен заместител на достъпни жилища.

Силни и слаби страни на българския модел

Силни страни:

Висок дял на собственост: дава стабилност за много поколения; намалява зависимостта от наемния пазар (исторически продукт на прехода).

Слаби страни:

Недостатъчен публичен фонд и институции за affordable rental housing. Липсва национален изпълнител с капацитет и дългосрочно финансиране (в контраст със Швеция, Финландия и Нидерландия).

Пренаселеност и ниско качество в части от пазара.

Ограничена защита и дългосрочност на наемния сектор. Това възпира мобилността на работната сила и младите семейства.

Цени нарастват бързо (рискове за достъпност).

Заклучение

От направения сравнителен анализ на жилищната достъпност в България и изследваните европейски страни може да се направи извода, че северния модел на жилищна политика се отличава със силен публичен сектор, общински жилища и социална справедливост. Западноевропейския модел се характеризира с жилищни асоциации, регулирани наеми и социална подкрепа. При южноевропейския модел е на лице висока собственост и ограничен социален фонд, постсоциалистическият модел е характерен с приватизация на жилища, слаб публичен фонд и пазарен натиск. От тази гледна точка и предвид реалните възможности на българската икономика е видно, че адаптирането на нормативната уредба към успешните европейски модели няма алтернатива. Според нас в краткосрочен и средносрочен план може да се направят конкретни стъпки като част от алгоритъма за успешни резултати в няколко направления:

1. Създаване на пилотни общински жилищни компании в големите градове (София, Пловдив, Варна, Бургас) с фокус върху средносегментни и социални наеми.

2. Реформа на земеползването и освобождаване на публични терени за достъпно строителство.

3. Комбинация от целеви жилищни добавки, защита на наемателя и регулации.

Това съчетание от мерки би дало най-бърз и стабилен ефект върху достъпността, при разум-

ни инвестиции и политическа воля.

Настоящият доклад не претендира за изчерпателност, но би могъл да бъде от полза за публичните власти ангажирани с жилищната политика в България.

Използвана литература

Държавен фонд за развитие на жилищното строителство (ŠFRB). (2021) *Годишен отчет*. Братислава.

(Darzhaven fond za razvitie na zhlishtnoto stroitelstvo (ŠFRB). (2021) *Godishen otchet*. Bratislava.)

Европейска инвестиционна банка. (2023) Програма за достъпни жилища (Португалия) – резюме на проекта.

(Evropeyska investitsionna banka. (2023) *Programa za dostapni zhlishta* (Portugal) – *rezyume na proekta*.)

Евростат (2023) Жилищна статистика. Люксембург: Европейски съюз.

(Evrostat (2023) *Zhlishtna statistika*. Lyuksemburg: Evropeyski sayuz.)

Housing Europe (2025) Състоянието на жилищния сектор в Европа 2025: тенденции и анализ. Брюксел.

(Housing Europe. *Sastoyaniето na zhlishtniya sektor v Evropa 2025: tendentsii i analiz*. Bryuksel)

Закон 12/2023 от 17 юли за правото на жилище. Държавен вестник на Испания (Boletín Oficial del Estado), 2023.

(Zakon 12/2023 ot 17 yuli za pravoto na zhlishte. Darzhaven vestnik na Ispaniya (Boletín Oficial del Estado), 2023.)

Министерство на инфраструктурата и транспорта на Италия. Програми за социално жилищно настаняване. Рим, 2020.

(Ministerstvo na infrastrukturata i transporta na Italiya. *Programi za sotsialno zhlishtno nastanyavane*. Rim, 2020)

Министерство на регионалното развитие на Чешката република. Програми за жилищна подкрепа. Прага, 2021.

(Ministerstvo na regionalnoto razvitie na Cheshkata republika. *Programi za zhlishtna podkrepa*. Praga, 2021)

Министерство на труда и социалните въпроси на Гърция. „Политики за социално жилищно настаняване“.

(Ministerstvo na truda i sotsialnite vaprosi na Gartsia. „Politiki za sotsialno zhlishtno nastanyavane“.)

Министерство на фондовете за развитие и регионалната политика на Полша. Програмите „Mieszkanie Plus“ и TBS. Варшава, 2022.

(Ministerstvo na fondovete za razvitie i regionalnata politika na Polsha. *Programite „Mieszkanie Plus“ i TBS*. Varshava, 2022.)

ОИСР. Икономически преглед: Швеция, 2025. Париж: OECD Publishing.

(OISR. *Ikonomicheski pregled: Shvetsiya*, 2025. Parizh: OECD Publishing.)

Правителство на Нидерландия. Жилищни асоциации и регулиране. Хага: Министерство на вътрешните работи, 2021.

(Pravitelstvo na Niderlandiya. *Zhlishtni asotsiatsii i regulirane*. Haga: Ministerstvo na vatreshnite raboti, 2021.)

Публично жилищно строителство в Швеция (Allmännyttan). Преглед на общинското публично жилищно настаняване. Стокхолм: Public Housing Sweden, 2023.

(Publichno zhlishtno stroitelstvo v Shvetsiya (Allmännyttan). *Pregled na obshtinskoto publichno zhlishtno nastanyavane*. Stokholm: Public Housing Sweden, 2023.)

Федерално министерство на вътрешните работи на Германия. Ограничаване на наемите (Mietpreisbremse) и жилищни помощи. Берлин, 2021.

(Federalno ministerstvo na vatreshnite raboti na Germaniya. *Ogranichavane na naemite (Mietpreisbremse) i zhlishtni pomoshti*. Berlin, 2021.)

Център за жилищно финансиране и развитие на Финландия (ARA). Преглед на социалното жилищно настаняване. Хелзинки: ARA, 2022.

(Tsentar za zhlishtno finansirane i razvitie na Finlandiya (ARA). *Pregled na sotsialnoto zhlishtno nastanyavane*. Helsinki: ARA, 2022.)

Veselin Vasilev, PhD candidate
University of Economics - Varna, Bulgaria
E-mail: veselin.vasilev@ue-varna.bg