

Исследование потребительских предпочтений и тенденций в области строительства и эксплуатации жилья за рубежом (на примере Великобритании)

1. Экономико-географическое положение Великобритании

Соединённое Королевство Великобритании и Северной Ирландии, (англ. United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland, сокр. UK) — островное государство в Западной Европе. Занимает площадь 244 820 кв. км. Форма правления — парламентская монархия. Великобритания когда-то было ведущей мировой экономикой, распространявшей влияние на четверть мира, но после мировых войн уступила свое место США. Тем не менее, сегодня Великобритания входит в первую десятку стран мира по размеру ВВП (US\$2,151 трлн в 2006 г., US\$2,215 трлн в 2007, US\$2,231 трлн в 2008 г.).

Под воздействием мирового финансового кризиса объем ВВП Великобритании в 1-ом квартале 2009 г. сократился на 1,9% по сравнению с предыдущим кварталом, что стало рекордным падением за последние 30 лет. В 2009 и 2010 г. ожидается сокращение ВВП на 3,2% и 1,1% соответственно.

ВВП на душу населения в 2008 г. по данным Всемирного банка составил US\$33 535, по оценке МВФ — US\$36 522, согласно всемирной книге фактов ЦРУ¹ — US\$36 600.

Дефицит бюджета в 2008 г. составил 5,3% ВВП. Вследствие запуска программы стимулирования экономики и госпомощи банкам, этот показатель может вырасти до 11,3% ВВП в 2009 г. и до 13% в 2010 г.

По размеру государственного долга в размере 47,2% ВВП Великобритания в 2008 г. заняла 43-е место в мире.

Великобритания состоит из четырех административно-политических частей (исторических провинций):

- **Англия** (39 графств, 6 метрополитенских графств и Большой Лондон) — адм. центр Лондон,
- **Уэльс** (22 унитарных образования: 9 графств, 3 города и 10 городов-графств) — адм. центр Кардифф,
- **Шотландия** (12 областей: 9 округов и 3 основных территории) — адм. центр Эдинбург,
- **Северная Ирландия** (26 округов) — адм. центр Белфаст.

В стране проживает 61 млн чел., из них рабочая сила — 31,2 млн. Среднегодовой прирост населения составляет 0,3%. Главным образом, численность населения растет за счет

¹ Central Intelligence Agency (www.cia.gov) — The World Factbook 2008.

трудовых иммигрантов из стран Восточной Европы, недавно вступивших в Евросоюз, которым после расширения ЕС в мае 2004 г. был разрешен свободный въезд для работы на территории Великобритании. Тем не менее, рождаемость в стране по-прежнему превышает смертность, хотя естественный прирост уже не является главенствующим фактором увеличения численности британцев.

Табл. 1. Численность населения Великобритании, 2000-2009 гг., тыс. чел.

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009Е
58886,1	59113,5	59323,5	59557,3	59845,8	60238,4	60587,3	60975,4	60944,0	61126,8

Примечание: данные на июль каждого года

Источник: UK National Statistics, US Census Bureau

84% населения страны проживает в Англии, более десятой части – в столице. Городские жители составляли в 2008 г. 90% населения.

Табл. 2. Обеспеченность жильем населения Соединенного Королевства, 2007 г.

Население, тыс. чел.	60 975
Жилищный фонд, тыс. единиц	26 593
Количество домохозяйств, тыс. ед.	21 178
Минимальный размер жилья, кв.м.	32,5
Жилье, негодное к проживанию, тыс. ед	7 686
% от жилищного фонда	34,6
Перенаселенное жилье, тыс. ед	650
% от домохозяйств	3

Источник: Housing Statistics 2008, Dwelling Space Standards

На 21 178 тыс. домохозяйств в 2007 г. приходилось 26 593 тыс. ед. жилья. Из них, жилье, не пригодное к проживанию, согласно новым стандартам, составляет более трети.

2. Потребительские предпочтения в области владения жильем

Традиционно в Великобритании большая часть населения проживает в собственном жилье. В период с 1971 по 2007 г. доля домохозяйств, владеющих собственным жильем выросла с 49% до 71%. Период наиболее бурного роста пришелся на 1980е гг. и был обусловлен заметным ростом количества жилья, приобретаемого через ипотеку. Доля домохозяйств, проживающих в муниципальном жилье (council homes) возросла с 31% в 1971 г. до 34% в 1981 г., но впоследствии постепенно снизилась до 11% в 2007 г. Доля

домохозяйств, арендующих жилье у жилищных ассоциаций (housing association²) возросла с 1% в 1971 г. до 8% в 2007 г., а доля тех, кто арендует жилье в частном порядке (privately) упала с 20% в 1971 г. до 10% в 1995 г. и с тех пор существенно не менялась.

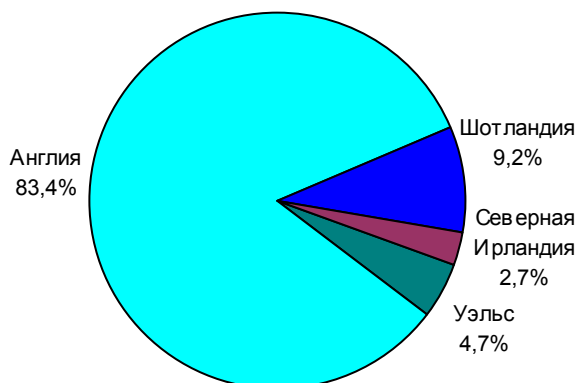
Рис. 1. Структура домохозяйств Великобритании по условиям постоянного проживания, 2007 г., %



Источник: *General Household Survey 2007*

Рынок жилья в Англии в период с 1997 по 2007 г. увеличился на 1,6 млн ед. и составил 22,189 млн ед. В Англии сосредоточено свыше 83% жилищного фонда Соединенного Королевства, при этом 12% жилья – в столице Великобритании.

Рис. 2. Распределение жилого фонда Соединенного Королевства по странам, 2007 г., %



Источник: *Housing Statistics 2008, Living in Wales 2007, Northern Ireland Housing Statistics 2007-2008, Housing Statistics for Scotland 2008*

² Жилищная ассоциация (housing association) - застройщик и провайдер жилищных услуг, некоммерческая организация, управляемая комитетом на общественных началах. Ассоциации различаются как по организационной структуре, так и по количеству домовладений. Самые крупные имеют в своем составе до 40 тыс. домовладений (квартир или частных домов). Мелкие ассоциации или жилищные кооперативы имеют не менее 50 домовладений. (Источник: <http://www.sel.org.uk/>, НП «Московский центр развития предпринимательства», 2008).

В Англии 70% жилищного фонда находится в собственности, в то время как в Лондоне данный показатель составляет 57%. В столице Великобритании самый высокий удельный вес жилья, арендуемого в частном порядке, пятая часть лондонского жилого фонда. В других регионах Великобритании данный показатель не превышает 11-13%.

Табл. 3. Структура рынка жилья в странах Соединенного Королевства по условиям владения жильем, 2007 г., тыс. ед.

	Количество жилья		Собственное жилье		Съемное жилье		Другие формы	
	Тыс. ед.	%	Тыс. ед.	%	Тыс. ед.	%	Тыс. ед.	%
Соединенное Королевство, всего	26 593	100,0%	18 382	69,1%	3 370	12,7%	4 840	18,2%
Уэльс	1 261	100%	927	73,4%	135	10,7%	199	15,8%
Шотландия	2 430	100%	1518	62,5%	305	12,5%	607	25%
Северная Ирландия	712,6	100%	487,9	68,5%	64,2	9,0%	160,6	22,5%
Англия	22 189	100%	15 449	70%	2 866	13%	3 873	17%
<i>В т. ч. Лондон</i>	<i>3 220</i>	<i>100%</i>	<i>1 820</i>	<i>57%</i>	<i>654</i>	<i>20%</i>	<i>746</i>	<i>23%</i>

Источник: Housing Statistics 2008, Living in Wales 2007, Northern Ireland Housing Statistics 2007-2008, Housing Statistics for Scotland 2008

К «другим формам» относятся муниципальное и социальное жилье. В Великобритании социальное жилье («дома для бедных») находится в компетенции местных властей и жилищных ассоциаций (housing association) — независимых некоммерческих организаций, прошедших специальную регистрацию и получивших статус «зарегистрированный (лицензированный) социальный домовладелец» (Registered Social Landlord). Нередко в этой стране социальное жилье возводится частными компаниями по заказу государственных структур для сдачи внаем или передачи в собственность молодым и пожилым людям, а также лицам с низкими доходами. Так как такое строительство сопряжено для частных фирм с определенными рисками, то оно поддерживается государственными субсидиями, грантами и налоговыми льготами.³

Еще одной формой общественного владения жилыми зданиями являются жилищные кооперативы (Co-operative Housing), которые представляют собой независимые общественные организации, создаваемые членами жилищного сообщества в целях совместного владения и управления общим имуществом на благо всех членов кооператива. В стране действует более 250 жилищных кооперативов. Большинство жилищных кооперативов являются членами «Конфедерации жилищных кооперативов» (The Confederation of Co-operative Housing), по данным этой ассоциации в жилищных кооперативах проживает более 70 тыс. человек.

³ Использован материал газеты «Российская Федерация сегодня», №19, 2007.

Табл. 4. Изменение потребительских предпочтений в области владения жильем в Англии 1981-2007 гг.

Год	Количество занятого жилья		Собственное жилье		Съемное жилье		Жилищные ассоциации (RSL) ⁴		Муниципальное жилье	
	Тыс. ед.	%	Тыс. ед.	%	Тыс. ед.	%	Тыс. ед.	%	Тыс. ед.	%
1981	17 912	100%	10 653	59,5%	2 051	11,5%	410	2,3%	4 798	26,8%
1991	19 671	100%	13 397	68,1%	1 767	9,0%	608	3,1%	3 899	19,8%
1996	20 468	100%	13 983	68,3%	2 073	10,1%	942	4,6%	3 470	17,0%
2001	21 207	100%	14 838	70,0%	2 133	10,1%	1 424	6,7%	2 812	13,3%
2006	21 990	100%	15 390	70,0%	2 673	12,2%	1 842	8,4%	2 086	9,5%
2007	22 189	100%	15 449	69,6%	2 866	12,9%	1 886	8,5%	1 987	9,0%

Источник: *Housing Statistics 2008*

В Великобритании доля жилого фонда, находящегося в собственности и управлении муниципалитетов, во второй половине XX века достигала 1/3 (при значительных местных и региональных различиях); муниципальный жилищный сектор занимал доминирующие позиции на рынке арендного жилья (в отличие от других стран Западной Европы, где традиционно жилье сдавалось в аренду более широким кругом организаций - частных и некоммерческих). В собственности муниципалитетов на рубеже 80-90-х годов находилось 25% всего жилого фонда Великобритании (наиболее высокая доля среди всех стран Западной Европы).⁵

После того, как в 1980 г. был принят закон «О муниципальном жилье», его доля неуклонно снижалась и в 2007 г. достигла в Англии 9%. Доля социального жилья, находящегося в управлении жилищных ассоциаций (Registered Social Landlords), напротив, демонстрирует тенденцию к росту и на сегодняшний день превышает 8%.

3. Виды жилья в Великобритании

Частные дома

Бунгало (bungalow) – частный дом небольшой площади, имеющий один, реже, два этажа. Бунгало – это наиболее часто встречающийся вид жилья в сельской местности Ирландии (22% жилья Северной Ирландии). В Англии стали популярными между двумя мировыми войнами, когда огромное их количество было построено в южной прибрежной

⁴ Социальное жилье, так называемый «зарегистрированный социальный домовладелец» (Registered Social Landlord)

⁵ Из книги С. Зарецкой «Приватизация в Великобритании: социально-экономический и политический анализ», под ред. В.А.Виноградова М., 2000.

зоне, в 30-х годах появилось оскорбительное определение «бунгалоид». Ранние постройки были квадратными, несколько больше по площади нынешних прямоугольных сооружений.

Дом ленточной застройки (terraced house) – линия двух-трехэтажных городских домов-квартир, соединенных общими стенами, но с отдельным входом в каждую квартиру. В раннюю Викторианскую эпоху подобный тип застройки использовался в рабочих кварталах индустриальных районов. Впоследствии он широко распространился по всей Великобритании и активно использовался в городском строительстве вплоть до Второй Мировой Войны.

Особняк (detached house) - комфортабельный, одно-двухэтажный, многокомнатный жилой дом, предназначенный для одной семьи. Обычно особняк располагается на отдельном участке, включающем двор со службами и сад. В сельской местности имеют подъездную дорожку, в городе – вход обращен на улицу или аллею.

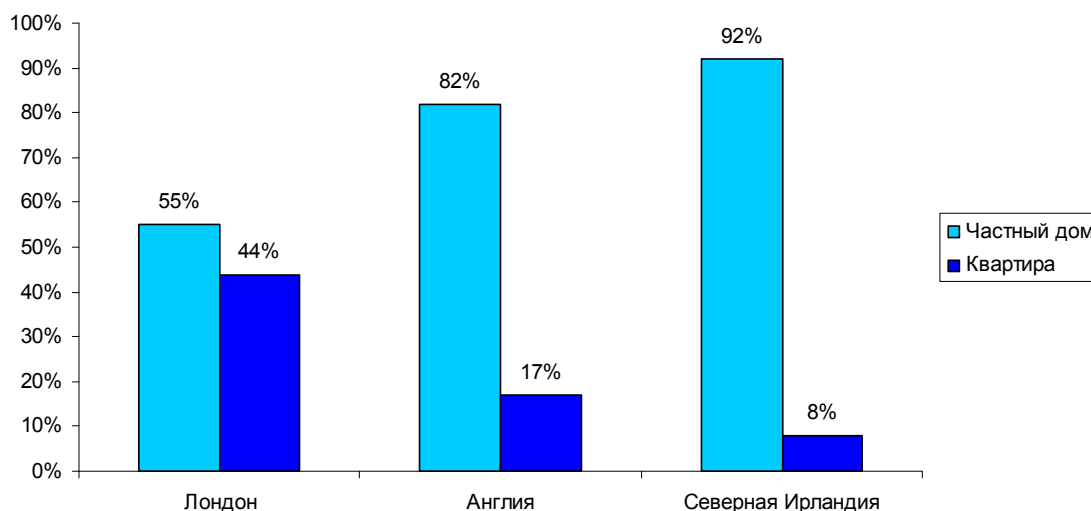
Дюплекс (semi-detached house) – пара домов, имеющих общую стену. «Гибридный» вариант между домом ленточной застройки и особняком, успел стать символом английских пригородных зон, так называемой «субурбанизации», т.е. роста населения, живущего за пределами официальной границы большого города.

Квартиры

В Великобритании существует три типа квартир:

- **purpose built** – квартира в многоквартирном доме «целевой застройки», изначально созданная в этом качестве;
- **converted flat** – некогда частный дом с большим количеством комнат, впоследствии разделенный на отдельные квартиры чаще всего с целью сдачи внаем.
- **maisonette** – обычно двухэтажная квартира с отдельным входом.

Рис. 3. Структура жилого фонда Англии и Северной Ирландии по типу жилья, %

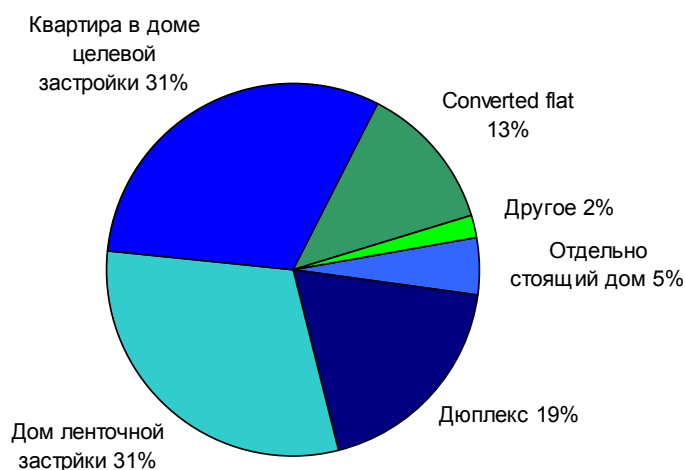


Источник: Housing Statistics 2008, Northern Ireland Housing Statistics 2007-2008

Подавляющее большинство жителей Соединенного Королевства проживает в частных домах, том числе и в крупных городах. Даже в Лондоне на долю квартир приходится менее половины жилого фонда, из них треть составляют так называемые converted flat и две трети - квартиры в домах целевой застройки. В других крупных городах наибольшая часть жилого фонда – это дома ленточной застройки, в Лондоне их чуть больше 31%.

В Северной Ирландии, наименее урбанизированной провинции Соединенного Королевства, на квартиры приходится менее 8% жилья, 32% приходится на дома ленточной застройки и 22% - на бунгало.

Рис. 4. Структура жилого фонда Лондона по типу жилья, 2007 г., %



Источник: Housing Statistics 2008

3. Миграционные потоки и предпочтения по регионам

Рынок жилья и коммунальных услуг в Великобритании стремительно меняется по причине экономической трансформации различных регионов страны. В то время как Лондон и Юго-Восточные регионы страны быстро развиваются, в Южном Уэльсе и на севере страны ощущается значительное отставание. В этой связи из регионов с меньшей интенсивностью экономического развития, осуществляется отток трудовых ресурсов в более развитые регионы, в которых соответственно возрастает дефицит жилья, растут цены на рынке жилищных услуг и происходит интенсификация строительства доступного жилья. При этом в депрессивных регионах цены на рынках жилья и жилищных услуг падают, снижаются темпы жилищного строительства и, зачастую, ликвидируются убыточные жилые дома. Тогда как в интенсивно развивающихся регионах и городах наблюдается обратная картина.

Табл. 5. Миграционные потоки внутри Великобритании и предпочтения по регионам, июнь 2007- июнь 2008 гг., тыс. чел

В регион	Из региона					
	Великобритания	Англия	Лондон	Шотландия	Уэльс	Северная Ирландия
Великобритания	-	110,5	238,8	41,8	48,3	10,6
Англия	92,4	-	224,5	38,0	45,9	8,4
<i>Северо-Восток</i>	38,5	33,4	3,8	3,5	1,0	0,7
<i>Северо-Запад</i>	95,3	79,5	11,5	5,9	7,8	2,1
<i>Йоркшир и Хамбер</i>	90,7	83,4	9,7	4,0	2,5	0,7
<i>Ист-Мидлендс</i>	103,7	97,7	12,3	2,6	2,8	0,6
<i>Уэст-Мидлендс</i>	90,4	79,9	12,2	2,7	7,3	0,6
<i>Восток</i>	140,0	133,0	61,9	3,4	2,8	0,7
<i>Лондон</i>	168,2	155,4	-	6,4	5,2	1,1
<i>Юго-Восток</i>	214,4	200,5	91,8	5,9	6,9	1,2
<i>Юго-Запад</i>	130,1	116,2	21,4	3,7	9,6	0,7
Шотландия	53,3	49,6	5,1	-	1,9	1,8
Уэльс	53,5	51,6	7,5	1,5	-	0,4
Северная Ирландия	12,1	9,3	1,7	2,3	0,5	-

Источник: UK National Statistics

Согласно последним статистическим данным, Лондон по-прежнему остается центром притяжения населения со всей Великобритании. Внутри Англии наблюдается значительные перемещения населения из северных и центральных в южные и юго-восточные области страны. Это связано как с сезонными колебаниями (статистика приводится за лето) так и с тем, что пожилые граждане после выхода на пенсию стремятся переселиться в прибрежную зону неподалеку от Лондона из крупных городов, вроде того же Лондона, Бирмингема, Лидс, Шеффилда или Манчестера.

Рис. 5. Политическая карта Соединенного Королевства



4. Материалы и технологии, используемые в строительстве

Основным материалом, используемом при массовой недорогой застройке является кирпич. Почти все бунгало строятся из кирпича. Дома ленточной застройки построены из красного кирпича в северных районах страны, в южных также используется песчаник.

Социальное жилье, часть которого представляет собой типовые высотные (выше 6 этажей) многоквартирные дома строят из железобетонных конструкций по общепринятой во всем мире монолитной технологии. 3-6 этажные здания держатся на железобетонном каркасе с ограждающими конструкциями из кирпича. Небольшие двухэтажные дома целевой застройки строятся из кирпича и покрываются шифером.

На сегодняшний день основными тенденциями при возведении частных домов, рассчитанных на одну семью, являются:

- возвращение к корням и желание сохранить традиционный внешний вид британских домов как противостояние глобализации;
- использование экологически рациональных (sustainable) материалов, при производстве и применении которых не наносится вред окружающей среде.

Традиционными материалами при строительстве старых английских домов (жилье, построенное до 1919 г. составляет пятую часть всего жилищного фонда Англии) являлись: земля в качестве материала для стен и нижнего слоя штукатурки, деревянный брус, камни, глиняный кирпич, глиняная черепица, известковый строительный раствор, овечья шерсть для изоляции, чугунные водосточные желоба и радиаторы. Все эти материалы брались или изготавливались на месте строительства с помощью примитивных инструментов. Сейчас в британском строительстве наблюдается тенденция возвращения к традиционным материалам как наиболее простым и экологичным, даже существуют строительные компании, специализирующиеся на подобного рода работах и материалах, такие как Old House Store (www.oldhousestore.co.uk). Кроме того, для поддержки данного направления в 2003 г. была создана National Heritage Training Group, ответственная за возрождение навыков работы с традиционными строительными материалами.

5. Финансирование жилищного строительства и жилищное кредитование

Около 90% жилья в Англии строится частными компаниями, еще 10% – зарегистрированными социальными домовладельцами и менее 1% – муниципалитетами.

Строительные проекты частных компаний финансируются за счет собственных средств или привлеченных банковских кредитов.

Текущая деятельность жилищных ассоциаций (housing associations) обеспечивается за счет арендной платы и платы за услуги жильцам. В данном случае организации работают на коммерческой основе, и большинство из них не требуют дополнительного финансирования своей основной деятельности. Тем не менее, строительная деятельность жилищных ассоциаций финансируется правительством через централизованные органы в каждой из четырех провинций:

- Жилищную Корпорацию (Housing Corporation) в Англии,
- Управление по жилищному строительству Северной Ирландии (Northern Ireland Housing Executive),
- Жилищное управление Шотландии (Scottish Housing Regulator),
- Национальную Ассамблею Уэльса (National Assembly of Wales).

В 2007-08 г. Жилищная Корпорация Англии профинансировала строительство 51 тыс. единиц социального жилья, из них 21,5 тыс. для передачи в собственность по доступной цене и 29,5 тыс. для сдачи внаем. Только на строительство нового жилья в Лондоне было потрачено £869 млн.

Вопросами финансирования жилищного строительства муниципального жилья в Великобритании ведает Совет по жилищному финансированию (Council housing finance). Данный совет создан с целью содержания так называемого Housing Revenue Account (HRA), счета, на котором регистрируются все доходы и расходы, связанные с эксплуатацией муниципального жилья. Использование данного счета жестко регламентировано соответствующим законом, запрещающее любое использование средств с него не связанного с жилищным строительством.

Жители Великобритании традиционно стремятся обзавестись собственным жильем. Психология британцев такова, что людей, снимающих жилье, считают или до неприличия бедными, или очень глупыми, потому что они не могут сообразить, что расплачиваются по чужой закладной.⁶ Средний возраст человека, впервые приобретающего жилье, составляет 31 год.

Табл. 6. Динамика средних цен на жилье, 2000-2007 гг., фунтов стерлингов

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	CARG
Соединенное Королевство	101 550	112 835	128 265	155 627	180 248	190 760	204 813	221 580	11,79%
Англия	106 998	119 563	137 278	166 820	192 002	202 409	214 045	232 054	11,69%
Лондон*	227 227	232 392	262 173	281 282	297 546	318 054	350 944	389 924	8,02%
Шотландия	69 961	73 570	77 655	103 641	118 932	129 631	137 192	158 798	12,42%
Уэльс	72 285	79 628	88 261	109 661	138 141	149 979	157 457	169 848	12,98%
Северная Ирландия	72 514	79 885	83 829	95 217	110 188	129 229	169 259	229 701	17,91%

Примечание: данные за декабрь каждого года

Источник: Housing Statistics 2008

Цены на жилье в период с 2000 по 2007 гг. росли в среднем на 11,8%. Быстрее всего жилье в цене росло в Северной Ирландии, медленнее всего – в Лондоне. По состоянию на декабрь 2008 г. цены в столице за год упали на 3%.

⁶ Использованы материалы интернет-издания «Собственник», 24.08.2007 (<http://sob.ru/issue1762.html>).

Табл. 7. Средние цены на жилье по типу жилья, 2007 г., фунты стерлингов

	Все типы жилья	Бунгало	Особняк	Дюплекс	Дом ленточной застройки	Converted flat/ maisonette	Квартира в доме целевой застройки
Соединенное Королевство	223 405	236 760	339 235	206 026	180 618	180 810	185 859
Англия	232 054	245 117	353 972	211 787	186 837	197 668	197 529
Лондон*	389 924	-	1 265 151	468 435	405 185	335 224	335 224
Шотландия	158 798	197 135	239 091	154 802	127 136	111 560	127 902
Уэльс	169 848	186 667	260 661	151 130	124 824	120 690	127 394
Северная Ирландия	229 701	245 484	330 212	208 624	159 946	147 618	177 051

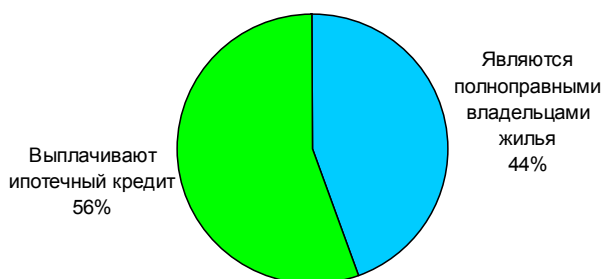
*данные за декабрь

Источник: *Housing Statistics 2008*

Наиболее высокие цены на жилье – в столице Великобритании, на особняки – в 3,5 раза выше, чем в среднем по Англии, на половину дюплекса и дом ленточной застройки – в 2,2 раза, на квартиры – в 1,7 раза.

Подавляющее большинство домохозяйств не может позволить себе приобрести жилье единовременно и вынуждено воспользоваться ипотекой. В 2007 г. около 8 миллионов домохозяйств (36% от их общего числа) имели ипотечный кредит. Менее половины проживающих в собственном жилье являются его полноправными владельцами.

Рис. 6. Структура домохозяйств, проживающих в собственном жилье, 2007 г.



Источник: *Housing Statistics 2008*

Среди тех, кто приобретает собственное жилье в первый раз, более трети берет ипотечный кредит. Средний ежемесячный платеж по кредиту составлял £570 в месяц. Размер займа на рынка нового жилья в 2007 г. превышал годовой доход заемщика в 2,8 раза. Для сравнения, в 2000 г. данный показатель составлял около 2,3 раз.

Табл. 8. Параметры приобретения жилья в кредит в 2000-2007 г.

	2000	2004	2007
Доля нового жилья в общем количестве жилья, приобретаемого в кредит	10,8%	5,9%	6,6%
Доля покупателей, приобретающих жилье в кредит, среди тех, кто покупает собственное жилье в первый раз.	43,8%	24,9%	35,4%
Новое жилье			
Средняя цена, £	122 400	208 103	224 380
Средний размер займа, £	82 861	135 610	147 987
Среднегодовой доход заемщика, £	36 735	51 000	53 674
Вторичный рынок			
Средняя цена, £	98 988	177 060	223 313
Средний размер займа, £	69 109	109 954	150 540
Среднегодовой доход заемщика, £	30 533	38 926	53 612

Источник: Housing Statistics 2008

В связи с началом финансового кризиса число разрешений на покупку жилья в кредит в первой половине 2008 г. составило 65 240, что на 30% меньше аналогичного показателя 2007 г.

В начале 2009 г. стартовала программа кредитной поддержки домохозяйствам (Home-owners Mortgage Support), выплачивающих ипотеку. Она направлена на тех, кто испытывает временные финансовые трудности и стремится в ближайшее время исправить свое положение (например, найти дополнительную работу) и позволяет заемщикам в течение некоторого времени (сроком до двух лет) выплачивать только часть, но не менее 30% ежемесячного платежа.

6. Налогообложение домовладельцев и частных домовладельцев

Несмотря на отмену в 2000 г. скидки с процента по закладной для собственников жилья⁷ (mortgage interest tax relief), национальная налоговая политика Великобритании считается направленной на поощрение покупки жилья целью проживания в нем, а не сдачи внаем.

⁷ До 2000 г. любое увеличение стоимости имущества, при условии, что эта собственность является основным местом проживания физического лица, освобождалось от обложения налогом на прирост капитала. Земельный собственник получает скидку с процента по закладной у источника (mortgage interest relief at source (MIRAS)),

Налогообложение собственников жилья (home-owners), проживающих в нем и частных домовладельцев (private landlords), сдающих жилье в аренду, существенно различается. Налоги с домовладельцев собираются исходя из отношения налоговых структур к ним как к бизнесу. Так, например, собственники жилья освобождены от уплаты налога на увеличение рыночной стоимости капитала. В Великобритании таким налогом с 1965 г. облагается большинство активов и индексируется на инфляцию с 1982 г.

Табл. 9. Различия между налогообложением собственников жилья (home-owners) и частных домовладельцев (private landlords)

	Home-owners (собственники жилья)	Private landlords (частные домовладельцы)
Налоговые платежи		
Налог на ренту	-	+
Гербовый сбор	+	+
Налог на увеличение рыночной стоимости капитала	-	+
Налоговые скидки		
Процент по закладной	-	+
Административные расходы	-	+
Затраты на ремонт	-	+
Затраты на усовершенствование	-	Только при уплате налога на увеличение рыночной стоимости капитала

Источник: UK Housing Review 2008

Налоговая политика в отношении частных домовладельцев различается исходя из статуса физического или юридического лица.

7. Стандарт дома, пригодного для проживания (Decent Home Standard)

Для того, чтобы быть пригодным для проживания, дом должен быть теплым, обеспеченным горячей и холодной водой и канализацией и обладать набором современных технических характеристик. Правительство Великобритании считает, что каждый человек должен жить в доме, пригодном для проживания.

Пригодный для проживания дом в Англии и Уэльсе должен соответствовать четырем критериям⁸:

- соответствовать предписанному законом минимальному стандарту, введенному в апреле 2006 г. и носящем название The Housing Health and Safety Rating System (HHSRS). До этого действовал гораздо более мягкий Housing Fitness Standard,

которая снижала сумму налоговых выплат (Источник: Подколзина И. А, Налоговое стимулирование сбережений и инвестиций: Британский опыт, 1999).

⁸ Источник: A Decent Home: Definition and guidance for implementation.

- находиться в приемлемом состоянии. Строение не соответствует данному критерию, если более одного из его ключевых элементов⁹ или более двух других элементов ветхие и требуют замены;

- обладать приемлемым уровнем современных удобств и технического оснащения (кухня достаточной площади, бывшая в употреблении менее 20 лет, ванная бывшая в употреблении менее 30 лет, должное расположение ванной и туалета, должный уровень шумоизоляции, должный размер входной зоны);

- обладать приемлемым уровнем термального комфорта (системой отопления, соответствующей типу дома).

Домовладелец, муниципалитет или жилищная ассоциация обязаны обеспечить своему жилью соответствие минимальным стандартам, принятым 6 апреля 2006 г., если оно предназначено для сдачи в наем. Если нет, то оно не обязано соответствовать всем пунктам.

С 1 февраля 2009 г. домовладелец обязан обеспечить:

- достаточную прочность полов, крыши, стен и лестниц, их исправность без пятен сырости или загнивания,

- водопроводную систему холодной и горячей водой,
- раздельную вентиляцию для ванной или душевой и туалета,
- каждое жилое помещение радиаторами или другими нагревательными приборами,
- возможностью и оборудованием для инсталляции оборудования для приготовления и хранения пищи, например, плиты с 4 конфорками, духовкой и грилем, холодильника и микроволновой печи,

- возможностью для установки стиральной машины,
- возможностью для установки сушики при отсутствии двора или сада,
- газовые трубы и электрические кабели в исправном состоянии,
- достаточную вентиляцию, естественное и искусственное освещение для каждой комнаты,

- противопожарную систему,
- защиту от паразитов и других вредителей.

В Шотландии и Северной Ирландии свои документы, определяющие пригодные для проживания дома - Scottish Housing Quality Standard и Decent Home Standard of Northern Ireland соответственно.

⁹ К ключевым элементам относятся: крыша и кровля, внешние стены, окна/двери, бойлер центрального отопления, водонагреватель, дымоход (вытяжка), газовое и электрическое оборудование, водопроводные трубы, и т.д.

Табл. 10. Количество жилья, не соответствующее принятым стандартам в Англии и Уэльсе, 2006 г.

	Не соответствует минимальным стандартам HHSRS		Не прошло тест на соответствие Decent Home Standard HHSRS	
	Тыс. ед.	% жилья данной категории	Тыс. ед.	% жилья данной категории
Частный сектор				
Собственное жилье	3 452	22,4	5 473	35,4
Съемное жилье	797	30,5	1 298	49,7
Весь частный сектор	4 249	23,5	6 771	37,5
Социальный сектор				
Муниципалитеты	297	14,2	801	38,4
Социальные домовладельцы	208	11,1	530	28,7
Весь социальный сектор	503	12,8	1 331	33,8
Все жилье	4 752	21,6	8 102	36,8

Источник: United Kingdom Housing Review 2008

После принятия новых стандартов дома пригодного для проживания каждое пятое жилье перестало им соответствовать. Значительное число жилья в частном секторе, не удовлетворяющего новому минимуму представляет собой задачу, которую требуется решить муниципалитетам. Согласно данным за 2006 г., около 1,362 млн. домохозяйств проживало в домах частного сектора не пригодных для жилья, что составляет 8% домохозяйств, живущих в частном секторе. Одной из основных причин, по которым дома не соответствуют принятым стандартам, является их низкая энергоэффективность.

Несмотря на то, что в настоящее время местные власти вкладывают значительные средства в улучшение жилищных условий граждан, в течение года произошло незначительное снижение общего количества жилья, не соответствующего принятым стандартам, с 7 700 тыс. ед. в 2006 г. до 7 686 тыс. ед. в 2007 г.

8. Содержание и эксплуатация жилья

Важную роль в жилищной сфере Великобритании играют компании по управлению жилым фондом, что является одной из ключевых особенностей рынка жилья страны. Такие компании имеют две формы владения имуществом: полное владение и пользование на правах аренды в течение ограниченного срока. При этом офисные помещения могут арендоваться на срок до трёх лет, а жилые здания и прилежащие территории на срок до 99

лет. Квартыры в многоквартирных домах могут находиться в полной собственности отдельных граждан или сдаваться в наём на правах аренды, тогда как всё здание может принадлежать муниципалитету, частному собственнику или жилищной ассоциации. В этом случае владельцу здания принадлежат общие части здания. В них входят: внешние и несущие части строения, включая крышу; коридоры, лестницы и лифты; средства общественного пользования (инженерная инфраструктура, галереи и зоны отдыха); земля на которой построено здание, автомобильные стоянки и площадки для отдыха в рамках границ землевладения; а также гаражи, которые обычно сдаются в аренду жильцам. В связи с этим арендаторы испытывают значительные трудности, связанные с высокой арендной платой и стоимостью коммунальных услуг (охрана, уборка, ремонт, техническое обслуживание и др.), устанавливаемых владельцами жилого фонда.

Структура расходов британских домохозяйств на жилье

В 2007 г. британские домохозяйства, согласно отчету Family Spending 2008, тратили еженедельно £656,4 из которых 21,6% (£142) составляли расходы на жилье.

Рис. 7. Структура расходов домохозяйств на жилье, 2007 г. , %



Источник: Family Spending 2008

Основными статьями расходов на жилье в британских семьях являются ипотека, составившая в 2007 г. в среднем £53 в неделю, налоги (£25), улучшение бытовых условий проживания (£22) и арендная плата (£20).

Деятельность социальных предприятий жилищно-коммунальной сферы¹⁰

Многие жилищные ассоциации (housing associations) находятся под жестким контролем местных жителей, которые зачастую входят в состав руководящих органов. Для оказания различных услуг жителям, эти ассоциации создают специализированные социальные предприятия (уход за детьми, уборка помещений и территории, сбор и переработка мусора, благоустройство территории, эксплуатация зон отдыха и спортивных сооружений и др.).

В связи с возрастающими объёмами передачи жилого фонда, находящегося в государственной и муниципальной собственности, во владение жилищных ассоциаций возникла необходимость в решении проблем эксплуатации, ремонта и технического обслуживания жилого фонда. Ранее это выполнялось крупными подрядчиками, однако их услуги оказались слишком дорогими для социального жилья и, кроме того, их не интересовали мелкие объёмы работ. Для ремонта и обслуживания домовладений находящихся в собственности RSL считается целесообразным создавать небольшие специализированные социальные предприятия. Основная сфера деятельности таких предприятий должна сводиться к работе по контрактам общественных домовладений, связанным с мелким ремонтом по заявкам жильцов или ремонтом частных домов.

Для решения проблемы дефицита квалифицированного персонала и поиска подрядных организациях осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилья были созданы некоммерческие компании, так называемые «Организации по обслуживанию жильцов» (Residents' Service Organisations - RSOs). В работе RSO принимают активное участие местные жители, которые входят в состав штатных сотрудников. Практика показала, что для успешного выхода на рынок ремонтных и технических услуг таким организациям требуется около 2-х лет при общих капиталовложениях в пределах £200 тыс. (аренда производственных и офисных помещений, приобретение оборудования и транспорта, обучение и найм персонала, сертификация деятельности, страхования бизнеса и др.). Столь значительные первоначальные затраты весьма обременительны для социальных предприятий, поэтому предварительно производится тщательный анализ состояния местного рынка по ремонту и обслуживанию жилья.

Реконструкция и ремонт жилья

Домохозяйства Великобритании, согласно исследованию Lloyds TSB11 потратили в 2008 г. на текущий ремонт жилья (как наемных рабочих, так и DIY) £16.6 млрд., прирост в сопоставимых ценах составил 18% между 1998 и 2008 гг. Среднегодовые затраты на ремонт жилья выросли в этот период с £565 до £620 (также в сопоставимых ценах).

¹⁰ Использованы материалы статьи «Социальное предпринимательство в Лондоне», подготовленной НП «Московский центр развития предпринимательства», 2008.

¹¹ www.lloydsbankinggroup.com

Основной тенденцией является отказ от услуг наемных рабочих в пользу самостоятельного ремонта. За последние 10 лет затраты домохозяйств на DIY выросли на 42% в сопоставимых ценах с £7.7 млрд в 1998 г. to £10.9 млрд в 2008 г. Для сравнения, затраты на услуги наемных рабочих за тот же период упали на 11% в сопоставимых ценах с £6.4 млрд. до £5.7 млрд.

В 2008 г. расходы домохозяйств на ремонтные работы упали на 4% по сравнению с показателем 2007 г., что отражает общее ухудшение состояния экономики.

Последние региональные исследования показывают, что больше всего тратят на ремонт жилья жители Юго-востока Англии, около £695 в год, что, например, намного больше затрат жителей Уэльса (£421) и Уэст-Мидлэндс.

Исследование жилищных условий (English Housing Conditions Survey), опубликованное в 2007 г. выявило, что около 1 млн. домов, находящихся в частном владении, нуждается в значительном ремонте ключевых элементов, таких как стены, крыша, окна или двери. В исследовании также говорится, что около 2,3 млн. владельцам жилья следует улучшить теплоизоляцию своих домов.

Расходы на энергию

Английские семьи тратят около 3% своего располагаемого дохода на газ и электроэнергию. При этом расходы домохозяйств, проживающих в собственном жилье значительно выше, чем у семей, проживающих в социальном жилье.

Табл. 11. Расходы домохозяйств Англии на электричество, газ и др. виды энергии, 2007 г.

	Доля располагаемого дохода на, идущая на оплату газа, электричества и др., %	Медианные еженедельные затраты домохозяйств на газ, электричество и др. виды энергии, £
Все домохозяйства	3%	14
Домохозяйства, проживающие в собственном жилье		
Полноправные владельцы жилья	4%	15
Выплачивают ипотеку	3%	16
Домохозяйства, проживающие в социальном жилье		
Проживают в муниципальном жилье	4%	10
Проживают в жилье, находящемся в управлении жилищных ассоциаций	4%	8

Снимают жилье в частном порядке	3%	10
---------------------------------	----	----

Источник: *Housing Statistics 2008*

9. Список использованной литературы и источников

1. Зарецкая С. Приватизация в Великобритании: социально-экономический и политический анализ / Под ред. В.А.Виноградова. М., РАН. ИНИОН. - М., 2000.
2. Святенко О. Кому дают социальное жилье в Великобритании / Интернет-издание «Собственник», 24.08.2007. (<http://sob.ru/issue1762.html>)
3. Социальное предпринимательство в Лондоне – статья, подготовленная НП «Московский центр развития предпринимательства», 2008.
http://www.giac.ru/content/document_r_29279FF5-7B6D-417F-A2E3-611C80C8EA79.html
5. Housing Statistics, England - 2008 Results. Release date: 11 December 2008.
6. Family Spending 2008, Release date: 21 January 2009.
7. English Home Conditions Survey 2007. January 2009.
8. Northern Ireland Housing Statistics 2007 -2008,
(www.dsdni.gov.uk/index/stats_and_research.htm)
9. Scottish Economic Statistics 2008, December, 2008.
10. The Housing Statistics for Scotland 2008: Key Trends Summary. November 2008.
11. UK Housing Review 2008/09 (<http://www.ukhousingreview.org.uk/>)
12. UK householders spend £16.6 billion on home maintenance in 2008. Report of Lloyds TSB, 4 April 2009. (<http://www.mediacentre.lloydstsb.com/gr/homepage.asp>)