

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

апрель 2016

Перевод выполнен
студентами НИУ ВШЭ и
МГУ им. Ломоносова

Научный руководитель :
Елена Шомина

Ответственный редактор
номера: Юлия Васильева

Переводчики:

Валерия Диденко
Анна Долотенкова
Александра Дорфман
Анастасия Маклакова
Дмитрий Мальков
Кирилл Матюпатенко
Яна Османова
Анастасия Пастухова
Елизавета Рохмина
Наталия Сидельникова
Владислав Скороход
Мария Титова
Марина Шемякина

Vienna best city for living

Vienna has been named as the best city to live in the 18th Mercer Quality of Life study, much owed to the city's large stock of affordable rental homes. This publically owned house in Bürgergasse 22 is one of the city's many beautiful houses.

Learn more on page 15



Дании необходимо доступное жильё!

Осенью 2015 года в Дании было избрано либеральное правительство. Среди первых предпринятых новой властью мер было внесение изменений в структуру социальных льгот, в частности, были введены субсидии на аренду жилья для пенсионеров и людей с ограниченными возможностями. Чтобы предотвратить въезд беженцев в страну, правительство Дании разместило в ливанских газетах рекламу, сообщая потенциальным сирийским беженцам о том, что Дания не лучшее направление для миграции – вместе с тем правительство оказало влияние на социальное обеспечение не только беженцев, но и датских граждан.

На днях правительство сообщило о замораживании налогов на недвижимость, но только на жильё, находящееся в собственности. При этом, налоги на арендованные единицы жилья заморожены не были – в Дании их выплачивают напрямую сами арендаторы. На вопрос о причинах такой дискриминации Министерство Финансов ответило просто: «Мы не можем позволить себе всё.» Описанные мероприятия негативно повлияли на многих граждан Дании с низким уровнем дохода.

За последние два века темп переселения из деревень в города увеличился. Эта миграция оказала значительное давление на жилищные условия в большинстве крупных городов Дании, по причине того, что строительство нового жилья не смогло удовлетворить резко возросший спрос – за исключением жилья для представителей верхушки среднего класса.

Таким образом, доступное жильё в Дании, в основном представленное в секторе социального жилья, находится под серьёзным давлением. Из-за масштабного сокращения социальных выплат значительная группа датчан – в основном арендаторы и беженцы – стала беднее и в то же время потеряла возможность получить доступное жильё.

Такие слова как «бездомность» и «трущобы» редко использовались в датском языке на протяжении многих лет, однако если новое доступное жильё не появится в ближайшем будущем, нам придётся заново привыкнуть к их использованию.

Именно поэтому в настоящее время основной политической целью Датского Союза Квартиротсъемщиков (LLO) является строительство большего числа единиц доступного жилья. Не откладывая на завтра!

Claus Højte, Director, LLO Denmark



Перевод на русский язык подготовила Яна Османова, студентка 2 курса факультета бизнеса и менеджмента НИУ ВШЭ

CALENDAR	
2016	
May 5-7: 100th anniversary, and 51st congress, of CNL, French Union of Tenants, in Paris	
May 9: Housing for Africa, Johannesburg South Africa	
May 20: 125th anniversary of the MV Zurich, Tenant Association in Zürich Switzerland	
May 27: Neighbour's Day	
June 10-12: TIS Annual Conference 2016, Westerwood, Scotland	
June 17-19: Swedish Union of Tenants AGM, Trollhättan Sweden	
June 28-30: CIH Housing and Exhibition conference 2016, in Manchester UK	
June 28-30: ENHR annual conference, Belfast, Northern Ireland	
July 13-14: TPAS England National Tenant Conference, Warwick England	
July 25-27: Prep. Com. 3 for Habitat III, Surabaya, Indonesia	
August 15: Tenants' Union of NSW, 40th Anniversary Forum, Sydney AUS	
September 13-15: UN ECE Committee on Housing and Land Management, Geneva	
October 3: International Tenant's day 2016	
October 7: National conference on Housing and Water, by CNL France	
October 14-16: IUT congress, Glasgow Scotland	
October 17-20: UN Habitat III, in Quito Ecuador	
November 18-20: TPAS Scotland conference and AGM 2016, St Andrews Scotland	
For more information on conferences and other events: www.iutnu/conferences.htm	

Приватизация социального жилья Великобритании не сработает – просто посмотрите на Европу

Правительство Великобритании дало понять, что намеревается списать со счетов жилищные ассоциации как можно скорее. В дальнейшие планы Правительства входит поддержка строительства домов на продажу, а не для сдачи в аренду. Однако помогут ли эти планы сократить дефицит жилья в Великобритании или создадут ещё большие проблемы?



Среднегодовой темп роста населения в Великобритании составляет 0,7% - один из самых высоких показателей в ЕС, вдвое выше среднего уровня по Европе. Скорость строительства жилья, однако, составляет 2,5 дома на 1000 человек. Это означает, что при росте численности населения с 2004 по 2014 год на 4,5 миллиона человек или примерно на 2 миллиона новых домашних хозяйств, было построено всего лишь 1,5 миллиона новых домов. На лицо очевидный дефицит в 500 000 домов.

В таких условиях нет ничего удивительного в том, что цены на жильё возросли. Обычно рост цен на жильё наиболее заметно сказывается на низкодоходных домашних хозяйствах, молодых семьях, покупателях своего первого жилья и мигрантах. Тем не менее, даже домохозяйства среднего класса в Лондоне и других мегаполисах постепенно вытесняются с рынка и вынуждены жить в далеких от работы пригородных зонах.

Действительно ли свободный рынок – это правильный инструмент для оживления строительства и формирования сегмента доступного жилья? Многие верят в либеральную теорию оптимального баланса между предложением и движущим им спросом.

Однако множество европейских стран, испытавших на себе последствия либерализации рынка, пожелали бы вернуться в прошлое и изменить ход событий.

В 1990-х годах страны центральной и восточной Европы избрали путь свободного рынка жилья. Правительства Венгрии, Словакии, Македонии, Румынии, Армении и ряда других стран продали свою долю в секторе жилищного строительства и предоставили заботу об издержках на строительство и капитальный ремонт частным застройщикам и ассоциациям квартиросъёмщиков. По последним данным HabitatforHumanity, сегодня эти страны могут похвастаться тем, что 90% владений находятся в частной собственности – вплоть до 98% в Армении.

Однако нельзя забывать и об обратной стороне медали: в результате приватизации жилищного сектора многие дома находятся в плачевном состоянии. По оценкам UN, в Румынии 40% домов нуждаются в ремонте. На Украине 10% домов должны быть реконструированы или восстановлены, а в России 9% подлежат сносу. Так разве свободный рынок помогает? Нет, раз в результате владельцы домов оказываются запертыми в своих разрушающихся домах, которые они не могут их продать, но, даже продав старые, не могут позволить себе новые.

Германия чаще всего ставится в пример в вопросе приватизации социального жилья. При этом государственное жильё в стране продано таким международным инвесторам, как DeutscheAnnington, Vonovia, Cerberus, Fortress и коммерческим банкам. Продажа и перепродажа одной и той же собственности привела к гонке за прибылью и повышению уровня цен на жильё. Сегодня в Германии на миллион меньшежилых домов, чем было до приватизации.

По мнению FinancialTimes, приватизация социального жилья в Великобритании сократит государственный долг на £100 млрд, но оснований предполагать, что принятые меры поспособствуют увеличению строительства домов и сокращению дефицита жилья в долгосрочной перспективе, слишком мало.

4.

Подход с позиции свободного рынка во времена кризиса более уязвим: в 2008 году взыскания за неуплату долгов по большей части затронули рынки с большой долей приватизированного жилья, и в меньшей степени страны, в которых задействованы обе модели – и с приватизированной собственностью, и с государственной, такие как Германия, Нидерланды или Австрия.

Если Великобритания не хочет, чтобы ее граждане эмигрировали в поисках более подходящего места жительства, ей необходимо научиться лучше управлять своей долей в жилищных ассоциациях вместо того, чтобы продавать ее.

Вольфганг Амман, глава Австрийского института недвижимости, строительства и жилья. Доктор Амман также является соавтором отчета Habitat for Humanity's 2015, доступного по ссылке www.habitat.org/emea



Статья была впервые опубликована в газете Guardian 24 ноября 2015 года. Публикуется с разрешения автора и издательства.

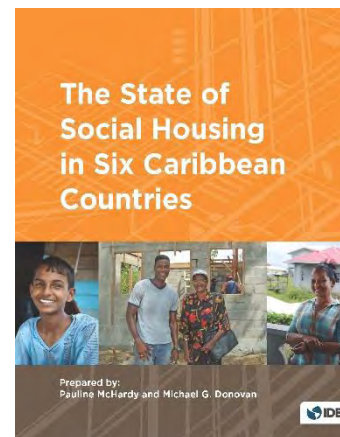
Перевод на русский язык подготовила Анастасия Пастухова, студентка 3 курса факультета социальных наук НИУ ВШЭ

Новая публикация:

Состояние социального жилья в шести карибских странах, от IDB

Отчет предоставляет сравнительный анализ государственной политики в отношении социального жилья в шести карибских странах: Тринидаде и Тобаго, Багамах, Барбадосе, Гайане, Ямайке и Суринаме. Первая часть посвящена описанию и роли социального жилья в Карибском регионе, а также проводимой политике по обеспечению социальным и доступным жильем в указанных странах. Вторая часть посвящена, в свою очередь, анализу жилищных вопросов в шести отдельных секциях, каждая из которых посвящена отдельной стране.

Источник: Inter-American Development Bank



Ванкувер, Канада

На Airbnb: недвижимости в аренду для резидентов!

Ванкувер планирует провести масштабное исследование, посвященное эффекту сервиса Airbnb на рынок съемного жилья.

«Мы сталкиваемся с огромным количеством проблем, когда строим съемное жилье. Мы не делаем это для туристов. Мы делаем это для людей, которые не могут себе позволить жить и работать в Ванкувере никаким другим способом», утверждает Советник Джефф Меггс.

Портленд, что в Орегоне, обязал всех арендодателей с Airbnb получать разрешение на сдачу жилья с 2014 года. В то же время Квебек стал первой провинцией в Канаде, которая ввела правила, обязывающие постоянных пользователей сервиса получать сертификат от министерства туризма и уплачивать налог в 3,5%. Законы Ванкувера уже запрещают сдачу в аренду места проживания на срок менее 30 дней за пределами указанного при въезде в страну отеля без деловой лицензии.

Источник: Новости Ванкувера

Отказ от неблагоприятных условий для жизни – выгода для общества

Жилищные условия и городская среда оказывают прямое воздействие на физическое и ментальное здоровье населения. Среди факторов, негативно влияющих на состояние здоровья горожан, неблагоприятный температурный режим, повышенный уровень шума и загазованности воздуха, трудности в получении доступа к рекреационным и зеленым зонам. Исследования показывают, что инвестиции в строительство жилья, отвечающего высоким стандартам качества, могут привести к значительным выгодам для общества.

По данным отчета Всемирной Организации Здравья (WHO) за 2011 год некачественное жилье стало причиной 100000 смертей в год на территории Европы. Только Великобритании число смертей, вызванных экстремально низкой температурой в жилом помещении в зимний период, составило 12500 в год. Похожие случаи были зарегистрированы в странах Прибалтики, Восточной Европы и Центральной Азии. Организация экономического сотрудничества и развития (OECD) исследовала зависимость между качеством жилья и удовлетворенностью горожан состоянием своего здоровья. В ходе исследования удалось выяснить, что люди, высоко оценивающие состояние своего здоровья, чаще всего определяют свои жилищные условия как удовлетворительные, что показывает тесную связь между здоровьем и состоянием места проживания.

Однако беда не приходит одна. Согласно железному закону рынка жилья профессора Хьюго Приемуса, низко доходные и социально незащищенные группы населения проживают в домах низшего качества, в то время как высокодоходные - высшего. Чаще всего в неблагоприятных условиях проживают малоимущие, многодетные семьи или семьи, в которых отец или мать воспитывают детей в одиночку. Кроме того, для указанных групп населения стоимость жилья зачастую становится непосильной и косвенно влияет на состояние здоровья, ограничивая возможность расходования семейного бюджета на удовлетворение других потребностей.



Поскольку жилье является общественным благом, обеспечение гарантий от незаконного выселения является базовым условием для благополучия граждан. Отсутствие гарантий от необоснованного выселения и краткосрочные договоры аренды могут привести к социально-экономическому неравенству и образованию препятствий для обращения жильцов к арендаторам из-за страха быть выселенными. Лишь немногие страны приняли «социальный» закон об аренде жилья, при котором арендаторы защищены от необоснованных замечаний, а арендная плата фиксируется на определенном уровне.

Жилье, не отвечающее стандартам качества, порождает дополнительные издержки.

Наибольшая доля некачественного жилья принадлежит частному арендному сектору. В 2010 году британская компания BuildingResearchEstablishment (BRE) подсчитала, что издержки на лечение заболеваний, возникших из-за неблагоприятных условий проживания, для Национальной службы здравоохранения составили по крайней мере 600 млн фунтов приобщих издержках для общества на сумму более, чем 1,5 млрд фунтов в год.

Инвестиции в качественное и доступное жилье – выигрышная стратегия. В соответствии с готовящейся публикацией EUROFUND, общество в целом выиграет от инвестиций в качественное жилье, поскольку расходы на медицинское обслуживание, социальное обеспечение и энергетику значительно сократятся. Общие затраты на строительство качественного жилья в Европейском Союзе составят 350 млрд. евро. По различным оценкам, инвестиции будут возвращены в течение трех лет. Инвестиции в жилье должны рассматриваться как форма профилактики возможных негативных последствий неблагоприятных условий для жизни и способствовать экономии бюджетных средств и улучшению условий жизни населения.

Daide Lanzillotti, IUT Brussels



Перевод на русский язык подготовила Валерия Диденко, студентка 3 курса факультета социальных наук НИУ ВШЭ



Швеция

Как (не) найти квартиру в Стокгольме

Для новоприбывших в Стокгольм существует множество способов арендовать квартиру: пообщаться с друзьями, поискать на сайте Blocket.se, обратиться в Стокгольмское Агентство Жилья «StockholmBostadsförmedling». В последнем случае, нужно быть готовым к продолжительному ожиданию. В 2015 году среднее время ожидания квартиры в аренду составляло 8,2 года, или 16 лет, если речь шла о квартире в центре города.

Около половины из более чем 12.000 квартир, сданных в аренду в 2015 году, принадлежали частным владельцам, а вторая половина – муниципальным компаниям.

В апреле 2016 года 533,562 человека стояли в очередь на жилье...

Источник: Стокгольмское Агентство Жилья.



Нидерланды, Амстердам

Город арендаторов, Амстердам, теряет социальное жилье. Доля социального жилья в общем числе жилой площади снизилась с 63% в 2011 до 57% в 2015, в основном из-за стремительной продажи квартир ассоциациями социального жилья. В то же время, количество семей с низким доходом, нуждающихся в социальном жилье (доход не более €34.911 в год на семью) увеличилось. Жилье в социальном секторе пользуется спросом со как со стороны новоприбывших беженцев, так и со стороны «бедных» студентов и малоимущих голландских семей.

Источник: Woonmagazine, Huurdersvereniging Amsterdam



Япония

Больше пользы от съемного жилья

Вопреки уменьшению населения в Японии, практически на 27% увеличилось количество построенных единиц недвижимости, сдаваемых в аренду. Эти цифры хорошо отражают изменение жилищных предпочтений: растет число домохозяйств, состоящих из одного человека. Кроме того, факт того, что постоянное трудоустройство на полный рабочий день является менее безопасным, может снизить заинтересованность японцев в покупке дома. Кроме того, владельцы территорий выстраивают больше объектов для аренды с целью снижения их собственных различных налоговых чек.

Источник: Japan Times



Программа «The EU Urban Agenda» и Международный союз квартиросъемщиков

Все больше людей живут, работают и проводят свое время в городах. По данным Евростата, в городах и районах городской застройки проживают почти три четверти или 72% населения Европейского Союза. При текущей тенденции уровень урбанизации будет продолжать расти и достигнет 80% к 2050 году.

В то же время, активный рост городов сопровождается рядом проблем, среди которых повышение риска сегрегации населения, увеличение уровня преступности и резкое ухудшение экологической обстановки.

Тем не менее, города имеют огромное значение для общества. Независимо от того, нравится нам это или нет, именно города являются двигателями экономического роста и инноваций, а также предоставляют широкие возможности для трудоустройства.

Действующая в Европейском союзе программа «The EU Urban Agenda» представляет собой инструмент, призванный обеспечить максимальное использование потенциала роста городов и способствовать успешному разрешению социальных проблем.

Через эту программу у национальных правительств, Европейской комиссии и иных стейкхолдеров, в том числе Международного союза квартиросъемщиков, появится возможность сотрудничать в целях развития устойчивой, инновационной и экономически мощной городской Европы.

В рамках программы планируется запуск четырех пилотных проектов: жилище (Словакия при участии Международного союза квартиросъемщиков), качество воздуха (Нидерланды), интеграция в общество мигрантов и беженцев (Амстердам), городская нищета (Бельгия и Франция). Проекты нацелены на повышение эффективности правового регулирования и использования финансовых ресурсов, а также обмен знаниями и опытом. 30 мая в Амстердаме состоится совещание европейских министров, ответственных за городское развитие, в ходе которого планируется прийти к соглашению о начале программы и первых проектов.

Более подробная информация доступна по ссылке <http://urbanagenda.nl>

Европейская премия по ответственному предоставлению жилья «European Responsible Housing Awards 2016»

В рамках концепции ответственного предоставления и управления жилищным строительством основными принципами являются улучшение экономических и социальных условий проживания местных сообществ. Такое строительство создает основу для социальной сплоченности, повышения привлекательности территории и повышения качества жизни местного населения.

Корпоративная социальная ответственность (КСО) может стать мощным инструментом для поддержки перехода к ответственному строительству и помочь поставщикам справляться с текущими и предстоящими трудностями.

Первые награды в рамках премии были присвоены 6 октября 2014 года – в Международный день квартиросъемщиков. В этом году Международный союз квартиросъемщиков снова объединяет усилия с «Delphis and Housing Europe», чтобы организовать второй раунд премии. Государственные, кооперативные и некоммерческие компании вновь смогут показать свою приверженность ответственному строительству и побороться за победу в премии «European Responsible Housing Awards 2016».

Узнайте больше об ответственном жилищном строительстве, и как участвовать по ссылке www.responsiblehousing.eu



**EUROPEAN RESPONSIBLE
HOUSING AWARDS 2016**

Перевод на русский язык подготовила Марина Шемякина, студентка 2 курса факультета бизнеса и менеджмента НИУ ВШЭ



Австрия

Вена – лучшее место в мире для жизни

Столица Австрии, Вена, была названа лучшим в мире городом для жизни в 18-м исследовании Mercer Quality of Life. Ежегодное исследование изучает социальные и экономические условия, состояние здравоохранения, образования, жилья и окружающей среды. Городское правительство имеет обычай инвестировать в высококачественное доступное арендное жилье. Вена является крупнейшим поставщиком социального жилья в мире с более чем 220 тысячами домов, находящихся в собственности города. Квартира площадью 100м² в пешей доступности от центра города может стоить не более €800 в месяц. Для примера аналогичная жилплощадь в центре Лондона обойдется более чем в €2,500 в месяц.

Уже седьмой год Вена занимает лидирующую позицию. Следом за ней, на 2-м и 3-м местах соответственно располагаются Цюрих, Окленд (Новая Зеландия).

Источник: the Guardian

Подготовка к конференции ООН по вопросам жилья и устойчивого городского развития (ХабитатIII), Кито, Эквадор, 17-20 Октября



Международный Союз Квартиротсъемщиков на европейской региональной встрече в Праге

15-18 Марта на встречу в Праге чешским руководством были приглашены государственные представители 56 стран ЕЭК ООН, некоммерческие организации, исследователи и градостроители. Трехдневное мероприятие, проведенное в качестве подготовки к конференции Хабитат III, посетили около 2000 делегатов, в том числе от Международного союза квартиросъемщиков.

Главным итогом европейской региональной встречи стала Пражская декларация для ХабитатIII. Параллельно с пленарными заседаниями и переговорами на высшем уровне состоялось и множество других мероприятий

таких, как семинары, учебные визиты и выставки. Международный союз квартиросъемщиков совместно с жилищной ассоциацией Европы внесли свой вклад в конференцию, организовав мероприятие под названием: «Роль доступного арендного жилья в условиях растущей потребности в жилье».

Пражская Декларация, возможно, не внесла новых идей в исследование вопроса устойчивого городского развития. Декларация повторяет положения, не раз обговоренные ранее – недостаток доступного, соответствующего высоким стандартам, пригодного для жизни жилья, а также бездомность как наиболее острую проблему.

Подписавшие соглашение также предложили решение проблемы бедности через создание равных возможностей для получения доступного жилья и обеспечение гарантий владения имуществом.

Полный текст декларации доступен по ссылке: www.iut.nu/UN/PragueDeclaration2016.pdf

Борьба с выселением арендаторов в Нигерии

Несмотря на процесс снижения уровня бедности во многих развивающихся странах, около одного миллиарда людей по всему миру по-прежнему живут в трущобах, согласно данным программы Хабитат. Стремительный рост городов создает существенную нагрузку на жилищный фонд и городскую инфраструктуру.

Абуджа, столица Нигерии, подверглась значительному росту населения за счет миграции, что привело к появлению городов-спутников, состоящих, в основном, из трущоб и сквоттерных поселений.

Национальный союз квартиросъемщиков Нигерии (НОАН) активно готовится к конференции ХабитатIII. НОАН, в основном, проявляет активность в богатом нефтью и газом штате Риверс, одном из 36 штатов Нигерии. По данным НОАН, более 60% населения столицы Порт-хакорт живут в нелегальных поселениях.

Во время региональной тематической конференции, прошедшей 7-8 апреля в рамках подготовки к ХабитатIII в Претории в Южной Африке, НОАН отметили связь между изоляцией деревень, ростом городского населения и формированием трущоб. Было также отмечено насильственное выселение, связанное с осуществлением государством так называемой «модернизации трущоб», порождающее увеличение количества бездомных, семейное обеднение и даже смерти.

Обеспечение гарантий владения жильем – это свобода от насильственного выселения!

Магнус Хаммар, Международный союз квартиросъемщиков

Перевод на русский язык подготовила Александра Дорфман, студентка 2 курса факультета социальных наук

Первому французскому союзу квартиросъемщиков 100 лет

В 1916 году, когда мужчины сражались на фронтах Первой Мировой Войны, силами французских женщин были организованы первые группы квартиросъемщиков. В этом году CNL (La Confédération Nationale du Logement - Национальная Ассоциация квартиросъемщиков) празднует столетие своей борьбы за защиту интересов и развитие прав съёмщиков жилья.

С начала своего существования опорой Ассоциации были её члены-активисты. Тесно связанная с обычными жителями, НАС всегда следит за их нуждами. В течение многих лет Ассоциация строго держалась своей цели в поддержке и создании условий для саморазвития, роста качества жизни и обеспечения яркой социальной жизни. И ей это удавалось. Благодаря собственным усилиям НАС и ее активисты добились многочисленных побед в борьбе за права квартиросъемщиков. Но, к сожалению, эта борьба порой до сих пор продолжается.

Воздадим должное уважение столетним усилиям людей в поддержк всеобщего права на съём жилья соответствующего качества, улучшения платежеспособности семей, продолжая поддерживать людей, желающих улучшить свою повседневную жизнь.

С 1916 года в НАС существует концепция: человек имеет право на съём жилья, и последнее – не объект рыночных отношений. В течение 100 лет, НАС является лидирующей организацией квартиросъемщиков, и это далеко не предел! Она никогда не перестанет бороться с посягательствами на социальное жильё, его развитие. Ассоциация будет призывать к рациональному финансированию строительства домов и отстаивать эту позицию в суде. Также НАС будет бороться за повышение общественного благосостояния в жилищной сфере.

Большое число мероприятий запланировано на 2016 год. Так, 4 Мая НАС провела конференцию в Национальной Ассамблее в Париже с участием арендаторов, национальных и международных экспертов, исследователей, представителей муниципалитетов, частных компаний. Также 5 числа в 51 конгрессе Ассоциации принял участие президент IUT (The International Union of Tenants – Международный Союз Квартиросъемщиков) Свен Бергенштраль.

Эдди Жакемар, Президент НАС



Дома для Уэльса

С 2008 года цены на недвижимость в Уэльсе выросли на 16 процентов, что превышает рост средних заработных плат в 6 раз. В 2015 году 5070 семей были признаны бездомными, в то время как еще с выборов 2011 года 8596 семей стояли в очереди на заселение. По подсчётам экспертов, около 12.000 новых единиц жилья требуется жителям Уэльса.

Кампания «Дома для Уэльса» (The Homes for Wales Campaign) - коалиция из семи организаций, одна из которых - Валлийские Квартиросъемщики (Welsh Tenants), представляет основную цель-обращение объединения:

«Мы просим наше следующее правительство в 2016 году включить в свою программу амбициозный план по восполнению дефицита жилья. Необходимо прекратить этот жилищный кризис».

Узнать больше о кампании можно по адресу: <http://homesfor.wales/about.html>



Расширяя горизонты арендного жилья Канады и Квебека

Экономическая ситуация в Канаде и Квебеке в последние годы была не в лучшем состоянии. Зависимость от добычи и продажи полезных ископаемых на фоне падения канадского доллара ставит страну в неустойчивое положение и грозит приближением рецессии.



Несмотря на то, что жилищный вопрос формально находится под юрисдикцией провинций, фактически первая программа государственного жилищного строительства была запущена в 1949 году на средства федерального правительства. Провинции, заинтересованные в предоставлении доступного жилья на своих территориях, должны были подписать соглашение о разделении издержек между федерацией, провинциями и муниципалитетами.

Квебек является второй самой густонаселенной провинцией в Канаде: 8 миллионов человек при общей численности населения 34 миллиона. Это единственная канадская провинция, которая имеет преимущественно франкоговорящее население, и единственная провинция, в которой французский язык признан единственным официальным языком. В то время как 69% канадцев являются собственниками своих домов, лишь 61% жителей Квебека имеют свою недвижимость. Различные правительственные программы предоставляют доступное жилье в собственность и в аренду, а средняя стоимость аренды составляет 643 канадских доллара в месяц (порядка 430 евро). Почти 37% всех арендаторов тратят на оплату жилья более 30% своего дохода. В Квебеке почти 63 тысячи единиц доступного арендного жилья были созданы до 1994 года, когда федеральное правительство приняло одностороннее решение о прекращении финансирования программы жилищного строительства. Почти 35 тысяч семей в настоящее время стоят в очереди на получение жилья, в частности из-за решения, принятого в 1994 году.

Социальное жилье составляет около 10% на рынке арендного жилья в Квебеке. Эти социальные дома состоят из 63 тысяч единиц жилья под управлением офисов жилищно-коммунального хозяйства, 30 тысяч жилищных кооперативов и 37 тысяч единиц жилья, управляемых некоммерческими организациями. Программа доступного арендного жилья предполагает установление ренты на уровне 25% дохода квартиросъемщика, при условии отнесения гражданина к низкодоходной категории населения.

Конец консерватизма в жилищном секторе пришел после десятилетнего господства режима Консервативной партии Стивена Харпера. Первый бюджет, представленный 22 марта 2016 года либеральным правительством Джастина Трюдо расширяет горизонты Канады и Квебека. Этот бюджет включает в себя ряд интересных мероприятий, которые удвоят инвестиции правительства в доступное жилье. Бюджет, который в настоящее время составляет 253 млн канадских долларов в год, вырастет до 515 миллионов в 2016-2017 годах и 496 млн в 2017-2018 годах. Эти средства предоставляются в виде грантов провинциям, которые, в свою очередь, должны инвестировать эквивалентную сумму и использовать средства для реализации жилищных программ по своему усмотрению на



Отремонтированное социальное жильё в Квебеке, Канада.

12.

социальное жилье, жилищные пособия, помощь по ремонту домов и т.д.

Правительство также инвестирует еще 574 млн канадских долларов в течение двух лет для решения проблемы деградации существующих 570 000 единиц социального жилья и выделит 350 млн долларов в 2016-2018 годах в целях борьбы с безпризорностью.

Направленные на поддержку индейцев Канады 739 млн канадских долларов будут инвестированы в течение двух лет в основном на обновление и улучшение существующего жилья в резервациях.

Для нашей организации, представляющей 63,000 семей, проживающих в жилье с низкой арендной платой в Квебеке, крайне важно, чтобы правительства, как в Оттаве, так и Квебеке, продолжали финансировать восстановление этих домов в размере 350 млн канадских долларов в год на протяжении по крайней мере ближайших пяти лет, так как имеющийся объем незавершенных работ оценивается более чем в 2 млрд канадских долларов.

В политическом климате, который в настоящее время представляется более благоприятным, существующие проблемы с точки зрения нашей ассоциации квартиросъемщиков кажутся вполне разрешимыми.

Élisabeth Pham, Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec, FLHLMQ.

Перевод на русский язык подготовила Анна Долотенкова, студентка 3 курса факультета социальных наук НИУ ВШЭ.



Индия

Новый закон об аренде для привлечения внимания к съемному жилью

В марте правительство анонсировало принятие нового закона об арендном жилье, который будет направлен на удовлетворение потребностей современных квартиросъемщиков. Несмотря на недостаток жилья в количестве примерно 19 миллионов единиц по всей Индии, около 11.09 миллионов домов в городах по всей Индии стоят пустыми с 2011 года.

Политики предложили использовать фискальные методы поощрения с целью повышения популярности съемного жилья и обеспечения жильем всей страны к 2022 году. В частности, в рамках данной программы будут введены налоговые льготы для владельцев жилья, которые будут сдавать собственность в аренду. Ожидается, что жилье станет ключевым фактором развития экономики, так как рост этого сектора приведет к росту спроса на сталь и цемент помимо создания дополнительных рабочих мест.

Источник: Economic Times of India

Перевод на русский язык подготовил Кирилл Матюпатенко, студент 2 курса факультета социальных наук НИУ ВШЭ

Союз квартиросъемщиков Непала подает заявку на членство в Международном союзе квартиросъемщиков



Непал - это федеративная республика в Гималаях, не имеющая выхода к морю и граничащая на севере с Китаем, а на юге, востоке и западе с Индией. Её население в 27 миллионов человек сильно пострадало от серии землетрясений в апреле и мае 2015 г., в ходе которых по данным Красного креста погибли около 9 тысяч человек и были повреждены или разрушены 900 тысяч домов.

Неофициальные поселения являются относительно новым феноменом для Непала, однако сейчас наблюдается рост сквоттерных поселений в быстрорастущих городах таких, как Катманду и Покхара. Согласно докладу Центра управления и ресурсов социального развития (Governance and Social Development Resource Centre) о городской нищете Непала за 2015 г. численность населения трущоб среди городских жителей возросла в абсолютном значении с 1,2 млн в 1990 г. до 2,8 млн человек в 2014 г.

В Катманду - столице Непала с населением свыше 1,7 млн человек находится штаб-квартира Союза квартиросъемщиков Непала или на непали – Nepal gharbahal soroker sangh. Союз был учрежден в 2007 году в ответ на быстрорастущую арендную плату. За последние несколько лет ставка арендной платы возросла на 35% до 65%, и многие арендаторы были выселены или самостоятельно съезжали из квартир из-за задолженности по арендной плате. Договоры об аренде заключались редко, и арендодатели не соблюдали действующий Закон об аренде.



Главная цель этого Союза - уравновесить права арендаторов и арендодателей и построить хорошие отношения между ними. Также, в соответствии со своим уставом Союз должен предоставлять Правительству предложения по улучшению арендного законодательства. Экономически более слабые группы населения такие, как студенты, пожилые люди и бездомные, должны иметь доступ к недорогому жилью. В деятельность организации также входит разрешение споров между арендаторами и арендодателями. По данным Союза квартиросъемщиков, снять комнату в сравнительно недорогом районе обойдется в 3 тысячи непальских рупий или 25 евро. Двухкомнатные квартиры сдаются по цене от 6 тысяч непальских рупий за месяц.

Ежегодное обследование домохозяйств за 2012-2013 гг. показало, что почти 40% непальцев арендуют свои дома в городских районах, и эта цифра может быть и выше, поскольку множество бедных семей в развивающихся странах проживают в незарегистрированном съемном жилье. Неудивительно, что в сельских районах только 3,6% семей арендуют жилье.

МагнусХаммэр, Международный союз квартиросъемщиков

Перевод на русский язык подготовила Анастасия Маклакова, студентка 3 курса Института стран Азии и Африки МГУ



Социальное жилье в городе Ниагара-Фоллс

«Обеспечение домашних хозяйств безопасным, доступным и комфортным жильем, представляет собой прочную базу, необходимую для выхода из поглощающего их цикла бедности. Строительство социального жилья улучшает положение малоимущих семей, способствует развитию образования и предоставляет возможности для обретения материальной независимости», считает Стэфэни В. Коварт, исполнительный директор Жилищного Управления города Ниагара-Фоллс.

Ниагара-Фоллс—американский город, расположенный на территории штата Нью-Йорк, граничащий с Канадой, обладает численностью населения более 50000 человек. После значительного спада в экономике в 1970-х годах город находился в тяжелом положении, сопровождающемся массовым обеднением и упадком общества. Среди основных факторов, способствующих увеличению уровня бедности – ограниченные возможности транспортного сообщения и трудоустройства, предоставление небезопасного жилья, низкий уровень подготовки рабочей силы, а также ограниченный выбор продовольственных товаров. Впоследствии кризис 2008 года оказал разрушительный эффект на американские домохозяйства: значительно участились случаи изъятия имущества вследствие неуплаты ипотечных кредитов, резко снизился уровень благосостояния семей и сократились возможности для получения заработков. Как результат – увеличение численности жителей, находящихся за чертой бедности, и убыль населения в целом. Согласно отчету, подготовленному фондом Джона Р. Оишеи, из 50195 жителей города Ниагара-Фоллс более 20% получают доходы ниже федерального прожиточного минимума. Согласно официальным данным за 2014 год, для семьи, состоящей из четырех человек, данный показатель был установлен на уровне 23850 долл. США в год.

С 2007 года темп роста цен на арендное жилье в США в три раза превосходил увеличение медианного дохода домохозяйств. Согласно данным интернет-издания Хаффингтон Пост, одна из четырех американских семей, арендующих жилую площадь, тратит более половины своего дохода на арендную плату. Число таких домохозяйств за период с 2001 года выросло с 7,5 млн. до 11,4 млн., при этом замедление темпов столь значительного роста не наблюдается.

Обеспечение жильем - одна из первостепенных задач органов власти. По данным опроса «Отношение к государственному жилью» от 2013 года, 83% американских граждан

уверены, что каждый горожанин заслуживает безопасного и качественного места для проживания.

Для многих людей государственное жилье предоставляет возможность покинуть пределы черты бедности посредством приобретения необходимых навыков для выполнения трудовой деятельности или получения образования. Следовательно, развитие системы доступного жилья оказывает положительный эффект на общество в целом. Без достаточного уровня обеспеченности жильем многие семьи с низким уровнем доходов вынуждены размещаться в приютах для бездомных или жить в иных опасных для жизни условиях.

Жилищное Управление города Ниагара-Фоллс (NFHA) демонстрирует высокие результаты в своей сфере деятельности, предоставляя доступное, безопасное и качественное жилье. За семидесятилетний срок своего существования NFHA обеспечила более двух тысяч возможностей для размещения, зарекомендовав себя как надежную организацию, оказывающую посильную помощь нуждающимся в качественном и доступном жилье. Согласно имеющимся статистическим данным, 42% резидентов, получивших жилье за счет деятельности NFHA, - лица, не достигшие совершеннолетнего возраста, 31% - ветераны и пенсионеры.

Узнайте больше о деятельности Жилищного управления города Ниагара-Фоллс на портале at www.nfha.org

Стэфэни В. Коварт, исполнительный директор Жилищного
Управления города Ниагара-Фолс



Перевод на русский язык подготовила Елизавета Рохмина, студентка 3 курса факультета социальных наук НИУ ВШЭ

США

Новый отчет: Вне досягаемости – 2015

Данная карта показывает количество отработанных при минимальной оплате часов, которые необходимы, чтобы снимать квартиру с одной спальней (в 50 штатах).

Карта показывает, что ни в одном штате США человек, работающий полный день 40 часов в неделю за минимальную зарплату, не может позволить себе однокомнатную квартиру, не заплатив при этом 30% своего дохода.

Хоть и 29 штатов, включая округ Колумбия, предприняли действия в сторону повышения минимального размера оплаты труда с федерального уровня в \$7.25 за час, доступное жилье остается вне досягаемости для работников с низким уровнем дохода для остальных штатов.

На сегодняшний день каждое четвертое домохозяйство-арендатор является домохозяйством с экстремально низким доходом (семьи, имеющие 30% ниже медианного уровня заработка). Таких домохозяйств в США порядка 10,3 миллиона, множество из которых не имеют доступного, безопасного и благоустроенного жилья. Три четвертых таких арендаторов тратят более половины своего дохода на уплату аренды, в связи с чем у этих 7,8 миллионов домохозяйств остается совсем мало денег для удовлетворения основных потребностей.

С полной версией отчета “Вне досягаемости - 2015” можно ознакомиться по ссылке:

http://nlihc.org/sites/default/files/oor/OOR_2015_FULL.pdf

Перевод на русский язык подготовила Наталия Сидельникова, студентка 3 курса факультета социальных наук НИУ ВШЭ



Филипп Лейн и Шэрон Батчер из общины коренных жителей близ Алис-Спрингс, Северная Территория.

Нет утопии на Северной территории Австралии

На Северной территории Австралии многие местные жители городских отдаленных поселений вынуждены арендовать ветхие и заброшенные жилища. Этот продолжающийся длительный период кризиса требует немедленного вмешательства. Недостаточное количество жилья, опыт выселений, неэффективное использование ресурсов, культурные и языковые барьеры только усугубили ситуацию. Как власти Северной территории, так и Федеральное правительство потерпели неудачу при попытке применить стратегию, которая могла бы помочь эффективно решить жилищные проблемы. Защита интересов арендаторов жилья в регионе, превышающем размер Франции в два раза, с 641 удаленным поселением, с населением, разговаривающим на более чем 100 местных диалектах, представляет исключительные трудности. Поездка между двумя самыми крупными городами – Дарвином и Алис-Спрингс занимает 17 часов.

Одной из самых значительных трудностей Северной территории является исторически сложившееся неудовлетворительное состояние жилищного фонда, расположенного в отдаленных труднодоступных районах, в котором проживают более 20000 человек. Аборигены и население острова Торрес сталкиваются с неблагоприятными жизненными условиями, приостановленными ремонтными работами, постоянной необходимостью обращений по поддержанию состояния жилья, неуступчивостью арендодателей и часто не соответствующей культурным традициям жилищной политикой.

Напряжение только продолжает нарастать вследствие того, что так много местных арендаторов живут в необеспеченных необходимыми ресурсами поселениях. Обычные просьбы по ремонту и поддержанию состояния жилья не находят отклика. Можно наблюдать, как арендаторы живут длительный период с неработающими туалетами, без кондиционера в то время, как температура регулярно поднимается выше 35°C, с дефектами электропроводки, и это лишь малая часть испытываемых проблем.

По закону аренды Северной территории, арендодатель в течение 14 дней после получения уведомления должен провести срочный ремонт. Несмотря на то, что все ранее упомянутые проблемы попадают в категорию аварийных, законное требование стабильно не выполняется. Часто от ремонтных групп можно услышать ответ об отсутствии необходимого для решения проблем финансирования.

Одним из поселений, сталкивающимся с упомянутыми трудностями, является иронично названная Утопия, ставшая домом примерно для 1400 австралийцев и мгновенно получившая статус самого бедного места в Австралии. Игнорирование жилищных проблем неотвратимо привело к постоянному снижению состояния здоровья в поселении. И это, к сожалению, ужасный пример низких жилищных стандартов на севере Австралии. Для резидентов последствия распространяются гораздо дальше жилищных – происходит непреодолимый разрыв в состоянии здоровья и благополучии коренных и некоренных австралийцев.

Группы арендаторов нескольких коренных поселений недавно объединились вместе в попытке предпринять действия против Департамента жилищного строительства. В поселениях, где арендодатели не отреагировали на неурегулированные вопросы аварийного ремонта и обслуживания жилища, некоторые арендаторы даже отправили их на местный суд, регулирующий вопросы съема жилья.

Первые результаты привнесли положительные изменения: в поселениях были проведены ремонтные работы по наиболее острым нуждам. Законодательное Собрание Северной территории в апреле занималось поиском сведений относительно состояния ремонтных работ в коренных поселениях, чему способствовала Консультационная служба арендаторов. Общественная юридическая консультационная служба арендаторов города Дарвина (TAS) – это единственная профессиональная служба поддержки арендаторов на всей Северной территории. TAS базируется в городе Дарвин, тропической столице Северной территории, но также обслуживает съемщиков жилья в таких центрах, как Кэтрин и Алис-Спрингс. TAS активно вовлечена в помощь местным поселениям в Дарвине и Палмерстоне. Из-за уникальных географических особенностей и размеров Северной территории, для TAS представляет большую трудность добраться до действительно удаленных поселений, несмотря на намерения сделать это. На данный момент разрабатываются стратегии по улучшению качества местного жилого фонда и предпринимаются попытки помощи арендаторам с циклом трудностей, казущимся нескончаемым.

Эндрю Смит, адвокат по аренде жилья, TAS www.dcls.org.au



Перевод на русский язык подготовила Мария Титова, студентка 3 курса факультета социальных наук НИУ ВШЭ

США

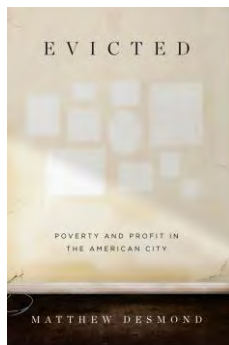
Новая книга: Выселенные – нужда и нажива в американском городе

Посвящена решению проблемы нехватки доступного жилья в Америке

Мэтью Дэсмонд рассказывает читателям истории восьми семей в Милуоки, которые находятся на краю бедности. Арлин – мать-одиночка с двумя сыновьями и 20 долларами в кармане, оставшимися после уплаты за аренду их убогой квартирki. Скотт – героинозависимая медсестра. Ламар – мужчина безног, пытающийся разобраться с догами, скучей ребят по

соседству, за которыми нужно присматривать. Ванетта – бездарная воровка, попавшая под сокращение. Каждый из них отдает почти все свои деньги на аренду и все равно влезает в долги.

Даже в самых пустынных районах американских городов выселения всегда были редкостью. Но сегодня большинство бедных семей тратят больше половины своего дохода на оплату съемного жилья, а выселение стало обычным делом, особенно для матерей-одиночек. Семьи оказываются в приютах, убогих квартирах и более опасных районах. В своей книге Дэсмонд показывает на реальных примерах, насколько актуальна проблема, стоящая сегодня перед Америкой.



Перевод на русский язык подготовила Наталия Сидельникова, студентка 3 курса факультета социальных наук НИУ ВШЭ

Союзу квартиросъемщиков Нового Южного Уэльса 40 лет



Ассоциация плательщиков арендной платы Нового Южного Уэльса, действовавшая на протяжении 6 лет с 1910 по 1916, стала первой организацией квартиросъемщиков в Австралии. По

инициативе Ассоциации были внесены изменения в области контроля за рентой, например, в 1915 был принят закон о справедливой арендной плате. В дальнейшем, Ассоциации удалось запустить телефонную службу поддержки квартиросъемщиков.

В 1930-31 годах Движением нетрудоустроенных рабочих проводилась кампания против необоснованного выселения квартиросъемщиков, но после этого каких-либо согласованных действий практически не было вплоть до 1970 года, когда

правительственная проверка выявила несправедливые законы по всей Австралии, касающиеся взаимоотношений между арендатором и арендодателем, что послужило поводом для новых демонстраций

квартиросъемщиков.

В 1976 был создан Союз квартиросъемщиков Нового Южного Уэльса как представитель арендаторов во всём штате. В 1986 году Союз создал 20 независимых профессиональных служб, осуществлявших консультирование граждан по вопросам арендного жилья.

Большая вечеринка в честь 40-летия Союза состоится 15 Августа, приглашены все!

Источник: Союз квартиросъемщиков Нового Южного Уэльса



Офис Ассоциации рентоплательщиков в Сиднее, 1916.



Новая консультативная служба в Квинсленде

QSTARS – это новая бесплатная справочная и консультативная служба, которая ставит собственной целью предоставление высококачественных, бесплатных, независимых консультативных услуг арендаторам Квинсленда для того, чтобы помочь квартиросъемщикам с управлением и содержанием арендной собственности.

QSTARS финансируется правительством Квинсленда и управляется организацией Арендаторов Квинсленда.

Больше информации о службе на сайте: <http://qstars.org.au/about-qstars>.

Работая на улучшение съемного жилья Новой Зеландии

В Новой Зеландии есть множество домов, которые не приспособлены к холоду и сырости, но в то же время стоят непомерно дорого. Для трети домохозяйств, снимающих жилье, невероятно сложно найти теплый, сухой и доступный дом. Жилищные условия - главная забота, потому что дома в Новой Зеландии не подходят для ее климата.

Диапазон максимальной температуры зимой +7°C - +15°C с увеличением в северной части.

Повышенная влажность делает воздух холоднее и способствует постоянной сырости. Отопление

дома до приемлемой температуры очень дорого или совсем невозможно, так как многие съемные дома не оборудованы системой теплоизоляции и отопления. Ежедневно в течение зимы температура в доме в Новой Зеландии на 2-4 градуса ниже минимальной рекомендованной Всемирной организацией здравоохранения температуры в 18°C. Более трети арендаторов сообщают, что в их домах часто или всегда холодно, а опрос по вопросам жилья показал, что в 75% арендных домов присутствует плесень.

Арендаторы имеют право на "приемлемые" условия согласно закону, и жилищные ассоциации работают, чтобы защитить жильцов и улучшить качество их домов. Однако сложности с поиском доступного арендного жилья говорят о том, что большое количество арендаторов не отстаивают свои права. Жильцы находятся в небезопасных ситуациях из-за давления и прав на аренду: частные арендаторы могут оставаться в одном доме в среднем в течение 15 месяцев, а арендодатели вправе расторгнуть договор за 42 дня до уведомления.

Низкое качество арендного жилья пагубно влияет на здоровье. Холод, сырость и плесень в домах вызывают астму, респираторные заболевания и инфекции. В ходе опроса врачей скорой помощи было выяснено, что в зимний период улучшение жилищных условий позволило бы сократить риск детской госпитализации в трети случаев. В прошлом году патологоанатомы пришли к выводу о том, что холод в съемном жилье способствует смерти детей от осложнений, связанных с пневмонией. Кроме того, многие съемные дома переполнены, что может способствовать высокому уровню инфекционных заболеваний, таких как туберкулез и острая ревматическая лихорадка, особенно в тихоокеанских общинах и общинах маори.

Сторонники общественного здравоохранения, Child Poverty Action Group и Wellington Renters United призывают к схеме "техосмотра", которая позволила бы убедиться в том, что дом, который сдают в аренду, отвечает основным стандартам, включая систему отопления, теплоизоляции, вентиляции, безопасности и гигиены.

Около 20% арендаторов в Новой Зеландии платят ниже арендной рыночной стоимости за социальное жилье, которое в основном предоставлено государством. Исторически сложилось, что государственное жилье - это более высокое качество и безопасность, чем в частное. Однако новозеландцы обеспокоены текущими изменениями в сфере управления государственным жилищным фондом. Новое законодательство требует арендаторов социального жилья покинуть дом, если их доходы поднялись выше определенного уровня.

Государственные арендаторы в некоторых общинах были переселены с помощью схемы перепланировки, которая позволила снести старые дома взамен новых, для людей со смешанным доходом (и средним, и низким). Наконец, часть государственного жилищного фонда была продана или передана частным организациям, и теперь не ясно, сколько домов зарезервируют для людей низким доходом. Государственное жилищное движение протестует против такой политики.

Элеонор Чисхольм

Элеонор недавно получила докторскую степень в области общественного здравоохранения в Университете Отаго, Веллингтон и часто пишет о жилищных проблемах.

Список литературы по данной статье доступен по ссылке <http://onetwothreehome.org.nz/iut/>



Съезд Международного союза квартиросъемщиков 2016

**Мы встретимся вновь на
20 съезде**

**Международного союза
квартиросъемщиков!**

Приходите встретить
старых друзей и коллег,
завести новые
знакомства, прослушать
вдохновляющие речи
наших спикеров и
поучаствовать в
дискуссиях. И, конечно,
замечательно провести
время!

Международный союз
квартиросъемщиков
(IUT) и Служба
поддержки и вовлечения
наимателей Шотландии (TPAS) приглашают вас в Глазго с 14 по 16 октября.



Бьюкенен-стрит в Глазго, Шотландия.

Основные спикеры:

- Министр по вопросам жилищной политики Шотландии (имя будет оглашено после майских выборов)
- Иан Хадтон, член Европарламента
- Мартин Армстронг, президент Wheatley Housing Group
- Доктор Мери Тейлор, президент Шотландской федерации жилищных ассоциаций
- Свен Бергенштрале, президент Международного союза квартиросъемщиков
- Сорча Эдвардс, генеральный секретарь организации HousingEurope
- Профессор Изабель Андресон, Стирлингский университет
- Доктор Мариетта Хаффнер, Делфтский технический университет

Основной предмет обсуждения: как сохранить доступные цены на арендное жилье в государственном и частном секторах? Как должна быть выстроена политика регулирования ренты?

Вас ждет множество интересных мероприятий и возможностей для неформальной беседы с делегатами из разных стран.

Подробная программа и форма регистрации доступны на официальном сайте:

www.iut.nu/conferences.htm

Регистрация открыта до 8 июля.

