

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

December 2014



1. Содержание
2. Расширение возможностей нанимателя – Наведение мостов в Европе
3. Парламентские дебаты в Нидерландах. Социальное арендное жильё.
5. Международного дня квартиросъёмщика 2014
9. Англия (TAROE)
11. Вена, город с растущим рынком арендного жилья
13. TPAS Служба поддержки и вовлечения нанимателей Шотландии
14. Союз Квартиросъёмщиков Кроун Хайтс
16. Южнокорейская система оплаты найма
17. Сектор коммунального жилья¹ в Австралии на подъёме!
18. История Тони
20. Разное

Текст был переведен на русский язык студентами Департамента ГМУ Факультета социальных наук, Национального исследовательского университета – Высшая школа экономики. Руководитель проекта – ординарный профессор НИУ-ВШЭ Шомина Елена

2.

Расширение возможностей нанимателя – Наведение мостов в Европе

Участие нанимателей в Европе: законодательно утвержденное, добровольное или не существующее? Наниматели и представители жилищных организаций со всех концов Европы собрались в Брюсселе в Международный День Нанимателя, 6 октября, чтобы показать свое участие в сообществе и объяснить, как настроить диалог всех заинтересованных сторон. Расширение возможностей нанимателей было в центре внимания. Мы были вдохновлены примерами Шотландии, Амстердама, Копенгагена, Эшироля, Парижа, Берлина, Вены и Уэльса и учились, как быть вовлеченными в процесс принятия решений на местах.

С нанимателями на сцене и политиками и чиновниками в зале, мы изменили привычный вид конференции ЕС. Участие нанимателя снизу - вверх, начинается на локальном уровне, в районах и домах. Жители берут на себя ответственность за свою жилищную среду. Иногда они находят поддержку, но иногда они должны бороться, если домовладельцы и учреждения отказываются сотрудничать. Самое время, чтобы у нанимателей была возможность говорить, и чтобы их голоса слышали те организации, которые участвуют в процессе принятия решений и поставляют для них услуги.

Мы делаем крупный шаг вперед с Европейской Ответственной Жилищной Инициативой. Вместе с поставщиками социального жилья и ключевыми заинтересованными сторонами ЕС, такими как семьи, благотворительные организации и организации социальной справедливости, а так же с поддержкой Европейской комиссии, мы определили, как Корпоративная социальная ответственность (CSR) должна быть понята в жилищном секторе. Мы обсудили и договорились о безопасных договорах найма, как минимизировать расходы на жилье и как улучшить доступность после «энергетической реконструкции». Мы также обсудили прозрачную процедуру предоставления жилья, и создание социально-смешанных и социально сплоченных районов.

В Международный День Нанимателя заинтересованные стороны подписали добровольное обязательство, открытое для всех поставщиков жилищных услуг, которые стремятся обеспечить доступное жилье и услуги хорошего качества и способствуют росту благосостояния и расширению возможностей жителей. Мы очень надеемся, что много поставщиков жилищных услуг присоединятся к инициативе и подпишут Ответственный Жилищный кодекс Поведения, доступного через www.iut.nu/EU/ERHIN/Code_of_conduct_2014.pdf



Барбара Стинберджен, Глава бюро по связи IUT в ЕС

CALENDAR	
2015	
January 30:	100 anniversary of Schweizerischer Mieterbund, Swiss Tenant Association, Biel
February 18–20:	Australian Housing Researchers Conference, Hobart
March 10–12:	CIH Scotland Annual Housing Conference, in Glasgow
March 18–19:	Housing Finance Conference and Exhibition, by NHF in Warwick, UK
March 24–31:	CNL week against evictions, in France
May 28–30:	DMB Deutscher Mietertag, German Tenants' Days, Hamburg
April 9–11:	Asia Pacific Network for Housing Research (APNHR) conf. in Gwangju, Korea
April 14–16:	UN Habitat Prep. Com. 2, for Habitat III, in Nairobi Kenya
April 28–May 1:	Canadian National Congress on Housing and Homelessness, Winnipeg
June 5–7:	TIS Scotland Annual Conference 2015, in Glasgow, UK
June 12–14:	NFTMO Annual Conference, in Stratford-upon-Avon, England
June 20–23:	NAHT Save Our Homes Conference, Washington D.C.
June 28–July 1:	ENHR Conference 2015, in Lisbon, Portugal
July 8–9:	TPAS England Annual Conference, in Kenilworth n. Warwick
October 28–30:	Australia: National Housing Conference, in Perth
Nov. 2–4 (tentatively):	UNECE Committee on Housing and Land Management, Geneva
2016	
	UN Habitat III, in Quito Ecuador (tentatively)

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

Парламентские дебаты в Нидерландах. Социальное арендное жилье.

У Нидерландов есть большой опыт предоставления арендного жилья, доступного и привлекательного для жителей. Одной из альтернатив частной собственности и частному найму является найм социальный. Его доля составляет 32% от общего объема жилищного фонда - самый большой показатель в Европе. По данным организаций, занимающихся социальным жильем, доступ к недорогому, приемлемому с точки зрения условий жизни жилью имеет более 2,4 миллионов нидерландских домохозяйств.

Нидерландиз Вунбанд (*Nederlandse Woonbond*) - нидерландское объединение квартиросъемщиков, целью которого является создание условий, необходимых для: 1) обеспечения бюджетным качественным арендным жильем всех нуждающихся; 2) создания безопасных районов, обеспечивающих благоприятную социальную среду 3) стимулирования организаций квартиросъемщиков на местном уровне. Кроме того, Вунбанд оказывает поддержку при решении проблем, возникающих при найме.

Этот год был тяжелым для голландских квартиросъемщиков - ставка аренды возросла. В 2013 году Парламент инициировал исследование, посвященное функционированию системы социального жилья и жилищным корпорациям.

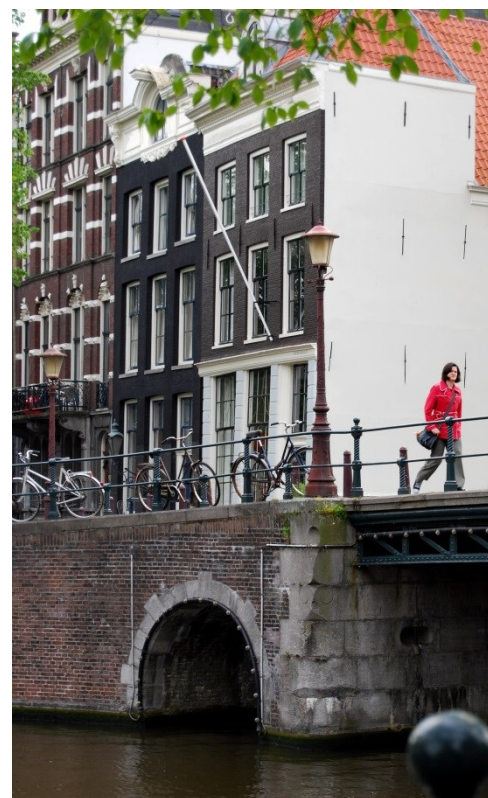
Предпосылкой для этого исследования стало решение Правительства Нидерландов, принятое в 1995 году, о том, что жилищные ассоциации должны стать более независимыми от государства. Это привело к тому, что за последние годы было обнаружено и раскрыто несколько финансовых преступлений, самое громкое из которых связано с деятельностью жилищной ассоциации Вестиа (*Vestia*). В ходе финансовых спекуляций на рынке ценных бумаг, компании удалось сокрыть миллиарды евро, что и послужило поводом для организации вышеупомянутого исследования.

В октябре этого года по результатам исследования был опубликован доклад под названием «Вдали от дома». На сайте Парламентского Комитета, подготавливающего доклад, указано: «Расширение полномочий жилищных ассоциаций привело к тому, что их амбициозные руководители получили возможность заниматься деятельностью, направленной вовсе не на достижение главной цели - оптимизацию процесса обеспечения людей с низкими доходами жильем. Во избежание злонамеренных действий, система социального жилья должна быть радикально реформирована».

Итак, радикальные изменения были необходимы, чтобы держать сектор социального жилья под контролем. Основные рекомендации комитета касаются сохранения контроля над жилищным сектором - увеличение эффективности финансового надзора, как внутреннего, так и внешнего; постановка акцента на предоставлении жилья для домохозяйств с низкими доходами, а не на коммерческой деятельности. Кроме того,

квартиросъемщикам и организациям квартиросъемщиков следует налаживать диалог жилищными корпорациями .

Вунбанд выступает за увеличение влияния квартиросъемщиков и их организаций. Этот призыв



4.

также был отражен в рекомендациях Парламентского Комитета. Увеличение прав квартиросъемщиков приведет к усилению их позиции в борьбе с жилищными корпорациями.

Другая тема для дискуссии - **размер социального жилищного фонда** Нидерландов. Вунбанд выступает за то, чтобы его доля оставалась высокой - сегодня все съемное жилье, чья ставка аренды не превышает 699 евро, регулируется властями. Соответственно все, что превышает 700 евро - не регулируется.

Чтобы претендовать на социальное жилье, ежемесячный доход домохозяйства не должен превышать 34 000 евро в год.

В дополнение к 10% жилищного фонда, предназначенного домохозяйствам, чей доход превышает 34 000 евро, должно быть дополнительно выделено 10% для еще одной группы домохозяйств - тех, что получают доход, находящийся в промежутке между 34 000 и 38 000 евро.

Сложнее всего найти жилье домохозяйствам со средними доходами, поскольку рынок частного найма не всегда может обеспечить их доступным жильем приемлемого качества. Они не могут позволить себе покупку жилья, попадая тем самым вместе с другими 650 000 домохозяйствами в разрыв между тем, что они могут себе позволить и тем, что хотели бы. Для того, чтобы избежать этой ситуации, Вунбанд предлагает зафиксировать граничное значение на показателе в 43 000 евро.

Доклад, подготовленный Парламентским Комитетом, будет обсуждаться на первой неделе декабря; далее - доходные «пороги» для домохозяйств, претендующих на социальное жилье. Таким образом, последний месяц года станет решающим для будущего социального жилищного сектора Нидерландов.

By Marcel Trip, Press Officer Woonbond

Автор текста: Марсель Трип, пресс-атташе Вунбанд

Перевод: Мезенцева Анна, НИУ _ВШЭ





Михаэль Людвиг, советник по жилищной политике Вены, Барбара Стинберген, IUT Брюссель, и Свен Bergensträhle, президент IUT.

Расширение прав и полномочий квартиросъемщиков и жилищная ответственность были темами конференции в Брюсселе по случаю Международного дня квартиросъёмщика 2014, прошедшей 6 октября, также приуроченной к Всемирному дню ХАБИТАТ ООН. Мероприятие, включавшее в себя семинары и дискуссии, наряду с подписанием Европейской декларации жилищной ответственности, церемонию вручения Европейской премии жилищной ответственности, привлекло рекордное количество участников со всей Европы – 150.

Европейская декларация жилищной ответственности и соответствующая премия были учреждены Европейской Инициативой жилищной ответственности, проектом, осуществляемым Международным союзом квартиросъемщиков (МСК), организациями Housing Europe и DELPHIS в целях лучшего воплощения в жизнь Корпоративной социальной ответственности (КСО) в жилищном секторе. Помимо основателей проекта, Декларация была подписана большим количеством жилищных ассоциаций и ассоциаций нанимателей жилья, таких как RICS, Solidar, Coface, the City of Vienna, а так же правительством Шотландии.

Президент МСК Свен Бергенстрале, в ходе своей вступительной речи при открытии мероприятия заявил, что этот день знаменует собой важный шаг для жилищной политики Европы, который позволит активнее вовлекать жителей и потребителей жилищных услуг в процесс принятия решений.

“Надеюсь, наш сегодняшний шаг оставит отчётливый след, который ознаменует собой начало серьёзного расширения возможностей квартиросъемщиков”, – заявил господин Бергенстрале.

Говоря о сути Декларации, Барбара Стейнберген, глава Офиса взаимодействия МСК с ЕС, отметила, что:

“Миссия ответственного наймодателя заключается не только в том, чтобы обеспечить нанимателю крышу над головой. Ответственность означает партнёрскую работу с заинтересованными лицами в целях создания социальной и экономической отдачи для граждан и сообществ. Эта совместная ответственность и оформляется Европейской декларацией жилищной ответственности”.

6.

Декларация утверждает приверженность подписавших её сторон принципам сотрудничества при содействии исполнению её принципов в жилищном секторе. Таковыми принципами являются: локальная социальная устойчивость, экономическая ответственность и устойчивость, эффективное управление, честные отношения с заинтересованными лицами, экологическая устойчивость и ответственная политика кадрового управления. Данные принципы также являлись темой конференции и категорий премии.

Михаэль Людвиг, советник по жилищной политике Вены – крупнейший арендодатель в мире – заявил во время подписания Декларации:

“Жители должны иметь возможность рассчитывать на ответственную жилищную политику по всей Европе. Именно поэтому мы приветствуем проект Европейской инициативы жилищной ответственности, дающий всем арендодателям чёткие руководства по дальнейшему развитию и адаптации жилищной политики”.

Шотландия стала первой страной, подписавшей Декларацию. Это было сделано министром жилья Шотландии Маргарет Бэрджесс. Министр Бэрджесс, будучи одним из ключевых докладчиков, сравнила Декларацию с шотландской жилищной Хартией от 2012 года, которая касается многих схожих вопросов. В своей речи министр Бэрджесс в частности остановилась на результатах участия в шотландской Хартии.

“Квартиросъемщики и прочие клиенты находят, что теперь они имеют возможность легко участвовать и оказывать влияние на решения собственников жилья на комфортном для них уровне”, – отметила министр Бэрджесс.



Министр Бэрджесс далее отметила, что была впечатлена тем, какую роль в сообществах играют организации квартиросъемщиков, и высоко оценила работу, направленную на вовлечение жителей в жилищную дискуссию в Шотландии. Министр также говорила о правительственном финансировании программ по обучению квартиросъемщиков тщательной оценке работы домовладельцев в соответствии с Хартией.

“Навыки и уверенность, приобретённые квартиросъемщиками уже сейчас позволяют им более активно участвовать вместе со своими арендодателями в работе жилищных сообществ”, – заявила министр Бэрджесс.

Марк Колон, президент организации Housing Europe говорит:

“Мы обсудили Европейскую декларацию и Кодекс поведения, однако, я считаю, что время сконцентрироваться на реальном значении всего названного; реальное значение больших рабочих организаций проверяется делом, и именно этим мы собираемся заниматься сегодня”

Участие в сообществах обсуждалось вместе с социальной устойчивостью. Шазия Ишак, один из основателей фонда MOI, базирующегося в Амстердаме, говорит о своей работе, связанной с индийской общиной. Фонд MOI обеспечивает поддержку квартиросъемщиков из индийской общины, содействуя в вопросах сокращения задолженности, проводя бизнес-тренинги, помогая интеграции, и, помимо прочего, сотрудничая с правительственными организациями.

“Социальное жильё для меня является расширением возможностей и прав”, – заявила Шазия Ишак.

Вклад г-жи Ишак был оценён как положительный пример Корпоративной социальной ответственности (КСО) и заставил многих присутствующих пересмотреть своё отношение к новым инициативам и активистам.



Шазия Ишак

Доктор Орна Розенфельд, старший жилищный эксперт Европейской экономической комиссии при ООН (ЕЭКООН) и ответственная за развитие стратегии ЕЭКООН по устойчивой жилищной политике, подчеркнула значимость КСО.

“Жилищная ответственность – наше будущее, и она должна охватывать как можно большее количество квартиросъемщиков”, – сказала доктор Розенфельд.



Орна Розенфельд

Фонд МОИ поддерживается социальной жилищной организацией Eigen Hard, находящейся в Амстердаме. Eigen Hard стала лауреатом премии Европейской инициативы жилищной ответственности в категории “Локальная социальная устойчивость” за работу с фондом МОИ и другими партнёрами по повышению у жильцов уверенности в себе и улучшению добрососедских отношений.

Работа коллегии по экологической устойчивости была сфокусирована на актуальной теме реконструкций и энергетического переоснащения, ведущих к повышению квартплаты. Лауреат премии в данной категории, французская организация Société Dauphinoise pour l’Habitat (SDH), сумела провести реконструкцию жилищного фонда вблизи города Эшироль, которая для жильцов оказалась бесплатной. Одним из ключевых результатов проекта стало снижение энергопотребления почти на 65% для 643 квартир, которые были реконструированы, в результате чего для жильцов снизилась плата за энергопотребление. В проекте также уделялось внимание повышению экологической сознательности жильцов, вовлечению их в



проекты и повышению привлекательности жилья. В результате, почти 90% жильцов были удовлетворены реконструкцией.

Фил Морган, Дорте Сковгорд и Михаэла Кауэр.

Жилищную демократию,

политическую программу по расширению прав и возможностей квартиросъемщиков, обсуждали Дорте Сковгорд, житель Копенгагена и председатель жилищной ассоциации, и Михаэла Кауэр из Вены. Г-жа Сковгорд и г-жа Кауэр выступали в коллегии, посвящённой эффективному управлению и честным отношениям с заинтересованными лицами.

Г-жа Кауэр подчеркнула важность партнёрства и диалога между ассоциациями квартиросъемщиков и местными властями. Аудитория также познакомилась с законодательством датских некоммерческих жилищных организаций, в которых представители квартиросъемщиков составляют большинство в советах ассоциаций.

Задолго до принятия датского законодательства лауреат в данной категории, датская организация Dansk Almennyttigt Boligselskab (DAB), ввела концепцию жилищной демократии. DAB прошла долгий путь институционализации активного вовлечения жильцов через образование, проведение опросов и использование Интернета как средства информирования и поддержания диалога.

Важность обеспечения возможностей, связанных с работой, обучением, а также поддержки местной экономики были подчеркнуты коллегией, обсуждающей экономическую устойчивость. Член коллегии Джеймс Джонс прошёл обучение, после чего получил работу. Он является квартиросъемщиком и учащимся RCT Homes в Уэльсе. Джеймс Джонс стал героем дня конференции, когда, когда на вопрос чему он научился в работе с квартиросъемщиками, он ответил “терпению”.

8.

RCT Homes стали лауреатом в данной категории, так как жюри одобрило их партнёрский подход к заинтересованным лицам и местным компаниям для обеспечения общинам оптимальности затрат.

Джеймс Джонс и Эндрю Lycett из РКИ домов.



Премия за ответственность в

кадровом управлении была присуждена французской некоммерческой компании Habitat 62/59 Picardie. Компания интегрировала КСО в свои бизнес-стратегии и добилась вовлечения работников в вопросы здравоохранения и безопасности труда путем образовательного, прагматического и инновационного подхода.

Подписание Европейской декларации жилищной ответственности и публикация её Кодекса поведения КСО, которые являются своего рода дорожной картой для поддержки владельцев жилья, знаменуют собой кульминацию двухлетней работы, субсидированной ЕС. Кодекс поведения включает в себя приверженность арендодателей принципу обеспечения такого жилья, которое способствует благополучию жителей, высокому качеству жизни, широким полномочиям и поддержке устойчивых сообществ.

Сорча Эдвардс, генеральный секретарь организации Housing Europe, заявила: “Мы разработали Кодекс поведения для того, чтобы помочь арендодателям внедрять КСО в их стратегии и операции и лучше исполнять свои задачи по предоставлению доступного, качественного жилья и услуг, отвечающих разнообразным нуждам”.

Конференция по случаю Международного дня Квартирьюсъемщиков в представительстве Северного Рейна-Вестфалии в ЕС в Брюсселе дала представителям и нанимателей и наймодателей множество возможностей для обсуждения решений общих задач. Отбор жюри лауреатов для Премии жилищной ответственности среди 70 заявок и номинаций из 12 стран стал наглядной демонстрацией того, что жилищная ответственность означает на деле.

“Премии и Кодекс поведения – это те маяки, что указывают нам пути к расширению возможностей квартирьюсъемщиков и успешной деятельности владельцев жилья по всей Европе” - сказал в заключение Фил Морган, председатель конференции.



Сорча Эдвардс

Перевод Александр Качар

Организация квартиросъемщиков и жителей Англии (TAROE), принадлежащая квартиросъемщикам и ими же управляемая.



TAROE, Организации квартиросъемщиков и жителей Англии, это организация, принадлежащая квартиросъемщикам, и ими же управляемая, организованная в 1997 году двумя национальными организациями квартиросъемщиков. TAROE представляет более 800 организаций квартиросъемщиков и жителей Англии. TAROE – это голос для нанимателей социального жилья, проживающих в Англии.

TAROE не получает никакой государственной поддержки, но в этом году мы получили статус благотворительной организации, и основали TAROE Trust Ltd. Как благотворительная организация мы можем привлечь благотворительные пожертвования и поддержку, и мы можем продолжить нашу работу, чтобы представить интересы наиболее уязвимых квартиросъемщиков на национальном уровне. Это очень большой шаг для TAROE.

Последний год TAROE работала над несколькими большими проблемами, с которыми сталкиваются квартиросъемщики, и самой большой из них является программа Правительства по реформе социального обеспечения. Более 60 процентов нанимателей социального жилья в Англии получают пособие на жильё. Реформа социального обеспечения повлияет на всех нанимателей социального жилья и будет требовать, чтобы все наниматели социального жилья обращались за пособием «онлайн» (*то есть в режиме реального времени через интернет*). Таким образом, Правительство ожидает, что все квартиросъемщики имеют навыки работы с компьютером. Читатели знают, что, хотя многие квартиросъемщики имеют навыки работы с компьютером, многие в то же время таких навыков не имеют, а многие не имеют доступа к компьютеру.

Изъятие "налога на спальню" ("bedroomtax") находится в центре реформы системы социального обеспечения, согласно которой, если квартиросъемщик имеет дополнительную или никем не занимаемую спальню, его жилищное пособие снижается. Это снижает доход беднейших квартиросъемщиков или вынуждает их переезжать в меньшие по размеру дома. Задолженности по квартплате начинают расти, а многим квартиросъемщикам грозит выселение. Устанавливается рост общенационального пособия на жильё, в связи с тем, что работающие квартиросъемщики сталкиваются с постоянным ростом квартплаты за социальное жильё. Размер платы за найм социального жилья в Англии выросли в прошлом году на 3-4 % процента, а пособия на жильё выросли лишь на 1%.



10.

Национальный опрос жильцов был проведён TAROE в этом году, в нем приняли участие 2168 нанимателей, которые дали более 4000 предложений по улучшению своих домов и местных сообществ.

Каждый третий квартиросъемщик хотел бы, чтобы время ожидания ремонта было короче, чтобы осуществлялось планирование регулярного технического обслуживания, можно было получить разные ремонтные работы с первого раза и чтобы предлагалось удобное время приема.

Почти каждый десятый из них был обеспокоен чрезмерным шумом, потреблением наркотиков и беспорядком с собаками и хотел бы, чтобы эти проблемы лучше решались на местах, чтобы квартиросъемщикам предложили более качественную полицейскую охрану и лучше обученных сотрудников, занимающихся вопросами жилья.

Наниматели также выразили озабоченность по поводу устаревших систем отопления и хотят, чтобы их заменили на более эффективные, чтобы снизить расходы на отопление.

В 2015 году в Англии пройдут всеобщие выборы, и квартиросъемщикам был задан вопрос: «Что должны делать политики, чтобы завоевать голоса квартиросъемщиков?». Были выделены три ключевые проблемы: обеспечение достаточного финансирования для поддержания и ремонта домов; работа над решением проблемы дефицита топлива, обеспечение домов современными системами отопления; и, наконец, финансирование национального органа квартиросъемщиков и уверенность в том, что квартиросъемщиков слышат и на местном, и национальном уровнях.

В течение следующего года TAROE будет работать с другими национальными организациями квартиросъемщиков над исследованием того, как многие владельцы социального жилья повысили уровень участия и вовлечения квартиросъемщиков. И сколько домовладельцев на самом деле уменьшили непосредственное участие квартиросъемщиков в мониторинге деятельности домовладельцев, и в частности, роль квартиросъемщиков в установлении домовладельцами оптимального соотношения цены и качества. В частности, многие владельцы социального жилья в последние несколько лет сократили численность или полностью избавились от квартиросъемщиков в правлениях своих домов, тем самым ослабляя участие жителей.

Будущая работа организации также будет заключаться в рассмотрении проблем, связанных со степенью удовлетворенности квартиросъемщиков выполненным ремонтом, и TAROE хотела бы получить информацию от европейских коллег о степени удовлетворенности квартиросъемщиков в своих странах. Квартиросъемщики по всей Европе могут помочь в этом. Претендует ли ваш домовладелец на степень удовлетворенности нанимателей ремонтом в 90%?

TAROE желает всем квартиросъемщикам и их семьям во всем мире и в Европе счастливого праздничного сезона и мирного 2015 года.

By Martyn Kingsford, OBE TD FRICS FCIH, TAROE Hon Policy Advisor

Перевела Алина Кульчу, НИУ ВШЭ, Факультет социальных наук, Департамент ГМУ, 3 курс, 392 группа



Вена, город с растущим рынком арендного жилья

Достигнув цифры в 75% арендного жилья, 57% из которого занимает социальное жилье, субсидируемое Правительством, Вена выделяется как уникальный город. Вена сама по себе, насчитывая около 220 000 домов, и почти пол миллиона жителей, является одним из самых крупных домовладельцев в Европе.



Согласно последнему прогнозу, к 2029 году в Вене будет проживать около 2 миллионов человек, в то время как на 2014 год количество жителей составляет чуть более 1.4 миллиона. Это станет вызовом городу, особенно в секторе жилья. Австрийский Союз квартиросъемщиков, защищает права квартиросъемщиков с 1911 года.

В условиях сложной жилищной ситуации, Вена рассчитывает на политику жилищного субсидирования. На данный момент ежегодно строится около 7 тысяч квартир по программе жилищного субсидирования. Источником средств являются федеральные субсидии, и средства самой города Вены. Ни один другой город Европы не инвестирует в строительство жилья так много, как Вена.

Вена является примером для подражания для всей Австрии. В то время, как другие федеральные провинции тратят предоставляемые субсидии, например, на строительство дорог, бассейнов и школ, Вена придерживается исключительно изначальной цели субсидий, которые предназначаются на строительство жилья. Тем не менее, цены на рынке жилья растут. В период между 2009 и 2013 гг. средний размер арендной платы возрос, в среднем, на 13%, чуть ниже в частном секторе и чуть выше в государственном. Новые квартиросъемщики (большинство молодежи), оказываются той категорией населения, на которую этот подъем цен оказывает наибольшее влияние.

Вена сталкивается с новыми проблемами, хотя ситуация в жилищном секторе все еще более комфортная, по сравнению с большинством рынков арендного жилья в Европе. Согласно настоящим прогнозам, около 9-11 тыс. новых апартаментов необходимы ежегодно, а сложность и постройки возрастает в связи с проблемой поиска земли для их строительства. Отчасти виной



этому - постоянный рост цен на землю, отчасти - потому, что владельцы земли избегают строительства жилых домов, хотя их земельные участки предназначаются для этого.

Дом Хундертвассера (Hundertwasserhaus) в Вене с 1985.

12.

Другой фактор, усложнявший застройку, - это, так называемое, мышление «нимби» - не в моем дворе. К тому же, согласно средним показателям, около 50-100 тыс. помещений оказываются незанятыми, часто из-за спекулятивных ожиданий, горожане не обязаны сообщать в органы власти о пустующих квартирах.

Для борьбы с таким поведением, MVÖ хочет обязать владельцев сообщать о квартирах, свободных более 6 месяцев.

Наибольшее значение для большинства венских домохозяйств является 'Lagezuschlag' - доплата за расположение жилья, которая взимается в некоторых привлекательных районах. MVÖ считает, что такая доплата должна быть отменена. Владельцам жилья не должно быть разрешено устанавливать более высокие цены только из-за доступности метро и других государственных инвестиций в район.

Среди других мер, которые необходимы, по мнению Союза – введение ограничения роста арендной платы в частном секторе. На данный момент никаких ограничений нет. Сегодня существует минимальный уровень чистой арендной платы, Richwert, который составляет 5,39 евро /m²/ месяц. MVÖ предлагает ограничить рост квартплаты в 20%, не более.

Австрийский Акт «Домовладельца-квартиросъемщика», Mietrechtsgesetz(MRG) сейчас применяется лишь в зданиях, построенных до 1945г или позже, но с государственными субсидиями. MVÖ хотел бы, чтобы MRG применялся во всем арендном жилье.

Mietervereinigung Österreichs ожидает от политиков принятия решений по созданию и сохранению доступного жилья, включая базовые правовые условия. Таким образом, все группы населения должны жить спокойно и удовлетворенно.

Текст Mag. Elke Hanel-Torsch, управленческий директор MVÖ г. Вена

Перевод Натальи Горшковой



Служба поддержки и вовлечения нанимателей Шотландии, за участие квартиросъёмщиков

TPAS означает Служба поддержки и вовлечения нанимателей, а TPAS Шотландии является национальной службой поддержки и вовлечения нанимателей и арендодателей Шотландии. "Вовлечение нанимателей является существенным, для того, чтобы



домовладельцы удовлетворяли конкретные жилищные потребности своих нанимателей.

Участие нанимателей, однако, не всегда происходит естественно и TPAS предлагает широкий спектр услуг, чтобы получить максимальную отдачу от участия квартиросъёмщиков", говорит Lesley Baird, главный исполнительный директор TPAS Шотландии. TPAS, как правило, работает с организациями нанимателей, жилищными ассоциацией и местными органами власти.

Ежегодная конференция TPAS Шотландии 2014, проходила 7-9 ноября в Сент-Эндрюсе, знаменитом городе гольфа, на Шотландском восточном побережье. Но время для игры в гольф появлялось редко, так как 350 делегатов были заняты разными видами деятельности; участием в сетевых сессиях, семинарах и пленарных заседаниях. Делегатами были наниматели и жители-члены правлений жилищных ассоциаций, комитетов нанимателей и сотрудники жилищных ассоциаций.

Семинары были посвящены таким темам, как ситуация с цыганами и путешественниками в Шотландии, Шотландский Устав социального жилья от 2012 года, и «энергетическая бедность». «Энергетическая бедность» в Великобритании является главной проблемой, от которой страдают миллионы людей. Правительство говорит, что их целью является искоренение топливной бедности к 2016 году. Слишком амбициозная цель, которую к тому же невозможно реализовать.

Универсальный Кредит стал ещё одной темой для обсуждения. Универсальный Кредит - это реформа социальных льгот, запущенная в Великобритании в 2013 году, чтобы заменить шесть других преимуществ нуждающимся и налоговых льгот, в том числе жилищные льготы и рабочее пособие (employment allowance). Реформа касается 8 млн. домохозяйств. Универсальный кредит, объявленный как самое большое изменение в системе социального обеспечения Великобритании с 1940-х годов, был подвергнут резкой критике за то, что является слишком сложным, дорогим и менее доступными, и полный запуск откладывался несколько раз.

Кроме того, шотландцы любят совмещать работу с весельем. Вечер пятницы предложил праздничный ужин вместе с Церемонией награждения победителей «Хороших национальных практик» где были признаны лучшие работы. Среди наград были: Лучшая в году группа «Наниматель /житель», «Лучшие практики в развивающихся сообществах» и «Выдающийся служащий года». Награда в номинации Квартиросъёмщик/Житель была присуждена Энн Камерон, Совет ЮжногоЭйршира.

Текст Магнуса Хаммара, Международный Союз Квартиросъёмщиков (IUT)

Перевела Алина Кульчу, НИУ ВШЭ, Факультет социальных наук, Департамент ГМУ, 3 курс, 392 группа

14.

Союз Квартиросъемщиков Крун Хайтс.

Новое объединение квартиросъемщиков Бруклина.



В конце лета 2013 года небольшая группа квартиросъемщиков Краун Хайтс, проживающих в этом районе длительное время, состоящая преимущественно из чернокожих, выходцев из стран Карибского региона и представителей рабочего класса, объединились со своими соседями, тем самым сформировав Crown Heights Tenant Union (CHTU) -

Объединение квартиросъемщиков Краун Хайтс.

Мы, квартиросъемщики из Центрального Бруклина, проживающие в районе с преимущественно вест-индийским и еврейским населением, организовали новый союз квартиросъемщиков для того, чтобы бросить вызов домовладельцам и рынку жилья, руководствуясь принципом «разделяй и властвуй». Для нашей новоиспеченной, динамично развивающейся организации «союз» - это не просто слово. Это кредо, стратегическая цель, во имя достижения которой мы будем бороться все вместе.

Мы ясно почувствовали наступление кризисного момента. На нас обрушились крупные собственники жилья, финансируемые корпорациями Уолл-стрит. Они скупали здания с угрожающе большой скоростью. Они пытались выгнать жильцов, годами снимающих квартиры в нашем районе, различными способами: насильственным выселением через суд; преследованием жильцов; разрушительным ремонтом; предложениями откупиться от защищенных законодательством нанимателей процентом будущей прибыли от освобожденного жилья.

Домовладельцы обрезали телефонные провода, отказывались обеспечивать горячее и холодное водоснабжение, игнорировали необходимость проведения качественного ремонта, отказывались даже убрать плесень. Они обходили законы, защищающие квартиросъемщиков от грабительской

арендной платы и злоупотреблений со стороны собственников жилья, являющиеся результатом борьбы поколений квартиросъемщиков. Новые наймодатели стремились к тому, чтобы с наименьшими издержками перестроить свободное жилье, а после сдать его по завышенной ставке. Они таскают квартиросъемщиков в суд по любому поводу. Их цель – измотать нас, заставить сдать. Создание Союза Квартиросъемщиков укрепляет наши позиции.

Союз Квартиросъемщиков Краун Хайтс был создан для того, чтобы сохранить существующее жилье со стабильной, контролируемой ставкой аренды. Мы создали место, в котором квартиросъемщики могут не только



встречаться и делиться своими историями, но и узнавать больше о своих правах в качестве нанимателей жилья, а также получить бесплатную юридическую помощь. Мы боремся и с собственниками жилья, и со Штатом за новые социальные гарантии для квартиросъемщиков. Наши требования включают замораживание арендной ставки на срок до 5 лет; участие квартиросъемщиков в процессе принятия решений при проведении ремонта в зданиях.

Мы успешно отбили атаку, направленную на жителей, долгое время снимающих жилье в нашем районе. Мы одержали победу в деле квартиросъемщика, предоставившего собственнику к оплате чек государственной субсидии. В этой квартире он жил на протяжении 55 лет. Это – своеобразная форма незаконного притеснения, справиться с которой возможно лишь силами квартиросъемщиков. При взаимодействии с общегородским движением квартиросъемщиков СНТУ удалось добиться рекордного снижения ставки ежегодного повышения арендной платы – 1% увеличение за 1 год аренды, 2,75% за 2 года.

Джентрификация свела нас вместе; она по-разному действует на разные группы интересов, но ее источником всегда выступают собственники жилья. Мы объединились, создав новый класс – класс нанимателей машины, приносящей прибыль, зовущейся многоквартирным жилым домом.

СНТУ стало мощным инструментом защиты социальных прав квартиросъемщиков Нью-Йорка. Объединение включает в себя квартиросъемщиков и их союзы в более чем 50 зданиях Бруклина. СНТУ происходит из давней традиции радикально настроенных иммигрантов и рабочих Нью-Йорка, сформулированной в следующем принципе: «Дари Любовь, таков порядок в Бруклине».

Автор текста: Джоел Файнгольд и Донна Моссман, СНТУ

Перевод: Мезенцева Анна, НИУ-ВШЭ



Ирландия

Контроль аренды не дает решения

Контроль квартплаты не приведет в порядок ирландский рынок, говорит государственное агентство Частный Жилой Совет о владении на правах аренды (ЧЖС), и предупреждает, что контроль квартплаты не обуздает ее. Квартплата плата в частном секторе взлетела в этом году на 10.5% в Дублине. Напротив, ЧЖС доказывает, что домовладельцам нужно дать налоговые льготы, а нанимателям больше прав.

Источник: thejournal.ie

16.

South Korea's unique rental housing system on its last legs

При Южнокорейской жилищной системе, чтобы арендовать скромную квартиру с 2-мя спальнями нужна большая сумма в несколько тыс. долларов. Система Jeonse, или «ключевые деньги», существует уже 5 веков, но стала активно использоваться в послевоенной Корее в 1960х.

Jeonse - уникальный арендный договор; такой договор встречается еще только в Иране. По этому договору квартиросъемщик передает домовладельцу огромный депозит в размере 40-60 процентов стоимости арендуемого жилища на 2 года. Домовладелец может использовать эти деньги в течение 2-х лет, после чего он должен полностью вернуть их квартиросъемщику. Есть опасение, что домовладелец не вернет этот депозит, но это случается в 10% случаев.



Jeonse – очень выгодный контракт для домовладельца, поскольку он может вложить эти деньги в банк или купить дополнительную недвижимость. Изначально предполагалось, что такой механизм подтолкнет развитие рынка недвижимости в условиях отсутствия ипотечного кредитования. Так как речь идет о наличных деньгах, то это выгодно квартиросъемщику, поскольку он живет эти два года практически бесплатно и экономит. Конечно, собрать такую сумму наличными – нелегкая задача. Типичный депозит составляет до 200000 американских долларов, которые семья собирает в среднем в течение 5 лет. Однако именно эта система распространена. Стандартная арендная система ежемесячных платежей *wolse* сих пор существует, но гораздо менее популярна. Считают, что это не выгодная трата денег и несет «имидж нищеты» Сочетание этих двух систем 60/40

Когда в Корее был золотой век индустриализации и урбанизации, система *jeonse* использовалась очень широко. Но времена меняются. Так как два условия для успешного развития этой системы – высокие процентные ставки и растущие цены на жилье – в современных экономических условиях отсутствуют, домовладельцы либо резко увеличивают размеры *jeonse* или тоже переходят на систему ежемесячных платежей *wolse*, хотя вялый рынок жилья требует *jeonse*.

Современная демографическая ситуация в Корее может даже ухудшиться из-за системы *jeonse*. В 2011 г экономисты определили *jeonse* как фактор, мешающий замужеству и рождению детей. От женихов традиционно ожидают, что к моменту свадьбы они смогут обеспечить семью квартирой или домом, что привело ко многим задержкам с регистрацией брака. В сочетании с тенденцией повышения уровня образования и карьерными устремлениями среди женщин, средний возраст для первых браков подскочила в Корее с 1990 года на пять лет, а коэффициент рождаемости -1,24 - является одним из самых низких в развитых странах.

Политики поощряют уход от *jeonse* через развития системы предоставления доступного жилья, предоставления налоговых льгот для стимулирования систему *wolse* и домовладения, внедрение программ покупки жилья, и реформирование систем жилищного финансирования.

Jeonse будет продолжать сокращаться, а цены на жилье и процентные ставки остаются пока низкими, и система *wolse* предлагает лучше условия. Некоторые домовладельцы выбирают средний путь между *jeonse* и *wolse*, просят меньшие, хотя по-прежнему значительные, единовременные депозиты и более низкие ежемесячные арендные платежи. Будет интересно посмотреть, как это гибридная система будет развиваться - возникнет ли некая золотая середина, или просто ускорит путь *jeonse* к отмиранию

By Judy Park, Analyst, Affordable Housing Institute, AHI



Сектор коммунального жилья¹ в Австралии на подъёме!

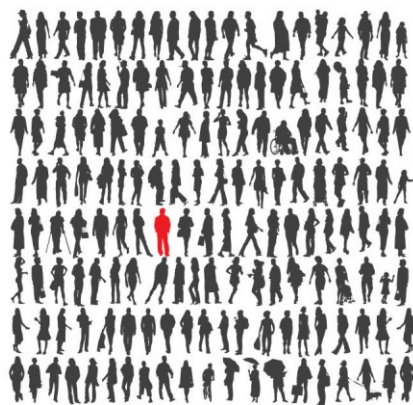
На протяжении всей своей истории пансионаты в Австралии, также известные как коммунальные дома или дома с меблированными комнатами, населяли холостые представители рабочего класса: на короткий период, если они перемещались между сельскохозяйственными районами и городами в поисках работы, или же на постоянной основе, если подобные условия проживания соответствовало образу их жизни.

Попадая под категорию «косвенно бездомных граждан», жители пансионатов обычно имеют в своём распоряжении собственную комнату, однако делят с остальными постояльцами ванную комнату и прачечную, а также кухню. До недавних времён их проживание не было чем-либо защищено, и потому жители подобного пансионата могли быть выселены в считанные минуты. Несмотря на то, что сейчас коммунальные дома ассоциируются с одинокими мужчинами с тяжёлой судьбой, живущими за счёт государственных пособий и страдающих либо от алкоголизма или наркомании, либо от психических заболеваний, когда-то дело обстояло совсем иначе.

Три фактора, возникшие в 1970-х годах, изменили саму суть пансионатов как вида жилья. Во-первых, в это время произошёл бум на рынке квартир, в результате которого они стали доступны для приобретения в собственность или аренды традиционными «клиентами» пансионатов. Во-вторых, случился спад в промышленности, предприятия которой находились в черте города, что и ослабило спрос на данный тип проживания. И в-третьих, психические лечебницы как институт прекратили своё существование, вследствие чего множество уязвимых людей испытало острую нужду в дешёвом жилье.

Лишенный своих ключевых клиентов, сектор коммунального жилья быстро пришёл в упадок и переориентировался на клиентов, ищущих доступное жилье около центров оказания услуг, сосредоточенных на окраинах центральных городов.

Но сейчас появляются определённые признаки того, что сектор вновь претерпевает изменения – и переживает рост. Согласно данным переписи



On any given night in Australia
1 in 200 people are homeless



Австралийского статистического бюро от 2011 года, в коммунальных квартирах проживали 17700 человек, что меньше, чем в 2001 году (21300) и больше, чем в 2006 (15460). Непосредственные представители сектора сообщают о том, что реальные цифры заметно больше. Большая часть проживающего населения – мужчины (75% от всей выборки) старше 45 лет (46%), однако число проживающих в подобном жилье женщин в настоящий момент растёт.

Мигранты с низким доходом, иностранные студенты и беженцы также предпочитают пансионаты – в частности, «неформальные», которые на самом деле являются обычными квартирами, разделёнными на сдаваемые в аренду комнаты. Постояльцы обычно платят от \$180 (€125) до \$250 (€173) за неделю проживания.

¹ В данном контексте имеется в виду наём одной или нескольких комнат для краткосрочного или долгосрочного пребывания; чаще вместе с жильём предоставляются дополнительные услуги (питание, прачечная и т.п.) – Примечание переводчика.

18.

Развитие «коммунального» сектора недвижимости стало одной из частей политики правительства Нового Южного Уэльса по реализации политики доступного жилья. Ориентированное на постояльцев с умеренным доходом, новое поколение пансионов предоставляют своим жильцам индивидуальные ванные комнаты, но оставляет кухни и прачечные общими. Эти коммунальные дома обеспечивают качественно новый уровень проживания по сравнению со старыми (стоимость проживания в среднем – 350 австралийских долларов или €240 в неделю); тем не менее, их жильцы по-прежнему уязвимы перед возможным произволом собственников жилья.

Закон о коммунальных домах от 2012 года является первым нормативно-правовым актом, наделяющим их постояльцев защищёнными правами, включающими в себя заключение письменного договора проживания и выдачу расписки под любую денежную транзакцию, ограничения на депозиты и другие платежи; требования к чистоте и безопасности для проживания и адекватные механизмы урегулирования взаимоотношений после окончания контракта.

Объединение квартиросъёмщиков Нового Южного Уэльса запускает кампанию для жильцов, собственников и местных представителей организации по информированию о ключевых положениях Закона о коммунальных домах. По итогам данной кампании, каждый из постояльцев обретёт необходимые знания и навыки для защиты собственных прав в рамках Закона.

Автор: Margaret Di Nicola, проект «Коммунальные дома», Объединение квартиросъёмщиков НЮУ.

Подробности по ссылке: www.tenantsunion.org.au/publications/e-news

Перевод Михаил Ращупкин, студент 3-го курса НИУ-ВШЭ



История Тони или каково это - жить в коммунальном доме

За считанные минуты первого разговора с Тони (63 года) можно узнать о том, как он сам видит свою жизнь сейчас, ярко описывая пребывание в Ньютауне, восточном пригороде Сиднея, арендуя комнату в 13-квартирном коммунальном доме за AU\$172 (€120). Это первый пансион, в котором ему приходилось когда-либо жить, и он находится здесь уже около 12 месяцев.

Несение службы и опыт выживания во Вьетнаме выработали в нём способность бороться до конца, несмотря ни на что. Его история включает в себя два брака, рождение детей и успешную карьеру, но светлые периоды жизни сменились тяжёлыми временами: постоянным уходом за больной женой, утратой супруги и успешной, но опустошающей борьбой с онкологическими заболеваниями, и последующим отдалением от него второй жены с маленьким ребёнком. Тони утверждает, что именно разлад в отношениях, отдаление и его посредственное финансовое положение оставили для него единственный вариант проживания



– в коммунальном жилье. Он получил государственное пособие по программе «Newstart», но более чем половина от него ушла на наём жилья. В то время как его богатая история как квартиросъёмщика открывала для него рынок частного жилья, долговые обязательства и рост цен на частные немеблированные квартиры сделали данный вариант неприемлемым для него.

Тони пережил шок по прибытию: настолько его ужаснуло состояние дома. Он не отличался чистотой, имел свой собственный агрессивный запах и почти всё, что было общим для жильцов, было сломано – в частности, это касалось кухни и ванных комнат, в которые он так и не собирается входить из-за их удручающего состояния.

Управляющий, пожилой жилец, не утруждает себя вопросами регулярной уборки или же организации ремонта, поэтому многое в доме остаётся повреждённым, вышедшим из строя или просто грязным. Бытовая техника, водонагреватель и газовые плиты вышли из строя. Разболтанные шнуры электропитания и перегруженные точки питания являются нормальным явлением в этих стенах.

Тони своими руками очистил верхнюю ванную комнату за месяц до такого состояния, в котором он позволил бы себе здесь принять душ. Также он регулярно стирает свои постельные принадлежности, расходуя на это две бутылки чистящих средств за две недели, чтобы держать их в чистоте. Несмотря на это, он по-прежнему находит на себе укусы.

Тони только качает головой на вопросы о своих соседях – и говорит о том, что при входе в коммунальный дом лучше быть готовым к маргинальной атмосфере и к обществу людей, регулярно употребляющих лекарственные средства не по назначению, наркотики и алкоголь. По его мнению, 80% (или даже больше) постояльцев не знают, что такое уважение по отношению к другим – и даже к себе. Большинство из них не работают и редко бывают вне дома.

На протяжении всего проживания здесь он познакомился с такими явлениями, как асоциальное поведение, немотивированная жесткость и необъяснимо высокий уровень шума. Для решения конфликтов между жильцами чаще всего вызывают полицию, и найти управляющего во время их приезда на вызов ещё ни разу не удалось.

Этот коммунальный дом в Ньютауне был доступным и по карману, а также близко расположен по отношению к городской инфраструктуре, что было важно для Тони, пока он пересматривал свои приоритеты в жизни. Он уверен, что его проживание здесь временно, что позволяет ему терпеть, мягко говоря, непригодные к комфортной жизни условия. Также он понимает, что долг заботиться о собственных постояльцах ничего не значит для владельца дома.

Тони заинтересован в применении права для решения проблемы с условиями проживания в доме и он знает, что нужно делать. Тем не менее, предпринимать какие-либо действия возможно только тогда, когда он будет готов покинуть своё пристанище – настолько велик страх перед мгновенным выселением за одну только попытку возражения домовладельцу, и он своими глазами видел, как это происходит. И только уверенность в том, что его нынешний статус проживания скоро изменится, внушает ему оптимизм и уверенность в том, что он сможет добиться наилучшего разрешения данной ситуации.

Автор: Sally Chalmers, отдел ресурсного обеспечения и развития обслуживания коммунальных домов Ньютаунского окружного центра, НЮУ.

Перевод: Ращупкин Михаил Андреевич, студент 3 курса ДГиМУ ФСН НИУ ВШЭ

**Южная Африка****Новый законопроект об аренде жилья**

Южноафриканский парламент принял в октябре поправку к законопроекту об аренде жилья, которую теперь отдали на подпись президенту Зуме. Законопроект разъясняет обязательства и права владельцев и нанимателей, такие как необходимость иметь договор найма в письменной форме. Кроме того, законопроект предусматривает создание судов по делам аренды жилья в каждой области, а также информационные бюро в каждом муниципалитете.

Источник: www.sabinetlaw.co.za

Доктор Саид Икбал Мохамед, член организации гражданских прав, дает комментарий о новом законопроекте:

«Новый законопроект об аренде жилья обеспечит большую защиту квартиросъемщикам, значительно улучшит качество, обяжет домовладельца писать договор найма в соответствии с законодательством. Это, в дальнейшем, защитит права и домовладельцев и расширит защиту возможных нанимателей, их семьи и их гостей».

**Швейцария****100-летие швейцарской ассоциации нанимателей**

Швейцарской ассоциации нанимателей, Schweizerischer Mieterbund (Швейцарский союз нанимателей), была основана в 1915 году. Но еще в 1891 первые ассоциации нанимателей в Швейцарии были сформированы в Базеле и в Цюрихе из-за ужасающих жилищных условий. В 1915 местная ассоциация в Женеве, Asloca, взяла на себя инициативу создать национальную организацию, которой сегодня является SchweizerischerMieterinnen-undMieterverband (Швейцарский союз нанимателей).

Источник: Asloca

**Словения****Никакой безопасности во владении на правах аренды для арендаторов**

ZdruženjeNajemnikovSlovenije (ZNS), Словенская Ассоциация Нанимателей проиграла дело, длившееся шесть лет, и сражение против правительства Словении. Словенская Ассоциация Арендаторов утверждала, что наниматели, которые сегодня живут в домах, возвращенных старым собственникам, но прежде жили в социальных квартирах при социалистической системе Югославии, потеряли много своих прав в законодательстве об «особенной защите аренды жилья». В октябре, Большая палата Европейского суда по правам человека, ЕСПЧ, объявила, что они не будут рассматривать это дело.

Источник: ECHR



Англия

«Налог на спальни» вызывает рекордный уровень выселения

Данные показывают, что больше чем 30,000 нанимателей в Англии и Уэльсе были выселены из своих домов в конце сентября этого года, главным образом из домов социальных домовладельцев, таких как местные советы и жилищные ассоциации. Социальные домовладельцы говорят, что это происходит, главным образом, из-за «налога на спальни».

Источник: TheGuardian



США, Нью-Йорк

Мэр Де Блейзо утверждает законопроект против притеснения

Данная мера дает силу городским законам 2008 г., которые предотвращают применение таких действий домовладельцев, как отключение коммунальных услуг, которые обычно используются, чтобы вынудить нанимателей освободить квартиру. Со следующего года такие домовладельцы, будут публично наказаны. Данная мера также поднимает максимальное наказание для таких домовладельцев до 10,000\$ за квартиру

Источник: therealdeal.com



Швеция

Рынок не решит проблему нехватки жилья

Рынок не способствует решению жилищного кризиса, именно поэтому правительство должно вмешаться, говорит новый министр жилищного строительства Кэплан (партия зеленых). Новое социал-демократическое/зеленое правительство обещает 250,000 новых домов к 2020 году, значительная доля которых будет доступными домами для найма.

Источник: Hem&Huga



Австралия

Общественное жилье становится постоянным

Доля общественного жилищного фонда в Австралии упала с 5.2% всего жилищного фонда в 1996 до 4.1% в 2011. В большей степени, оставшееся жилье было предназначен для самых бедных семей. Социальный жилищный фонд все реже является быть «временным». В 2012–13, только 4.6% нанимателей социального жилья съехали добровольно, в то время как 63 процента жили в социальном жилье в течение пяти или более лет.

Источник: AHURI EvidenceReview
