

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

December 2013

декабрь 2013

Швеция в Европе, но Европа не в Швеции.
страница 2

Жилищное строительство в
Северных странах
страница 3

19-ом съезде IUT собрались
страница 4-5

Превращается ли жильё в
головную боль для
Европейских стран?
страница 6

Норвегия рассчитывает на
частный сектор аренды жилья
страница 7

Дания
страница 8-9

Рынок арендуемого жилья в
Исландии после кризиса 2008 г.
страница 10-11

Арендный сектор жилья в
Швеции
страница 12-13

Возрастающая важность
аренды жилья в Финляндии
страница 14

Возрастающая важность
аренды жилья в Финляндии
страница 15

уведомление
страница 16

.....
**Русская версия подготовлена
студентами Факультета
государственного и
муниципального управления
Национального
исследовательского
университета -Высшая школа
экономики. Руководитель
проекта - профессор НИУ-
ВШЭ Елена Шомина"**





IUT member organisations in:

Austria, Australia, Belgium,
Benin, Bosnia-Herzegovina,
Canada, the Congo (Dem. Rep.),
Croatia, Czech Republic,
Denmark, England,
Estonia, Finland, France,
Germany, India, Israel, Italy,
Ivory Coast, Japan, Kenya,
Latvia, Liberia, FYR Macedonia,
the Netherlands,
New Zealand, Nigeria,
Norway, Poland, Portugal,
Romania, Russia, Scotland,
Slovakia, Slovenia,
South Africa, Spain, Sweden,
Switzerland, Tanzania, Togo,
Uganda, USA, Wales



P.O. Box 7514
108 92 Stockholm Sweden

Tel: +46 (0)8 791 02 34/791 02 25

Fax: +46 (0)8 20 43 44

E-mail: info@iut.nu

Website: www.iut.nu

Publisher and Editor: Magnus Hammar
December 2013

Co-editing: Dr David Kiner

Publication Design: Peter Bäckström

Cover photo: Copenhagen,
by Magnus Hammar

Швеция в Европе, но Европа не в Швеции.

К такому выводу приходит каждый, кто следит за жилищными дебатами в Швеции. А вы следите? Нет? Хорошо, тогда я постараюсь объяснить.

В настоящее время в Швеции наблюдается жилищный кризис. Достаточно долго там строили недостаточно жилья, поэтому сегодня 60% шведов живут в районах с дефицитом жилья. При этом в Швеции, наравне с другими странами, продолжается урбанизация. Молодые люди направляются в города, где есть работа, но нет доступного жилья. В результате - острая нехватка жилья, которая препятствует экономическому росту.

Дефицит арендного жилья был вызван низким объемом строительства и приватизацией, при которой арендные квартиры перешли в разряд собственных.

Так куда же движется Европа? Согласно Шведским политикам, хорошо функционирующие рынки недвижимости находятся в других частях Европы. Так, вы легко сможете найти подходящую вам квартиру, если переедете, например, в Берлин, Брюссель или Осло – здесь действуют правила рынка, спроса и предложения. Однако, по мнению большинства простых работников этих городов дела обстоят не совсем так.

Для шведских политиков объектом подражания является Финляндия, объемы строительства которой в два раза превышают объемы в их стране. При этом, мало сказано об отличиях финансовых предпосылок и различиях в законах, которые существуют в Финляндии. Финляндия - это страна с высокосубсидированным арендным рынком, в котором государство вкладывает миллионы евро в строительство нового жилья. Германия, в частности Берлин, в данный момент больше всего подходит для сравнения. Планы и строительные процессы рассчитываются на короткий срок, арендная плата низкая и строится большое количество зданий. Но складывается ощущение, что мало кто читал о быстром росте арендной платы, а также слышал разговоры об установлении максимума на повышение арендной платы.

Жилищная политика - сложный вопрос, который должен рассматриваться в определенном контексте, и который не может обсуждаться по частям.

Барбро Энгман

Председатель шведского Союза арендаторов.



CALENDAR

February 27–28: The IFHP 2nd Hague Housing Conference

March 12–14: Housing First Partners Conference 2014, Chicago, USA

April 5: Congress of Finnish Tenants, Vuokralaiset ry, in Helsinki

April 5–11: 7th UN World Urban Forum, Medellín, Colombia

June 13: NFTMO Annual conference and AGM, Stratford-upon-Avon, England

June 13–14: Congress of Tenant Association in Quebec, FLHLMQ, in Quebec

June 13–15: Congress of Swedish Union of Tenants, Visby Gotland

June 24–26: CIH Conference and Exhibition 2014, Manchester England

June 30–July 4: ENHR conference, in Edinburgh, Scotland

July 28–30: Texas Housing Conference, in Austin TX

October 6: International Tenants Day 2014, IUT event in Brussels, Belgium

October 6–8: UN ECE Committee on Housing and Land management, Geneva

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

Одной из наиболее привлекательных проблем для тех, кто работает в жилищном секторе, является возможность изменить жизнь людей к лучшему. Это может звучать далеко от суровой правды финансов, стратегии энерго-эффективности и затрат на строительство. Но это все смешивается, когда речь идет о построении общества, открытого для всех. И обеспечение хорошим и доступным жильем является одним из основных компонентов этой задачи.

Для того, чтобы достигнуть этого, важно иметь открытую позицию. Встречи с другими людьми могут раскрыть возможности для того, чтобы приступить к проблемам, с которыми Вы сталкиваетесь. Это, безусловно, относится к нашему жилому сектору, который постоянно стремится стать лучше, обеспечивает правильное обслуживание и развивает новые концепции.

Я имею честь быть председателем НБО, Северного Жилищного Строительства, некоммерческого объединения с членами из Дании, Исландии, Норвегии и Швеции. У нас амбициозное видение нашей работы: создание финансово, экологически и социально устойчивого жилья для всех в странах Северной Европы. Это предусматривает создание возможностей для развития муниципалитетов и регионов, оживленных и безопасных жилых районов и свободы выбора для жителей, которые также смогут влиять на свои жилищные условия и улучшать их.



НБО было образовано более 60 лет назад и наиболее обычный способ отпраздновать это - смотреть в будущее и еще больше усилить свою работу. С проектом «Жизнь и Управление Домов в Северных Странах» мы в течение ближайших двух лет сможем улучшить наши знания об условиях жизни населения и о способах управления домами и кварталами. На семинарах во всех странах-участниках мы собираем экспертов и тех, кто увлечен развитием тех тем, которые мы выбрали для этого проекта. Я убежден, что НБО может таким образом внести свой вклад в позитивное, устойчивое развитие Северных стран.

НБО утвердило четыре темы, которые важны для создания стабильного жилищного сектора, способного решить будущие проблемы:

- **Цифровая домашняя среда:** IT-технологии в доме являются важным способом для информирования жителей и общения с ними. Выбор технологии и бизнес-моделей является одинаково важным и для семей, и для владельцев недвижимости. Один из многих сложных вопросов: Что является наиболее устойчивым в долгосрочной перспективе и какие решения являются достаточно гибкими для удовлетворения потребностей, которые еще не были выявлены?
- **Реконструкция,** включая энергетику, окружающую среду и доступность жилья: Многие дома в Дании, Исландии, Норвегии и Швеции были построены в 1950-х, 60-х и 70-х годах. В настоящее время они нуждаются в реконструкции. Между тем, все Северные страны приняли жесткие

целевые показатели энергосбережения в жилом секторе, и у нас растет доля пожилых людей, которые предъявляют новые требования. Эти проблемы приходят в наши дома и должны быть решены наилучшим образом - но как?

- **Поддержка и развитие человеческих навыков:** Сектор недвижимости сталкивается с серьезной потребностью найма новых специалистов, и соревнуется с другими секторами экономики в привлечении и удержании лучших специалистов. Что нужно сделать для того, чтобы привлечь новых сотрудников и, чтобы удовлетворить спрос на новые навыки?

- **Территориальное развитие и реконструкция городов:** Существует много того, что еще нужно переделать с точки зрения социальной и пространственной среды в наших городах и районах. Как мы можем решить эти проблемы наилучшим образом?

Как вы можете видеть, перед нами стоит большая задача, над решением которой мы работаем в твердой уверенности, что в рамках этого проекта мы будем улучшать жизнь жителей и управление наших жилищ в каждой из Скандинавских стран.

Курт Элиассон в настоящее время занимает три позиции:

Председатель НБО

НБО: www.nbo.nu/in-english.html



Успешный съезд Международного Союза Квартиросъемщиков, International Union of Tenants (IUT), в Кракове

На 19-ом съезде IUT собрались более 120 делегатов из 25 стран – максимальное число за все время его существования! Краков, расположенный на юге Польши, оказался очень удачным местом для проведения конференции, проходила она в обеденном зале старинного военного клуба 19 века, из которого можно было легко попасть в великолепный исторический центр города.



Мэр Кракова, профессор Majchrowski, открыл съезд и поприветствовал делегатов IUT. Профессор Majchrowski не упустил возможности передать «ключ от города» Польской Ассоциации Квартиросъемщиков, Polskie Zrzeszenie Lokatorów (PZL), в знак признания их продолжительной и значимой деятельности. PZL является членом IUT с 1993 года, а в Польше функционирует с 1989 года, тогда же, когда была вновь установлена демократия в стране. PZL сформировали граждане (среди них была и нынешний Президент PZL Alicja Sarzyńska), которые хотели повлиять на процессы приватизации и восстановления прав на квартиры и дома. **Мэр высказался** по поводу желания города воссоздать муниципальный фонд арендного жилья в Кракове, что сейчас является крайне необходимым, т.к. покупка жилья для большинства домохозяйств со средним и низким доходом остается недоступной, особенно для молодежи, для пожилых людей и для молодых семей.

Президент IUT Sven Bergensträhle отметил в своей вступительной речи, что у арендного жилья большое будущее в изменяющемся обществе, где стала важна гибкость и где жизненные модели очень разнятся. Такие тенденции возможны при условии, что государство будет увеличивать возможность аренды доступного жилья и что законодательство будет справедливым по отношению к квартиросъемщикам. Господин Bergensträhle также выделил потребность в более нейтральной жилищной политике – сегодня субсидии и налоговые стимулы в основном направлены на помощь владельцам жилья. Увеличение фонда арендного жилья будет способствовать стабилизации всего жилищного рынка и сможет нейтрализовать образовавшиеся здесь пузыри. Sven Bergensträhle закончил утверждением, что общество нуждается в том, что, по крайней мере, треть всего жилищного фонда в арендном секторе могла нормально функционировать.

Kurt Eliasson, Президент Cecodhas Housing Europe, представил главные препятствия для обеспечения доступности жилья: недостаток недорогого и долгосрочного финансирования, спад государственных субсидий, высокие издержки строительства и дорогостоящие меры по обновлению источников энергии.

Kurt Eliasson также определил потребности в жилье в Европе, обозначив некоторые статистические данные: 8% всех европейцев и одна треть людей, живущих на грани бедности, тратят более 40% своего семейного бюджета на жилье, а 6% находятся под угрозой покинуть свое жилище в течение 6 месяцев из-за того, что не могут его себе позволить.

Далее Kurt Eliasson представил приоритеты предстоящих в мае 2014 выборов в ЕС: доступность долгосрочного финансирования; разработка бизнес-модели для снижения потребления энергии; учет жилищных потребностей при принятии решений жилищной политики и адаптация доступного жилищного сектора к вызовам демографических изменений.

Barbara Steenbergen, глава отдела по связям IUT в Евросоюзе, сказала, что государства-члены ЕС сокращают поддержку социального и доступного жилья через ультра-либеральную политику, которая охватывает только крайне нуждающихся. Приоритетными задачами должны стать борьба против территориальной сегрегации и геттоизации и способствование социальному единству при всем разнообразии городского сообщества.

Были представлены **контрольные точки IUT** – пять требований, направленных к кандидатам в Европейский Парламент в мае 2014. Требования включают в себя: право для всех на доступное и достойное жилище, правила господдержки в ЕС должны создавать условия для инвестирования в строительство доступного жилья, институты ЕС должны бороться против отказа в жилье и энергетической бедности, все квартиросъемщики должны иметь доступ к сертификатам энергетического функционирования здания и институты ЕС должны способствовать более нейтральной жилищной политике в странах-членах ЕС.

Председателем съезда была выбрана **Lesley Baird**, исполнительный директор TPAS Scotland, а сопредседателем - Penny Carr, координатор по штату Союза Квартиросъемщиков в Квинсленде, Tenants Union of Queensland (TUQ) Australia. Не считая некоторых изменений в Уставе IUT, основная работа была сосредоточена вокруг заявления съезда IUT - «Финансирование доступного съемного жилья». После некоторой дискуссии, съезд принял и подписал заявление, которое будет отправлено в национальные правительства.

Magnus Hammar, генеральный секретарь, представил достижения и деятельность IUT в период 2010-2012 гг. Сегодня IUT насчитывает 64 участника из 44 стран. Среди новых участников – организации FMTA и FLHLMQ из Канады, NPTO из Англии, AIN и UTA из Кот-д'Ивуар и Кении, соответственно. Также был представлен план деятельности IUT на 2013-2016 гг., где IUT вместе с участниками должен будет защищать права на безопасную аренду, включая права квартиросъемщиков, достаточные сроки уведомления, а также выступление за нейтральность жилищной политики с точки зрения налогов и субсидий. IUT должен будет также работать в направлении сохранения и увеличения социального/общественного жилищного сектора и борьбы с энергетической бедностью.

Международный день квартиросъемщиков, первый понедельник октября, остается главным общественным событием членов IUT. 6-го октября 2014 года этот праздник будет отмечаться в Брюссели, Бельгия.

Phil Morgan, Англия, был председателем круглого стола, где представители организаций- членов IUT спорили по поводу вопросов, касающихся квартиросъемщиков: многолетние квартиросъемщики (*sitting tenants*), общественное участие квартиросъемщиков, антисоциальное поведение, эффективность источников энергии и подход к молодежи. У публики была возможность выразить свое мнение через пульта голосования.

Также участникам съезда выдался шанс прогуляться с экскурсией по старой части города Кракова, а также съездить с автобусным туром в Nowa Huta, «новый металлургический завод», город, функционировавший по социалистической модели с 1950-х по 1980-е годы.

Lesley Baird, председатель съезда, завершила собрание приглашением всех участников в Шотландию в 2016 году на новый съезд. Приглашение было тепло встречено аплодисментами делегатов!

Заявление съезда, буклет и другие документы доступны на сайте: www.iut.nu/conferences.htm

Далее Kurt Eliasson представил приоритеты предстоящих в мае 2014 выборов в ЕС: доступность долгосрочного финансирования; разработка бизнес-модели для снижения потребления энергии; учет жилищных потребностей при принятии решений жилищной политики и адаптация доступного жилищного сектора к вызовам демографических изменений.

Barbara Steenbergen, глава отдела по связям IUT в Евросоюзе, сказала, что государства-члены ЕС сокращают поддержку социального и доступного жилья через ультра-либеральную политику, которая охватывает только крайне нуждающихся. Приоритетными задачами должны стать борьба против территориальной сегрегации и геттоизации и способствование социальному единству при всем разнообразии городского сообщества.

Были представлены **контрольные точки IUT** – пять требований, направленных к кандидатам в Европейский Парламент в мае 2014. Требования включают в себя: право для всех на доступное и достойное жилище, правила господдержки в ЕС должны создавать условия для инвестирования в строительство доступного жилья, институты ЕС должны бороться против отказа в жилье и энергетической бедности, все квартиросъемщики должны иметь доступ к сертификатам энергетического функционирования здания и институты ЕС должны способствовать более нейтральной жилищной политике в странах-членах ЕС.

Председателем съезда была выбрана **Lesley Baird**, исполнительный директор TPAS Scotland, а сопредседателем - Penny Carr, координатор по штату Союза Квартиросъемщиков в Квинсленде, Tenants Union of Queensland (TUQ) Australia. Не считая некоторых изменений в Уставе IUT, основная работа была сосредоточена вокруг заявления съезда IUT - «Финансирование доступного съемного жилья». После некоторой дискуссии, съезд принял и подписал заявление, которое будет отправлено в национальные правительства.

Magnus Hammar, генеральный секретарь, представил достижения и деятельность IUT в период 2010-2012 гг. Сегодня IUT насчитывает 64 участника из 44 стран. Среди новых участников – организации FMTA и FLHLMQ из Канады, NPTO из Англии, AIN и UTA из Кот-д'Ивуар и Кении, соответственно. Также был представлен план деятельности IUT на 2013-2016 гг., где IUT вместе с участниками должен будет защищать права на безопасную аренду, включая права квартиросъемщиков, достаточные сроки уведомления, а также выступление за нейтральность жилищной политики с точки зрения налогов и субсидий. IUT должен будет также работать в направлении сохранения и увеличения социального/общественного жилищного сектора и борьбы с энергетической бедностью.

Международный день квартиросъемщиков, первый понедельник октября, остается главным общественным событием членов IUT. 6-го октября 2014 года этот праздник будет отмечаться в Брюссели, Бельгия.

Phil Morgan, Англия, был председателем круглого стола, где представители организаций- членов IUT спорили по поводу вопросов, касающихся квартиросъемщиков: многолетние квартиросъемщики (*sitting tenants*), общественное участие квартиросъемщиков, антисоциальное поведение, эффективность источников энергии и подход к молодежи. У публики была возможность выразить свое мнение через пульта голосования.

Также участникам съезда выдался шанс прогуляться с экскурсией по старой части города Кракова, а также съездить с автобусным туром в Nowa Huta, «новый металлургический завод», город, функционировавший по социалистической модели с 1950-х по 1980-е годы.

Lesley Baird, председатель съезда, завершила собрание приглашением всех участников в Шотландию в 2016 году на новый съезд. Приглашение было тепло встречено аплодисментами делегатов!

Заявление съезда, буклет и другие документы доступны на сайте: www.iut.nu/conferences.htm

Превращается ли жильё в головную боль для Европейских стран?

Вольфганг Аманн

Европа часто воспринимается как имеющая более развитый жилищный сектор по сравнению со многими другими частями света. Однако, как только континент столкнулся с продолжительным экономическим кризисом, международное внимание сосредоточилось на нескольких типах жилищной бедности, которая распространилась в европейских странах.

Семьи в Европе сталкиваются с ростом цен на жилье и на коммунальные услуги. Расходы, связанные с жильем, являются крупнейшим компонентом потребительских расходов в Европейском союзе. По данным Евростата, в 2011 году расходы на жилье составляли 23% от общего объема расходов. Для 12% населения расходы на жилье составляет 40% всех расходов.

В Центральной и Восточной Европе предыдущие методы строительства и отопления не были сосредоточены на энергоэффективности. В результате, семьи переплачивают за энергию и живут в энергетической бедности. Статистика Европейского Союза показывает, что один из 10 европейцев живет в семье, неспособной оплатить счета по коммунальным услугам за 2010 год.

Доступность жилья – еще одна большая проблема. Доля социального арендного жилья в общем жилищном фонде в среднем по ЕС составляет 11%. В новых странах - членах ЕС, а также в странах бывшего Советского Союза доля социального жилья упала до 3-5% от общего объема жилищного фонда после перехода к свободной рыночной экономике. Постоянное сокращение государственного жилья привело к длинным очередям, оставляя большое количество людей проживать в не отвечающих требованиям жилищных условиях.

Массовая приватизация жилья в Восточной Европе создала новый класс «бедных собственников», неспособных покрывать расходы на управление и обслуживание частного дома. Эти собственники также несут ответственность за неэффективное управление кондоминиумом, так как они не могут себе позволить внести вклад в техническое обслуживание и ремонт общих частей зданий, в которых они живут.

Качество жилищного фонда составляет проблему для Центральной, Южной и Восточной Европы. Большой процент европейского жилищного фонда был построен из некачественных фабрично подготовленных материалов и серьезно страдал от нехватки инвестиций в течение многих десятилетий. Если в Западной Европе как минимум 90% квартир снабжены основными коммунальными услугами, такими как ванной или душем и центральным отоплением, то в Центральной Европе этому критерию отвечают только 75%, а если посмотреть восточнее, то этому соответствуют менее 50% квартир.

Наиболее неблагополучные группы, столкнувшиеся с жилищными проблемами - это одинокие родители с маленькими детьми, неработающие пенсионеры, семьи с тремя и более детьми, а также маргинальные сообщества, такие как цыгане, мигранты и беженцы. По



данным, предоставленным Программой развития Организации Объединенных Наций, 43% населения Румынии имеют жилищные проблемы, в основном это уязвимые цыганские группы.

Очевидно, что бедность влияет на жилье. Но разве плохие жилищные условия тоже приводят к бедности? Некоторые исследователи предполагают, что плохие жилищные условия способствуют возникновению ловушки бедности. Когда расходы на жилье поднимаются для людей с малым количеством экономических ресурсов, доходы домашних хозяйств по другим основным потребностям для них сокращаются. Девальвация местной валюты в Венгрии и Румынии, например, резко увеличила стоимость жилья для многих семей, что привело к сложным последствиям.

В то же время, стабильное жилье связано с хорошим физическим и психическим здоровьем и способностью поддерживать занятость. Не имея достаточного жилья, многие семьи просто не в состоянии быть предприимчивыми и изо всех сил пытаются преодолеть порочный круг бедности.

Жилье – это гораздо больше, чем просто укрытие: во всем мире жилье является крупнейшим активом частных домохозяйств. Неплохое проживание предоставляет возможности для семейного бизнеса; является необходимым условием для обучения молодежи и достойной дальнейшей жизни. Строительство нового жилья является надежным двигателем бизнеса и рабочих мест.

Жилье является эффективным социальным амортизатором. Но если оно вызывает головную боль - как сейчас для многих европейцев и правительства Европейского Союза - это настоящая головная боль.

Вольфганг Аманн - доцент кафедры в Институте недвижимости, строительства и жилья в Вене (Австрия). Он работал с организацией Habitat for Humanity в Европе, на Ближнем Востоке и в Африке по вопросам жилья в Европе и Центральной Азии.



Эта статья была опубликована в Guardian Professional в мае 2013 года.
Опубликована с разрешения автора.

Норвегия рассчитывает на частный сектор аренды жилья.

Норвегия относительно безболезненно вышла из мирового финансового кризиса благодаря масштабному оффшорному нефтяному сектору, стабильному государственному финансированию и резервному фонду, который насчитывал около €112 000 на каждого из 5,1 миллиона жителей Норвегии.

Тем не менее, многие норвежцы испытали трудности после 71%-ого повышения цен на жилье с 2005 года. «Норвежский рынок жилья остается неустойчивым, и банкам необходимо удерживать еще больше капитала на случай еще одного бума на рынке недвижимости», - сказал Мортен Балзерсен (Morten Baltzersen) новостному агентству Reuters в сентябре. Балзерсен является главой Управления по финансовому регулированию и надзору страны.

Большая часть жителей Норвегии имеют дома. В целом, три четверти норвежцев (77%) были домовладельцами в 2011, в Осло этот показатель был равен 69%. Таким образом, доля арендаторов составляет всего 23%. В Осло треть семей владела своими домами через жилищные кооперативы, что выше среднего показателя на 15%.

Доля социального жилья, которое принадлежит, в основном, муниципалитетам, составляет всего лишь 3% от жилищного фонда. Несмотря на то, что небольшая доля жилья находится в государственной собственности, существуют различия в регионах. На самом севере, в Шпицбергене, почти 54% жилья Осло принадлежит государству в связи с местной добывающей деятельностью.



Студенческое жилье в

Рынок арендного жилья преобладает частными арендаторами, которые владеют третью собственности. Существуют четкие «субсидируемые» элементы договоров аренды, так как эти домовладельцы часто сдают жилье в аренду друзьям или родственникам по «субсидированным» ценам. Рынок «несубсидированного» арендного жилья состоит из частных лиц, которые выступают в роли профессиональных арендодателей.

Государственный жилищный банк Husbanken был основным игроком на рынке жилья во время Второй Мировой войны, а также остается им до сих пор. В период с 1945 по 2000 год около половины двухмиллионного жилищного фонда Норвегии была построена с низкой процентной ставкой по кредиту, выданной кооперативам и частным лицам. Любой желающий, который предъявлял заявление, соответствующее требованиям банка, имел право на «субсидированный» жилищный заём.

Банк Husbanken по-прежнему обеспечивает потенциальных домовладельцев льготными кредитами. Кроме того, норвежцы, которые проектируют дома сегодня, часто строят второй отдельный блок (sokkelbolig), который они продают. В основном, чистый доход от аренды жилья за вычетом операционных расходов облагается налогом, как обычный доход от капитала с налоговой ставкой в 28%. Тем не менее, владельцы вторых блоков не платят налоги на прибыль до тех пор, пока второй блок не составляет половину размера жилищной площади, на которой они живут. Подсчитано, что более 10% всех арендуемых помещений являются таковыми («вторыми блоками»).

Стоимость аренды в частном секторе формируется на основе рыночных цен. По закону арендная плата может быть установлена так же высоко, как и цены на аналогичное жилье на данной территории, а также арендная плата не может превышать 10% от рыночных ставок. Но на самом деле арендная плата устанавливается на том уровне, который арендатор готов платить. Арендодатель может настаивать на увеличении арендной платы раз в год, на любую стоимость. Арендатор либо соглашается на новые условия, либо обращается в жилищный суд, Taktsnemnda, либо отказывается дальше снимать жилье – наиболее часто встречающийся случай.

Сроки аренды в частном секторе арендного жилья также бывают фиксированными или нефиксированными. Фиксированные сроки не могут быть меньше трех лет, но для арендаторов «второго блока» минимальный срок составляет один год. Предупреждение о расторжении контракта должно быть получено заранее, за три месяца или один месяц соответственно. Если арендодатель отказывается предоставить письменное извещение после зафиксированного срока аренды и через три месяца после этого, то вид аренды меняется и становится нефиксированным, а также неограниченным.

Депозиты в Норвегии довольно высоки, они достигают шестимесячной арендной платы. По данным Ассоциации арендаторов, разногласия по поводу возвращения вкладов – довольно частая тема на жилищном суде.

«Мы, конечно, хотели бы видеть переход от поощрения домовладения к более нейтральным политикам в этом вопросе», - считает Дарс Аасен (Lars Aasen), генеральный директор Leieboerforeningen, Ассоциации арендаторов в Осло. – «Но, на мой взгляд, было бы политическим самоубийством для любого политика предложить любые серьезные изменения».

.....

Ассоциация арендаторов Норвегии, Leieboerforeningen, с девятью сотрудниками, является независимой не-политической организацией, основанной в 1993 году. Ассоциация является национальной и имеет около 4000 членов. Также Ассоциация предоставляет рекламы аренды, например для арендаторов небольших магазинов и офисов. www.lbf.no





Дания, с находящимися в долгу владельцами и самоуправляемыми квартиросъемщиками

Согласно Ассоциации Ипотечных Банков Дании (the Association of Danish Mortgage Banks) в период жилищного бума в стране с 2003 по 2007 гг., цены на объекты жилищной собственности выросли на 66%, способствуя раздуванию пузыря жилищной недвижимости в Японии и Испании. По данным Евростата, жители Дании имеют самую высокую после голландцев частную задолженность в мире - в размере 267% дохода.

Экономика Дании, а особенно жилищный сектор, значительно подверглись влиянию финансового кризиса. Согласно Economists' House Price Indicator, за период 2007-2012 гг. цены на жилье упали приблизительно на 17%. Многие датчане, вложившие деньги в жилищный сектор не для проживания, а для сдачи в аренду, испытывают теперь финансовое бремя, обусловленное сократившейся реальной стоимостью недвижимости, а также ипотечными кредитами.

В настоящее время владельцы недвижимости находятся в ожидании лучших времен, так как сейчас продать квартиры без существенных потерь невозможно. По этой причине, некоторые выставляют квартиры для аренды - что в общем случае, могло бы снизить арендную плату, но на практике не наблюдается. Бездействие большинства собственников ведет к росту спроса на жилье в аренду, что напротив, увеличивает арендную плату.

Датский рынок сдачи жилья в наем состоит из двух одинаковых по размеру секторов - частного и некоммерческого, общественного сектора, имеющих в распоряжении примерно по 20% жилищной недвижимости.

Некоммерческий, социальный жилищный сектор, almene boliger, включает в себя 560 000 жилищ, в которых живет около 1 миллиона датчан. В рамках этого сектора образовано 650 жилищных ассоциаций жилищных с широкими полномочиями самоопределения. В ассоциации представлены арендаторы 7000 микрорайонов. Квартиросъемщики самостоятельно организуют очередь на жилье, однако при реализации какого-либо нового проекта муниципалитеты вправе распоряжаться до 25% вакантных жилищ. Указанные жилищные ассоциации находятся под контролем местных муниципалитетов.

Жилища распределяются по принципу "первый в очереди". Ограничений по доходу претендента нет, однако приоритет отдается людям с особо острыми потребностями в жилье. Это отражает основу идеологии о том, что некоммерческое социальное жилье предназначено для всех, независимо от дохода или социального статуса. Те, кто уже получал доступ к жилью в рамках этой системы, имеют приоритет над новыми кандидатами. Однако, если кандидат - новичок в Копенгагене, процесс приобретения квартиры может занять от 15 до 25 лет ожидания в очереди.

Арендная плата устанавливается владельцами, исходя из среднерыночной цены на недвижимость. Это означает, что арендная плата остается доступной, так как коррелирует с изменением цен.

Жилищный сектор субсидируется путем предоставления налоговых льгот; в то время как приобретение



новой недвижимости финансируется за счет сочетания субсидируемых государством кредитов (88%), беспроцентных займов от местных органов власти (10%) и вклада арендатора (2%).

Частный рынок аренды более распространен в крупных городах, например, 26% от общей доли арендного жилья находится в Копенгагене. Арендные ставки в квартирах, построенных до 1991 года (доля которых около 88%) в основном регулируется, в то время как арендные ставки на жилье, построенное после 1991 года, освобождаются от контроля. Система основана на идее, что владельцы не должны получать прибыль от арендаторов.

Большинство хозяев квартир, находящихся под контролем государства, уже ограничили стоимость арендной платы в соответствии с эксплуатационными расходами, техническим обслуживанием, сделав поправку на инфляцию. Более того, к аренде может быть прибавлена сумма, равная максимум 7% от стоимости имущества в 1973 году - принцип, вызывающий недовольство у многих частных домовладельцев.

Квартиры, сданные в эксплуатацию до 1991 года также могут быть освобождены от контроля сдачи в аренду, если в них проводился капитальный ремонт на сумму, превышающую 33 000 евро. Согласно данным Союза Датского Арендатора, эти ремонтные работы не всегда носят кардинальный характер, но чаще являются косметическим ремонтом. Так, за ремонт кухонь и ванных комнат, отремонтированных от "плохого" до "менее плохого" состояния, владельцы часто повышают арендную плату вдвое. Если никаких реконструкций произведено не было, и если новая арендная плата существенно отличается от стоимости сопоставимых квартир в том же жилом районе, арендодатель, как и сам арендатор, имеют право просить о корректировке арендной платы у Арендного Трибунала.

Депозиты оплачиваются арендаторами в обоих перечисленных секторах; плата за один месяц аренды для некоммерческих организаций, и, как правило трехмесячный депозит для частного сектора. Кроме того, владельцы недвижимости в частном секторе часто требуют дополнительную трехмесячную предоплату как страховку.

Датские квартиросъемщики относительно застрахованы от нестабильности. Арендаторы в некоммерческом секторе могут оставаться жить в предоставленной квартире, даже если они выиграли в лотерею или получили более высоко оплачиваемую работу - доходы проверяются только на момент подачи заявки на жилье. Таким образом, они не ограничены в пребывании.

Что касается частного сектора, арендаторы часто заключают контракты на два года, однако установленных нормативных сроков нет. Квартиросъемщик должен быть проинформирован о любых увеличениях аренды в письменной форме, с уведомлением за три месяца. Арендодатель должен представить основания для роста стоимости аренды, арендатор имеет право на возражение.

Программа Right-to-Buy ("Право на покупку") была основана в 2002 году, для квартиросъемщиков в государственно субсидируемом секторе. Однако восемь лет спустя, в 2010 году, только 62 квартиры были выкуплены жильцами. В 2011 была предложена новая мера, но большинство датских арендаторов, судя по всему, не поддержали эту идею, не поспешив выкупать жилье.

Союз Датского Арендатора, Lejernes Landsorganisation (LLO), основан в 1917 году, имеет почти 50.000 членов , www.lejerneslo.dk
Узнайте больше LLO: www.iut.nu/members/members.htm#Denmark





Рынок арендуемого жилья в Исландии

после кризиса 2008 г.

Йон Рунар Свенссон

Развитие рынка жилья в Исландии пошло по особому пути по сравнению с другими Северными странами. Высокий уровень обеспеченности населения привел к росту доли приобретения жилья в собственность, достигая 85%-90% с приходом нового тысячелетия. Другая сторона медали заключалась в сокращении аренды жилья, которая до второй Мировой войны была ведущей в быстро растущих городах Исландии.

После банковского краха 2008 года и последовавшего за ним экономического кризиса, доля домовладения резко упала в связи с тем, что многие исландцы потеряли свои дома, и потенциальные покупатели испытывали трудности выхода на рынок. Кроме того, с новым доступным финансированием доля арендного жилья выросла за последние несколько лет, и в настоящее время составляет 23-25% всех домашних хозяйств.

Высокий уровень домовладения в Исландии делает ее систему жилья более похожей на некоторые англоязычные страны, чем на другие страны Северной Европы. Причина отчасти кроется в политической системе Исландии, которая ощутила влияние право-центристских партий, и частично в культурном эхо, будучи против коллективных и социальных решений. С нордической точки зрения, жилищные политики Исландии и Швеции выделяются как

диаметрально противоположные по шкале коллективистско-индивидуалистских решений жилищной политики. Исландия, со своей стороны, систематически поощряла самостоятельное строительство и приобретение жилья в собственность в условиях высокой инфляции, которая зачастую делает жилищное финансирование весьма проблематичным.



Социальная жилищный сектор состоял в основном из занимаемых их владельцами квартир, называемых «жилищами» рабочих. Эти квартиры были проданы посредством проверки нуждаемости групп жителей с низким доходом, обеспеченных государственной

финансовой поддержкой, и не могли быть проданы на свободном рынке. Квартиры по программе социальной ренты находились в собственности муниципалитетов и в основном распределялись между клиентами своего департамента социального обеспечения. К 1990-м гг. «жилища» рабочих составили 7% от исландского жилищного фонда, а муниципальные квартиры по программе социальной ренты только 2%. Жилищные ассоциации, обеспечивавшие инвалидов, студентов и пожилых людей жильем в аренду, составили еще 2%.

Программа рабочего «жилища» была заброшена в 1999 году, а с 2002 года начались продажи этих квартир на открытом рынке недвижимости, де-факто заканчивая программы социального домовладения в Исландии в качестве отдельного вида жилья. Вместо этого, государственный Фонд Жилищного Финансирования после 2000 года увеличил кредитование в сторону роста доли социальной аренды жилья и в меньшем масштабе в других видов арендуемого жилья. Таким образом, с наступлением нового тысячелетия рынок аренды начал снова медленно расти. Стимулировала такое развитие событий новая система жилищных субсидий жильцам, впервые представленная в Исландии лишь в 1995 г., в то время как программы домашней собственности субсидировались государством уже много десятков лет.

Рост международного финансового кризиса в октябре 2008 года привело к краху трех крупнейших частных коммерческих банков Исландии, в связи с их трудностями в

рефинансировании своих краткосрочных долгов на замороженных международных финансовых рынках. За этим последовала политическая турбулентность, национальная валюта потеряла две трети своей стоимости вследствие того, что инфляция выросла до 20%, а уровень безработицы от 1% до 9%. После всего произошедшего пришла волна эмиграции, хотя не столь большая, как опасались многие аналитики. Чистые потери Исландии составили в течении трех следующих лет 2-3% ее населения на 2008г.

Долги домовладельцев резко возросли, потому что все жилищные кредиты были полностью проиндексированы, с учетом 30%-ного увеличение индекса цен в течение 2008 и 2009 гг. В то же время, жилищный бум, сложившийся до 2008 г., постиг крах, так как цены упали на 40%, став причиной убыточности акций более одной трети всех владельцев жилья.

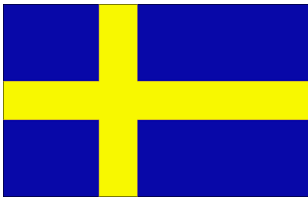
Кризис для домовладельцев привел, в начале, к увеличению поставки арендного жилья, так как многие жилища были освобождены из-за эмиграции владельца или из-за перехода заложенной недвижимости в собственность залогодержателя. Теперь, в 2013 году, рынок аренды в районе Рейкьявика «перегрет» арендной платы выше, чем в течение многих десятилетий. Нерегулируемый рынок аренды заметно вырос в размере в течение последних нескольких лет; жилищные субсидии, которые арендаторы могут получить от муниципалитетов - при условии, что они могут показать письменное и сертифицированный договор аренды с их помещика - не повторил крутые тренды повышения арендной платы. Соответствующее законодательство развилось в Исландии лишь к 1979 года, а его реализация на рынке аренды никогда не была полной.

Ситуация исландских арендаторов, таким образом, выглядит все более шаткой. К сожалению, Ассоциация арендаторов Рейкьявик, основанная в 1978 году, прекратила свое существование в конце 2000 года. Тем не менее, благодаря недавним инициативам Ассоциации потребителей Исландии, теперь существует организация, в которую жильцы имеют право обратиться с многочисленными жалобами.

Йон Рунар Свенссон – исследователь Академии Рекьявика



Улица в Islafjörður, на северо-западе Исландии



Тэ Шведский корпус модели.

Арендный сектор жилья в Швеции имеет 2 отличительные особенности по сравнению с другими государствами Европы: в нём нет социального жилья и нет учреждения, регулирующего квартплату. Однако в Швеции существует так называемый потолок арендной платы. По статистике, одно из пяти домохозяйств арендует дом, находящийся в муниципальной собственности, и одно из пяти арендует дом, пользуясь услугами частного сектора. В Стокгольме почти каждый второй дом сдаётся внаём. Улучшение законов, связанных с жилищным вопросом, одновременно с большим количеством строящегося государственного жилья и растущее движение квартиросъёмщиков в 1950е, 60е и 70е года повлияло на институт аренды в Швеции таким образом, что он стал безопасным и доступным, таким он и продолжает быть по сей день.

После Первой Мировой Войны на фоне экономической депрессии последовала безработица и жилищный кризис. Ситуация стала значительно хуже, когда государственные жилищные субсидии были отменены в 1922 году и стандарты квартплаты перестали быть едиными в 1923 году. Плохие жилищные условия, перенаселённость и лишения имущества стали причинами для возникновения в 1923 году Шведского Союза Квартиросъёмщиков и Национальной Кооперативной Организации (HSB). В 1939 году Суды, занимающиеся вопросами аренды, (Rent tribunals) были созданы во всех городах, в которых население превышало 30 000 жителей.

В отличие от большинства стран разорённой, бедствующей Европы, Шведская промышленность не только не была разрушена, но и вскоре стала развиваться всё больше. Существовало достаточно много рабочих мест, увеличивался размер семей, которые затем переезжали в города, поэтому дефицит жилья стал особо ощутим. Основы жилищной политики были заложены в 1947 году, когда произошёл переход от селективной к универсальной политике: теперь единичные усилия для решения острых жилищных проблем не были столь актуальны, в центре внимания были меры, которые могли бы решить проблемы, связанные с жильём, для всего населения.



Дети с флагом Швеции союз квартиросъёмщиков, примерно с 1930.

Жилищные муниципальные компании стали главными исполнителями этой новой политики. Перед ними стояла задача строительства домов на некоммерческой основе, и этот процесс финансировался льготными кредитами со стороны государства. Эта новая универсальная политика, в отличие от большинства других стран, подразумевала, что ни один дом не должен быть зарезервирован за менее обеспеченными домохозяйствами, и на жилье могут претендовать все группы жителей.

Данная политика стала частью Шведской модели социального государства. Шведская модель подразумевала централизованные переговоры и зачастую «коллективные договоры» между профсоюзами и работодателями без вмешательства государства. Та же самая модель была применима и к установке квартплаты.

Квартплата регулировалась с 1942 года, но в период с 1957 по 1968 года регулирование постепенно сходило на нет в момент, когда установление квартплаты было введено в соответствии с системой потребительской стоимости и «стоимости арендатора». Эта система, сохранившаяся по сей день, определяет арендную плату в соответствии с жилищными условиями, размером жилья, его качеством, годом постройки и стандартами. Новые ставки квартплаты устанавливаются в соответствии с сопоставимой квартплатой в других домах в рассматриваемом районе. Данная ситуация схожа с

системой Mietspiegel (это так называемая среднестатистическая стоимость арендной платы) в Германии и Австрии.

Другая Шведская особенность состоит в том, что квартплата в большом муниципальном жилищном фонде служила нормой для установления квартплаты как в частном, так и в государственном секторе. С 1957 года арендные ставки для муниципального жилищного фонда были установлены в ходе переговоров между представителями Шведского Союза Квартироръёмщиков (SUT) и муниципальными жилищными компаниями. Так как квартплата в муниципальном жилищном фонде также служила примером для квартплаты в частном секторе, то это дало SUT большую власть над регулированием квартплаты в Швеции.

В 2011 году был введён новый закон, в котором одним из пунктов был, что муниципальные компании должны действовать на “деловой манер”. Фактически, они должны были приносить прибыль, и эта прибыль могла идти в кассу муниципалитета. Кроме того, ежегодные местные переговоры по поводу квартплаты между Шведским Союзом Квартироръёмщиков и жилищными муниципальными компаниями с этого времени должны были также включать третью сторону, которая бы также принимала полноправное участие, - частных арендодателей. Более того, при установлении квартплаты большое внимание должно было уделяться расположению жилья. Эта новая политика породила опасения среди арендаторов, что квартплата теперь будет значительно более высокой. Однако SUT, включающий 530,000 членов, сумел отразить натиск со стороны частных арендодателей и квартплата в Швеции увеличилась лишь на 2.2% в 2013 году.

Тем не менее, в Швеции сегодня существуют серьёзные проблемы, связанные с институтом аренды жилья. Острая нехватка жилья в Стокгольме, Мальме и Гетеборге, по мнению Торгово-Промышленной Палаты, с индивидуальной точки зрения является препятствием для экономического роста. По данным Жилищно-коммунальной службы в Стокгольме, 400,000 людей сейчас стоит в очереди за квартирой. Данная нехватка жилья повлияла на подорожание квартир на 12% за последний год в целом по Швеции, в то время как средняя цена за квадратный метр в Швеции составляет сейчас €7,400 в Стокгольме. Для сравнения, средние зарплаты для таких работников бюджетной сферы, как учителя и медсестры, составляет около €2,500 в месяц. Средняя квартплата в настоящее время составляет €760 в месяц за двухкомнатную квартиру в Стокгольме. Однако ситуация может варьироваться: аналогичные новые квартиры в центре города могут стоить в 2 раза больше. Социальная изоляция и сегрегация также являются актуальными проблемами, зачастую их причины – нехватка жилья и необеспеченность водоснабжением.

Дорогостоящий ремонт – еще одна острая проблема в этом государстве. В период с 1964 по 1975 годы 1,4 миллиона квартир были построены по программе «Миллион домов» в Швеции. Эта акция в основном подразумевала постройку панельных домов, схожих с теми домами, которые строились в Европе и других странах в это же время. Как и везде, теперь эти дома нуждаются в серьёзном и незамедлительном обновлении.

Так называемое «Право на покупку» с 2007 года, предложенное муниципальным и частным арендаторам, привело к дальнейшему снижению доступности числа квартир, сдаваемых в аренду. В особенности эта проблема была актуальна в трёх крупнейших городах Швеции. В общей сложности, около 160,000 квартир было успешно продано новым жильцам с 2000 года. По статистике, примерно 3 из 4х квартир были проданы в Стокгольме. Жильцы могли купить весь дом и организовать арендный кооператив. Необходимо 2/3 голосов, чтобы переехать, однако перед подобным предложением мало кто сумеет устоять, так как иногда есть возможность перепродать собственность с 50% прибылью.

Таким образом, нехватка жилья – одна из наиболее острых проблем в Швеции, и она активно обсуждается в обществе. Однако некоторые эксперты высказываются о необходимой альтернативе сложившейся ситуации – введении социального жилья в Швеции, что приведет к новым высоким затратам для государства.

Возрастающая важность аренды жилья в Финляндии



Финны любят свои коттеджи с саунами, расположенные по соседству с одним из '1000' озер. Они также любят танцевать танго, привыкли инвестировать в Nokia и до сих пор вкладывают деньги в жилье. Здесь, как и в Австралии, 70% рынка жилья принадлежит частным лицам, каждый здесь имеет в собственности один-два жилых помещения.

Тем не менее, одну треть жилья в Финляндии составляют помещения, которые сдаются в аренду. Половина из них – «социальные» дома из жилищного фонда, субсидируемого за счет государства. Вторая половина – частное жилье, сдающееся в аренду. Так, в Хельсинки, столице Финляндии, в аренду сдается каждый второй дом.

Помимо домовладений и аренды, есть небольшая доля так называемых жилищных компаний (1,5%), которые по своей сути являются кооперативами, действующими за счет государственных субсидий. Такие компании находятся под контролем государственного жилищного фонда ARA по финансированию жилищного строительства и развития центра Финляндии.

Еще одна небольшая часть рынка жилья находится в частичной собственности (2,5%). Это означает, что житель первоначально владеет лишь частью жилища, а другую часть арендует. Как правило, в течение 5-12 лет собственник выплачивает оставшуюся сумму и становится полноправным хозяином жилья.

Субсидируемые за счет государства жилые помещения, сдающиеся в аренду, известны в Финляндии как "ARAVA жилье". Они строятся благодаря предоставленным фондом ARA жилищным кредитам. Аренда за подобное жилье определяется по принципу покрытия затрат в течение всего срока кредита – обычно он составляет 35 лет. Затем государство прекращает регулирование. В 2012 году месячная арендная плата варьировалась от 9 до 13 евро за квадратный метр. 60% ARAVA жилищ принадлежат 320 муниципалитетам Финляндии. Остальные 40% в равной степени принадлежат и управляются некоммерческими жилищными организациями и жилищными трестами.



Ворота в Pohjola доме в Хельсинки, с 1901

Арендаторы ARAVA жилья выбираются на основе критериев, которые ежегодно устанавливаются Правительством. Здесь учитывается степень потребности заявителя в жилье, его уровень доходов и имущество, находящееся в собственности. Приоритет отдается бездомным, а также тем, кто остро нуждается в жилье.

Арендные ставки в частном секторе Финляндии регулировались вплоть до 1991 года, после чего условия аренды могли устанавливаться в процессе переговоров. В 1995 году дерегулирование коснулось и старых договоров аренды жилья. Так что же случилось после этого? После 1991 года ничего не происходило; арендная плата существенно не увеличилась, главным образом из-за переизбытка жилых помещений, сдаваемых в аренду, в связи с большим строительством в 1980-х. После 1995 года избыток арендуемого жилья оказался в прошлом, поэтому в период с 1995 по 2000 гг. арендная плата в Финляндии увеличилась в целом на 26%, и на 42% в Хельсинки. Относительно рынка жилья - стояла ли перед ним задача в увеличении строительства? Правильный ответ - "нет". Частный сектор арендуемого жилья действительно немного увеличился, но в основном это произошло в результате того, что аренда стала выгоднее, чем собственность на жилье.

Договоры аренды помещений в частном секторе заключаются обычно на один-два года. Если договор аренды длится один год или более, владелец жилья должен уведомить о его окончании за шесть месяцев, или за три месяца, если договор аренды длится менее года. Арендатору необходимо сделать подобное уведомление за один месяц до выселения. Депозит не может превышать арендную плату за три месяца, но обычно он устанавливается на уровне одно- или двухмесячной квартплаты..

В мегаполисах Финляндии существует нехватка жилья, хотя финны построили в 2012 году вдвое больше, чем шведы. Финское правительство признало, что отсутствие доступного арендного жилья противодействует экономическому росту, и пообещало дополнительные государственное финансирование в этой сфере. - Государство должно поддерживать строительство доступного арендного жилья, как никто другой, - сказал финский министр жилья Криста Киуро в радио-интервью в мае.

Финские Арендаторы, Voukralaiset ry, являются общенациональной организацией, которая помогает арендаторам решать их проблемы и предоставляет своим членам юридические консультации. Voukralaiset – это также лоббистская организация, хорошо известная в стенах министерства жилья Финляндии. - Аренда жилья становится все более популярным явлением в Финляндии, но арендная плата должна быть более четко определена, чтобы жильцы могли легче определить, какие расходы в нее включены, - говорит Энни Виита, директор организации финских арендаторов .



Anne Viita, Director Voukralaiset ry



Последствия реформы системы социальной поддержки для арендаторов Великобритании

Федерация Арендаторов Эдинбурга (ФАЭ), представляющая более 60 местных сообществ арендаторов и жильцов Эдинбурга, отмечает, что с

апреля в Шотландии наблюдаются позитивные изменения, вследствие идеологической попытки уменьшить размер государства всеобщего благоденствия, однако в стране сильно обеспокоены их влиянием на арендаторов.

Бетти Стивенсон, координатор ФАЭ, комментирует сложившуюся ситуацию: «Реформа системы социальной поддержки в неравной степени влияет на самые бедные и наиболее уязвимые слои населения в нашем обществе и потенциально способна уничтожить сектор социального жилья в Шотландии. Подобное несправедливо, недействительно и обрекает наименее состоятельные группы населения на крайнюю бедность».

Так называемый «налог на спальню» является флагманом британского правительства для обложения платой тех, кто получает жилищные пособия. Сбор сокращает реальный размер пособия на 25% для квартиросъемщиков, которые по новым правилам имеют сверх заявленного числа спален. В результате арендаторы попадают в состояние крайней нищеты: у них недостаточно доходов для оплаты рентных платежей, что, как следствие, ведет к растущим задолженностям по арендной плате у владельцев социального жилья.



По данным Городского Совета Эдинбурга, после введения «спального налога» доля квартиросъемщиков, имеющих долги по арендной плате, увеличилась с 27 % до ошеломляющих 72 %. Только после восьми недель с момента введения налога в апреле 2013 года размер неуплаченных арендных платежей составил 390 тысяч фунтов стерлингов. «Если подобная тенденция сохранится, то в долгосрочной перспективе будут катастрофические последствия для финансового планирования владельцев социального жилья», - заявляет Бетти Стивенсон. По ее мнению, «потеря арендных платежей из-за плохих долгов окажет существенное влияние на бизнес-планы арендодателей, а также на услуги, которые получают квартиросъемщики».

«Реформа системы социального обеспечения сильнее всего ударяет по наиболее уязвимым членам нашего общества», - считает советник Кэмми Дэй, деятель по жилищным вопросам в городском совете Эдинбурга. «В этой ситуации нет победителей. Бедные оказались еще глубже в ловушке бедности, в то время как сокращение поступлений от рентных платежей в Совет ставит под угрозу существующий объем инвестиций в жилищно-коммунальные услуги и новые, необходимые и доступные по цене дома».

Хотя Шотландское Правительство принимает меры по смягчению последствий рассматриваемой реформы, оно в значительной степени ограничено в своих возможностях, поскольку проведение реформы находится в ведение Британского Правительства, однако жилищные вопросы переданы непосредственно Шотландии.

Тем не менее, для арендаторов существует небольшая лазейка от «налога на спальни». При наличии недостаточно маленьких домов для переезда, у большинства из тех, кто желает сменить место жительства с целью избежать уплаты данного налога, не будет другого выбора, кроме как остаться на прежнем месте и найти для его выплаты альтернативные источники дохода, если таковые имеются.

С новой волной реформы системы социального обеспечения будущее выглядит все более мрачным для тех, кто уже столкнулся с финансовыми сложностями: будет не только ограничен размер пособий, но коренным образом изменится способ их выплаты.

Подготовлено Клэр МакГиливрэй, Эдинбургская Федерация Арендаторов www.edinburghtenants.org.uk

уведомления



США

Домохозяйства под угрозой

Более 2,1 млн. семей с низким уровнем доходов используют ваучеры, чтобы по доступной цене арендовать весьма скромную жилплощадь на частном рынке жилья. Однако из-за ограниченного финансирования, из четырех семей, обладающих правами на аренду федерального жилья, в действительности их получает только одна. Малообеспеченные пожилые люди, люди с ограниченными возможностями, а также работающие семьи с детьми вынуждены ждать месяцы, а иногда и годы, чтобы получить такую помощь. Конгресс будет обсуждать бюджет сделки на 2014 финансовый год до 13 декабря включительно.

Малообеспеченные семьи и население, нуждающееся в доступном жилье, заинтересованы в нем, как никто другой.

Источник: Rooflines, Shelterforce NHI



Австралия

Арендаторы Квинсленда остаются без жилья

Услуги по поиску жилья, оказываемые Союзом арендаторов Квинсленда и 15 местных жилищных консультаций прекратят свою деятельность в конце декабря 2013 года, если правительство Ньюмана не найдет дополнительное финансирование.



Швеция

Инициатива Шведского союза квартиросъемщиков

Жилищное строительство Швеции находится в упадке по причине высокого уровня цен и арендных ставок. Политики возложили решение жилищного вопроса на рынок, не уделяя этой проблеме должного внимания на политическом уровне. Шведский союз квартиросъемщиков SUT запустил крупный проект "Bostadslyftet" (инициативы для дома), чтобы привлечь внимание властей.

Основная цель проекта – сделать жилищный вопрос одной из пяти главных тем на проведении всеобщих выборов в сентябре 2014 г. В SUT насчитывается более 10000 представителей, сама компания занимается лоббированием на национальном и муниципальном уровне, выпускает рекламные ролики для телевидения и кино, организует семинары и дебаты по всей Швеции. Сайт кампании www.flerhem.nu достиг отметки в 110000 уникальных посетителей чуть более чем за месяц.

Источник: Swedish Union of Tenants



Италия

Успехи SICET

Итальянская ассоциация квартиросъемщиков SICET, представила основные результаты своей деятельности. После трехгодичного отсутствия дотаций для жильцов с низким уровнем доходов, итальянское правительство заложило в бюджет 50 млн. евро на 2014 и 2015 гг. на

оказание помощи малообеспеченным семьям. Кроме того, будет создан еще один фонд для предотвращения задолженностей по аренде из-за снижения доходов, вызванных болезнями, внезапной потерей работы и т.д. Для предотвращения преждевременного выселения жильцов будут приняты особые меры. Тем не менее, по словам SICET, финансирование все равно не является достаточным: за последние годы насчитывается более 250000 выселений из-за задолженностей по арендной плате.

Источник: SICET



Испания, Каталония

Каталония против приватизации

Каталонское правительство планирует приватизировать и продать 14000 социальных жилых помещений для финансирования нового жилья. Такие способы получения доходов как концессии, продажа и приватизация поощряются правительством Каталонии, ведь они позволяют ему закрывать счета с дефицитом ниже 1%, что является требованием со стороны федерального правительства Испании.

По словам каталонской ассоциации квартиросъемщиков FAVIBC, это негативное решение для всего каталонского народа, а особенно квартиросъемщиков, так как оно способствует повышению уровня бедности и снижению безопасности. FAVIBC будет бороться против планов приватизации.

Источник: FAVIBC



Канада, Квебек

Я люблю своего соседа!

Ассоциация квартиросъемщиков Квебека FLHLMQ начинает кампанию «Я люблю своего соседа», целью которой является улучшение качества жизни в государственном жилье. В рамках кампании планируется принятие "устава добрососедства", который предлагает подходы для улучшения благосостояния общин.



Англия

Награждение Коре Картер

Коре Картер MBE была вручена награда за пожизненные достижения на церемонии награждения «Женщины в жилищном вопросе» (National Women in Housing). Эта организация отмечает достижения женщин-профессионалов, работающих в жилищном секторе Великобритании. В 1984 году Кора собрала группу квартиросъемщиков для лоббирования Совета Kirklees от имени своих соседей. Она помогла создавать Ассоциацию квартиросъемщиков и жителей Kirklees в 1987 году. Кора является членом-учредителем, а сейчас еще и вице-председатель Английской Организации квартиросъемщиков и жителей (TAROE). Поздравляем!

Источник: Kirklees Neighbourhood Housing



Великобритания

Эксперт ООН советует отказаться от налога на спальни

Специальный докладчик ООН по вопросу о надлежащем жилье Ракель Рольник посоветовала правительству Великобритании отменить «налог на спальни», узнав о том, как подобная политика влияет на незащищенных людей по всей стране. Кроме того, она предупредила, что жилищное пособие может еще больше затруднить переезд в частный арендный сектор для лиц с низкими доходами.

Источник: UN News Centre



Germany

Berlin to ban holiday lets.

Повышение арендной платы в Берлине будет ограничено, жилая застройка увеличена и введен запрет на краткосрочную аренду квартир в дни праздников – это часть мер, принятых Городским Сенатом в мае для решения проблемы хронического дефицита жилья. Хорошая новость: повышение арендной платы для берлинских домов должно быть ограничено до 15% в течение трех лет, по сравнению с текущими 20%.

Источник: The Local



Израиль

Министры дали красный свет

Комитет министров по жилищному строительству, как ожидается, утвердит план министра финансов Яир Лапид по созданию новой госкорпорации, которая будет работать с целью увеличить предложение арендного жилья в Израиле. Корпорация будет контролировать осуществление обещания о строительстве 150 тысяч единиц арендного жилья в течение десяти лет.

Источник: Haaretz



Южная Африка

Социальное жилье – шанс остаться «на рынке»

Социальное жилье в Южной Африке – это субсидируемая правительством аренда жилья для людей, которые зарабатывают от 110 € до 550 € в месяц и, как следствие, «выпадают» из рынка жилья. Они зарабатывают слишком много, чтобы получить бесплатное жилье, но вместе с тем слишком мало для того, чтобы получить кредит на недвижимость в банке. Правительство финансирует около 65% всех проектов социального жилья за счет займов в частном секторе. Месячная аренда на рынке социального жилья составляет от 64 € до 128 €.

Источник: www.bdlive.co.za



Гонконг

Жильцы за чертой бедности

Около 1,01 миллиона человек в Гонконге живут за чертой бедности – необходимым для проживания в городе минимумом, который составляет половину среднего дохода домохозяйств. Однако если субсидии в виде государственного жилья станут частью их доходов, то приблизительно 330 000 домашних хозяйств перестанут считаться бедными и потеряют свое право жить в государственном жилье.

Источник: South China Morning Post



Австралия, Квинсленд

Государственное жилье помогает стать частью общества

По сведениям национального исследования социального жилья, около половины арендаторов государственного жилья сообщили, что оно помогло их социальной интеграции и повысило перспективы трудоустройства.

Источник: The Queensland Times



Южная Африка

Конец жилищного кризиса?

Кейптаун сообщил о строительстве приблизительно 15000 арендных жилых помещений для семей, проживавших в общежитиях, непригодных для жизни, которые последние 40 лет после режима апартеида оставались неизменными.

Источник: www.bdlive.co.za