

# СЪДЪРЖАНИЕ

Въведение. Жилището в исторически контекст	11
1. Древни форми на обитаване	11
Близък Изток и Гърция	12
Келтски жилища	14
Римски жилища	15
Жилищата в Южна Америка	16
2. Жилищата в Европа през Средновековието и до началото на XIX век.	
Еволюция на жилището, социални различия	17
3. Масовото жилище в европейските градове през XIX век	21
Част I. Съвременна жилищна политика	27
I.1. Определение и основни принципи на жилищната политика	27
I.1.1. Определение за жилищна политика	27
I.1.2. Жилището като ключов елемент на обществената система	30
I.1.3. Достъпност на жилището. Определение за достъпно/социално жилище	38
I.1.4. Роля на държавата	39
I.1.5. Роля на местното самоуправление	44
I.1.6. Роля на пазара и на организациите от “третия сектор”	45
I.1.7. Механизми за контрол и оценка	47
I.2. Съставни части на жилищната политика. Жилищен цикъл	49
I.2.1. Прогнозиране и планиране на жилищните нужди	49
I.2.2. Финансиране на жилищата	52
I.2.3. Строителство и реконструкция на жилищата	65
I.2.4. Разпределение на жилищата	65
I.2.5. Жилищен пазар	70
I.2.6. Управление и поддръжка на жилищата	76
I.3. Етапи на жилищната политика в страните от Западна Европа	79
I.3.1. Период до края на Втората световна война	80
I.3.2. Жилищната политика след Втората световна война до 90-те години на XX век	86
I.3.3. Съвременни тенденции след 1990 г.	94
I.3.4. Изводи – приложимост на западноевропейския опит	105
I.4. Жилищна политика в Централна и Източна Европа	109
I.4.1. Период до 1944 г. Централно планиране 1945-1989 г.	109
I.4.2. Кризисни промени в периода на прехода към пазарна икономика	113
I.4.3. Сравнение на държавните жилищни политики	122

Част II. Жилищна политика в България	131
II.1. Жилищна политика в периода до 1989 г.	131
II.1.1. Промяна на селищната структура след 1944 г.	131
II.1.2. Централизирана жилищна политика през 1945-1989 г. Българският феномен – “етажна собственост”	143
II.2. Жилището в условия на икономически и социален преход след 1989 г.	148
II.2.1. Характеристика на съвременните български жилища и жилищни квартали	149
II.2.2. Характеристика на жилищния фонд, обитаван от ромското население	165
II.2.3. Изводи за състоянието на жилищния фонд в България	174
II.3. Действия за формиране на нова жилищна политика след 1989 г. Опити за законодателно уреждане на въпросите на жилищната политика	178
II.3.1. Национална жилищна стратегия и Закон за управление на етажната собственост	178
II.3.2. Други нормативни документи	181
II.3.3. Проекти с участието на автора в подкрепа на развитието на нова жилищна политика	187
Проекти с участието на автора в състава на международни консорциуми, подпомогнати от Европейската Комисия	187
Проект с участието на автора за създаване на социална жилищна организация в България	189
II.4. Инвестиционни проекти за обновяване на апартаментни жилища в големите градове на България	195
II.4.1. Централизирани проекти с преобладаваща държавна намеса и дълбока публична субсидия (“Top down”)	195
Национална програма за обновяване на жилищния фонд	195
Проект “Демонстрационно обновяване на многофамилни жилищни сгради” (Обновен дом)	199
Проект BG161PO001/1.2-01/2011 “Подкрепа за енергийна ефективност в многофамилни жилищни сгради” по Оперативна програма “Регионално развитие” 2007-2013”	202
Национална програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради	203
II.4.2. Проекти с децентрализиран подход (подходът “Bottom-up”)	206
Проект “Захарна фабрика”	206
Програма REECL I и II за подпомагане енергийната ефективност на жилищни сгради	219
“Ad Hoc” проекти за обновяване на жилищни сгради	221
II.4.3. Сравнение между централизирания подход (“Top-down”) и методът “Bottom-up” за осъществяване на инвестиционни проекти	224

Част III. Място на жилището в контекста на устойчивото развитие и постиндустриалното общество	227
III.1. Жилището в рамките на системните проблеми на съвременната икономика	227
III.2. Концепцията за край на растежа/ограничен растеж и постиндустриалното общество	234
III.3. Развитие на градовете и жилището в условия на ограничен/нулев растеж	253
III.3.1. Решаващата роля на местните общности	253
III.3.2. Деурбанизацията в контекста на икономиката на устойчивото състояние (Steady State Economy)	254
III.3.3. Еластичност на града (Urban Resilience)	255
Устойчиво градско планиране	256
III.3.4. Пилотни проекти за развитие на съседските общности и жилищни структури	262
Cohousing	262
Градове на прехода, Движение на прехода, Мрежа на прехода (Transition Towns, Transition Movement, Transition Network)	271
III.4. Дефиниране на устойчивото жилище	280
III.4.1. Подходът "Life Cycle Analysis" – четвъртото измерение на жилищната сграда	280
III.4.2. "Зелени" сгради (Green Building Design)	284
III.4.3. Сертифициране за "зелени" сгради	288
Стандартът "Passive House"	288
Стандартът "Жилища с близко до нулево енергопотребление" (Nearly Zero-Energy Homes)	292
III.5. Перспективи на българското жилище в контекста на устойчивото развитие	294
III.5.1. Териториалноустройствени и градоустройствени аспекти	294
III.5.2. Възможности за "зелена" жилищна архитектура в България	296
III.5.3. Преструктуриране на формата на владение на жилищата	302
Заключение. Необходимост от дефиниране на цялостна държавна жилищна политика в България	307
1. Основни проблеми на жилищната система в България	307
2. Необходими действия за развитие на жилищния сектор в България	308
Библиография	317
Списък на илюстрациите	321