

УДК 332.12

Хабибулина А.Г. – кандидат экономических наук, доцент

E-mail: albgomer@mail.ru

Файзуллин А.А. – студент

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зеленая, д. 1

Генезис развития социально-ориентированной жилищной системы в Европейских странах

Аннотация

Традиционно социальное жильё предназначено, прежде всего, для низкодходных слоев населения, и во многих европейских странах этот процесс интегрирован в систему социальной поддержки граждан. Разница состоит лишь в том, что некоторые лица получают помощь от муниципальных властей, другие от федеральных органов власти. В настоящее время возросла роль ассоциаций в развитии территорий и управлении жильём. При этом ключевой целью ассоциаций остаётся обеспечение адресной социальной поддержки малообеспеченных слоёв населения. За прошедшие десятилетия страны Европы, используя собственный опыт строительства социального жилья, в сфере жилищной политики, реализуют наиболее соответствующие современности модели взаимодействия государства и общества.

Ключевые слова: социальное жильё в Европе, жилищные ассоциации, типы финансирования социального жилья, арендная плата.

В развитых странах социальная жилищная политика охватывает как строительство жилья, предназначенного для сдачи в аренду, так и строительство жилья в собственность. В настоящее время содержание и функционирование института социального жилья различается по всей Европе. В целом, под социальным жильём понимают жильё, находящееся в собственности муниципальных органов власти, а также некоммерческих собственников жилья – жилищных ассоциаций и кооперативов. Причём к социальному жилью относят как отдельные жилые помещения в многоквартирных домах, так и специальные кварталы социального жилья, построенные в рамках программ комплексного освоения территорий [1-3].

Сущность социального жилья состоит в том, что гражданам предлагается жильё в аренду по ставкам более низким, чем рыночные, распределяется только среди отдельных категорий граждан и значительную роль в управлении жильём играют сами жители этого дома. При этом отбор граждан для заселения в социальное жильё осуществляется по строго дифференцированной схеме, учитывающей доходы и расходы семьи, что влияет на величину арендной платы.

Ключевую роль в развитии и функционировании института социального жилья играют жилищные ассоциации. Жилищные ассоциации – это организации, которые создают, владеют и управляют социальным жильём. Главная их цель – предоставление жилья для проживания нуждающимся гражданам. Жилищные ассоциации являются независимыми организациями, которые, как правило, очень тесно взаимодействуют с местными органами власти и национальным правительством. В соответствии с национальным законодательством определяется цель и задачи жилищных ассоциаций, а также права и обязанности, и самое главное – порядок финансирования деятельности.

Сформированный к настоящему времени формат жилищных ассоциаций претерпел существенные изменения в сравнении с родоначальниками данного института. Инициаторами социального жилья в 19 веке в Европе были, прежде всего, работодатели, благотворительные организации и группы населения с общими интересами.

Жилищные ассоциации имели организационно-правовую форму, которая относилась к некоммерческим организациям. Структура управления ассоциаций имела неоплачиваемый совет директоров, а деятельность регламентировалась детально сформулированным уставом организации. Часть организаций занималась хозяйственной деятельностью, чтобы иметь возможность покрыть убытки по сдаче жилья на социальных условиях. Некоторые ассоциации тесно взаимодействовали с муниципалитетами, благодаря чему могли бесплатно получать землю под застройку социального жилья, целевое финансирование и гарантии при получении заемных средств.

С 1945 года строительство социального жилья муниципальными образованиями развивалось в большем масштабе, чем под управлением жилищными ассоциациями. Основная причина – крайняя необходимость в ускоренном обеспечении населения доступным жильём. При этом в некоторых странах есть прецеденты, когда некоммерческие жилищные ассоциации оказали существенное влияние на активизацию жилищного строительства, в связи с чем получавшие значительные финансовые субсидии и гарантии от правительства. После 1980 годов произошел массовый переход от владения социальным жильем муниципалитетами к жилищным ассоциациям. Основная причина – смена источника финансирования. В частности, местные органы власти перешли от прямого финансирования строительства социального жилья к применению косвенных инструментов – льготное предоставление земельных участков и финансовых гарантий. При этом существенно активизировалась деятельность самих жилищных ассоциаций по привлечению средств, прежде всего, внебюджетных.

Таким образом, к настоящему времени доля социального жилья, принадлежащего муниципальным органам власти, варьируется от 100 % в Венгрии и Швеции до 5 % в Германии. При этом во Франции, Австрии и Великобритании доли социального жилья, принадлежащего муниципалитетам и жилищным ассоциациям, примерно одинаковы. Нидерланды обладают наиболее длинной историей развития социального жилья, однако основной рост данного сегмента был после второй мировой войны. Сейчас все социальное жильё принадлежит жилищным ассоциациям. В 1995 году правительство страны ввело правило, по которому ассоциациям предоставлялись финансовые гранты, благодаря которым они становились финансово независимыми. В целом, жилищные ассоциации играют главную роль в воспроизводстве жилищного фонда и управлении жилой недвижимостью.

В Великобритании с 1988 года жилищные ассоциации стали главными поставщиками социального жилья. Финансирование строительства социального жилья имеет смешанную схему – собственные средства застройщиков и привлечение частного капитала. Благодаря эффективной деятельности жилищных ассоциаций имеет место быть масштабная передача социального жилья из муниципальной собственности жилищным ассоциациям и управляющим организациям.

В целом, наличие социального жилья является результатом системного взаимодействия между государственными и муниципальными органами власти, заинтересованными лицами, финансовыми структурами и собственниками социального жилья. Примеры форм поддержки строительства социального жилья в европейских странах представлены в таблице [4].

Социальное жильё предназначено преимущественно для среднего класса, а также для семей с низкими доходами. Наличие социального жилья в большинстве развитых стран – позиция политического руководства, которая считает, что общество должно иметь предложение доступного жилья.

Жилищные ассоциации являются организациями местного масштаба, координирующими деятельность с муниципалитетами по мобилизации ресурсов. По мере развития самих жилищных ассоциаций и финансового рынка увеличились возможности для заимствования частных средств для дальнейшего развития сектора социального жилья. В результате в настоящее время возросла роль ассоциаций в развитии территорий и управлении жильём. При этом ключевой целью ассоциаций остаётся обеспечение адресной социальной поддержки малообеспеченных слоёв населения.

Таблица

**Примеры общественной поддержки финансирования социального жилья
в Европейских странах**

Страны	Типы финансирования социального жилья				
	Муниципальный бюджет	Гранты	Государственные кредиты	Субсидирование процентных ставок	Государственные гарантии
Австрия		Региональная жилищная программа	Региональная жилищная программа		
Бельгия		Региональный бюджет			Региональный бюджет
Болгария	+				
Дания			Местный бюджет		Местный бюджет
Финляндия				Правительственная организация Housing Finance and Development Centre of Finland (ARA) [5]	
Франция		Государственный и/или местный бюджеты	Государственная поддержка. Фонд Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) через сберегательный счет Livret A [6, 7]		
Германия				Государственный и/или местный бюджеты	
Греция		Государственный бюджет			
Ирландия			Местный бюджет		
Италия		Региональный бюджет		Региональная жилищная программа	
Латвия	+				
Литва	+	Государственный бюджет			
Нидерланды					Государственный бюджет
Португалия		Государственный и местный бюджеты	Государственный и местный бюджеты		
Румыния	+	Государственный бюджет			
Словакия		От государственного фонда жилищного строительства			
Словения	+		Жилищный фонд Словении		
Испания		Региональный бюджет		Государственный бюджет	Государственный бюджет
Великобритания		Государственный бюджет			

Во многих европейских странах процесс обеспечения жильем интегрирован в систему социальной поддержки граждан. Разница состоит лишь в том, что некоторые лица получают помощь от муниципальных властей, другие от федеральных органов власти.

Изучение основных получателей социального жилья позволяет сделать вывод, что при предоставлении его осуществляется учет дохода семьи. К примеру, в Австрии социальное жильё предоставляется только молодым семьям или представителям пенсионного возраста, в том числе одиноким людям. При этом жильё из муниципального фонда предоставляется рабочему классу и безработным, а из фонда жилищных

ассоциаций – среднему классу, чьи доходы не позволяют иметь собственное жильё или снимать на рыночных условиях. В Дании среди реципиентов социального жилья присутствуют подростки и молодые люди, семьи и одинокие пенсионеры, являющиеся получателями социальных пособий и доходы которых ниже установленных нормативов.

В целом, изучив группы лиц, имеющих право на заселение в социальное жильё, можно отметить, что это могут быть как семейные, так и одинокие люди, молодежь и лица старшего возраста. Одно из главных условий предоставления социального жилья – низкие доходы.

В Великобритании можно встретить разнообразие условий предоставления социального жилья. Процессы финансирования строительства и субсидирования стоимости проживания различаются в зависимости от вида использования и срока проживания. Максимальные показатели социального жилья, предоставляемого населению от общего числа нуждающихся, были в 1979 году, когда доступным жильём обеспечивалась каждая третья нуждающаяся семья. В настоящее время количество социального жилья позволяет обеспечить не более 20 % всех нуждающихся семей. При этом половина жилья – предоставляется в собственность, что и является причиной его нехватки. Если бы оно предоставлялось в найм, общий фонд социального жилья из года в год увеличивался бы более быстрыми темпами, чем прирост необеспеченных семей. В настоящее время финансирование деятельности жилищных ассоциаций Великобритании осуществляется в размере 75 % от необходимого уровня, обеспечивающего возмещение затрат на управление социальным жильём. При этом в перспективе объёмы финансирования ассоциаций планируется снизить до 50 %. Однако, для сохранения финансовой устойчивости, предусматривается, что величина арендной платы, взимаемой с нанимателей социального жилья, будет установлена на уровне, позволяющем жилищным ассоциациям оставаться безубыточной организацией. Девелоперская деятельность жилищных ассоциаций характеризуется определенной спецификой. Частные инвестиции в строительство социального жилья возможно привлечь только на более поздних стадиях строительства, при этом финансовые институты являются кредиторами первой очереди. Жилищные ассоциации в Великобритании не функционируют с целью извлечения прибыли. Однако, они могут формировать финансовые резервы, чтобы при получении заемного финансирования смогли предоставить обеспечение. Вместе с этим, жилищные ассоциации могут оказывать и другие услуги, соответствующие их уставным целям и в пределах их компетенции. К примеру, ассоциации могут создавать дочерние организации, которые, являясь коммерческими организациями, будут компенсировать недополучаемые доходы от сдачи жилья по социальному найму, что, тем самым, сохранит институт социального жилья. В настоящее время в Великобритании насчитывается два миллиона единиц социального жилья, большая часть – это бывшее муниципальное жильё. Ежегодно оно прибавляется на 25 тыс. в год. Крупные жилищные ассоциации владеют 20 тысячами единиц социального жилья и действуют на территории всей страны. При этом значительно количество малых специализированных ассоциаций, деятельность которых ограничивается муниципальным образованием. Жилищные ассоциации, как правило, владеют многоквартирными домами и управляют ими.

Большая часть реципиентов социального жилья зависят от жилищных субсидий – получаемых как отдельная категория граждан или в зависимости от уровня дохода. Аренда социального жилья осуществляется по ставкам, устанавливаемой исходя из величины имущества или доходов семьи. В целом, её величина является доступной платой за жильё для низкодоходных слоев населения. При этом имеется ежегодный рост ставки арендной платы, который выше величины индекса розничных цен на 1-2 процентных пункта. Величина арендной платы, к примеру, в Лондоне, составляет около 50 % от уровня рыночных цен. В некоторых районах страны величина аренды может достигать 80 % от уровня рыночных цен. Один из главных ориентиров при установлении величина аренды – она должна обеспечивать безубыточность для собственника жилого помещения.

Предоставление субсидий на содержание жилищных ассоциаций осуществляется с учётом издержек на строительство социального жилья, величине арендной платы и их собственном вкладе. Для сокращения расходов жилищные ассоциации имеют

возможность получать земельные участки под застройку – бесплатно или на льготных условиях. Более того, для реализации крупных девелоперских проектов ассоциации могут действовать совместно с муниципалитетом или частным сектором. Участие в строительстве социального жилья принимают и финансовые институты. При этом ими обеспечиваются льготные условия кредитования – в среднем, по ставкам, составляющим 30-50 % от LIBOR (London Interbank Offered Rate). Повышение кредитной активности жилищных ассоциаций связано с ростом их собственной финансовой устойчивости, хотя масштабному развитию препятствуют ограниченные размеры рентного дохода. Для повышения собственных финансовых возможностей жилищными ассоциациями вводятся виды арендных платежей, предусматривающих большие величины, чем для традиционного социального жилья, но более льготные, чем на рыночных условиях.

За прошедшие десятилетия страны Европы, используя собственный опыт строительства социального жилья, в сфере жилищной политики, реализуют наиболее соответствующие современности модели взаимодействия государства и общества.

В России около 20 % общего объема жилищного фонда составляет социальное жильё. Данная величина соответствует среднеевропейским значениям, однако природа его происхождения совершенно иная. Основные механизмы обеспечения жильем нуждающихся, в настоящее время, ипотечное кредитование и реализация ряда социальных жилищных программ. В современных экономических условиях наблюдается тенденция сокращения государственной поддержки финансирования социального жилья, а, следовательно, необходимо искать инновационные подходы решения данной проблемы, в том числе используя европейский опыт [8].

Таким образом, завершая обзор европейской практики развития социального жилья можно отметить, что жилищные ассоциации являются главными поставщиками жилья, занимающего срединное место между общественным и частным жильем. Исследование зарубежного опыта социального жилищного строительства, а также достижения региональной жилищной политики позволяют сделать вывод, что для появления в России сегмента общественного и социального жилья необходимо расширять круг участников этого процесса.

Список библиографических ссылок

1. Балтина А.М., Кириленко Л.С. Модели финансирования строительства социального жилья в странах Европы // Вестник Оренбургского государственного университета, 2014, № 4 (165). – С. 143-148.
2. Nadia Caruso. New Practices of Social Housing: from a Definition to Recent Development // Planum. The Journal of Urbanism, 2013, vol. 2. – P. 33-39.
3. Хабибулина А.Г. Инновационная модель инвестирования сбалансированного развития рынка жилья. Автореф. дис. ... канд. экономических наук: 08.00.05; [Место защиты: Казанский государственный технологический университет]. – Казань, 2011. – 25 с.
4. Alice Pittini, Elsa Laino. Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems. – Brussels: Published by CECODHAS Housing Europe's Observatory, october, 2011. – 91 p.
5. ARA implements Finland's housing policy URL: [http://www.ara.fi/en-US/About_ARA/ARA_implements_Finlands_housing_policy\(843\)](http://www.ara.fi/en-US/About_ARA/ARA_implements_Finlands_housing_policy(843)) (дата обращения: 3.10.2015).
6. State aid – the Commission rules that Crédit Mutuel did not benefit from overcompensation for distribution of the Livret bleu savings account. – Brussels, 24 May 2011. URL: http://europa.eu/rapid/press-release_IP-11-634_en.htm. (дата обращения: 5.10.2015).
7. Livret A: plafond, taux et fiscalité en novembre 2015. URL: <http://www.journaldunet.com/patrimoine/finances-personnelles/taux-livret-a.shtml>. Mis à jour le 05/11/15 (дата обращения: 7.11.2015).
8. Пыркова О.М. Приоритетные направления развития системы социального жилья в России // Региональное развитие, 2014, № 3-4. – С. 108-113.

Khabibulina A.G. – candidate of economic sciences, associate professor

E-mail: albgomer@mail.ru

Fajzullin A.A. – student

Kazan State University of Architecture and Engineering

The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

The Genesis of the introduction of the social housing system in European countries

Resume

In developed countries social housing policy covers both the construction of housing for rental and housing ownership. Currently the content and functioning of the Institute of social housing varies across Europe. Overall, social housing see housing owned by municipal authorities, and also non-profit homeowners' associations and housing cooperatives. Moreover, social housing is considered as a separate residential premise in apartment buildings and special neighborhoods of social housing built in the framework of programs of complex development of territories. In many European countries the process of housing integrated into the system of social support of citizens. The difference is only that some individuals receive assistance from municipal authorities, others – from Federal authorities. After analyzing the practice of European social housing development, we note that housing associations are the main providers of housing, which holds a middle place between the public and private housing. The study of foreign experience of social housing and achieve regional housing policy suggests that the emergence of Russia in the segment of public and social housing need to widen the circle of participants in this process.

Keywords: social housing in Europe, housing associations, types of funding social housing, rents.

Reference list

1. Baltina A.M., Kirilenko L.S. The model of financing social housing in Europe // Vestnik Orenburgskogo gosudarstvennogo universiteta, 2014, № 4 (165). – P. 143-148.
2. Nadia Caruso. New Practices of Social Housing: from a Definition to Recent Development // Planum. The Journal of Urbanism, 2013, vol. 2. – P. 33-39.
3. Khabibulina A.G. Innovative investment model of balanced development of the housing market. Author. dis. ... candidate. economic sciences: 08.00.05; [Place of defense: Kazan National Research Technological University]. – Kazan, 2011. – 25 p.
4. Alice Pittini, Elsa Laino. Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems. – Brussels: Published by CECODHAS Housing Europe's Observatory, October, 2011. – 91 p.
5. ARA implements Finland's housing policy URL: [http://www.ara.fi/en-US/About_ARA/ARA_implements_Finlands_housing_policy\(843\)](http://www.ara.fi/en-US/About_ARA/ARA_implements_Finlands_housing_policy(843)) (reference date: 3.10.2015).
6. State aid – the Commission rules that Crédit Mutuel did not benefit from overcompensation for distribution of the Livret bleu savings account. Brussels, 24 May 2011. URL: http://europa.eu/rapid/press-release_IP-11-634_en.htm. (reference date: 5.10.2015).
7. Livret A: plafond, taux et fiscalité en novembre 2015. URL: <http://www.journaldunet.com/patrimoine/finances-personnelles/taux-livret-a.shtml>. Mis à jour le 05/11/15 (reference date: 7.11.2015).
8. Pyrkova O.M. Priority directions of development of the social housing system in Russia // Regional'noe razvitie, 2014, № 3-4. – P. 108-113.