

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE January 2016

Российян издание, январь 2016



C O N T E N T S

Chronicle: The German 'rent brake'
by Lukas Siebenkotten,
Director DMB e.V.
page 2

**The market will never solve
the housing shortage**
page 3

**Future challenges of social housing
in Europe**
page 4

The Swedish Model in a nut-shell
page 5

**Tenant's bond money should work
also for tenants**
page 6

**Western Australia in need for
housing reforms**
page 7

**More people rent in Catalonia and
Spain**
page 8

**Slovenian tenants and human
rights**
page 9

**OCR, South Africa, monitors
tenant's rights**
page 10

**Bosnia & Herzegovina needs
improved living conditions for
tenants**
page 11

**UNECE launches flagship
publication on social housing**
page 12

**The world is gearing up for
UN Habitat III**
page 13

Notices from the U.S.
page 14

**Swiss Tenants Union
celebrates 100 years**
page 15

**Notices
IUT congress 2016**
page 16

Сектор наемного жилья в Германии и закон об ограничении роста арендной платы

Наниматели жилья в Германии играют важную роль в жилищном секторе. Германия – это страна нанимателей, почти каждый второй немец снимает жилье. В крупнейших городах, таких как Берлин, Мюнхен, Гамбург и Кельн доля нанимателей составляет от 75 до 85 % жителей.

Для нанимателей, жилище является центром существования и домом для их семьи. Слабая экономическая позиция нанимателей по отношению к наймодателям требует применения компенсационного правового регулирования, расширения и совершенствования законодательства о социальном найме, чтобы наниматели и наймодатели могли встречаться на равных.

Немецкая Ассоциация нанимателей, DMB, высоко оценивает проводимую на федеральном уровне градостроительную и жилищную политику. После двух сроков политического бездействия, в неолиберальную экономическую и жилищную политику Германии было внесено несколько важных поправок, в том числе закон об ограничении роста платы за найм (Mietpreisbremse).

Введение последней поправки созвучно давним требованиям DMB. Другие европейские страны уже приняли аналогичные ограничения, которые преследуют те же цели: обеспечение доступности жилья и защита от повышения платы за найм

Еще одно улучшение было направлено на защиту нанимателей от выселения из привычных районов среды из-за реконструкции.

К сожалению, закон об ограничении платы за найм в Германии имеет весьма ограниченное действие, но его принятие - важный шаг в деле защиты нанимателей. Необходимо, чтобы политика по данному вопросу оставалась последовательной.

Ассоциация нанимателей Германии приветствует и поддерживает инициативу федерального министра юстиции Хайко Маас по защите прав нанимателей в наступающем году. Для Германии очень важно продолжать разрабатывать законодательство в сфере социального найма в целях поддержания социальной сплоченности в стране.

Lukas Siebenkotten, директор Ассоциации квартиросъемщиков Германии

Перевод Морозовой Александры - студентки Высшей школы урбанистики - НИУ-ВШЭ



CALENDAR	
2016	
February 19–2:	Australasian Housing Researchers Conference, Auckland, New Zealand
February 20:	General assembly of the Mietervereinigung Österreichs, Vienna, Austria
March 15:	World Consumers Rights Day
March 16–18:	European Regional Meeting for Habitat III, Prague Czech Rep.
May 9–11:	Housing for Africa, in Johannesburg, South Africa
April 11–12:	International Conf. on Housing and Urban Environments, Venice Italy
April 12–15:	National Congress on Housing and Homelessness, Montréal Canada
May 27–28:	Housing Activism: Beyond the West, Stockholm, Sweden
June 17–19:	Swedish Union of Tenants AGM, Trollhättan Sweden
June 28–30:	CIH Housing and Exhibition conference 2016, in Manchester UK
June 28–30:	ENHR annual conference, Belfast, Northern Ireland
July 25–27:	Prep. Com. 3 for Habitat III, Jakarta, Indonesia
September 13–15:	UN ECE Committee on Housing and Land Management, Geneva
October 7:	National conference on Housing and Water, by CNL, France
October 14–16:	IUT congress, Glasgow Scotland
October 17–21:	UN Habitat III, in Quito, Ecuador

For more information on conferences and other events: www.iutnu/conferences.htm

Рынок не решит проблему нехватки жилья

Существует твердое убеждение в необходимости расширения и укрепления демократии в современном обществе. Мы все признаем, что доступ к достойному доступному жилью, где каждый человек может чувствовать себя как дома, – один из фундаментальных столпов эффективно функционирующих демократических обществ. Изоляция, нищета и отсутствие безопасности порождают агрессивную среду и страх. Недавние теракты в Париже, Бейруте, Шарм-эль-Шейхе и во многих городах Ближнего Востока трудно не связать с социальной ситуацией во многих наших обществах. Нищета, отчуждение и почти полное отсутствие признаков каких-либо позитивных перемен – вот одни из основных причин таких событий.

Так позволяет ли наше общество реализовать право человека на достойное жилье? Да, для тех, кто имеет стабильную работу и может положиться на рынок, способный предоставить нам хорошее и доступное (для нас) жилье. А для всех остальных? Нет. Ни общество, ни рынок не способны обеспечить достаточным количеством доступного достойного жилья граждан с низким уровнем дохода. На протяжении многих лет рынок продвигал идею отсутствия регулирования рынка государством, чтобы самостоятельно решить проблему нехватки жилья. Произошло ли это? Снова нет.

Неужели кто-то действительно верит, что рынок заинтересован в предоставлении жилья семьям с низкими доходами? Это просто не его задача. У рынка нет этой социальной ответственности.

Каждый раз, когда я слышу что-то вроде «нам нужно больше рыночных решений» или «позвольте рынку самому справиться с нехваткой жилья», я говорю «нет, я не верю в это». Один рынок не обеспечит доступным жильем семьи с низкими доходами. Потому что понятие спроса и предложения не работает в случае с жильем, как это происходит с автомобилями или посудомоечными машинами.

Как тогда мы можем снабдить рынок недвижимости более доступным жильем?

Если человек с низким уровнем дохода не может прийти в банк и попросить кредит... мы должны говорить о доступном наемном жилье!

Нам нужна более нейтральная жилищная политика в части собственности на жилье. Сегодня владение жильем часто поощряется правительством и финансово поддерживается в различных формах. Во многих странах по-прежнему существует возможность налоговых вычетов по ипотечным кредитам. Зачем спонсировать те домохозяйства, которые уже находятся в довольно хороших жилищных условиях? Да, может быть во время выборов ...

Городские, местные власти должны сохранять за собой собственность на землю, а не продавать ее инвесторам. И скупать доступные участки земли, как в Вене. Тогда местным властям будет легче планировать свою деятельность и не придется продавать землю по максимальной цене инвесторам, что и делает жилье дорогим уже на старте.

Избегать права покупки и приватизации социального/государственного жилья. Зачем передавать общественное имущество, деньги налогоплательщиков, физическим лицам?

Пока существует острая нехватка жилья, необходимы механизмы регулирования ставок найма, в том числе в частном секторе. Этот механизм должен быть завязан на индекс потребительских цен, на инфляцию, механизм соотношения ставок найма с максимальной ставкой, как в Берлине и Париже.

Необходимость в жилищных субсидиях и пособиях, ориентированных либо на объекты жилищного строительства, либо на субъектов, прежде всего нанимателей. Но также предоставлять пособия и для домовладельцев, позволяющие им сохранять за собой жилье в период экономических трудностей.

Государство, правительство, местные власти и т.д., должны вернуть себе инициативу и взять на себя задачу предоставления всем гражданам хорошего доступного жилья. Другого выхода нет!

- Миру нужно больше государственного жилья – не меньше!

- Нам нужно больше государственного участия – не меньше!

Мы должны считать доступное наемное жилье ключевой общественной инфраструктурой.

Нужно больше социального жилья и жилья в некоммерческом секторе, находящегося в руках государства и местной власти, как по части строительства, так и в области управления. Конечно, частный сектор может внести свой вклад, но только с условием сохранения доступности жилья.

И когда жилищный сектор станет сбалансированным, ставка арендной платы может не регулироваться государством, быть свободной и рыночной. Тогда и будет достигнут этот замечательный принцип спроса и предложения!

Магнус Хаммер, Генеральный Секретарь IUT



4.

Актуальные проблемы социального жилья в Европе.

Проблема доступного жилья в Европе, пожалуй, со времен окончания Второй Мировой Войны, никогда еще не стояла так остро, как сейчас. Сотни тысяч беженцев из Средней Азии и Африки нуждаются в жилье. И это в то же самое время, когда доступное жилье необходимо и нашим молодым людям. Еще больше усложняет ситуацию тот факт, что большинство жилых зданий, построенных в 60-е и 70-е годы XX века, требуют ремонта. Проблема действительно масштабная – но решаемая.

Именно в таком контексте в ноябре 2015 г. состоялась встреча 35 ведущих экспертов Европейского жилищного сектора по обсуждению актуальных проблем социального жилья в Европе.

Во встрече, состоявшейся в Венском доме в Брюсселе, приняли участие представители социального и кооперативного, муниципального и частного секторов жилищной сферы, городов, регионов и их ассоциаций, а также представители Европейской Комиссии, Совета ЕС, Европейского инвестиционного банка (ЕИБ) и других учреждений. На семинаре были рассмотрены финансовые модели, возможности поддержки со стороны Евросоюза, а также влияние специфических мер регулирования и государственного субсидирования на социальное и доступное жилье.

Вашему вниманию представляются лишь несколько мнений высказанных в рамках проводимого форума.

Микаела Кауер, директор Венского дома, отмечает: “Мы видим решения, которые поставили под угрозу устоявшуюся систему социального жилья в нескольких государствах-членах ЕС”. Michaela Kauer привела пример: “Население Вены увеличивается ежегодно на 30.000 новых жителей; таким образом, существует явная необходимость вкладывать средства в доступное жилье, что является серьезной нагрузкой для городского бюджета. К сожалению, в настоящее время в соответствии с европейскими правилами, долгосрочные государственные инвестиции расцениваются как долги, тем самым усугубляя дефицит бюджета страны.”



Д-р Орна Розенфельд, профессор Парижского Института политических наук и консультант по социальному жилью для Европейской комиссии ООН, вел заседание на тему “ Финансовые модели жилищного строительства в городах, регионах и государствах”.

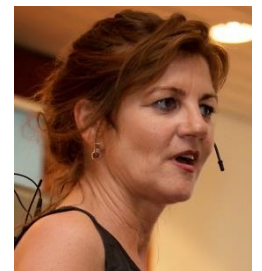
Д-р Розенфельд заявила: “Фундаментальный вопрос, с которым сталкивается Европа сегодня: Смогут ли сами Европейцы все еще позволить себе жить в Европе? Проблемы с доступностью жилья будут иметь серьезные последствия для здоровья как общеевропейской, так и национальных экономик. Высокие цены на жилье и высокие уровни долгов сокращают сбережения и влияют на инвестиции в других секторах, которые чрезвычайно важны для обеспечения роста экономики в долгосрочной перспективе».



Сорча Эдвардс, генеральный секретарь Housing Europe, пояснила: « Европейская комиссия ожидает, что за период с 2014 по 2017 год при поддержке Европейского структурного и инвестиционного фонда будет отремонтировано 1 миллион домов. Housing Europe сообщает, что 77% программ позволяют инвестировать в жилищное строительство. Актуальным вопросом является активизация работы на местном уровне.» Далее она заявила: «При привлечении частных средств государственных финансирования, необходимо решить две проблемы: распределение рисков между частными инвесторами и налогоплательщиками, а также вопрос разработки критериев для выдачи государственных гарантий”.



Барбара Стринберген, глава Брюссельского офиса Международного Союза Квартиросъемщиков, высказалась по поводу влияния субсидий Евросоюза на развитие социального жилья: «С принятием программы пересмотра пакета государственной помощи и внедрением программы REFIT, направленной на снижение издержек регулирования в Евросоюзе (ЕС), мы имеем шанс избавиться от юридических, финансовых и административных барьеров, препятствующих инвестициям в социально-доступное жилье. Одним из недостатков является узкое определение целевой группы социальных нанимателей вмененный ЕС, что приводит к нестабильности и чрезмерной остротности на рынке социального наемного жилья».



Другие участники подчеркнули необходимость, выделения средств на социальное жилье из государственных бюджетов, а также введение минимальных квот для социальной аренды жилья в районах с дефицитом. Мы должны сфокусироваться на субсидировании предложения с целью увеличения его объема, и предотвратить увеличение субсидирования спроса, результатом которого преимущественно является рост цен в сфере наемного жилья.

Barbara Steenbergen,
Международный союз квартиросъемщиков, Брюссель

В двух словах о Шведской Модели

Мариэль Джулин, новый руководитель департамента жилищной политики Шведского Союза Нанимателей жилья, объясняет шведскую жилищную модель.

В: Что такое Шведский Союз Нанимателей (the Swedish Union of Tenants), SUT?

Мариэль: SUT является членской организацией, состоящей из 530 тыс. домохозяйств-нанимателей жилья. По закону, наша главная задача - представлять шведских нанимателей в ежегодных переговорах по ставке найма как с государственными, так и с частными домовладельцами. Сегодня мы представляем порядка 90% всех нанимателей. Мы также представляем интересы наших членов в судах по таким вопросам, как повышение платы за наем или по другим правовым вопросам и проблемам, которые у них возникают с домовладельцем.

SUT был создан в 1923 году, но первая, по-прежнему действующая, зарегистрированная ассоциация нанимателей жилья была создана в 1915 году в городе Нюнэсхамне к югу от Стокгольма.



В: Как устанавливается ставка найма в Швеции?

Мариэль: Ставка найма определяется рынком без вмешательства государства. Это делается посредством коллективных переговоров между тремя сторонами: местными представителями Шведского Союза Нанимателей и представителями государственных и частных наймодателей. Переговоры, как правило, имеют две отправные точки: стоимость квартиры в конкретном районе и изменения в стоимости строительства и управления жильем. Потребительская стоимость служит основой для переговоров о ставке найма и означает, что разница в стоимости между квартирами аналогичного стандарта и расположения должны отличаться не более чем на 5%. Споры между частными домовладельцами и нанимателями обычно решаются региональными судами по вопросам найма (Regional Rent Tribunals). Это центральный административный орган власти, управляемый председателем суда по вопросам найма и представителями государственных и частных наймодателей и нанимателей жилья. Споры между государственными наймодателями и нанимателями идут через отдельный арбитражный орган.

В: Почему наймодатели, в том числе частные, согласны с этой системой?

Мариэль: Система заключения коллективных договоров имеет преимущества для обеих сторон. Она укрепляет переговорные силы жильцов, чьи позиции против домовладельцев были бы намного слабее из-за информационной асимметрии. Коллективный договор для наймодателя – это экономически более выгодный способ ведения переговоров всего через одну инстанцию сразу для нескольких сотен или даже тысяч нанимателей. Переговоры с каждым конкретным нанимателем будут гораздо более трудоемкими и дорогими.

В: Каковы типичные причины повышения ставок найма?

Мариэль: Мы всегда стараемся держать ставки на одном уровне или в соответствии с темпами инфляции (например, с индексом потребительских цен). Рост может варьироваться в зависимости от того, сможет ли домовладелец продемонстрировать существенное улучшение жилищных условий. Такие улучшения выносятся на обсуждение. Последнее увеличение ставки найма составило 1,1% в среднем по Швеции.

В: Какова история шведской системы переговоров по ставкам найма?

Мариэль: Плохие стандарты жилья, перенаселенность, вредители и повышение ставок найма вызвали забастовки в 1920-е гг. В 1930-е гг. растущая мощь Союза нанимателей улучшила позиции квартиросъемщиков перед домовладельцами. В 1942 г. правительство заморозило ставку найма и изменения ставок стали контролироваться государством, но были частично отменены в 1950-х гг. и окончательно упразднены в 1975 г. В 1958 г. в жилищно-коммунальной сфере контроль за ставками найма был отменен и заменен на ежегодные переговоры между SUT и государственными наймодателями, а позже к ним присоединились и частные домовладельцы.

В: Каковы сегодня изменения в шведском наемном жилищном секторе?

Мариэль: В течение длительного времени в Швеции наблюдается серьезный недостаток инвестиций в жилье. Жилье уже много лет находится на последнем месте в политической повестке дня, что также означает уменьшение государственных инвестиций, ведущих к дефициту жилья. С 1991 года в Швеции не было министра, отвечающего только за жилищный сектор. Швеция в настоящее время имеет большой приток иммигрантов и беженцев. «Новым» шведам нужно где-то остановиться. Наблюдаются также серьезные проблемы в сфере ЖКХ. Нехватка жилья гораздо больше, чем рынок может «переварить». Сегодняшних темпов строительства жилья явно недостаточно, и с этим надо что-то делать.

Облигации фонда наемного жилья должны работать для нанимателей

На протяжении шести месяцев Союз нанимателей Нового Южного Уэльса проводит кампанию за увеличение финансирования Совета по поддержке нанимателей, действующий на территории Нового Южного Уэльса. Совет предоставляет услуги за счет процентов от средств нанимателей, собираемых через облигации фонда наемного жилья.

Большая часть процентов сохраняется правительством в качестве депозита. Не смотря на увеличение количества нанимателей на 25% за 12 лет, служба поддержки нанимателей не претерпела никаких изменений в реальном выражении и, сталкиваясь с возрастающей нагрузкой, нуждается в помощи на регулярной основе.

При поддержке 1500 человек Союз нанимателей Нового Южного Уэльса обратился в парламент с петицией об увеличении финансирования Совета в соответствии с потребностями рынка наемного жилья в ближайшие годы.

Петиция об увеличении финансирования была представлена в ноябре в рамках специального мероприятия в парламенте Нового Южного Уэльса. Квартиросъемщики, представители организаций по защите прав нанимателей, члены парламента собрались, чтобы выразить поддержку данному документу, в их числе дюжина членов политических партий, специалистов и представителей ведущих организаций жилищного сектора.

Однако, наниматель по имени Милли обратила на себя всеобщее внимание. Она рассказала о своем опыте в качестве нанимателя и большой роли местного Совета по поддержке нанимателей. Ее

речь затронула сложности, с которыми сталкиваются многие квартиросъемщики, и выявила несколько сфер законодательства, которые нуждаются в реформировании.

"Пару лет назад я снимала дом напрямую у собственника на основании краткосрочного договора, когда наймодатель заболел и попросил освободить дом, собираясь дать нам на это всего две недели. Поиски нового дома для найма в Сиднее - непростая задача даже при наличии большего времени.

Я позвонила тете, которая помогла мне связаться с Союзом Квартиросъемщиков. Доброжелательный джентльмен проконсультировал меня по телефону и порекомендовал сайт, на котором я смогла найти больше информации. Согласно данным сайта, минимальный срок, предоставляемый нанимателю для освобождения жилья составляет 30 дней. Вооруженная этой информацией я смогла договориться с собственником, что позволило нам не остаться в итоге бездомными, что было реальной возможностью, поскольку я в тот момент только что сменила работу, а мой сосед подрабатывал официантом от случая к случаю.

Спустя несколько неудачных попыток я снова снимала дом, но поссорилась со своей соседкой. Когда я вручила ей уведомление о прекращении договора найма, она отказалась возвращать залог. Фонд наемного жилья собирает залоговые облигации с дома в целом и не возвращает залог индивидуальным нанимателям. В случае прекращения договора одним из нанимателей необходимо согласие всех сторон. Таким образом, моя соседка почувствовала себя хозяйкой положения. Однако, местное отделение Совета по поддержке нанимателей дали мне пошаговый алгоритм взаимодействия с агентом по недвижимости, каким образом осуществлять передачу ключей, как документировать весь процесс при освобождении помещения. Таким образом, я получила все рекомендации, которые позволили мне успешно получить назад мои деньги.

История Милли не является исключением, проблемы с которыми она столкнулась, типичны для многих нанимателей Нового Южного Уэльса и всей Австралии. "Сложно представить как наниматели могли бы успешно справляться со всеми сложностями без помощи Совета по поддержке нанимателей и мне сложно выразить насколько важной является эта поддержка для всех нанимателей". - сказала Милли.

Текст любезно предоставлен Союзом нанимателей Нового Южного Уэльса



Milly является арендатором в Новом Южном Уэльсе, с многолетним опытом работы от сдачи в аренду в частном порядке.

Западной Австралии требуется жилищная реформа

В Австралии владение недвижимостью всегда являлось частью “австралийской мечты” – люди в большинстве своем считают, что владение домом это ключ к более высокому уровню жизни как символ стабильности и успеха.

В течение некоторого времени австралийцы для управления сбережениями предпочитали вкладываться в недвижимость. Примерно одна треть жителей платят ренту, одна треть владеет собственным домом, и одна треть владеет собственным домом и некоторыми инвестициями в жилье. Сложившееся распределение в совокупности с методами налогообложения, которые способствуют инвестициям на рынке в недвижимость, создает ряд совершенно особенных политических проблем.

Несмотря на, или скорее как результат, экономический успех Австралии в последние годы плавно привел рынок к стадии “кризиса доступности”, в котором возрастающие цены на недвижимость помешали многим купить или арендовать жилье. Это особенно влияет молодежь, людей низкого и среднего достатка и пожилых женщин (демографическая пирамида Австралии в части пожилого населения имеет существенный перекося в сторону женщин, так как их продолжительность жизни в среднем на 4 года больше, чем у мужчин. – прим. редакции).

Недавние отчеты указывают на некоторый спад на рынке недвижимости, но это не умаляет необходимости в структурных преобразованиях, которые могли бы гарантировать равные условия для приобретения доступного жилья.

Комитет Сената Австралии по экономике дал следующую оценку ситуации: «несомненно, в Австралии существует проблема доступности жилья – они сложны, разнообразны и по разному проявляются в различных частях Австралии». Специальный Докладчик ООН по Жилищным вопросам также подчеркнул, что во время его визита в 2006 Австралия находилась в стадии жесточайшего жилищного кризиса.

К сожалению, возрастающий спрос на социальное жилье, вместе с десятилетиями недостаточного финансирования, делает доступ к жилью очень трудным. У многих людей нет вариантов, кроме как использовать полу маргинальные формы проживания, включая проживание на стоянках для автоприцепов, жилье в пансионатах и коуч-серфинг- краткосрочное проживание у знакомых, а иногда малознакомых людей на безвозмездной основе.

Западная Австралия нуждается в реформах. Tenancy WA (НКО созданная в основном для юридической помощи гражданам в жилищных вопросах, -- прим. редакции) сосредотачивает свои усилия на правовой реформе суть которой будет состоять в улучшении условий для арендаторов и создании новых законов для системного изменения во многих сферах.

Кроме того, требуются изменения культурного характера. Отношение к жилью, как к инвестиции должно уступить место более гуманистическим концепциям, основанным на правах человека и подкрепленные регистрацией жилья/ признанием объектов жилищный фонд домами Ключом к этому является отказ от стандартных 12-месячных арендных договоров и их замена на договоры с более длительными периодами, гарантирующими безопасный срок пребывания.

Коренные австралийцы часто сталкиваются с дискриминацией в жилищном секторе, непропорциональным переполнением жилья, бездомностью, выселением из социального или доступного жилья и дискриминацией, связанной с нахождением в местах лишения свободы. Tenancy WA осуществляет работу над проектом по снижению высоких показателей по выселению из социального или доступного жилья для коренных семей. Популистские забастовки (3 забастовки мало защищённых групп населения проходившие в 2013 году, -- прим. редакции) против выселения привели только к увеличению детской бездомности.

Домашнее насилие является главной причиной бездомности женщин и детей. Западная Австралия является единственным штатом, который не ввел нормативно-правых актов, для урегулирования вопросов связанных с жилищными обязательствами жертв домашнего насилия (покинуть арендуемую жилплощадь или продолжать снимать жилье на определенных условиях). Мы продолжаем работу над проектом реформы в этой области.

Кроме того, владельцы недвижимости типа boarding and lodging (предоставление жилья и еды, -- прим. ред.) все еще придерживаются морально устаревших законов (хотя формальных препятствий заключить договор по новому типу, с учетом сложившейся ситуации, нет), и мы работаем в сотрудничестве с представителями крупных агентов социального жилья, чтобы лоббировать новые законы для обеспечения регулирования и защиты потребителей такого типа недвижимости.

Для получения дополнительной информации о Tenancy WA и о нашей работе, пожалуйста, посетите www.tenancywa.org.au – там есть ссылки на наши свежие проекты, обновление новостей и фактическими данными о новом законе об аренде штата Западная Австралия.

Дин Тинги, адвокат Tenancy WA



В Испании и Каталонии стали арендовать больше



Сегодня, в Испании восемь из десяти человек являются домовладельцами, это самый высокий уровень домовладения во всей Западной Европе. Но Каталония, как вся Испания, сталкивается с изменением в восприятии домовладения.

Комбинация из ужесточенных кредитных условий, высокого уровня безработицы и общей неуверенности в испанской экономике, захватила рынок недвижимости, и люди, которым нужно жилье теперь переходят в сектор аренды. В Каталонии, доля домашних хозяйств, которые

арендуют жилье увеличилась с 16,6% до 19,8% в период с 2001 по 2011.

Высокий уровень задолженности по ипотечным кредитам, частое невыполнение обязательств по договорам, в сочетании с массовыми выселениями и/или снижающимися ценами на недвижимость заставляют людей пересмотреть их взгляды на счет собственности и обратиться к другим способам проживания, а именно аренде жилплощади.

Ценности, которые были традиционно связаны с домовладением, такие как: безопасность, стабильность, инвестиции и накопление капитала, - пересматриваются из-за новой действительности, в которой мы живем. В наше время молодые люди не могут принять как очевидное, что будут иметь постоянную работу, женятся, купят дом и будут иметь детей. И испанцы пересматривают ценности, связанные с владением недвижимостью.



FAVIBC событие в Вик, к северу от Барселоны.

Airbnb, веб-сайт который помогает людям найти и снять жилье, был встречен оппозицией в нескольких популярных туристических городах во всем мире, включая Барселону. Согласно Агентству Рейтер, у Airbnb было приблизительно 18,600 предложений в одной только Барселоне в августе, третье по количеству в Европе. Противники говорят, что многие владельцы предпочитают предлагать свои квартиры туристам через Airbnb, вместо того, чтобы сдавать их каталонцам на долгосрочной основе.

Эта ситуация заставила правительство Каталонии действовать. В июле правительство наложило штраф в размере 30,000€ на Airbnb, потому что его бизнес-модель считали незаконной. В сентябре наложили еще один штраф.

Это стало возможным благодаря новому закону, введенным испанским правительством Городским законом о ренте. Автономные муниципалитеты стали ответственны за регулирование жилищных арендных плат, но пока только Каталония воспользовалась этим правом.

Правительство Каталонии полагает, что Airbnb нарушал закон публикуя объявления о сдаче жилья, не зарегистрированного должным образом в муниципалитетах и местной администрации. Кроме того, на сайте были предложения по сдаче комнат в частных домах, что в Каталонии законодательно запрещено.

Также гостиничная индустрия почувствовала воздействие Airbnb и обвиняет компанию в подрыве экономики государства и неуплате налогов. Гостиничные лоббисты также критикуют Airbnb за отсутствие гарантий безопасности, гигиены и здоровья, и, в целом, отсутствие регулирования и защиты главных прав клиентов, приводя к недобросовестной конкуренции с более отрегулированными вариантами жилья как общежития и отели.

Airbnb в настоящее время ведет переговоры с муниципальным советом Барселоны и правительством Каталонии, о том, чтобы продолжить свою деятельность в Барселоне.

FAVIBC, участник IUT с 2003, работает с ассоциациями жителей в Каталонии, с местными, автономными и государственными учреждениями для улучшения качества жизни сообществ арендаторов. Деятельность FAVIBC вмещает в себя множество местных практик и ее результаты можно увидеть в любой части Каталонии. Жители в каждом муниципальном образовании объединились в резидентские/соседские ассоциации, которые и составляют FAVIBC. Главной целью этих ассоциаций является внедрение различных проектов районы социального жилья, таких как помощь в открытии предприятий малого бизнеса, местных магазинов и детских садов.

Источник : FAVIBC, Social Programs Departament, www.favibc.org

FAVIBC: Federació d'Associacions de Veïns d'Habitatge Social de Catalunya, in English: Federation of Social Housing and Neighbourhood Associations in Catalonia.

Словенские квартиросъёмщики и права человека

В июне 2014 года, спустя десять лет, Европейский суд по правам человека (ЕСПЧ) вынес окончательное решение в пользу Республики Словения, посчитав, что государство не нарушило прав человека в отношении истцов – жителей денационализированных, возвращённых владельцам жилых помещений.

Вся процедура началась с так называемой коллективной жалобы, поданной в марте 2004 года 429 гражданами, являвшимися членами Ассоциации квартиросъёмщиков Словении. В означенной жалобе в отношении Республики Словения, в соответствии со статьёй 34 Европейской конвенции по правам человека, утверждалось, что вследствие жилищной реформы 1991 года, данные граждане оказались лишёнными своей собственности и жилищ. В жалобе также говорилось, что эти арендаторы жилья подвергались особой дискриминации в сравнении с иными категориями жильцов, которые были в состоянии выкупить свои съёмные жилища. Также жалоба гласила, что у данных арендаторов не было доступа к судам, когда они хотели опротестовать нарушение их прав, и они были лишены эффективных законных средств борьбы.



Вид с реки Любляницы в Любляне.

Нас, словенских квартиросъёмщиков, решение ЕСПЧ не только удивило, но и привело в ужас. Это решение не было ожидаемым по той причине, что Европейский комитет социальных прав Совета Европы в сентябре 2009 года полностью согласился с утверждением квартиросъёмщиков, и нашёл, что права человека в отношении бывших арендаторов находящихся под особой защитой помещений, действительно были нарушены. Мы не могли себе вообразить, что два европейских института, работающих под одной крышей, могут дать абсолютно противоположные оценки одному и тому же делу. Приговор возымел, и будет иметь серьёзные последствия. Этим приговором ЕСПЧ даёт словенским властям карт-бланш на дальнейшие нарушения. Решение означает, что они не будут ни признавать, ни исправлять свои неправомерные деяния.

По причине приватизации находящегося в общественном владении жилья после 1991 года, около 90 процентов всего жилья сейчас занято собственниками, и лишь 10 процентов является арендуемым. Приватизация жильцами денационализированного жилья, имевшего частных владельцев до 1945 года, была невозможна. Жилищный сектор Словении заброшен, и политические партии не проявляют к нему особого интереса на протяжении нескольких лет.

Национальная жилищная программа, которая была принята парламентом в ноябре 2015, состоит из списка пожеланий и программ, не получающих финансирования. Это подобно хождению в магазин без денег!

Национальная жилищная программа имеет целью упразднение нерентабельной аренды, и её замену на так называемую “расходную аренду”, которая основывается на рыночной цене и расчётной прибыли владельцу. Данная “расходная аренда” предположительно будет на 25 процентов выше сегодняшней нерентабельной аренды. Такая арендная плата резко ухудшила ситуацию для данной категории жильцов, из которых около трети не могут регулярно оплачивать даже сегодняшнюю нерентабельную аренду и прочие расходы, связанные с жильём.

Для финансовой и социальной поддержки малоимущих семей предназначается субсидия на жилищное строительство. Однако имеются обоснованные опасения, что достаточное финансирование не будет предоставлено каждому, остро нуждающемуся в нём.

Национальная жилищная программа подчёркивает, что существует нехватка съёмного жилья, и такое жильё необходимо строить. Однако, и в этом году, и в последующие, бюджеты не располагают никакими деньгами на эти цели. Сегодня Республика Словения выделяет на жилищное строительство лишь 0,02% ВВП.

В настоящий момент нерентабельного жилья ожидают 6600 заявителей. Но так как лишь 450 нерентабельных жилищ в год реализуется в течение последних 6 лет, период ожидания очень долг. Нам потребовалось бы минимум 8000 новых арендных жилищ для удовлетворения потребностей нашего населения.

Таня Шарец, Президент Ассоциации квартиросъёмщиков Словении

ОГП, Южная Африка, мониторинг прав нанимателей жилья.



Основной целью Организации по гражданским правам (ОГП) является поддержка и расширение прав нанимателей жилья посредством стимуляции у них большего чувства значимости, цели и собственности, что поможет им и в самоорганизации.

ОГП защищает и расширяет права нанимателей жилья относительно жилищных условий, гарантированного срока аренды и, где представляется возможным – гарантированных имущественных прав. ОГП предоставляет бесплатные услуги нанимателям в нескольких крупных южноафриканских городах. Большинство нанимателей, а они обращаются в ОГП ежедневно, получают помощь. Мы решаем широкий спектр вопросов нанимателей, от простого вмешательства до юридического представительства на безвозмездной основе для бедных в основной своей массе нанимателей жилья.

С мая 2012 по сентябрь 2015 общее число дел составило примерно 6500, почти 4500 из которых ОГП занималась напрямую. Большинство жалоб нанимателей касается незаконных действий против них – около 900 дел, ещё 780 случаев – это вмешательство ОГП в дела, связанные с техническим обслуживанием помещений.

“Наниматели жилья находят нас, главным образом, в Интернете, узнают о нас через знакомых, из статей и от других нанимателей, которым ранее была оказана помощь”, говорит доктор Сайед Икбал Мохамед, председатель ОГП. “У меня также есть своя колонка в газете Дэйли Ньюз, базирующейся в Дурбане”.

Среди проблем, решаемых ОГП – обращения за отменой непомерного повышения арендной платы, по поводу самовольных действий собственников жилья, наподобие отключения воды и электричества, незаконного присвоения чужой собственности, и т.д. Также ОГП занимается проблемой неработающих лифтов, задолженностей по квартплате, плохим техническим обслуживанием жилым помещений, удержанием депозитов и другими жалобами на неправомерные действия.

“В настоящее время мы оказываем помощь 83 семьям из сообщества фермеров провинции Нью Гелдерланд, что в 64 км к северу от Дурбана”, говорит доктор Мохамед. “Эти арендаторы – третье поколение фермеров, выращивающих сахарный тростник, которые столкнулись с серьёзными повышениями квартплаты и выселениями. Они потребовали у владельцев жилья улучшить жилищные условия, обеспечить им гарантированные сроки найма и, по возможности, имущественные права.

Двух важных изменений в национальном законодательстве мы добились в 2015 году. Первое касается поправки в Акт 35 об арендном жилье от 2014 года. ОГП неоднократно просила об изменениях, и была приглашена в национальный Парламент с презентацией на тему бытовых условий, необходимости письменных договоров найма, обучения персонала, регулирования размеров квартплаты, и улучшения механизма обжалования решений суда по вопросам квартплаты.

В настоящее время весомый вклад ОГП выражен в хорошо проработанных поправках к законодательству, которые обеспечат большую защиту нанимателям жилья, улучшат жилищные условия, а также обяжут владельцев жилья обеспечивать техническое обслуживание и заключать письменные договоры найма. Закон также обеспечит большую защиту прав самих владельцев жилья, и одновременно с этим укреплять защиту нанимателей, их семей и посетителей. Поправки были подписаны президентом Зумой 5 ноября 2014 года. Но мы всё ещё в ожидании даты вступления поправок в законную силу.

Второе изменение касается лифтов в жилых домах. Жильцы, а среди них есть пожилые люди и инвалиды, проживающие в высотных зданиях, вынуждены преодолевать колоссальные трудности из-за неисправных или неработающих лифтов.

Мы в течение 8 лет проводим и лоббируем кампанию по включению в условленное время в работу лифтов, которые отключены из соображений безопасности”, говорит доктор Мохамед.

На национальном уровне проблема неисправных и неработающих лифтов обсуждается в правительстве, местных муниципалитетах и подчёркивается в СМИ.

Соцопросы обеспечивают ценную информацию, а факты и цифры могут быть эффективными инструментами по лоббированию перемен и привлечению заинтересованных лиц с целью добиться существенных улучшений положения людей. Один из таких опросов был недавно проведён среди мигрантов и студентов-нанимателей жилья. Случаи выселения, а также обмана студентов высших учебных заведений мошенниками, которые называли себя владельцами жилья, происходили неоднократно.

Текст предоставил доктор Сайед Икбал Мохамед, председатель ОГП



Босния и Герцеговина совместно со Швецией намерены улучшить условия для жизни квартиросъемщиков.

В начале 1990ых годов, приватизация была одним из первых шагов, принятым в течении переходного периода от социализма к рыночной экономике в странах бывшей Республике Югославии.

Огромные многоквартирные здания, построенные и поддерживаемые центральным правительством и размещенные в аренду для граждан по высоко субсидированной ставке, были проданы на очень выгодных условиях, а иногда и отданы квартиросъемщикам, которые их занимали. Дома были трансформированы в кондоминиумы - форму собственности, при которой жители становятся собственниками не только своих квартир, но и владеющими долей общего имущества. Более 90 процентов бывших (state-государственных?) арендаторов стали домовладельцами в течение нескольких лет.

Процесс перехода был приостановлен в Боснии и Герцеговине (БиГ) в связи с военным конфликтом в 1992-1995 годов, что задержало конвергенцию БиГ с другими пост-социалистическими странами Центральной и Восточной Европы.

Опустошение, крупномасштабное перемещение и эмиграция характеризуют начальный период восстановления после войны. В результате проведенной ранее приватизации, местные органы власти остались лишь с несколькими единицами общественного жилья. Сегодня, столь сложное положение многих граждан Боснии и Герцеговины, можно объяснить высоким уровнем безработицы (около 44% в 2013 году) и темным рынком аренды жилья, который в значительной степени основан на субаренде.



Проект HOLICOB был запущен в июне 2014 года, чтобы внести свой вклад в долгосрочное развитие улучшения жилищных условий для жителей городов Тузла и Сараево. HOLICOB является программой обмена, координация и финансирование которой осуществляется Международным центром Улофа Пальме (OlofPalme InternationalCenter) и Шведским союзом квартиросъемщиков (Swedish Union of Tenants (SUT)) региона Aros-Gavle.

Как уже упоминалось, большинство домов в Боснии и Герцеговине являются квартирами для домовладения – кондоминиумами. Предоставление таких квартир нереально для большинства людей в Боснии и Герцеговине(!). Те жители, которые обладают дополнительной квартирой, выставляют ее на черном рынке, без какой-либо регистрации или договоре об аренде. Данная ситуация оставляет арендаторов практически без защиты от резкого повышения арендной платы, уведомлении о выселении и т.д. Усугубляет положение еще и то, что безработица среди молодых людей достигает 60 процентов.

Представители провинциального совета Тузла и Сараево, вместе с **Александром Кузмики (Alexander Kuzmicki)**, начальником юридического отдела SUT Aros-Gavle, образуют часть руководящей группы проекта.

Александром Кузмики говорит: "С помощью этого проекта мы надеемся внести свой вклад в отображение жилищной ситуации в Боснии и Герцеговине. Кроме того, как ситуация с жильем влияет на психическое здоровье и социальную жизнь в целом. Мы также оказываем помощь в определении арендной платы, согласно законом БиГ и расширение возможностей арендаторов в отношении их прав и обязанностей. Помимо этого, мы надеемся запустить сеть арендаторов в Боснии и Герцеговине в 2016 году и сервис, позволяющий находить доступное для аренды жилье".



Программа молодежного обмена является также площадкой, где молодые люди из обеих стран могут поделиться опытом об их жилищных условиях в соответствующих странах, а также узнать о Шведском союзе арендаторов (Swedish Union of Tenants). Молодежь, студенты и безработные были членами целевой группы, на которых ориентировалась данная программа. А также были проведены встречи с представителями товариществ собственников жилья, которые часто испытывают финансовые трудности для обслуживания своего дома.

Для Александра Кузмики является очевидным, что такая организация как Шведский союз арендаторов должна участвовать в таких проектах: "Мы являемся одной из крупнейших неправительственных организаций в Швеции, которая существует почти сто лет. Несмотря на эти, я считаю, что мы можем многому научиться друг и друга. Мы ответственны за то, чтобы делиться опытом на международном уровне" – говорит Александр Кузмики.

12.

Европейская экономическая комиссия ООН опубликовала важную публикацию про социальное жилье.

Достойное доступное жилье является фундаментом здорового социума, развитых городов и процветающей национальной экономики. Жилищный сектор в странах северного полушария все еще пытается оправиться от финансового кризиса 2008 года.

Исследование, проведенное Европейской экономической комиссией ООН, членами которой являются 56 стран, показывает, что, по крайней мере, 100 миллионов людей с низким и средним уровнем доходов в регионе ЕЭК ООН, имеют финансовые перегрузки, связанные с недвижимостью; они тратят более 40 процентов от их дохода на жилье. Высокие расходы на жилье для семей с низким уровнем дохода ограничивают возможности для удовлетворения других потребностей, таких как питание, здоровье, одежда и транспорт. Даже в странах со значительными вложениями в социальное жилье списки ожидающих отмечают исторические рекорды. Отсутствие достойного доступного социального жилья разрушает кварталы, экономику и будущее, что сводит на нет все амбиции.

Почти во всех странах ЕЭК ООН существует поддержка для тех, кто не может позволить себе жилье по рыночной стоимости. Тем не менее, в дополнении к традиционным уязвимым низкодоходным группам, таких как беженцы и бездомные, появляются новые группы риска - старики и молодежь, которая первый раз снимает или покупает квартиру.

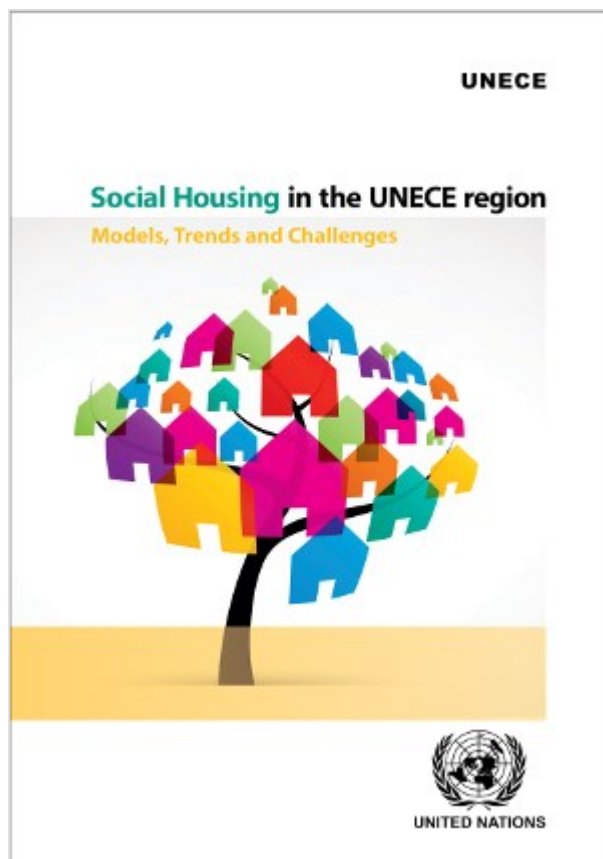
В результате, даже в странах с длительной традицией развития социального жилья не может быть удовлетворен спрос на социальное жилье. Списки очередников на получение социального жилья бьют исторический максимум, достигая 1,8 миллиона человек в Великобритании, 1,7 млн. во Франции и 1,17 млн. в Украине. В Соединенных Штатах нехватка социального жилья составляет 5,3 млн. единиц, а России время ожидания такого жилья составляет 20 лет.

Жилищный сектор нуждается в своевременном ответе на удовлетворение текущих потребностей в жилье, приспособившись к новой динамике рынка и встречая новые возможности. Большинство государств в настоящее время находятся в процессе переосмысления своей жилищной политики.

В исследовании содержится всесторонний анализ текущих тенденций в обеспечении жилья, в том числе количество жилья на рынке, востребованность и качество. В публикации также сказано, как социальное жилье финансируется в регионах и проводится анализ самого понятия "социальное жилье". Кроме того, рассматриваются проблемы, связанные с государственным управлением и децентрализацией. Примечательно, что ЕЭК ООН предоставляет руководство по социальному жилью для директивных органов, чьи действия могут сильно сказываться на том, где и как живут люди.

Отсутствие доступной недвижимости и фундаментальные неудачи на рынке жилья изучаются и описываются, а также предлагаются пути по их решению. В исследовании предоставляется комплексный подход, который сочетает усилия по улучшению предложения и финансирования социального жилья, энергоэффективности, здравоохранения, местоположения жилья для удовлетворения демографических изменений. А также объясняется, как регулировать социальное обеспечение жильем, развивать государственно-частное партнерство для экономической эффективности.

Исследование ЕЭК ООН "Социальное жилье в регионе ЕЭК ООН: модели, тенденции и вызовы" имеет важную роль в обеспечении социальным жильем 56 стран ЕЭК ООН. Это часть комплексных усилий по поддержке устойчивого развития городов в регионе и экономического развития в целом. В исследовании рассматриваются текущие тенденции, проблемы и социальные модели на жилье в регионе ЕЭК ООН. Это дает рекомендации для возможных будущих мероприятий на основе обширного обзора литературы по жилищным вопросам более чем в 50 странах и интервью более чем с 30 представителями частных организаций и третьего сектора.





Два жилищных мира в Рио-де-Жанейро

Мир и Организация Объединенных Наций готовятся к конференции Хабитат III



Со времен проведения первой конференции ООН Хабитат в Ванкувере в 1976 году мир значительно изменился. Но во многих отношениях правительства по всему миру сталкиваются сегодня с теми же вызовами, что и сорок лет назад.

Урбанизация продолжается, как и рост городов. В трех из них, численность населения уже превысила 20 миллионов человек, это Шанхай, Карачи и Лагос. В 2014 году 54 % населения планеты проживало в городах, тогда как еще в 1960 году доля городского населения Земли составляла лишь 34 %.

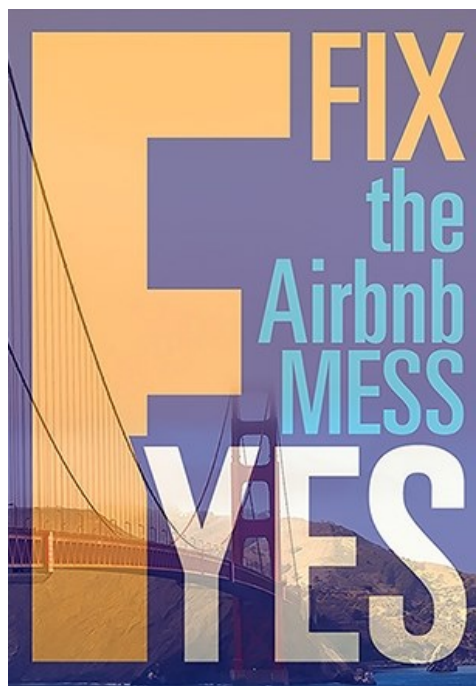
Предстоящая конференция ООН была названа Хабитат III с целью «активизировать» глобальное политическое движение за устойчивое развитие как городов, так и сельских территорий. Результатом этого процесса, наряду с принятием обязательств также станет формирование Новой Городской Повестки, документа, который должен заложить основы глобальной стратегии урбанизации на два десятилетия вперед.

На конференции впервые за 20 лет со времен проведения Хабитат II в Стамбуле в 1996 году, будут подведены итоги влияния быстрых изменений глобальных трендов на развитие человеческого потенциала, благополучие окружающей среды и систему государственного управления по всему миру. Большинство вопросов, планируемых к обсуждению на Хабитат III, заинтересуют самый широкий круг профессионалов и представителей гражданского общества: экологов, городских и региональных планировщиков, правозащитников, независимых наблюдателей, и многих других.

Одной из основных целей Новой Городской Повестки является преодоление жилищной нужды, предоставление доступного жилья для всех. Говоря об устойчивом развитии городов в рамках, Хабитат III необходимо признать главенствующую роль, которую жилищная сфера играет в данном вопросе. Конференция должна подчеркнуть важность защиты жилищных прав, в том числе прав нанимателей, а также реализацию нейтральной жилищной политики, нацеленной на поддержку не только собственников, но и нанимателей жилья.

Хабитат III состоится в Кито, Эквадор с 17 по 20 октября 2016 года. Региональные предварительные конференции будут проведены в 2015 и 2016 годах. В Европе такая предварительная конференция состоится в Праге, Чешская Республика с 18 по 20 марта. В Латинской Америке конференция будет проходить в городе Толука, Мексика с 1 по 3 апреля.

Magnus Hammar, Международный союз квартиросъемщиков



Airbnb покоряет Сан-Франциско

Избиратели из Сан-Франциско проголосовали против предложения ограничить условия краткосрочной аренды – «против» проголосовали 55% горожан. Протест был поддержан кампанией сервиса Airbnb стоимостью 8 миллионов долларов.

Провал Предложения F стал победой для компании, которая являлась мишенью для адвокатов, занимающихся доступным жильем, и для юристов, специализирующихся на правах арендаторов жилья.

Предполагалось, что Предложение F жестко ограничит условия краткосрочной аренды жилья. Поскольку для многих городов остро стояла проблема регулирования жилья, арендуемого на время отпусков, было проведено исследование применения подобных мер по всей стране. Те, кто поддерживал Предложение F, все активнее сдают свою недвижимость в краткосрочную аренду, а собственники домов все больше сокращают свои предложения по долгосрочной аренде, тем самым вынуждая средний и низший класс покинуть город.

Суть Предложения F заключалась в том, чтобы сократить количество дней краткосрочной аренды до 75 дней в год. В настоящий момент лимит

составляет 90 дней, в случае, если владелец не проживает в доме, в случае же, если владелец находится в сдаваемом доме постоянно, подобное ограничение отсутствует.

Источник: Los Angeles Times

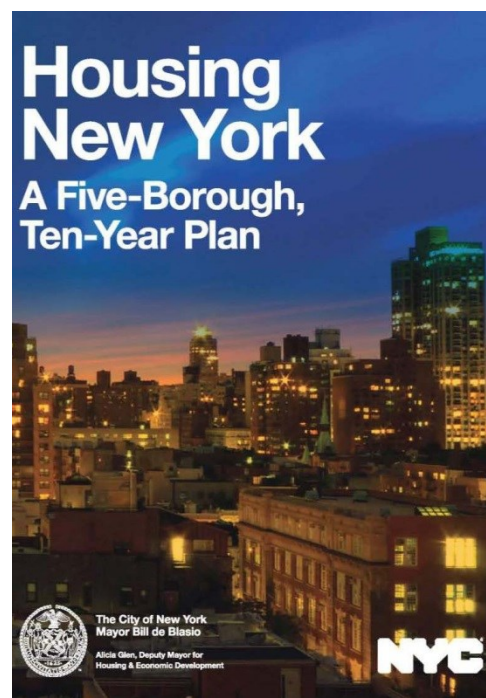
У мэра Нью-Йорка есть план

Обеспеченность жильем в Нью-Йорке – это сложный план по строительству и сохранению двухсот доступных по цене домов высокого качества в следующие 10 лет. Более того, план также предусматривает ужесточение арендного регулирования и защиту арендаторов от ущемления их интересов.

«Городу должен создавать возможности для Нью-Йоркцев с разным уровнем дохода, от самого низкого до среднего класса, развивать разнообразную и комфортную жилищную среду», - говорит мэр Нью-Йорка Билл де Блазио.

Кризис доступного жилья в Нью-Йорке: предыстория: Разрыв между размерами ренты и доходами; за последнее десятилетие средний размер ренты в Нью-Йорке вырос более чем на 10 процентов, в то время как зарплаты не менялись. Высокая стоимость ренты является большим бременем для жителей; 55 процентов жилья, сдаваемого в аренду определяют как «обременяющее», а 30% - «сильно обременяющее». В последние годы объемы строительства нового жилья были незначительными, рынок не мог удовлетворять потребности горожан, не говоря уже о потребностях приезжих. Предложение доступного жилья очень ограничено, несмотря на большие объемы государственных инвестиций – лишь небольшая часть зарегистрированных жителей Нью-Йорка получила возможность удовлетворить свою потребность в съемном жилье. Нью-Йорк – быстрорастущий город, с 2010 года в город прибыло 230 тысяч новых жителей, а к 2040 году ожидается еще 600 тысяч.

Источник: NY City, Department of City Planning



14b.

Применение «эффекта просачивания»-плохая новость для квартиросъемщиков в США. Рынок недорогого жилья столкнулся с более активным увеличением ренты, что свидетельствует о том, что инфляция бюджетного жилья в целом выше инфляции дорогого жилья.

Рента растет для арендаторов всех ценовых групп, однако на тех, кто находится в низшей ценовой группе, этот рост отражается сильнее всех.

«Инфляция ренты недорогого жилья значительно выше, чем жилья высокой ценовой категории», - сообщают исследователи Федерального Резервного Банка Нью-Йорка.

Исследователи изучили результаты American Housing Survey's (AHS) (Исследование американского рынка жилья) в период с 1989 по 2013 год с целью оценить уровень инфляции для ренты и коммунальных услуг и установили, что именно «эффект просачивания» (см ***) в сфере арендного жилья является основной причиной того, что больше всего страдают арендаторы бюджетного жилья, так как рост ренты для них пропорционально больше.

Средняя запрашиваемая рента в США выросла на 6,2 процента с 765 долларов в месяц в 2014 году до 803 долларов во втором квартале этого года, согласно информации Американской службы государственной статистики.

Для более четверти арендаторов, около 11,2 миллионов домохозяйств их рента оказалась очень тяжелой ношей – на ее уплату они тратят более 50 процентов своих доходов – по данным 2013 года, с 2000 года число таких арендаторов увеличилось на 3 миллиона (Harvard University's Joint Center for Housing Studies (JCHS)).

Ресурс: www.cnbc.com

****Trickle-down эффект выражается в том, что за последние годы было построено больше жилья высокой ценовой категории, в связи с этим конкуренция на рынке дешевого жилья стала больше, поэтому любое увеличение ренты намного сильнее влияет на арендаторов бюджетных квартир и домов. В целом, в экономике эффект trickle-down, или эффект «просачивания» – это ожидание, что рост благосостояния людей с высокими доходами неизбежно повлечет за собой рост благосостояния малообеспеченного населения. В данном случае – строительство жилья высокого класса.*

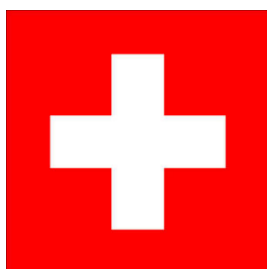


Франция

EIB (рус. Европейский инвестиционный банк) предоставил 500 миллионов евро на реализацию программы доступного арендного жилья

3 ноября 2015 года французское правительство и Европейский инвестиционный банк подписали соглашение о предоставлении кредита в 500 миллионов евро для финансирования программы жилищного строительства. В результате действий Caisses des Dépôts и прочих инвесторов капитал SNIGroup был увеличен на 900 миллионов евро, что наряду с выданным кредитом даст возможность SNIGroup построить до 2019 года 12,000 объектов доступного съемного жилья в районах с нехваткой жилых площадей. SNI – это ведущий арендодатель во Франции, на балансе которого находится 263,000 домов.

Источник: Европейский инвестиционный банк



100 лет борьбы за права квартиросъемщиков в Швейцарии

Швейцарские отпраздновали столетнюю годовщину Генеральной Ассамблеи квартиросъемщиков. Это событие отметили в ноябре в компании гостей-членов ассоциаций квартиросъемщиков Австрии, Франции и Нидерландов.

Первая Национальная Ассамблея швейцарских квартиросъемщиков состоялась 31 января 1915 года в двуязычном городе Бьен, или Биль по-немецки, в северо-западной части Швейцарии. 25 делегатов собрались за закрытыми дверями, что последовало за предложением уже сформировавшейся группы квартиросъемщиков в Женеве.

Швейцарский Союз Квартиросъемщиков стал известен как Mieterverband в германоговорящей части страны. Городские отделения Mieterverband вскоре встали на защиту прав своих членов и начали предпринимать действия для улучшения условий аренды и снижения платы. Отделения во франкоговорящей части страны - Association Suisse des locataires, ASLOCA - сформировались лишь в 1960-х годах, но стремительно набирали силу.

Действующий в настоящее время закон Об арендаторах (1990 года) хотя и не обеспечивает значительную защиту квартиросъемщиков, но все же сыграл роль в сокращении количества нарушений и злоупотреблений в секторе арендного жилья.

В 2010 году три федерации, сформированные по языковому признаку - немецкая SMV, французская ASLOCA и итальянская ASI-объединились и основали анциональный и профессиональный секретариат в Берне.

На данный момент 215 тысяч членов из 21 отделения формируют активно развивающуюся и узнаваемую силу в Швейцарии. В этом году делегаты из Генеральной Ассамблеи выступили с получившим широкую поддержку предложением по более доступному арендному жилью. Предложение поддержали швейцарские жилищные кооперативы, профсоюзы и различные политические партии. Чтобы донести это предложение до Парламента необходимо собрать 100 тысяч подписей.

После этого предложение будет вынесено в качестве вопроса на референдум.

В случае, если избиратели проголосуют за изменение конституции, строительство доступного жилья в стране вырастет вдвое.

Так, через 100 лет после первого конгресса у квартиросъемщиков наконец появилась реальная возможность изменить политику по арендному жилью в Швейцарии.

By Pierre Zwahlen, Deputy Secretary-General of ASLOCA Suisse



IUT Конгресс 2016

90 лет

Международному союзу квартиросъемщиков

Примите участие в Съезде
Международного союза
квартиросъемщиков, который
состоится в этом году в Глазго,

чтобы отметить 90-летнюю годовщину основания союза в кругу друзей и коллег со всего мира. TPAS (Шотландская организация) приглашает всех и каждого поделиться передовым опытом и историями из мировой практики, познакомиться с шотландским гостеприимством и традициями, насладиться национальной кухней, а также встретиться со старыми друзьями и завести новые знакомства.

В числе основных спонсоров - TPAS, шотландское правительство и the Wheatly Group.

Официальное открытие Конгресса запланировано на утро 14 октября, мероприятия будут проходить в течение двух дней и завершатся 16 октября.

Более подробная информация будет размещена на сайте Международного союза квартиросъемщиков (www.iut.nu).

До встречи в Глазго!



Перевод Юлии Васильевой Ниу-Высшая школа экономики



Чехия

Концепция нового законодательства в отношении съемного жилья

Правительство Чехии одобрило концепцию, регулирующую предоставление арендного жилья, предложенную Министерством труда и социальной защиты. Данная концепция, являясь основой для законодательства в сфере социального найма жилья, предусматривает три формы жилья для нуждающихся:

Первая форма - жилье, предоставляемое при острой необходимости в жилой площади максимально на срок до шести месяцев. Следующая форма - арендное жилье, предоставляемое муниципалитетами, не высокого качества. Третья форма - доступное жилье, предоставляемое муниципалитетами согласно общепринятым стандартам качества. Квартиросъемщики в таких домах будут подписывать двухлетний договор социального найма, при этом их финансовое положение будет проверяться ежегодно, а квартплата может быть увеличена вплоть до 15 процентов, если доходы домохозяйства увеличатся.

Чешское Министерство Труда рассчитывает, что значительная часть средств, которые сейчас используются для предоставления льгот на оплату жилья, будет направлена на финансирование развития системы арендного жилья.

Источники: Радио Прага, Housing Europe



Дания

Каждый третий бездомный в Дании находится в возрасте от 18 до 29 лет


Одно из последних исследований Национального Центра Благополучия в Копенгагене показало, что каждый третий бездомный в Дании находится в возрасте от 18 до 29 лет. Более того, около 1,200 молодых людей в Дании вообще не имеют постоянного места жительства, для сравнения, в 2009 году данный показатель был в два раза меньше. Причем в основном эти люди не ведут уличный образ жизни, а временно проживают у друзей или родственников. Ларс Бенджаминсен, член Европейского наблюдательного комитета по бездомности, отметил, что причиной такого «тревожного роста» является отсутствие в стране доступного жилья.

Источник: FEANTSA

The rental housing sector stock, % of rental dwellings of total stock

Country	Total rental < 2000	Total rental year 2005 >	Social housing,*2 % of total stock	Share of rental housing in major cities, in % (various years)
Austria	-	42 (-13)	23 (-13)	Vienna: 78 (-13)
Belgium	35	-	8 (-10)	Brussels: 57
Denmark*	45	42 (-11)	20 (public, -11)	Copenhagen: 48 (-12) (public: 20, private: 26)
Finland	34 (-02)	31 (-11)	16 (-11)	Helsinki: 47 (-10)
France		40 (-13)	17 (-13)	Paris: 58 (-11) social: 18 (-14)
Germany		55 (-11)	4 (-11)	Berlin: 86 (-06) Hamburg: 80 (-06)
Greece	20 (-94)	22 (-11)	no social housing sector	Athens: ~27 (-01)
Iceland	14 (-00)	23 (-12)	(-12)	
Ireland	20 (-91)	30 (-11)	8 (-11)	Dublin: 34 (-11)
Italy	25 (-90)	21 (-06)	8 (-05)	-
Luxembourg	-	30 (-09)	1,5 (-05)	-
The NL	52 (-95)	40 (-12)	32 (-12)	Amsterdam: 71 (-14) social:45%, private:26%
Norway	24	19 (-11)	4 (-11)	Oslo: 24 (-06) 29 (-01)
Portugal	28	20 (-11)	2 (-11)	
Spain	14	13 (-08)	2 (-08)	Madrid 18 (-01)
Sweden*	40	37 (-10)	17 (public, -10)	Stockholm: 46 (-11)
Switzerland	69	60 (-13)	14	Geneva: 83 (-13) Social 15 % (-06)
UK, England		36 (-14)	17 (-14)	London: 50 (-14) (social: 23, private: 27)
UK, Scotland		42 (-13)	24 (-13)	Edinburgh 41 (-13) Glasgow: 53 (-13)
UK,N.Ireland		33 (-11)	16 (-11)	
UK, Wales	-	30 (-11)	16 (-11)	Cardiff:18 (-09)

* SE and DK: Public housing = "social" housing open to all residents, irrespective of income.

Compiled by  www.iut.nu, up-dated 2016
For sources: www.iut.nu/facts_fig.htm#Western Europe

