



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

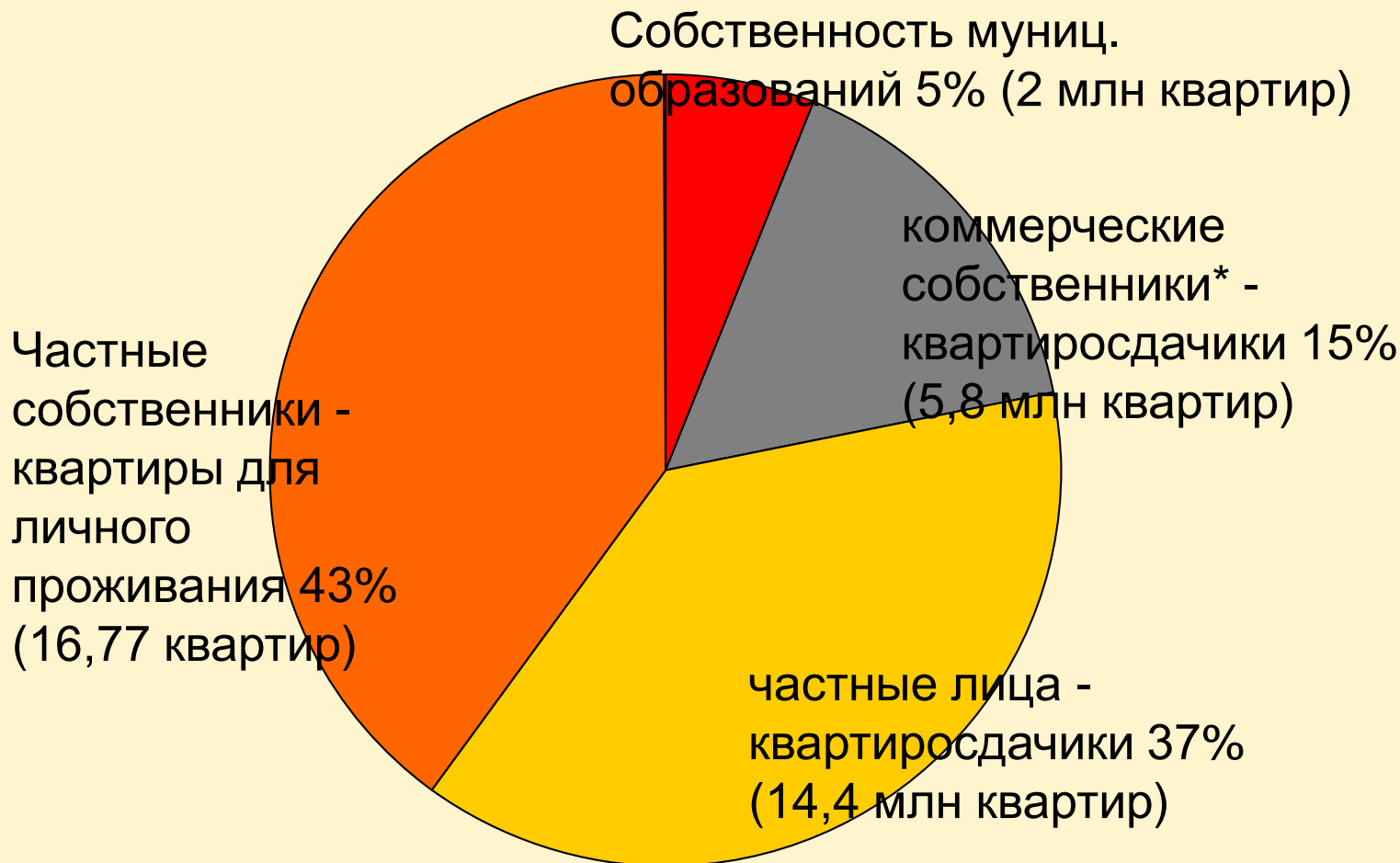
Жилищный рынок и содействие жилищному строительству в Германии

Диана Хустер, Федеральный научно-исследовательский
институт по развитию строительства, городов и регионов

Структура собственников жилья в Германии



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung



Жилплощадь на одного жителя в разных странах мира



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

<i>Страна</i>	<i>в кв. метрах</i>
США	68,1
Дания	50,6
Швейцария	44,4
Швейцария	44,0
Германия	41,2
Австрия	38,3
Франция	37,5
Финландия	36,3

Основа данных: Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin (ifs)

* по новейшим расчётам

BBR-II1 PGO, 25.02.2009

Управление жилфондом в Германии



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Жилищный фонд	Виды управления
Коммерческие собственники В том числе муниципальные образования и жилищные кооперативы	Собственники управляют сами своим жилфондом профессиональным кадровым штабом. В редких случаях дают подряд управляющей компании.
Частные лица - квартиросдачики	Обычно заключаются контракты с управляющими компаниями. В редких случаях собственники управляют лично.
Частные собственники – личное проживание	Коттеджи собственники управляют лично. В многоквартирных домах собственники должны создать ОСЖ и заключают контракт с управляющей компанией.



Квартплата в Германии

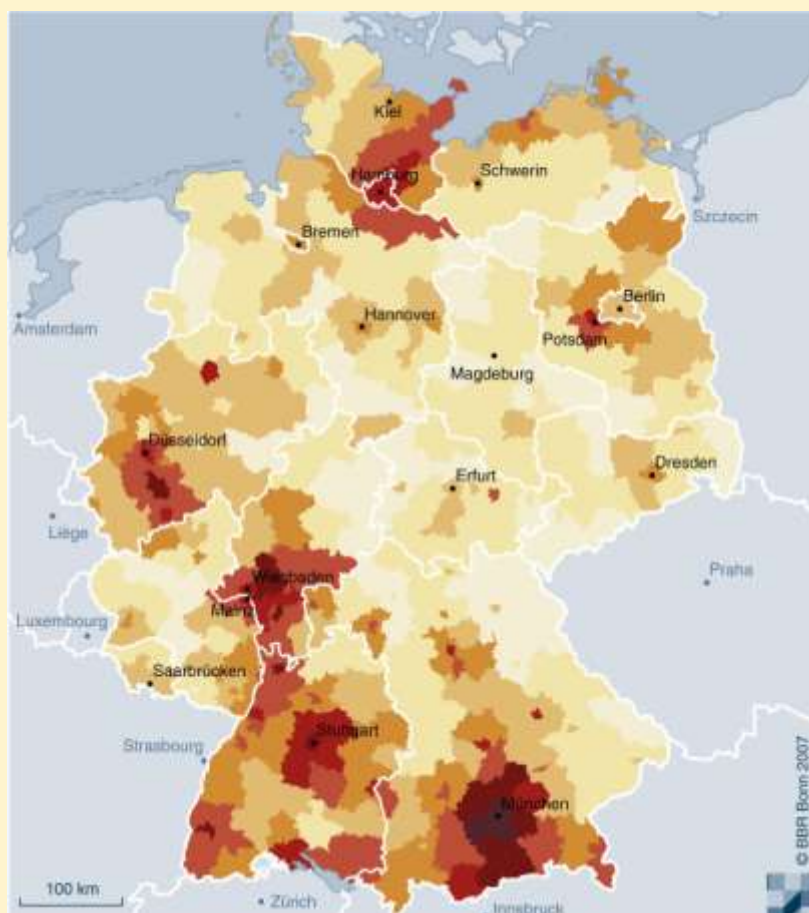
плата за жилое помещение
+ жилищно - коммунальные услуги
общая квартплата

- платят квартиросъёмщики
- в среднем за квартиру 70 кв.м. ➔ 500 €
- частные собственники-жители не платят за жилое помещение, но за текущий ремонт, жилищно-коммунальные услуги и отчисление на капремонт

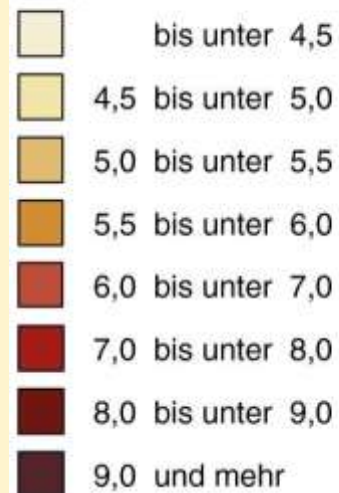


Высота платы за жилое помещение

при заключении нового
контракта о найме в 2006г.



Neu- und Wiedervermietungsmieten (Angebotsmieten, nettokalt) 2006 in Euro je m²





Плата за жилое помещение

*контракты о найме, заключённые в период с января 2005г.
до мая 2006г. (за кв.метр)*

<i>Район</i>	<i>Старая застройка после санации</i>	<i>Новая застройка после санации</i>
Митте	2,90 - 10,86 €	3,38 - 7,51 €
Панков	2,42 - 9,73 €	2,98 - 7,01 €
Фридрихсхайн/Кройцберг	4,50 - 8,95 €	3,70 - 6,50 €
Шпандау	3,29 - 4,68 €	3,79 - 5,82 €
Штеглиц/Целендорф	2,56 - 7,25 €	3,22 - 9,72 €
Марцан/Хэллерсдорф	4,26 - 4,86 €	2,44 - 6,95 €



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Тарифы ЖКХ в Германии (в евро)

Город	ТБО (мусор) (м ³)	Очистка улиц (в год на м ²)	Вода (м ³)	Центр. отопление (1мв час)	Газ (1мв час)	Электри- чество (1мв час)	Поземель- ный налог (в %)
Берлин	21,74	3,71	5,09	65,96	56,93	206,57	810
Дрезден	32,22	5,26	4,17	78,95	61,69	225,28	635
Кёльн	46,68	8,18	3,15	71,00	61,06	213,41	500
Мюнхен	46,47	2,31	3,21	83,48	64,60	214,31	490
Гамбург	44,44	5,40	4,15	75,02	57,22	217,58	540
Эссен	42,31	8,91	4,29	62,46	65,51	224,03	510

Основа данных Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Состояние на 1 января 2007г.; электричество: 1 мая 2007г.

BBSR-III1 PGO, 25.02.2009

Доля расходов на оплату жилья и коммунальных услуг



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

в квартирах сдаваемых в наём:

	Средняя доля в % от семейного дохода		
	<i>ФРГ</i>	<i>Восточная Германия</i>	<i>Западная Германия</i>
Одинокó проживающий	26,6	26,0	26,8
Семья из 2 человек	20,3	19,1	20,7
Семья из 3 человек	20,7	18,2	21,5
Семья из 4 человек	20,9	17,7	21,5
Семья из 5 и больше чел.	22,3	21,0	22,5
всего	22,7	21,0	23,1

Объёмы строительства жилья и санации жилищного фонда



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

	2000г.	2001г.	2002г.	2003г.	2004г.	2005г.
Строительство жилья в млрд. €	70,56	58,95	54,41	55,23	56,26	50,55
Санация жилищного фонда в млрд. €	82,87	85,88	81,66	78,14	75,08	76,32

Программы содействия строительству и санации



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

- Частные лица: Заявка на предоставление кредита через банк на месте жительства
- Муниципальные образования: прямая заявка в государственный Банк реконструкции (KfW)

Заявка должна ставиться до начала санации!

*При проведении мер по санации следует соблюдать
„Постановление об экономии энергии“*

КfW-Программа «Энергоэффективное строительство»



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Содействие строительству и покупке энергоэффективных
ЖИЛЫХ ДОМОВ

Энергоэффективность подтверждается экспертизой

➤ кредит: 100% инвестиционных затрат,
до 50.000 € на квартиру

процентная ставка снижается в течении 10 лет за счет
федеральных средств

*В зависимости от эффективности энергосберегательных
мер*

КfW-Программа «Энергоэффективная санация»



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Цель: Сокращение выбросов и расходов на теплоэнергию

➤ кредит:

100% инвестиционных затрат,
до 75.000 € на квартиру

Эффективный дом 70 (EnEV 2007)

➤ дотация на погашение кредита:

до 12,5 % инвестиционных затрат

В зависимости от эффективности энергосберегательных мер



Содействие мероприятиям

- дополнительная теплоизоляция фасада
- замена окон
- утепление перекрытия подвала
- утепление последнего перекрытия на чердаке
- обновление отопительной установки и трубопроводов,
- обновление вентиляционной установки, при возможности интегрирование систем регенерации тепла



Кто может получить льготные кредиты?

Каждый, кто планирует проводить капремонт или модернизацию жилого дома

- частные лица и общества собственников жилья
- жилищные компании / кооперативы
- муниципальные образования



Объём содействия со стороны государства

	кредит	дотация	кредит и дотация в 2007 г.
Число договоров	20.582	2.791	23.373
Число квартирных единиц	83.345	5.245	88.590
Жилая площадь	7,2 Mio. м ²	0,55 Mio. м ²	7,75 Mio. м ²
Объём кредитов и дотаций	около 1,9 млрд €	около 15 млн €	около 1,9 млрд €
Объём кредита на одну заявку	около 90.400 €	около 5.200 €	

Quelle: KfW (Hrsg.): Gutachten „Effekte des CO2-Gebäudesanierungsprogramms 2007“



Развитие рынка жилья в Германии

- определяется развитием населения и развитием домашних хозяйств
- ожидается снижение численности населения и возрастающее число домашних хозяйств
- проблема пустующих квартир – 8,2%
в Восточной Германии: 14,4 % квартир*
в Западной Германии: 6,6 % квартир
- продажа муниципального жилья инвестиционным фондам приостановлена



Содействие городскому строительству

- урегулировано в Строительном кодексе ФРГ
- составная часть Национальной политики городского развития
- источники финансирования: федеральный, земельные и муниципальные бюджеты

в 2008 г. 505 млн. евро из федеральных средств



Содействие городскому строительству

Градостроительные программы

- перестройка городов на Западе
- перестройка городов на Востоке
- социальный город
- охрана городских памятников
- меры по санации и развития городов
- активные городские кварталы



Рекомендации Лейпцигской хартии

I претворять в жизнь принципы политики интегрированного городского развития

- создание привлекательных городских зон
- модернизация сетей инфраструктуры и повышение энергоэффективности
- активная политика инновации и образования



Рекомендации Лейпцигской хартии

II уделить особое внимание городским кварталам, оказавшимся в невыгодном положении

- стратегии повышения привлекательности квартала
- укрепление местной экономики и местного рынка труда
- активная политика образования и профподготовки
- развитие городского транспорта по доступным ценам



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Спасибо за внимание!