

Global Tenant
Журнал для квартиросъемщиков и о квартиросъемщиках



**GLOBAL
TENANT**

IUT INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE July 2011

C O N T E N T S

"German youths need new and fair housing"
Chronicle by Heidrun Clausen, Deutscher Mieterbund, DMB.
page 2

Young adults' rights to housing of their own
page 3

USA: Renewed importance of rental housing
page 4-5

Young adults in Japan
page 5

Scotland, with a right-to-housing by 2012!
page 6

Canada:
No-fault policy on bed bugs
page 7

Armenia, suffering from nature and political disasters
page 8-9

Bulgaria with a long tradition of homeownership
page 10-11

Capital of Australia with young people in housing distress
page 12

New Zealand, selling of public rentals
page 13

20th Anniversary of Croatian Union of Tenants
page 14

Deregulation of rents in the Czech Republic
page 15

International Tenants' Day in Brussels
page 16

Международный союз квартиросъемщиков: электронная почта: info@iut.nu
Перевод сделан студентами факультета Государственного и муниципального управления Государственного университета -Высшая школа экономики, Москва: Кирилла Харлашкина, Черкасовой Марины, Константина Серегина, Ольги Моляренко, Полины Карповой, Натальи Бандуры, Аиды Чупановой, Колесовой Ксении, Князевой Ольги, Максима Семенова and Смирновой Анастасии
The translation from English to Russian was provided by students of the Faculty of Public Administration.

State University - Higher School of Economics, Moscow.

Немецкая молодежь нуждается в доступном жилье!

В Германии давление на так называемом "свободном рынке" резко возросло из-за неправильно адресованной государственной помощи в отношении строительства частных домов, а также продажи сотен тысяч государственных квартир международным инвесторам, которых мы в Германии называем "Neuschrecken" от англ; ~ финансовая саранча. Они используют любую возможность, чтобы повысить арендную плату.

Консервативно-либеральное правительство Германии, вместо того чтобы решать проблемы, планирует сократить поддержку в сфере развития арендного жилья и, тем самым, усложняет решение острого жилищного вопроса в таких крупных городах, как Мюнхен, Франкфурт, Штутгарт, Берлин и Гамбург. Наступает ледниковый период для квартиросъемщиков!? Немецкий союз квартиросъемщиков придерживается более жесткого подхода. В течение международных дней квартиросъемщиков в Берлине (16 - 18 июня) Немецкий союз квартиросъемщиков будет продвигать программу защиты окружающей среды с помощью достаточно агрессивной (неудобной для производителей и поставщиков) политики в области энергетики. Наш Конгресс будет требовать, чтобы съемное жилье (в том числе уровень арендной платы и электроэнергия) было безопасным, надежным и социальным.

Ситуация с жильем для молодежи остается сложной. В этом году мы столкнулись с огромным количеством молодых людей ищущих себе квартиры. В связи с изменениями в системе школьного образования число выпускников школ удвоилось, по сравнению с предыдущими годами. Более того, из-за приостановки прохождения обязательной военной службы, и появившейся возможности прохождения альтернативной гражданской службы, молодежь спешит занять еще оставшиеся небольшие квартиры в университетских городках.

Студенты вынуждены стоять в очереди на получение жилья с двадцатью другими претендентами на жилье, которое, зачастую, не соответствует требуемой арендной плате. Недостаток доступного арендного жилья оказывает негативное воздействие на национальную экономику; многим студентам приходится искать вторую работу, чтобы покрыть расходы на жилье, что зачастую приводит к более длительному времени обучения, и как результат более позднему выходу на рынок труда, соответственно они позже начинают платить налоги. А многие домовладельцы отказываются сдавать жилье студентам из-за их низких и нерегулярных доходов.

Студентам требуется больше жилья с соизмеримой арендной платой, а так же больше жилищных кооперативов. Чтобы остановить постоянный рост арендной платы, особенно для только что въехавших студентов, НСК требует установить верхний предел арендной платы. Желаем вам найти подходящее жилье и теплое лето - по крайней мере, в Германии!

Хайдру Клаузен, Немецкий союз квартиросъемщиков, член правления
Heidrun Clausen, Lawyer, Deutscher Mieterbund, member of the Board

Перевод Максима Семенова



Права молодежи на собственное жилище

Возможно, наиболее переходным и революционным в жизни человека является период после достижения 18 лет. Это происходит путем получения статуса «молодого человека», оставляя позади период детства, подросткового возраста, родительской опеки и школы.

Революционным это период является в том смысле, что молодому человеку открыт выбор собственного будущего. И если вы относитесь к числу везучиков, то вы можете себе позволить выбирать: профессиональную подготовку, образование и карьеру, политическую принадлежность, партнера и условия проживания. В общем, это выбор, который ведет к независимости молодого человека. В большинстве случаев эта независимость также означает желание и потребность в собственном жилище. Однако большинство молодых людей вынуждены проживать с родителями, поскольку не могут найти доступное жилье. В мартовском выпуске «Global tenant» Магнус Хаммар привел данные относительно Европы, Северной Америки, Австралии, которые отражают наиболее распространенные проблемы, с которыми сталкиваются молодые люди на рынке жилья.



Некоторые могут сказать: «Они не хотят уезжать от родителей!». Однако, это не правда, по крайней мере, в большинстве стран. Когда эта проблема была вынесена на обсуждение на Жилищном Форуме Европы и Центральной Азии в Будапеште в апреле этого года, представители некоторых стран, в которых молодые люди поздно покидают родительский дом (не раньше 30 лет), заверили, что большинство этих молодых людей действительно хотело бы переехать от родителей, но выбор был продиктован условиями. На рынке фактически нет в наличии доступного жилья, а также возможности найти работу и получить образование.

Эта проблема является актуальной как для молодежи, так и экономики в целом. Если молодые люди хотят работать, но не могут переехать в то место, где возможно найти работу, они остаются безработными, а компании и учебные заведения лишаются сотрудников или студентов, которые им нужны. Подобным образом, если они хотят получить высшее образование, но не могут найти жилье, это затормозит их интеллектуальное развитие.

Поддержка государством собственников жилья приводит к повышению цен. Субсидии капитализируются в регионах и городах с растущей экономикой и высшими учебными заведениями. Высокие цены еще больше усложняют переезд молодых людей. Тем более, что предложение доступного съемного жилья недостаточно. Многие правительства также снижают уровень предложения путем урезания или отмены субсидий, таким образом, предлагая худшие условия найма жилья, чем собственникам.

Международный Союз Квартирьсъемщиков призывает своих постоянных и ассоциированных членов поднять данный вопрос и вопрос о недостатке доступного и достойного съемного жилья перед местными властями, от которых непосредственно зависит его решение. Также не забудьте отметить в своих календарях 3 октября – Международный День Квартирьсъемщиков.

Свен Бергенштрале, Президент МСК
(Sven Bergensträhle, President of IUT)



США: Арендное жилье снова приобретает важность...

Потрясения на рынке недвижимости в США, в совокупности с демографическими трендами, выявили крайне важную роль сектора арендного жилья как механизма обеспечения граждан доступным жильем на гибких условиях. Тем не менее, арендное жилье – это не только сознательный выбор многих американцев, но и необходимость для миллионов семей с низким доходов.

Доля американских семей, которые не могут найти доступное съемное жилье, продолжала расти на протяжении последних пятидесяти лет; причем наиболее серьезный скачок наблюдался в течение последнего десятилетия на фоне значительного сокращения дохода квартиросъемщиков, с одной стороны, и роста стоимости жилищного строительства и увеличения коммунальных расходов, с другой. Несмотря на то, что потребность в доступном арендном жилье неуклонно увеличивается, находя поддержку со стороны правительства и частного рынка, множество негативных факторов являют собой угрозу для дальнейшего развития данного сектора.

Рынки арендного жилья сжимаются на фоне снижения количества свободных для найма помещений и роста арендных ставок. С учетом недостаточного строительства многоквартирных домов, арендные ставки могут резко вырасти по мере увеличения спроса. Более того, доступность арендного жилья, вероятно, будет снижаться на протяжении ближайших нескольких лет, так как стабильно высокий уровень безработицы продолжает оказывать негативное влияние на доходы квартиросъемщиков. Тем временем, законодатели должны попытаться найти наилучшие решения при этом в их распоряжении находятся весьма скромные ресурсы (в свете значительных сокращений бюджетных расходов). В такой напряженной обстановке руководство всех уровней столкнется с нетривиальной задачей - удовлетворить фундаментальную потребность американцев в доступном, высококачественном арендном жилье.

Значительное количество случаев продажи заложенного имущества (когда права на недвижимое имущество, используемое собственниками для проживания, переходят к кредитору) еще раз красноречиво напоминает о важности и преимуществах арендного жилья. Значительное падение цен на недвижимость по всей стране и рост безработицы, в то время как миллионы американцев потеряли свои дома, отчетливо высветили высокие финансовые риски, сопряженные с владением имуществом. Экономический спад, повлекший за собой катастрофическое увеличение числа домохозяйств с низким уровнем дохода, - еще один аргумент в пользу того, что важность доступного съемного жилья сложно переоценить.

Съемное жилье обладает множеством преимуществ. Во-первых, заселение и выезд сопряжены с гораздо более низкими транзакционными издержками, чем в случае с приобретением имущества в собственность. Хотя квартиросъемщики сталкиваются с некоторыми издержками во время переезда, а домовладельцы обычно требуют внесения суммы арендной платы за последний месяц проживания и гарантийный депозит, суммарно эти расходы гораздо меньше, чем расходы, сопряженные с куплей-продажей имущества. Во-вторых, аренда предполагает возложение основных обязанностей по ремонту и поддержанию дома в хорошем состоянии на домовладельца. В-третьих, аренда жилья (в отличие от покупки)



Практически все американцы арендуют жилье на том или ином этапе своей жизни. Среди населения, достигшего совершеннолетия в 1980-ых годах, 95% проживали в арендуемых домах на протяжении последующих двух десятилетий.
Перевод Черкасовой Марины

не требует инвестирования значительных средств в виде первоначального взноса и, соответственно, не сопряжена с риском потери этих средств. Несмотря на то, что арендаторы сталкиваются с риском повышения арендных ставок и потери гарантийного депозита, арендное жилье представляет собой «спасительную гавань» в период резкого падения цен на имущество и нестабильности на рынке труда.

Практически все американцы арендуют жилье на том или ином этапе своей жизни. Среди населения, достигшего совершеннолетия в 1980-ых годов, 95% проживали в арендуемых домах на протяжении последующих двух десятилетий, среди них значительное число молодых людей, впервые уезжающих из родительского дома.

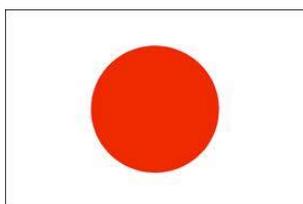
Аренда жилья – выбор, характерный для молодых американцев, так как они зачастую вынуждены менять место проживания по мере изменения их окружения и условий, не говоря уже о важности финансовых ограничений, с которыми сталкиваются молодые люди при попытке приобретения жилья в собственность. Более того, многие из тех, кто все-таки приобрел недвижимость в собственность, в последующем арендуют жилье хотя бы один раз. Это связано с переездом для поиска новой работы, изменением семейного положения (например, разводом), решением продать имущество или потерей имущества.

Даже в ходе недавнего бума, который сопровождался массовой покупкой недвижимости, доля американских семей, арендующих жилье, никогда не падала ниже 30%. Безусловно, многие семьи продолжают снимать жилье в течение всей жизни в силу одной из двух причин: или благодаря преимуществам, которые предлагает арендное жилье (гибкость и отсутствие обязанностей по ремонту и поддержанию жилья в хорошем состоянии), или из-за существующих финансовых барьеров и серьезных рисков, препятствующих покупке жилья.

Аренда жилья предполагает как индивидуальные, так и социальные выгоды. Путем значительного сокращения транзакционных издержек, связанных с переездом, рынок арендного жилья позволяет рабочей силе быстрее реагировать на географические изменения в спросе на труд. Съемное жилье также является приемлемым решением для тех людей, которые в силу финансовых ограничений не способны приобрести недвижимость, но стремятся жить отдельно. Наконец, как для отдельных людей, так и для бизнеса приобретение в собственность недвижимого имущества для последующей сдачи его в аренду является способом накопления капитала. На уровне общества, высококачественное арендное жилье может послужить ключевым элементом, необходимым для уменьшения социальных проблем в том или ином районе.

В настоящее время, как экономические условия, так и демографические силы поддерживают и усиливают спрос на съемное жилье. Обратные тренды, преобладающие в период с середины 1990-ых по середину 2000-ых годов, лопнувший пузырь на рынке недвижимости и последующая рецессия способствовали значительному увеличению доли семей, арендующих жилье. В условиях, когда миллионы собственников жилья не способны выполнять свои обязательства по ипотечному договору, ожидается дальнейший рост числа квартиросъемщиков. Собственники жилья, которым пришлось пройти через процедуру лишения права выкупа закладной (когда права на недвижимость переходят к кредиторам), наиболее вероятно будут находиться в роли квартиросъемщиков на протяжении последующих лет.

Текст иллюстрации: Перепечатано из публикации «Американское арендное жилье 2011» с разрешения Объединенного Центра по изучению жилищных проблем Гарвардского Университета. Все права соблюдены.



Молодежь в Японии

В 1980 году 24% молодых людей в возрасте от 25 до 29 лет всё ещё проживало совместно с родителями, этот же показатель в 2005 году составил 41%. В 2007 году цифра, согласно отчету правительства, выросла до 82% для возрастной категории 18–30 лет.

При этом в 1995 году средний возраст вступления в первый брак увеличился с 28 лет для мужчин и до 26 лет для женщин, а в 2005 году до 30 лет для мужчин и 28 для женщин. Многие молодые люди вынуждены оставаться со своими родителями в связи с нестабильными условиями на рынке труда и низкими доходами, в связи с длительным экономическим спадом и недостатком доступного арендного жилья.

Острая социальная самоизоляция – новое явление для Японии. Одинокие молодые люди в Японии подвержены hikikomori или острой социальной самоизоляции. Молодые мужчины, а также и молодые женщины, изолированные от социальной жизни, зачастую придерживаются максимального затворничества и ограниченности в связи с личными и общественными жизненными факторами, как, например, отсутствие возможности съехать от родителей. Они отказываются от поиска работы, не хотят учиться, не проходят процесса социализации (не общаются с друзьями). *Hikimoris* зачастую изолируются в своих комнатах, в течение длительного периода времени сидят за компьютером – это может продолжаться от 6 месяцев и до 10 лет, в некоторых случаях.

Другой социальный эффект в обществе, подверженном стрессу – склонность перенимать негативное отношение к любви, сексу, браку, так как люди боятся пострадать в личных отношениях. Такие молодые мужчины в Японии обозначаются термином “*sosyokukeidanshi*” или «травоядные мужчины». С другой стороны, некоторые молодые женщины получили название “*nikushokuku joshi*”, обозначающее «плотоядные женщины» («хищницы»). Эти женщины очень активны в личной жизни и карьере и имеют позитивное отношение к новым партнерам, любви, сексу и браку.

Казуо Такашима, Японская Ассоциация Квартиросъемщиков, Токио
Kazuo Takashima, Japanese Tenant Association, Tokyo



Девушки направления visual-kei в Токио. Visual-kei – это движение среди японских музыкантов и их фанатов, которое характеризуется использованием яркого макияжа, витиеватых (сложных) причесок и ношением в повседневной жизни красочных, почти карнавальных костюмов. Visual-kei относится скорее к музыкальному направлению, или поднаправлению японского рока.
Photo credit: Wikimedia Commons

Шотландия: обеспечение права на достойное жилье к 2012!

В мае 2011 года на парламентских выборах в выиграла Шотландская национальная партия получила максимум голосов избирателей. **Новое правительство Шотландии ставит перед собой ряд амбициозных задач, касающихся обеспечения граждан социальным жильем.**

В Шотландии был принят новый законодательный акт, в соответствии с которым к 2012 году каждому бездомному будет обеспечено право на жилье. К 2015 году все социальное арендное жилье должно будет соответствовать Шотландскому стандарту качества жилья, а к 2016 ни один гражданин не должен жить в условиях «топливной бедности» (нехватки средств для оплаты отопления). Большинство из этих целей были сформулированы около 10 лет назад, но остаются актуальными и в настоящее время, хотя споры по поводу того реально ли достичь поставленных целей не утихают. Согласно мнению благотворительной организации Shelter Scotland, поставленная цель может быть достигнута к 2012 году только в случае существенного увеличения финансирования строительства новых домов, вкуче с более эффективными мерами, направленными на снижение количества бездомных людей.



Шотландский стандарт качества жилья представляется достижимым для большинства домовладельцев; тем не менее, усилившееся давление в пользу инвестирования средств в улучшение жилищных условий приведет к тому, что некоторые домовладельцы будут вынуждены передать свой жилищный фонд другим домовладельцам или же объединить свои усилия путем слияния. Более того, политика, направленная на борьбу с топливной бедностью, практически была сведена на нет, когда 9 июня энергетическая компания Scottish Power объявила о предстоящем повышении цен на газ и электроэнергию (соответственно на 19 и на 10 %). Ожидается, что рост цен окажет негативное влияние на 2.4 миллиона домохозяйств; подобное развитие событий вызвало жесткую критику со стороны правительства Шотландии.

Домохозяйства с низкими доходами, вероятно, столкнутся с дальнейшими трудностями, когда решение правительства Соединенного Королевства о снижении государственных жилищных субсидий вступит в силу. Предварительные оценки (из заслуживающих доверия источников) прогнозируют, что приблизительно одного из пяти шотландских квартиросъемщиков ожидает неизбежное сокращение доходов. Жильцы, занимающие дома большего размера, чем их потребности, подпадут под дальнейшее урезание жилищных льгот к 2013 году. Данные меры нацелены на освобождение жилья большей площади для семей. Однако многие высказывают опасения, что данные меры приведут к увеличению задолженностей по квартплате и росту числа бездомных, а также к дальнейшему обострению финансовых проблем граждан.

Между тем, на горизонте появляются новые сложные задачи. В прошлом году был принят новый Жилищный акт, который повлек за собой ряд серьезных изменений; «право на выкуп жилья» больше не действует для новых квартиросъемщиков и не распространяется на новый социальный жилищный фонд. Также был создан специализированный контрольный орган для осуществления контроля над соблюдением стандартов в жилищной сфере. Более того, в скором времени будет разработан новый документ – Хартия социального жилья. Хартия призвана заменить существующие стандарты и очертить рамки действий для «порядочных домовладельцев».

Ужесточатся ли стандарты? В консультационном центре союза квартиросъемщиков (TPAS) уверены, что Хартия обладает необходимым потенциалом для повышения стандартов социального арендного жилья. Тем не менее, некоторые организации домовладельцев, например, Шотландская Федерация жилищных ассоциаций, обеспокоены тем, что Хартия может стать слишком обременительной для домовладельцев. В то же время, многие расценивают Хартию как «белого слона» (дорогой, но обременительный и бесполезный подарок), при этом подчеркивая, что Хартия совершенно не будет способствовать повышению стандартов предоставления услуг. Какими бы ни были результаты, квартиросъемщики получили поддержку со стороны Шотландского Правительства и TPAS и смогут внести свою лепту в разработку Хартии. Хартию планируется вынести на всеобщее обсуждение уже осенью.

В эти непростые времена, организация TPAS в Шотландии отмечает, что разработка стратегий эффективного участия квартиросъемщиков в разработке стандартов никогда не была настолько важна, как сейчас. Если жилищная организация ориентирована на перемены, то квартиросъемщики обязательно должны быть вовлечены в процесс решения проблем, даже в самых противоречивых и сложных ситуациях. По словам Лэсли Баирд, главного исполнительного директора TPAS, «тот факт, что организации, предоставляющие услуги наивысшего качества для своих жильцов, в то же время являются лидерами с точки зрения оказания консультационных услуг и стимулирования участия жильцов в решении проблем, - это не совпадение, а закономерность». Организация TPAS в Шотландии предлагает признанную на национальном уровне схему аккредитации, целью которой является определение и поощрение тех организаций домовладельцев, которые прилагают значительные усилия для обеспечения максимальной вовлеченности жильцов в решение основных жилищных вопросов.

Автор: Джеми Балланин, Шотландский консультационный центр союза квартиросъемщиков
www.tpascotland.org.uk

Текст к иллюстрации: Глазго, вид из Куинз парк

Перевод Черкасовой Марины

Канада: презумпция невиновности нанимателей помещений, зараженных постельными клопами

Распространенным мифом является убеждение в том, что проблема постельных клопов обусловлена бедностью и плохой гигиеной. До тех пор, пока клопы будут рассматриваться как вина конкретного человека, а не глобальная проблема, едва ли будет достигнут какой-либо результат в борьбе с ними.

Актуальность проблемы постельных клопов в Канаде лишь возросла за последние годы; это было вызвано устойчивостью насекомых к современным видам пестицидов, ростом туристических потоков и слабой осведомленностью общества о данной проблеме. Запрет, наложенный в США в 1972 году на использование ДДТ, являющегося основным инсектицидом против клопов, также обусловил их возвращение. Статистика, предоставляемая сайтом www.canada-bedbugs.com, свидетельствует о ежегодном приросте популяций на 100-500%.

Клопы – это плоские, овальные, коричневые бескрылые существа, размером с яблочное семечко, питающиеся кровью. Несмотря на то, что основное место их обитания – кровать, в силу близости к жертве и идеальной атмосферы для скрытного существования, их можно также найти в мебели, шкафах, пространствах во внутренних стенах, в которые можно попасть через электророзетки и расщелины в плинтусе.

И пока в научном сообществе идут ожесточенные дебаты по поводу устранению данной проблемы, свой вклад могут внести сами домовладельцы и квартиросъемщики.

Наниматели обязаны ставить владельцев в известность при первом подозрении на присутствие клопов, что редко происходит по боязни притеснения, денежных санкций и, в конце концов, выселения. Подобные опасения приводят квартиросъемщиков к попыткам решить проблему самостоятельно, что только усугубляет ситуацию, поскольку широко представленные на рынке «непрофессиональные» продукты не только неэффективны, но и могут быть опасными для здоровья. Семьи с низким доходом могут найти непозволительной роскошью регулярное использование средств гигиены и с большей вероятностью приобретут бывшую в употреблении одежду или мебель, что увеличивает вероятность появления клопов

в квартире. При этом квартиросъемщики могут даже не догадываться о появлении клопов. Жилье, представляемое в низшем ценовом сегменте, чаще переходит от нанимателя к нанимателю, что обуславливает более высокий риск заражения, возрастающий с приходом каждого нового жильца.

Владельцам помещений рекомендуется начать с принятия политики «невиновности», ориентируясь на устранение заражения, а не на определение виновного человека. Если наниматели уверены, что их в итоге не будут притеснять, они с большей вероятностью своевременно сообщат о проблеме. Инструктируйте персонал и обучайте нанимателей способам выявления, предотвращения и решения проблемы. Постельные клопы должны быть уничтожены при первой возможности, одновременно с осмотром соседних квартир для принятия заблаговременных мер. Компенсируйте нанимателям издержки стирки белья и предоставляйте альтернативные помещения, если это необходимо. Нанимателей необходимо, в этом случае, направить в местные службы медицинской и психологической помощи. Домовладельцы могут содействовать квартиросъемщикам в уничтожении инфицированных предметов, а также следует использовать различные превентивные меры, т.е. предоставлять квартиросъемщикам в распоряжение ловушки, интерцепторы и иные средства защиты.



Несмотря на то, что клопы не выявляют предпочтений между грязным и чистым матрасом, плохая гигиена может создать благоприятную среду для этих насекомых, усложняя обнаружение и уничтожение. На матрасе наблюдаются небольшие красно-коричневые точки, указывающие на кровь и

«Клопосжигатель» был недавно установлен в одном из жилых комплексов Ванкувера. Зараженная мебель помещается в закрытое помещение площадью 18 кв.м. и нагревается до 60 градусов Цельсия на протяжении 4-6 часов. Это позволяет сохранить собственность нанимателей и уничтожить очаг заражения.



Наниматели, позвонившие по телефону поддержки TRAC (Консультативной службы Союза квартиросъемщиков), получают информацию об их правах и обязанностях в соответствии с законом о найме жилых помещений и, при необходимости, направляются к адвокату. TRAC также организует правовые семинары для владельцев помещений, нанимателей и адвокатов.

Text: Никки Данлоп, Исполнительный директор TRAC, Ванкувер, www.tenants.bc.ca

Другим средством по борьбе с клопами является использование собак-ищек. Долгое время чуткий нюх лучшего друга человека помогал выявлять взрывчатые вещества, наркотики, людей и даже присутствие раковых клеток в теле пациента.



Франция, Иль-де-Франс

Рекордно низкий уровень социального жилья

В 2010 году в регионе Иль-де-Франс на 75 тыс. доступных единиц социального жилья приходилось 406 тыс. нуждающихся в нем несмотря на то, что этот регион является самым богатым и густонаселенным (12 млн. человек) из 26 административных регионов Франции.

Иль-де-Франс состоит в основном из территории агломерации Парижа. Сам Париж насчитывает 29% нуждающихся в жилье, по отношению к 117 тыс. жилых единиц. Весь рынок социального жилья в Иль-де-Франс в 2010 году составил 1,2 млн. квартир. В течение 40 лет количество претендентов увеличилось на 142 тыс., однако пропорционально количество жилых единиц осталось стабильным, 7% в 1973 г. и 7,8% в 2010 г. При этом среднее время ожидания увеличилось с 3-х лет в 1978 г. до 5,5 лет в 2010 г.

Источник: LePoint.fr



Польша

Нехватка финансирования препятствует строительству социального жилья

По данным Главного польского контрольно-ревизионного управления, ни один польский муниципалитет не обладает таким количеством социального жилья, которое бы позволило удовлетворить нужды беднейших граждан страны. На сегодняшний день только 17,5%

семей, имеющих право на получение социального жилья, получили его. В 2010 году правительство выплатило лишь 10% от суммы, обещанной муниципалитетам для удовлетворения нужд бездомных. Муниципалитеты могут подать заявки на субсидирование в специальный фонд и поучить дополнительное финансирование программ социального жилья. Но такой способ является непривлекательным для большинства муниципалитетов, поскольку обязательным условием является софинансирование.

Источник: FEANTSA – Европейская федерация национальных организаций по работе с бездомными



Дания

Все больше датчан нуждаются в жилищных субсидиях

С 1983 года, когда Датское агентство по статистике начало публиковать информацию об обеспеченности жильем, не наблюдалось такого большого количества датчан, нуждающихся в жилищной субсидии, которая позволит им оплачивать ренту. В 2009 году в 25 из 98 датских муниципалитетов объем жилищных субсидий вырос на 10%. Максимальная субсидия составляет 38,628 датских крон (\approx €5,200), но этот показатель может увеличиваться на 25% для семей с 4-мя и более детьми.

Источник: A4 Velfærd

Армения все еще страдает от природных и политических бедствий



Армения – это изолированная горными грядами страна в Кавказском регионе Евразии с населением около 3 млн. человек; бывшая Советская Республика. Экономика Армении преимущественно основывается на иностранных инвестициях.

Процесс приватизации государственного жилищного фонда в Армении начался уже в 1989 году, и к январю 1999 года основная часть жилищного фонда была приватизирована. К 2000 году 96% жилищного фонда Армении находилось в частных руках.

В Советское время предоставление жилья хорошего качества было одним из главных обязательств государства по отношению к гражданам. Строительство социального жилья резко сократилось после распада СССР и полностью прекратилось в 1995. На ситуацию в жилищной сфере в Армении сильно повлиял конфликт с Азербайджаном из-за Нагорного Карабаха в конце 1980х и начале 1990х, спровоцировавший (согласно оценкам) наплыв порядка 350 000 беженцев.

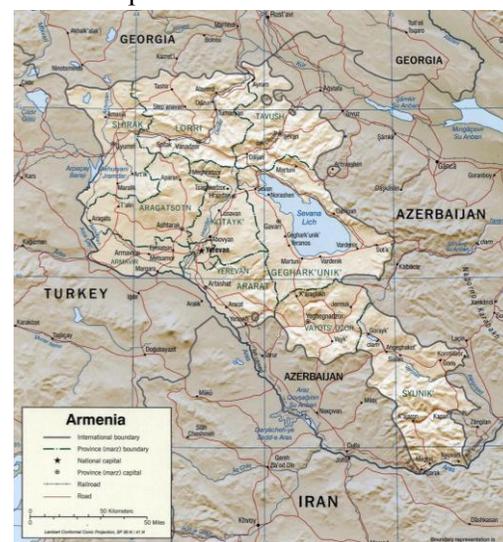
Опустошающее землетрясение в 1988 году сделало 17% национального жилищного фонда непригодным для проживания; 25 000 человек погибли, 100 000 получили ранения и более 500 000 остались бездомными. Кроме того, Армения перенесла и спад строительства в жилищном секторе. Другой проблемой является обветшание жилищного фонда, не пострадавшего от землетрясения.

Рынок недвижимости Армении испытал существенный рост, цены постоянно росли в течение последних 5 лет. Большая часть жилищного строительства ориентирована на состоятельных клиентов и недоступна даже для среднего класса. Согласно оценкам, приблизительно 100 тысяч домохозяйств либо не имеют постоянного места жительства, либо нуждаются в срочной помощи в связи с перенаселенностью и другими факторами.

Нехватка доступного, адекватного и хорошо управляемого жилья в Армении влечет за собой большое количество экономических и социальных последствий. Сюда можно включить негибкость рынка труда и вытекающую из этого безработицу; социальные ограничения – молодые люди не могут приобрести себе жилье; недостаточные социальные и общественные услуги; неполные услуги престарелым и инвалидам; обветшание городских районов и низкая энергоэффективность в жилых домах.

Частное домовладение (по существующим рыночным ценам) в настоящее время недоступно для большей части населения (низший и средний класс), так как они не могут купить дом самостоятельно и не имеют доступа к доступной ипотеке.

Правительство Армении до сих пор не разработало **полноценную национальную жилищную стратегию**, которая эффективно решила бы все проблемы в жилищной сфере. Жилищный фонд изнашивается и ветшает в связи с плохим содержанием. Через 20 лет после распада Советского Союза переход к новой системе управления в жилищной сфере все ещё проходит с шероховатостями. Хотя проекты, поддерживающие управление и содержание многоквартирных домов, включая совершенствование коммунальных услуг, сейчас являются одним из наиболее важных приоритетов государства, согласно оценкам, только 20% зарегистрированных кондоминиумов эффективны. Во многом это обусловлено безответственностью собственников, не заботящихся об общих помещениях зданий; слабым обеспечением услугами; отсутствием конкуренции; неоплатой счетов по услугам местными правительствами; недостаточной осведомленностью жильцов; а также слабыми управленческими навыками субъектов управления.



Рынок частной недвижимости в Армении относительно мал. Большая часть арендных единиц – те, которые были переданы местным властям, т.е. 4% жилищного фонда. Отсутствует контроль за установлением арендной платы. Домовладельцы устанавливают ренту самостоятельно, и большинство частных контрактов аренды заключаются неформально. Заключение договоров аренды, которые являются предметом нотариальной и государственной регистрации, для многих домовладельцев, которые установили низкую арендную плату, является слишком дорогим и нецелесообразным. Большая часть арендного фонда располагается в многоэтажных зданиях и сконцентрирована в столичном городе Ереване. В сельской местности ощущается существенная нехватка арендного жилья.

Уязвимые группы в Армении не были охвачены единой государственной стратегией в жилищной сфере. Полномочия в различных нормативных и регулирующих актах часто пересекаются. Государственный план мероприятий на 2008 – 2012 годы уделяет особое внимание жилищным проектам для обездоленных землетрясением и беженцев; детей – сирот; социально уязвимых; новых молодых семей; инвалидов и ограниченно мобильных. Но государственные программы не учитывают жилищных потребностей групп низшего и среднего класса.

Несмотря на улучшения в законодательной сфере, регулирующей жилищные финансы, и эксперименты с ипотечными механизмами в Армении, проводимые международными спонсорами, перечни ипотечных услуг очень малы, с жесткими ограничительными критериями, коротким периодом возврата и очень высокой процентной ставкой. Кредиты преимущественно предназначены для покупки и ремонта домов. В целом, хотя финансовые институты Армении включают как ипотечное кредитование, так и микро-кредитование в свой список услуг, жилищное микро-финансирование – относительно новое явление для финансового сектора Армении, и в настоящее время Среда Обитания Человечества с их проектами приобретает ведущую роль в этой сфере.

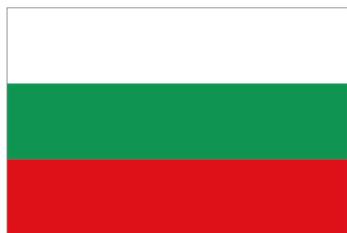


Семья Лианы Григорян – участник программы Среды Обитания Человечества в городе Спитаке. Из-за землетрясения 1988 года тысячи людей в Спитаке понесли огромный ущерб, и семья Григорян была среди них. Члены семьи: Лиана, 32 года (нет на фотографии); ее муж Арсен, 41 год; её свекровь Мариетта, 65 лет, и дети Маша (5 лет) и Гриша (4 года). Мариетта – пенсионерка, она занимается детьми и работой по дому. Арсен работает строителем, но это не постоянная занятость. Лиана работала учителем в расположенной рядом с домом школе. После землетрясения их дом стал непригодным для жилья, и они построили хибару своими руками. Семья не получила компенсации от властей и семья годами влачит жалкое существование, пытаясь выжить. Много лет прошло до того момента, как они возобновили попытки переселиться из

своей лачуги. Хотя семья и имеет постоянный доход, этих денег с трудом хватает на оплату счетов и покупку еды. К началу участия в Среде Обитания в их доме полностью отсутствовали кухня и ванная. Крыша и окна требовали незамедлительного обновления.

Среда Обитания Человечества – международная христианская некоммерческая организация, предназначенная для борьбы с жилищной бедностью. С момента основания в 1976 году Среда Обитания построила и восстановила более 400 000 домов по всему миру, обеспечивая простым, качественным и доступным жильем более 2 млн. человек. В Европе и Центральной Азии в настоящее время 20 стран, где эта организация работает с нуждающимися, спонсорами и волонтерами.

Text: Сирануш Варданян, «Среда Обитания Человечества» (“Habitat for Humanity”), Менеджер Развития Программ



Болгария и длительная традиция домовладения

В Болгарии 97 процентов жилья находится в частной собственности. В отличие от других посттоталитарных стран такая ситуация существовала и во времена социализма. Только 9 процентов жилищного фонда Болгарии сдается в аренду; из них только 3 процента относится к государственной или

муниципальной собственности. Почему это так?

Во времена стремительной индустриализации в Европе, с 1960-х по 1990-е гг., Болгария действовала «умнее» своих соседей по региону. Государство продавало квартиры в блоках-новостройках домохозяйствам для того, чтобы получить дополнительный капитал на постройку новых блоков и т.д. Система работала, потому что строительство, технический дизайн и выполнение работ были низкого качества, и, следовательно, были сравнительно дешевы. Людям разрешалось покупать квартиры посредством долгосрочных кредитов, которые выдавались государственным банком на доступных условиях. Производство и распределение регулировались посредством центрального планирования – не только жилья, но и товаров и услуг, таких, как отопление, электроэнергия, вода. Нехватка была самой большой проблемой, и доступ к жилью и услугам был затруднен. Тем не менее, все было дешево, а потребление расточительно.

После демократических перемен 1989 г. маятник качнулся в другую сторону, и жилищная политика

была предоставлена рыночным силам. С того года и до сих пор в стране нет государственных или муниципальных застройщиков жилья, есть только частные предприниматели. Формирование цен основано на рыночных принципах. В особенности, это касается стремительно растущих цен на энергоносители. Нет заемных схем или других финансовых механизмов по поддержке приобретения первого дома, что делает новые застройки доступными только для категорий жителей с большим уровнем доходов. Жилищные субсидии центрального или местного правительства практически отсутствуют, кроме незначительной социальной помощи в 75 евро на отопление, но только небольшое число очень бедных домохозяйств способно получить ее на ежегодной основе.

В Болгарии нет закона или какого-либо другого определения социального жилья. Социальное жилье состоит из 3 процентов общего фонда, находящегося в собственности государства или муниципалитетов – всего 109 000 единиц жилья. Эти квартиры предлагаются только домохозяйствам с очень малыми доходами, людям из социально уязвимых групп. И даже эти арендаторы могут выкупить свои квартиры через 10 лет. Необеспеченные владельцы частного жилья испытывают сложности с удовлетворением базовых семейных потребностей в еде, одежде и услугах.



Полная модернизация энергии в многоквартирных домах – все еще редкий повод для спонтанных празднований. Жители танцами встречают официальное завершение модернизации многоквартирного дома в болгарском городе Благоевград.

Во время трансформации значительная часть населения страны обеднела. Наиболее социально уязвимы пенсионеры и безработные пожилого возраста, которые, в то же время, остаются домовладельцами. Средний месячный доход одного члена семьи, по данным официальной статистики за 2010 г., составлял 1949 евро, из которых более 37 процентов уходило на питание. Только 14 процентов тратилось на жилищные расходы, такие, как вода, электроэнергия и отопление. Выходит довольно малая сумма, потому что большинство людей не могут позволить себе большее и сберегают средства за счет собственного комфорта и здоровья. Порог бедности в Болгарии установлен на уровне 141 евро в месяц, и, по данным официальной статистики, примерно 22 процента болгар живут за ее чертой, включая многих «бедных владельцев».

Болгары массово эмигрируют. За последние 20 лет около 1,5 миллионов человек покинули страну. Сегодня общая численность населения составляет немногим больше 7,2 миллиона человек. Неудивительно, что в попытке преодолеть этот массовый отъезд правительство утвердило в качестве приоритета необходимость реконструкции существующего частного жилищного фонда, а не строительство нового социального жилья, которое также необходимо.

Дома ветшают без должного управления и содержания, а также из-за отговорок бедных владельцев о невозможности больших трат. Энергоэффективность домов во много раз хуже, чем того требуют нынешние нормы. По оценке экспертов, инвестиции суммой не менее 5 миллионов евро необходимы для того, чтобы довести существующий жилищный фонд до нынешних европейских стандартов энергоэффективности.

Выход из этого порочного круга – это Проект Жилищной Реконструкции Министерства регионального развития и благоустройства Болгарии, запущенный совместно с Программой развития ООН. В рамках проекта была создана успешная модель энергоэффективной модернизации многоквартирных домов. Она используется с этого года для доступа к европейским строительным фондам реконструкции жилья. За свое влияние и высокие возможности его копирования проект был признан Европейским союзом лучшей практикой в категории «Жилье» Европейского Конкурса устойчивой энергии.

Автор текста: Цвета Наниова, исполнительный директор австрийско-болгарской консалтинговой компании JSC и главный технический советник Проекта жилищной реконструкции Болгарии.



Южная Африка

Новый жилищный проект в Кейптауне

В марте этого года в Кейптауне был запущен новый жилищный проект - «Drommedaris»-Бруклин. Открытие этого проекта министр жилищного строительства Токио Сексвейл охарактеризовал следующим образом: «Мы всегда говорили, что жилье должно быть там, где мы играем, молимся и работаем», после чего продолжил: «Важно селить людей ближе к месту работы и другим жизненно важным объектам».

Данный проект является частью инициативы Департамента социального жилья, призванной обеспечить жильем тех, кто не имеет доступа к жилищному банковскому кредиту и при этом не может рассчитывать на субсидируемое государством социальное жилье.

Источник: www.southafrica.info



Столица Австралии: жилищные проблемы молодежи

Население Канберры – столицы Австралии, основанной в 1913 г., составляет 360 тыс. человек. Этот город расположен на Федеральной столичной территории, между Сиднеем и Мельбурном. Канберра является региональным центром, а также резиденцией правительства. Кроме того, в Канберре арендная плата одна из самых высоких по стране. Союз квартиросъемщиков федеральной столичной территории является новой организацией, официально созданной в 1993 г.

Поскольку она треть населения Канберры – это квартиросъемщики, Союз освещает различные проблемы квартиросъемщиков по всей стране. Это такие проблемы как недостаток доступного жилья, потеря социального жилья, небезопасный наем вкупе с увеличением арендной платы, низкие стандарты качества жилья, рост числа квартиросъемщиков с крайне низкими доходами, недоступность различных средств правовой поддержки квартиросъемщиков, а также невозможность отстаивать свои законные интересы.

Союз обеспокоен проблемой низких стандартов качества съемного жилья, эта проблема особенно обостряется зимой. В тех регионах Австралии, где выпадает снег, в частности, это касается Федеральной столичной территории, Виктории и Тасмании, отсутствие стандартов ставит в тяжелое положение квартиросъемщиков, особенно тех, кто живет крайне бедно. В Канберре большое количество домов не отвечает климатическим условиям, поскольку эти дома построены без утепляющих материалов, а зачастую в таких домах отсутствует отопление. А если оно и имеется, то оно неэффективно и малопродуктивно, это приводит к тому, что люди страдают от холода, но при этом вынуждены оплачивать гигантские счета. Вкупе с увеличением кватплаты это приводит к значительному ухудшению материального положения квартиросъемщиков. Столичное движение зеленых подготовило проект Акта, который поддерживает и Союз Квартиросъемщиков Канберры. Суть Акта состоит в том, что в жилищное законодательство необходимо включить минимальные стандарты энергоэффективности. Проект вызвал крайне негативную реакцию со стороны домовладельцев, однако остальное население территории поддерживает проект. Подобные кампании также проходят в Виктории и Тасмании. Однако правительство Федеральной столичной территории еще не одобрило проект.

Другой немаловажной проблемой является рост нерегулируемых или плохо регулируемых случаев «маргинальной аренды», таких как дома-фургоны, комнаты в частных домах и др. Многие зарабатывают на недостатке доступного жилья. В Канберре в июле прошлого года один из частных домовладельцев размещал 120 квартиросъемщиков в 5-ти домах, в том числе в загородном доме с двумя спальнями и одним туалетом, перестроенным на 7 комнат, ютились 24 человека. Жильцы были выселены и, несмотря на заверения правительства принять серьезные меры, домовладелец так и не понес ответственность за свои действия.

Молодые люди являются особенно уязвимой социальной группой, поскольку для них очень проблематично снимать жилье по рыночной цене. На Федеральной столичной территории с 5-ю высшими учебными заведениями самой большой возрастной группой является группа 20-24 лет. Молодые квартиросъемщики – это люди, не имеющие опыта в вопросах найма, а также каких-либо рекомендаций, и поэтому они чаще всего плохо разбираются в жилищном законодательстве. Единственным доступным для них вариантом является коммунальная квартира, но они часто сталкиваются с дискриминацией, поскольку домовладельцы и риэлторы всегда отдадут предпочтение состоятельным семьям, а не группе молодых людей. И это означает, что им приходится соглашаться на худшие условия проживания, на которые не соглашаются другие жильцы. С 1995 г. количество коммунальных квартир в Канберре удвоилось. На сегодняшний день 37% молодых людей в возрасте 15-24 лет и 38% в возрасте 25 – 34 года проживают в коммунальных квартирах.

Молодых людей часто обманывают, поскольку они не обладают достаточными знаниями в вопросах найма и не могут отстаивать свои права в конфликте с домовладельцем или агентом по недвижимости. Более того, законодательство не определяет, что нужно делать при распаде группы (речь идет о совместном проживании в коммунальной квартире) в случае возникновения конфликтной ситуации. Часто бывает так, что молодые квартиросъемщики вынуждены заплатить всю сумму арендной платы в случае разъезда, или тогда, когда часть группы уже съехала.

Многим из указанных проблем уже найдены решения и остается только провести их в жизнь, а для решения других проблем придется приложить немало усилий в будущем.

Текст: Дебора Пиппен, руководитель Союза квартиросъемщиков Федеральной столичной территории «Безопасный наем – дело самих квартиросъемщиков» www.tenantsact.org.au



Новая Зеландия: Продажа общественного жилья

Жилье – центр нашей повседневной жизни, связывающий наши общины. Обвал мировых рынков жилья означает, что нам срочно нужны идеи того, как увеличить предложение на рынке доступного жилья.

К сожалению, пока этого не происходит, здесь, в Новой Зеландии большинство жителей не могут позволить себе покупку жилья и поэтому аренда жилья становится для них перспективой в будущем.

В Новой Зеландии 1.6 миллионов домов, примерно 70% из которых принадлежат домовладельцам. Частная аренда составляет 83% от общей аренды жилья, государство управляет 15%, в собственности муниципалитетов находится менее 2% арендного жилья.

Только 69 000 домов являются государственными, 4,3 % из которых нынешнее правительство намеревается продать, другие 20 000

государственных домов планируется продать в течение последующих лет. Это делается по решению той же политической партии, которая уже разрешила продажу 13 000 государственных домов в 90е годы. Их программа “Право на покупку” предполагала, что 92 % продаж придется на частных домовладельцев, в то время, как только 8% квартиросъемщиков были в состоянии выкупить свои дома.

Вот только кто будет платить, и сколько домов будет построено правительством, до сих пор не решено. Чтобы включить вопросы доступного жилья в повестку дня, во всех странах нужна политическая воля. Программа жилищного строительства требуется в Новой Зеландии для поддержания стабильных сообществ, и даст нашим детям достойную возможность внести свой вклад в развитие общества. Право на жилье, по-прежнему занимает первое место среди основных прав человека, все остальное вытекает из этого права.

Борьба за достойное и доступное жилье - главный вопрос в Новой Зеландии, и даже если наши политики заинтересованы исключительно в вопросах жилья для собственников, они очень рискуют, игнорируя вопрос доступного арендного жилья.

Автор статьи Кевин Рейли, Союз квартиросъемщиков Манавату, Палмерстон Норс.



Февральское землетрясение нанесло серьезный удар по городу Крайстчёрч, а это означает, что здесь необходимо построить, по меньшей мере, 10 000 новых домов.

Уменьшение количества домовладений

По данным доклада жилищных исследований Аотеароа, Новая Зеландия в 2008 году число владельцев домашних хозяйств в Новой Зеландии, по прогнозам, увеличится на 4,1 % к 2016 году по сравнению с периодом 2006 года или на 43010 домохозяйств. Тем не менее, число арендуемых домашних хозяйств, по прогнозам, увеличится гораздо сильнее, чем за аналогичный период, чуть менее чем на 30 процентов, или на 151 890 домохозяйств. Увеличение численности квартиросъемщиков на 43% по прогнозам, произойдет в Окленде.

Отмена регулирования квартплаты в Чешской Республике

Не смотря на активную деятельность Чешского союза квартиросъемщиков (ЧСК) и его партнеров, в целом, позиции чешских квартиросъемщиков за последние 20 лет значительно ухудшились.

В худшем положении оказались пожилые люди и семьи с низким доходом, так как им приходится тратить больше половины своих доходов на оплату жилья. В среднем ежемесячный доход в Чехии составляет около 22 тысяч чешских крон, или 900 евро, тогда как средняя месячная квартплата без коммунальных услуг за 80-метровую квартиру составляет 12 тысяч чешских крон. Отмена регулирования квартплаты с 2013 года в первую очередь скажется на тех, кто не может позволить себе снимать квартиру по рыночным ценам.



Вацлавская площадь, была авансценой Бархатной революции в 1989 году. Полиция подавила мирную демонстрацию студентов 17 ноября, что привело к серии общественных выступлений. 29 декабря Вацлав Гавел стал президентом свободной Чехословакии.

Фото: МСК/ Магнус Хаммар

Министерство регионального развития, которое отвечает за решение жилищного вопроса, а также ЧСК вместе готовятся начать работу над проблемой квартиросъемщиков. Кроме того, министерство в данный момент готовит проект Чешскую жилищной политики до 2020 года.

Чешская жилищная политика прошла долгий и тернистый путь начиная с Бархатной революции в 1989 году. До 1994 года размер квартплаты устанавливался государством или муниципалитетами. С 1995 года, когда большинство государственных домов были переданы в муниципальную собственность и затем приватизированы частными лицами, между новыми собственниками и квартиросъемщиками были заключены новые договоры найма жилья. Для квартиросъемщиков, которые получили квартиры в домах, принадлежащих государству, еще при социалистическом режиме, но после *процесса реституции (возврата домов старым владельцам)* оказались квартиросъемщиками в домах, принадлежащих частным домовладельцам, размер квартплаты был увеличен в соответствии с принятым до 2002 года законом. Вследствие разногласий между частным сектором и государством квартплата не повышалась в период с 2002 по 2006 год, когда было принят новый закон, по которому собственники могли повышать квартплату в соответствии с границами, определенными в законе. Четыре года спустя к декабрю 2010 года, этот закон уже не действовал на 60% территории Чешской Республики, однако его действие было продлено до 31 декабря 2012 года для крупных городов, таких как Прага, Брно и Пилзен.

Как бы то ни было, до декабря 2012 года квартплата в Чехии устанавливается в соответствии с одной из двух моделей: на 60% территории Чехии – по соглашению между собственником и квартиросъемщиками, для Праги и крупных городов – квартплата до сих пор регулируется.

С января 2013 года всякое регулирование квартплаты, за исключением муниципального жилья, будет отменено. Государство осознает тот факт, что дерегулирование арендной платы негативно скажется на семьях с низкими доходами и поэтому сейчас призывает муниципалитеты строить новое муниципальное жилье.

ЧСК на данный момент принимает участие в согласовании размеров арендной платы для большого количества квартир, приблизительно 65 тысяч, в Остраве и в регионе Усти. В ноябре 2010 года ЧСК

способствовала заключению очень важного соглашения с крупнейшим собственником многоквартирных домов, которые в прошлом принадлежали государственной горнодобывающей компании. Это соглашение значительно увеличило безопасность квартиросъемщиков, так как теперь у них есть новое соглашение с фиксированной квартплатой, действительное на неопределенный срок. Также была согласована новая система расчета квартплаты, и собственник согласился создать социальный фонд для малоимущих квартиросъемщиков. Арбитражная комиссия, в которой есть представители ЧСК, будет решать возникающие споры.

Жилищный фонд в Чешской Республике, 2007

Источник: Европейская федерация общественного, кооперативного и социального жилья, 2007

Собственное жилье: 66 %

Муниципальная собственность: 20 %

Частный найм: 13 %

Другие: 1 %



Милан Тараба, президент ЧСК, и Анна Пачтова, международные отношения



Шотландия Шотландская молодежь столкнулись с нехваткой жилья

В соответствии с официальной статистикой, опубликованной в феврале, сегодня рекордное число молодых людей арендуют жилье в частном секторе. В 1999 около 13% молодых семей (от 16 до 34 лет) предъявляли спрос на рынке частного арендного жилья. К 2011 году эта цифра выросла почти до трети, т.е. теперь она составляет 31%. Таким темпами к 2020 году этот сегмент рынка будет обеспечивать жильем большую часть молодого населения страны. Секретарь кабинета министров Алекс Нейл сказал, что нужно всячески поддерживать и без того процветающий сектор частного жилья если он предоставляет качественное жилье. Однако он предупредил, что ужесточение условий жилищного кредитования и сокращение жилищных пособий, поддерживаемые Великобританией, сильнее всего ударят по арендаторам. Также Алекс Нейл сказал: «Купить жилье в первый раз возможно только при наличии депозита в 25,000 фунтов, положенных под 20-25% годовых. Многие молодые люди с низкими доходами просто не располагают подобной суммой ».

Источник: www.scotland.gov.uk



Канада, Онтарио

Очереди на получение социального жилья

Согласно докладу, опубликованному 6 июня Некоммерческой Жилищной Ассоциацией Онтарио (ONPHA) число домохозяйств, состоящих в очереди на получение социального жилья в Онтарио, увеличилось почти на 18% т.е. до 152,077 за последние два года. В действительности число людей, нуждающихся в помощи даже больше. Многие рабочие обнаруживают, что до них очередь дойдет через несколько лет. Длительность ожидания настолько обескураживает (в некоторых случаях приходится ждать до 15 лет) что многие семьи, нуждающиеся в жилье, не обращаются за помощью в разрешении жилищного вопроса. «Более 260,000 домохозяйств тратят больше половины своего дохода на жилье, при этом все они имеют право на получение финансовой помощи от государства» сказал Шарад Керур, исполнительный директор ONPHA.

Источник: www.newswire.ca



Китай делает упор на социальное жилье

Во время своей последней поездки с инспекцией в северный город Тяньцзинь президент Китая Ху Дзиньтао призвал местные власти приложить больше усилий для создания социального жилья для семей со средним и низким доходом. Местные власти должны уделять больше внимания развитию арендного жилья посредством инвестирования и приоритетного распределения земельных участков в пользу таких проектов. В городе Тяньцзинь Ху Дзиньтао встретился с Ху Шуджуань, работницей на пенсии, которая раньше жила в небольшой квартире площадью около 20 м² вместе с тремя родственниками. На сегодняшний день эта семья проживает в квартире площадью 68 м². «Политика по распределению такого жилья требует улучшения в будущем» - сказал Ху Дзиньтао, добавив при этом, что все усилия должны быть направлены на обеспечение доступа к новому жилью семей со средними и низкими доходами.

Источник: www.china.org.cn



Швеция: Приватизация арендуемого жилья

В 2010 году приватизации арендуемого жилья как государственного, так и частного достигла своего пика. 440 многоквартирных домов, большей частью в Стокгольме, были проданы или переданы квартиросъемщикам за более чем €3 млн. 90% этих транзакций были произведены новообразованными кооперативами, принадлежащими жильцам. Когда жильцы выкупают дом целиком, издержки относительно каждой отдельной квартиры оказываются ниже по сравнению с теми, которые могли бы быть при выкупе каждой квартиры отдельно. «Скидка» в данном случае может составлять до 50%. Средняя стоимость квартиры сейчас составляет €2800/м², а уже на следующей неделе она может быть продана вдвое дороже.

Источник: Шведский союз квартиросъемщиков



Бельгия, Брюссель: Снижение ставки НДС для социального жилья?

10 июня Парламент Брюсселя объявил о том, что к рассмотрению готово предложение, внесенное его членом, Аланом Хатчинсоном, о расширении сфер применения пониженного НДС (6% вместо 21%): было предложено добавить к государственному жилищному строительству строительство нового социального жилья. Подобные меры могут обеспечить увеличение объема рынка социального жилья, даже в условиях кризиса, а также помочь малообеспеченным семьям и семьям с нестабильным доходом.

Источник: www.lavenir.ru

Make it happen now!

Affordable rental housing for the Young

Invitation to:

International Tenants Day 3 October 2011 / World Habitat Day

Location: B-1040 Brussels, Committee of the Regions (CoR),
Rue Belliard 99-101, Room JDE 51, 9.30 – 17.00 h