

PROJECT „PARTICIPATIVE HOUSING REFORMS – INCREASING CITIZENS’ PARTICIPATION IN LOCAL HOUSING REFORMS’ IMPLEMENTATION THROUGH STRENGTHENING THEIR CAPACITIES, IMPROVING ACCESS TO INFORMATION AND FACILITATING DIALOGUE WITH LOCAL AUTHORITIES”

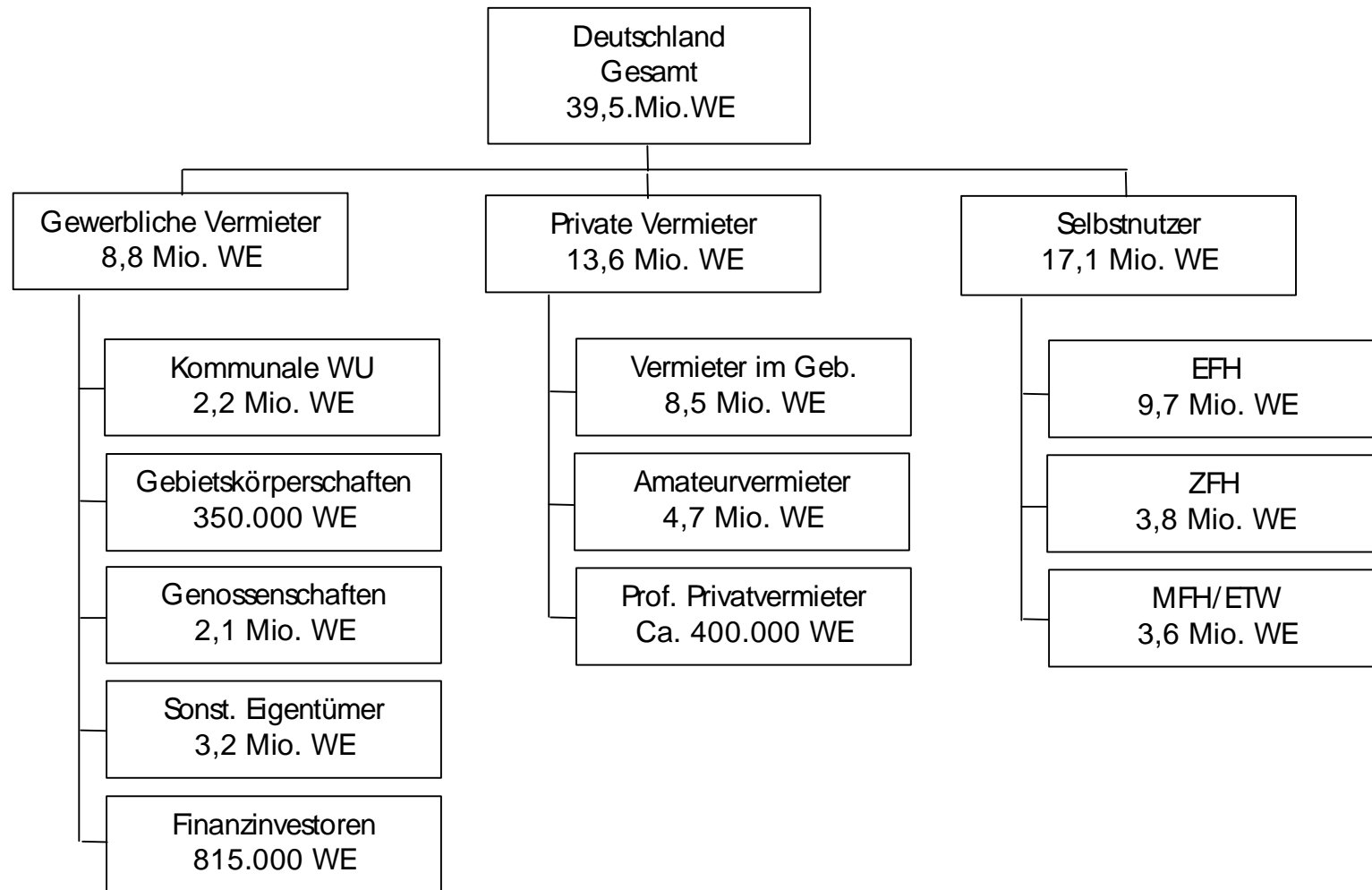
Programme of the European Commission: Non-State Actors and Local Authorities in Development (NSA & LA) Action in Belarus



Пути решения жилищной проблемы - опыт Германии



Структура собственников в Германии



Источник: Stat. Bundesamt, GdW, BFW, BVLeg, eigene Berechnungen

Структура собственников жилья в Германии (состояние на 2005г.)

	<i>Количество квартир (1.000)</i>	
Жилищный фонд	39.000	100 %
Коммерческие собственники В том числе муниципальные жилищные компании	7.800 (2.000)	20% (5 %)
Частные собственники - арендодатели	14.430	37 %
Частные собственники – жильцы	16.770	43 %

Основа данных: *Расчет Allgemeines Deutsches Wohnungsinventar – GdW (2005)*

Квартиры принадлежат:

- 78 % - собственникам, сдающие в аренду квартиру или сами проживающие в квартире
- 16 % жилищно-строительным компаниям, ЖСК, церквям, банкам и пр. жилищным организациям
- 6 % государственным, земельным и муниципальным жилищным организациям

= высокое значение частного жилья в Германии



В Германии – 23 млн. арендованных квартир

- прежде всего сдают в аренду частные собственники:
13,6 млн. = 65 % в руках частных домашних хозяйств
- 8,8 млн. = 35 % «организации», сдающие в аренду жильё



- Основная система работает хорошо. За исключением временного недостатка в регионах с экономическим ростом.
- В большинстве регионов и городов квартиросъёмщики могут в соответствии с индивидуальными потребностями выбрать желаемый комфорт и цену за пользование жильём. Без того, чтобы войти в финансовую зависимость (собственность жилья) на длительный срок.
- Квартиросъёмщики с низким доходом получают пособие либо муниципалитет принимает на себя затраты пользования жильём.

- Определённым группам - пожилым людям, инвалидам, домашним хозяйствам с особенно низкими доходами предоставляется субсидируемое, «социальное» жильё.
- Застройщики арендного жилья получают субсидии в рамках «Закона о содействии предоставлению социального жилья» если принимают обязанность, предложить вышеуказанным домашним хозяйствам жильё с пониженной платой за жилое помещение.

- Частные лица или жилищные компании строят и сдают в аренду социальное жильё, а не государство!
- Фонд социального жилья составляет 2 млн. квартир - 9 % всего арендуемого фонда

Достигнутый уровень обеспечения жильём является результатом осуществления решений об организации рынка жилья в рыночных условиях + обеспечения социальных механизмов

«рыночные условия» = собственник несёт ответственность за целостностное состояние своего объекта

Государство ограничивает свою роль

- ✓ созданием общих условий
- ✓ содействием предпринимательской инициативе в интересах достижения целей всего общества
- ✓ социальным обеспечением эксплуатации жилья



- ✓ Застройщик получает ссуды с пониженной процентной ставкой или субсидии
- ✓ Затраты финансирования снижаются, можно предложить жильё по заниженной цене
- ✓ В период оплаты ссуды застройщик сдаёт квартиру лицам с низким доходом
- ✓ Все застройщики могут воспользоваться дотациями – напр. частные, муниципальные, ЖК и др.

В среднем одна четвёртая часть стоимости строительства покрывается государственными дотациями.

- ✓ Выравнивание интересов квартиросъёмщиков и арендодателей
- ✓ Защита от произвольного расторжения контракта найма
- ✓ Система сравнимых квартплат
- ✓ «таблица квартплат» - обзор местного уровня квартплат

С 1951г. в ФРГ стали предоставлять налоговые льготы собственникам жилья.

Каждый, кто строит/покупает жильё для личного пользования, имеет право получить финансовую разгрузку в рамках индивидуальной налоговой декларации.

С 1996г. поддержка оказывается прежде всего семьям с низкими доходами (основная дотация + дотация на детей).

Государство также содействует частному накоплению средств (частный капитал) в целях приобретения жилья.



Для тех застройщиков, кто не хочет сдавать в аренду на условиях «социального жилья»:

- Облегчённое налоговое регулирование
- Мобилизует частный капитал
- Значительно лучшие условия отдачи от инвестиций :
- ✓ Свободное право расторжения контракта об аренде
- ✓ Свободное определение размера платы за жильё

- Арендаторов одновременно защищают 2 центральных элемента социальной защиты: социальное арендное право и пособие на жильё
- Существует право получения пособия на жильё
- Оно улучшает покупательную способность домашних хозяйств с низкими доходами для того, чтобы арендовать на рынке соответствующее жильё

- Энергосбережение – актуальная центральная задача
- Цель: значительное энергосбережение + сокращение выброса CO₂
- Ряд целевых программ
- Налоговые льготы
- Кредиты с пониженными процентными ставками
- Удешевление процентной ставки финансирует государство
- Нет ограничений, все могут подать заявку – частные лица, частные и государственные организации



Спасибо за внимание!

Бернхард Шварц

IWO e.V.

Тел.: +49 30 20679802

Факс: +49 30 20679804

schwarz@iwoev.org

www.iwoev.org

