

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

1. Экономико-географическое положение Австралии.

Австралия (англ. *Australia*) — государство в Южном полушарии, расположенное на материке Австралия, острове Тасмания и нескольких других островах Индийского, Тихого и Южного океанов. Шестое по площади государство мира (7 686 850 кв. км), единственное государство, занимающее целый материк.

Австралия состоит из 6 штатов и 2 территорий: Столичная территория (Канберра), Новый Южный Уэльс (столица Сидней), Виктория (столица Мельбурн), Квинсленд (столица Брисбен), Южная Австралия (столица Аделаида), Западная Австралия (столица Перт), Тасмания (столица Хобарт) и Северная Территория (административный центр Дарвин). Статус территорий во многом аналогичен статусу штатов, за исключением того, что федеральный парламент может отменить любое решение парламента территории, в то время как по отношению к штатам федеральное законодательство имеет верховенство над законодательством штатов только в тех случаях, которые указаны в параграфе 51 Конституции. Все остальные вопросы остаются в ведении штата, например, здравоохранение, образование, правопорядок, общественный транспорт, дороги, судостроительство и местное самоуправление.

Столицей государства является город Канберра. Численность населения страны превышает 21 млн чел., при этом 60 % населения проживает в крупнейших городах страны Сидней, Мельбурн, Брисбен, Перт, Аделаида и их пригородах.

Австралия – государство Содружества (Commonwealth realm). Это означает, что Австралия приняла Вестминстерский статут 1931 г., согласно которому её главой является британский монарх, в то же время фактически Австралия является абсолютно самостоятельным государством.

С 1990 г. продолжался стабильный экономический рост, ежегодный прирост ВВП Австралии составлял порядка 3.3%, достигнув к 2008 году \$762 млрд. по данным Всемирного банка (по паритету покупательной способности). По этому показателю страна вышла на 18 место в мире. ВВП на душу населения, по данным Австралийского Статистического Бюро, в 2008 финансовом году составил \$51 000, в то время как, по данным CIA – The World Factbook, он не превышает \$38 100. Дефицит бюджета в 2008 г. достиг \$43,84 млрд.

Население страны в 2008 г. насчитывало 21 432 тыс. чел., из них рабочая сила по состоянию на декабрь 2008 г. - 11 247 тыс. чел. Ежегодный прирост населения составляет 1,7% и осуществляется преимущественно за счет иммигрантов.

Табл. 1. Численность населения Австралии, 2000-2021F гг., тыс. чел.

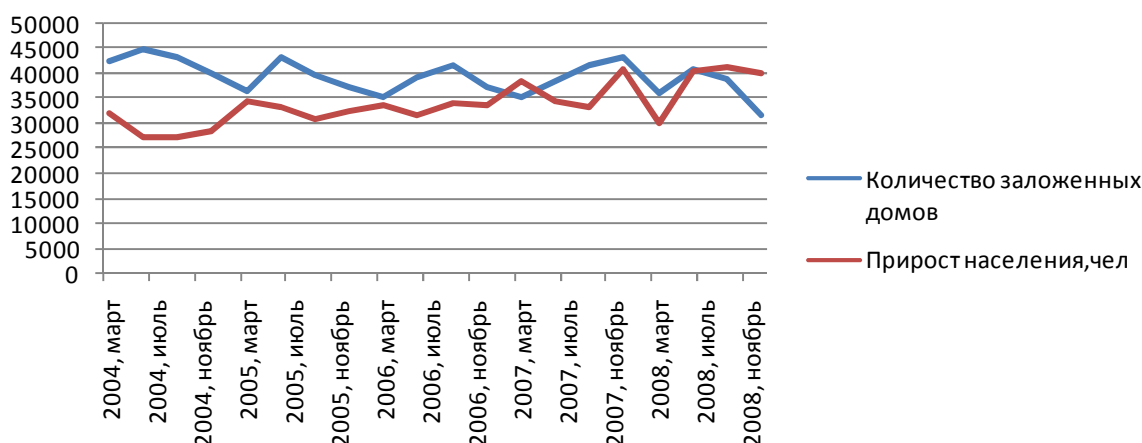
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2021F
19 153	19 413	19 651	19 895	20 127	20 395	20 698	21 072	21 432	23 871

Источник: Australian Bureau of Statistics

Степень урбанизации оценивается на уровне 89% населения Австралии, ежегодный прирост городского населения составляет 1,2% в год.

В 2006 г., когда была проведена последняя перепись населения, в Австралии насчитывалось 8 426 559 жилых помещений на 7 144 097 семей. На приведенном ниже графике видно, что до начала кризиса темпы закладки новых домов соответствовали темпам роста населения.

Рис. 1. Динамика прироста населения и строительства новых домов, 2002-2008 гг.



Источник: Australian Bureau of Statistics, Population and Housing Surveys

Если оценивать обеспеченность семей жилплощадью согласно применяемому в Австралии Национальному жилищному стандарту Канады (Canadian National Occupancy Standard), только 2,8% семей нуждаются в улучшении жилищных условий.

2. Потребительские предпочтения по формам владения жильем.

Начиная с послевоенного периода улучшение жилищных условий населения сопровождалось экономическому росту страны. С тех пор и вплоть до настоящего времени размер жилого фонда как в частном, так и в госсекторе стабильно увеличивался, доля собственников жилья оставалась почти неизменной, а его размер и уровень комфортности имели явную тенденцию к росту, что являлось благоприятным фактором как для жильцов, так и для инвесторов.

Тем не менее, в последние годы цены на жилье росли существенно быстрее доходов населения, что делало жилье все менее доступным для австралийских семей. Покупатели первого жилья откладывали его приобретение на все более долгий срок, муниципальный сектор продолжал сокращаться, а частный не отвечал потребностям малообеспеченных граждан. В результате австралийцы могут в ближайшем будущем столкнуться с более серьезными проблемами на рынке жилья, чем даже послевоенные поколения.

Согласно последнему исследованию доходов и потребительских предпочтений в области владения жильем в 2005-06 г. (2005–06 Survey of Income and Housing), 34% домохозяйств являлись полноправными владельцами занимаемого жилья, еще 35% платили ипотеку, 25% домохозяйств арендовали жилье в частном секторе и 5% проживали в муниципальном жилье.

Рис. 1. Структура домохозяйств Австралии по условиям постоянного проживания, 2006 г., %



Источник: Survey of Income and Housing 2005-06

Рынок жилья Австралии пополняется в основном за счет ввода объектов частных компаний. Начиная с 1961 г. до 2006 г., когда была проведена последняя перепись населения, удельный вес жилья, находящегося в собственности у владельцев (с ипотекой и без) не менялся и колебался в районе 70%. Стабильность данного показателя обусловлена в первую очередь тем, что правительство Австралии жестко контролирует строительство жилья для последующей сдачи внаем и поощряет покупку жилья с целью проживания в нем.

Табл. 3. Динамика распределения австралийских домохозяйств по формам владения жильем, 1966-2006 гг.

Год	Собственники, выплачивают ипотеку, тыс. семей	Полноправные собственники, тыс. семей	Собственники, всего, тыс. семей	Арендуют жилье, тыс. семей	Прочее, тыс. семей	Всего, тыс. семей	Доля жилья, находящегося в собственности, %
1966	Н/д.	Н/д.	2 231,9	835,1	59,6	3 126,5	71,4
1971	Н/д.	Н/д.	2 468,9	1 001,3	119,3	3 589,5	68,8
1976	1 306,3	1 437,8	2 761,5	1 044,5	232,5	4 038,5	68,4
1981	1 548,9	1 542,9	3 178,9	1 164,5	190,6	4 534	70,1
1986	1 981,9	1 604,4	3 586,3	1 334,4	174,1	5 094,8	70,4
1991	2 362	1 561,3	3 923,2	1 560,6	210,3	5 694,2	68,9
1996	2 658	1 656,1	4 314	1 866	67,8	6 247,8	69,0
2001	2 810,9	1 872,1	4 683	1 953,1	101,3	6 737,4	69,5
2006	2 478,3	2 448,2	4 926,5	2 063,9	65,7	7 056,1	69,8

Источник: Year Book Australia 2008.

Владение жильем с целью проживания в нем поощряется косвенно в основном через налоговую систему и включает в себя как налоговые льготы, так и освобождение от уплаты определенных налогов. Так, проживающий собственник (owner-occupier) не платит налог на увеличение рыночной стоимости капитала (capital gains tax) и освобожден от уплаты налога на доход, получаемый от использования жилья (tax on the income derived from their housing). Тем не менее, в отличие от домовладельцев (landlords), выплачивающих ипотеку, ежемесячные платежи проживающих собственников не подлежат вычету из налогооблагаемой базы. Но данное послабление для домовладельцев с лихвой компенсируется местными налогами, от которых освобождены проживающие собственники.

Социальное жилье, находящееся в ведении муниципальных властей, составляет очень небольшую долю австралийского жилого фонда, по сравнению с европейскими странам, всего 304 тыс. ед. в 2006 г., т.е. около 4% жилого фонда Австралии. Изначально его строительство рассматривали исключительно как меру по борьбе с трущобами, но впоследствии оно стало активнее использоваться для решения других социальных проблем.

Австралийское муниципальное жилье бывает двух типов: квартиры в многоэтажных домах (характерно для внутренних районов Сиднея и Мельбурна, обычно небольшие 3-5 этажные дома или 11-22 этажные высотки башенного типа) и таунхаусы или частные дома на слабо застроенных окраинах почти всех крупных городов. Часть муниципального жилья со временем продается арендаторам со стажем и переходит на открытый рынок.

Жилье, арендуемое в частном секторе, чаще всего рассматривается как промежуточная ступень между домом родителей и собственным жильем для молодых людей или как временное пристанище для тех, чей образ жизни требует определенной мобильности. В любом случае, исходя из менталитета австралийцев аренда является «остаточным» вариантом для тех, кто не может позволить себе купить дом и не имеет права на муниципальное жилье, а это прежде всего одинокие молодые люди, одинокие родители, молодые пары без детей или с маленькими детьми.

Табл. 4. Распределение арендаторов жилья по возрасту и семейному положению, 2006 г.

	Муниципальное жилье, тыс. семей	Частное жилье, тыс. семей	Всего, тыс. семей
Одинокие моложе 35	15,0	191,8	224,1
Пары без детей	4,2	194,6	209,9
Пары, младший ребенок моложе 5 лет	2,4	109,9	121,3
Пары, младший ребенок от 5 до 14 лет	20,0	157,9	186,3
Пары, младший ребенок от 14 до 24 лет	10,3	38,4	51,3
Одинокий родитель с несовершеннолетним ребенком	79,5	215,8	315,1
Семья с совершеннолетними и несовершеннолетними детьми	8,2	21,2	35,2
Семья с совершеннолетними детьми	12,4	29,7	43,6
Пара, живущая без детей, возраст от 55 до 64	9,4	33,2	49,3
Пара, живущая без детей, старше 64	13,9	22,3	39,9
Одинокие люди старше 65	57,7	63,4	141,0
Всего семей	368,8	1 745,3	2 261,0

Источник: Australian Bureau of Statistics, Housing Occupancy and Costs, Australia, 2005-06.

3. Потребительские предпочтения по типам жилья

Основой для понимания жилищных предпочтений жителей Австралии является понятие «Большой Австралийской Мечты». Эта концепция включает в себя, помимо прочего, обладание личным домом на участке личной земли «в четверть акра». Именно так выглядит представление среднего австралийца об идеальных жилищных условиях, хорошо соответствующее обширным земельным ресурсам и низкой плотностью населения Австралии. Правительство Австралийского союза начало оказывать финансовую поддержку гражданам в реализации их «Большой Австралийской Мечты» еще в 20-х годах 20 века. В итоге, по состоянию на 2006 год, из 7,9 млн. домохозяйств, проживающих в собственном

жилье, 79% жили в отдельных домах, только 10,6% - в квартирах, и 9,4% - таунхаусах, домах ленточной застройки и дюплеках.

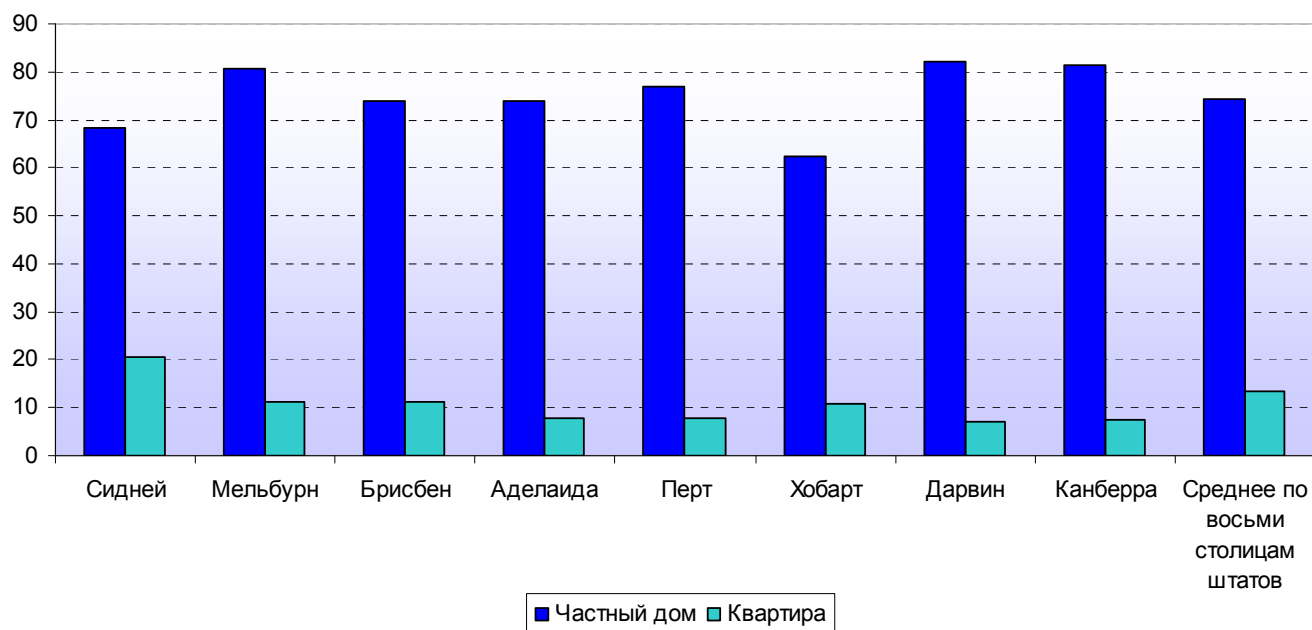
Рис. 2. Потребительские предпочтения австралийцев по типам жилья.



Источник: Housing Occupancy and Costs 2005-06

В пяти крупнейших городах страны (Сидней, Мельбурн, Брисбен, Перт, Аделаида) удельный вес домохозяйств, проживающих в частных домах, колеблется от 68% в Сиднее до 81% в Мельбурне. Среднее значение по столицам восьми штатов составляет 75%. За пределами крупных городов этот показатель еще выше – более 85% во всех штатах за исключением Квинсленда.

Рис. 3. Структура жилого фонда центров административно-территориальных единиц Австралии.



Источник: Housing Occupancy and Costs 2005-06

Виды жилья в Австралии.

Частный дом (separate house) – отдельно стоящий дом с подъездными путями, гаражом, участком и двумя входами.

Дом ленточной застройки (terraced house, rowhouse) – линия двух-трехэтажных городских домов-квартир, соединенных общими стенами, но с отдельным входом в каждую квартиру. Характерны для исторических центров крупных городов: Мельбурна, Сиднея, Брисбена, Перта. Ранее считался не очень престижным видом жилья рабочих кварталов, но впоследствии старинные здания были реконструированы и облагорожены, в результате чего их статус значительно вырос.

Дюплекс (semi-detached house) – пара домов, имеющих общую стену. «Гибридный» вариант между домом ленточной застройки и частным домом. В Сиднее данный тип застройки был особенно популярен в начале XX века.

Таунхаусы (townhouse) в Австралии обычно имеют 2-3 этажа и строятся в рамках единого комплекса. В отличие от дюплекса, объединяющего два дома, комплекс из таунхаусов может быть существенно больше. Обычно инфраструктурой комплекса владеет и управляет компания-застройщик, а сами таунхаусы находятся в собственности у владельцев.

Типы квартир в Австралии:

- **flat** – квартира, обычно данный термин применяется к арендуемому жилью или жилью эконом-класса;

- **unit** – «юнит», специфический для Австралии и Новой Зеландии термин, обозначающий либо квартиру в многоэтажном доме, либо маленький частный домик в типовой квартальной застройке;
- **apartment** – квартира, ближе к российскому термину «апартаменты», чаще всего в престижном районе, обычно в собственности у проживающих в ней.

Размер жилья в Австралии измеряется количеством спален. Одним из трендов жилищного рынка Австралии является нарастание избыточной жилплощади. В то время как средний размер семьи уменьшается, средний размер жилья увеличивается. Если в 1976 г. семья состояла в среднем из 3,1 человека, то в 2005-2006 г. – из 2,5. За тот же период количество жилых единиц с четырьмя спальнями выросло с 17% до 28%.

Частные дома существенно больше квартир. Обычно в частных домах три-четыре спальни, в то время, как в дуплексах и таунхаусах – две-три, а в квартирах и «юнитах» – одна-две. Наиболее типичным видом жилья в Австралии является частный дом с тремя спальнями площадью 200-250 кв м. В 2005-06 г. в подобных домах проживало 42% австралийских семей. Еще 28% домохозяйств располагало домами с четырьмя и более спальнями. Жильем с одной спальней (преимущественно квартирами и «юнитами») пользовалось всего 4% домохозяйств.

Табл. 5. Распределение жилого фонда по размеру жилья и количеству человек в семье, 2005-06 г.

Размер семьи	Жилье с одной спальней, тыс. ед.	Жилье с двумя спальнями, тыс. ед.	Жилье с тремя спальнями, тыс. ед.	Жилье с четырьмя спальнями, тыс. ед.	Всего домохозяйств.
1 человек, тыс. семей	257,2	711,5	855,1	197,8	2 033,3
2 человека, тыс. семей	60,4	618,4	1 401,3	592,2	2 673,5
3 человека, тыс. семей	2,2	147,0	698,0	449,3	1 296,6
4 человека, тыс. семей	-	68,0	627,7	549,8	1 245,6
5 и более человек, тыс. семей	-	14,9	205,5	456,8	677,2
ВСЕГО	319,9	1 559,8	3 787,6	2 245,9	7 926,2

Источник: Australian Bureau of Statistics, Survey of Income and Housing

В 2005-06 г. у большинства австралийских семей наблюдался избыток жилой площади. Так, 87% одиноких людей проживало в домах с двумя и более спальнями, 75% семей из двух человек располагали тремя и более спальнями и 35% семей из трех человек – четырьмя и более спальнями. Одиночки также занимают пятую часть жилого фонда с тремя спальнями и 9% - с четырьмя.

4. Миграционные потоки и предпочтения по регионам

Большая часть населения Австралии сконцентрирована в двух отдаленных друг друга прибрежных зонах: юго-восточная и юго-западная, причем в первой сосредоточено более 70% населения страны. Внутри этих территорий население концентрируется в крупных городах, преимущественно в столицах штатов и территорий. Сидней и Мельбурн являются основным центром притяжения новых иммигрантов, откуда они впоследствии расселяются по другим городам.

Табл. 6. Распределение населения по штатам, 2008 г.

	Численность населения, тыс. чел.	Удельный вес населения территории в общей численности населения, %
Новый Южный Уэльс (NSW)	6 984,2	32,6
Виктория (Vic.)	5 313,8	24,8
Квинсленд (Qld)	4 293,9	20,0
Западная Австралия (WA)	2 171,2	10,1
Южная Австралия (SA)	1 603,4	7,5
Тасмания (Tas.)	497,5	2,3
Территория австралийской столицы (ACT)	345,6	1,6
Северная территория (NT)	219,8	1,0
Австралия, ВСЕГО	21 431,8	100

Источник: Australian Bureau of Statistics

Нынешняя австралийская миграционная программа имеет своей целью привлечение в страну квалифицированных специалистов и рассчитана на растущую экономику и нехватку рабочей силы. В дальнейшем в связи с финансовым кризисом она может быть скорректирована в сторону уменьшения квот на число прибывающих в страну иммигрантов

В июне 2006 г., когда проводилась последняя перепись населения Австралии, восемь столиц штатов были домом для 64% или двух третей населения страны. За прошедший между двумя переписями пять лет, с 2001 по 2006 г., Мельбурн принял наибольший в абсолютном выражении поток мигрантов, 272,7 тыс. чел. Тем не менее, наибольшими темпами росло население Брисбена, в среднем на 2,2% в год, на втором месте по данному показателю находится Перт – 1,8% в год.

Табл. 7. Изменение численности населения столиц штатов между 2001 и 2006 гг.

	Удельный вес населения города в населении штата (территории), 2006, %.	Июнь 2001, тыс. чел.	Июнь 2006, тыс. чел.	2001-2006, среднегодовой прирост, %
Сидней (NSW)	62,8	4 128 272	4 284 379	0,7
Мельбурн (Vic.)	73,0	3 471 625	3 744 373	1,5
Брисбен (Qld)	44,5	1 629 133	1 820 400	2,2
Перт (WA)	73,8	1 393 002	1 519 510	1,8
Аделаида (SA)	73,1	1 107 986	1 146 119	0,7
Хобарт (Tas.)	41,9	197 282	205 566	0,8
Канберра (ACT)	100	318 939	333 940	0,9
Дарвин (NT)	54,0	106 842	114 368	1,4
Восемь столиц, ВСЕГО	63,6	12 353 081	13 168 655	1,3

Источник: Australia Year Book 2008

Помимо столиц штатов наибольший прирост населения наблюдался в западных прибрежных зонах, преимущественно в штате Квинсленд. В абсолютном выражении население активнее всего увеличивалось в местечке под названием Gold Coast-Tweed, в среднем на 18 000 чел. (3,6%) в год. Быстрее всего росло население Hervey Bay, в среднем на 5,1% в год. Прирост населения Sunshine Coast и Mackay, также в Квинсленде, составил 3,8% и 3,7% в год соответственно.

Основные внутренние перемещения происходят между Новым Южным Уэльсом, Викторией и Квинслендом, при этом последний является наиболее популярной конечной целью мигрантов, его внутренний миграционный баланс остается положительным на протяжении последних 30 лет. Население прибывает преимущественно из Нового Южного Уэльса, внутренний миграционный баланс которого отрицательный, только в 2005-06 г. чистый приток оттуда в другие штаты составил 17 800 человек.

Власти Австралии стремятся содействовать более равномерному расселению людей. Так, премьер-министр штата Западная Австралия Колин Барнетт в сентябре 2008 г. объявил о своем желании создать в пустынных районах штата новые города, которые будут построены по «дубайской модели». По словам премьера, три четверти населения штата живут в столице – г. Перт, в то время как районы Пилбара и Кимберли сталкиваются с острой нехваткой различных услуг из-за малого числа жителей. Намерение Барнетта

заключается в том, чтобы как можно больше людей переселилось из Перта на близлежащие территории, которые считаются малопригодными для комфортной жизни.¹

Рис. 4. Политическая карта Австралии.



Источник: www.australia-russia.ru

4. Материалы и технологии, используемые в строительстве.

Преобладающим направлением в гражданской архитектуре является строгий функционализм, главным образом, по экономическим соображениям. Лишь недавно нормативы строительства были изменены и разрешено сооружение зданий высотой более 45 м. Глухие стены, алюминиевые покрытия, предварительно напряженный бетон – стандартные особенности высоких зданий.

Что касается частной застройки, то популярным строительным материалом остается **дерево**, дешевый и надежный материал, хорошо сохраняющий тепло. Помимо активного

¹ Источник: информационное агентство Prrian.ru, 22.09.2008.

использования в качестве материала перекрытий (11% в среднем по индустрии), широко распространена технология деревянного каркаса. В качестве внешней облицовки дерево в Австралии используется редко, всего на 4% зданий, построенных 20 ведущими строительными компаниями страны.

Одним из наиболее популярных строительных материалов в Австралии является **кирпич**, а ведущая компания по их его производству носит название Austral Bricks (www.australbrick.com.au). Кирпичная облицовка по-прежнему является самой распространенной строительной технологией. Шлакоблоки и сэндвич-панели также завоевывают популярность на строительном рынке как менее затратные, легкие в использовании и хорошо зарекомендовавшие себя с точки зрения изоляции.²

Помимо прочего в Австралии активно используются пенополистирольные блоки, строительство на основе легких стальных тонкостенных конструкций и сплошное остекление фасадов.

Основной тенденцией в сфере строительных материалов и технологий, как и в других развитых странах, является ориентация в сторону экологических, энергосберегающих и возобновляемых строительных материалов, в первую очередь дерева.³

5. Государственное регулирование рынка жилья и жилищное кредитование.

Основой государственной жилищной политики Австралии является регулярно обновляемое Государственное Соглашение по Жилищной Политике (Commonwealth State Housing Agreement – CSHA). Соглашение определяет основные цели жилищной политики на рассматриваемой период, способы и объемы финансирования соответствующих целевых программ, критерии достижения данных целей. Последняя редакция принята в 2003 г.

В соответствии с Соглашением, каждый Штат должен определить для себя основные цели и проблемы жилищной политики, разработать (или модифицировать существующие) стратегии поддержки рынка жилья, создать и поддерживать программы, соответствующие этим стратегиям, и зафиксировать их в двухсторонних соглашениях с федеральным правительством. Штаты также отвечают за предоставление регулярной отчетности по выполнению программ и расходованию средств согласно зафиксированным индикаторам. Индикаторы фиксируются в рамках двухсторонних соглашений.

² Источник: Home Building Materials (<http://www.homebuildingmaterials.com.au>)

³ Данный вопрос был раскрыт в целом ряде отчетов, например, The Culture of Using Timber as a Building Material in Australia, подготовленном Департаментом архитектуры Университета Тасмании (http://oak.arch.utas.edu.au/research/culture_of_timber_use.asp)

Финансирование разработанных жилищных программ федеральным правительством осуществляется в виде беспроцентных грантов. Гранты каждого года делятся на Базовую часть, и несколько небольших целевых частей, предназначенных для оплаты существующих федеральных жилищных программ, таких как «Арендное жилье для аборигенов» (Aboriginal Rental Housing Program), «Экстренное жилье» (Crisis Accommodation Progrsm), «Общественное жилье» (Community Housing Program) и т.д. Гранты делятся между штатами пропорционально населению, но не меньше \$7,3 млн.⁴ для базовой части на штат. Для 2003 г. в Соглашении зафиксирован объем грантов для Базовой части - \$725,23 млн. Для последующих годов был указан алгоритм индексации грантов исходя из инфляции и объединенного показателя эффективности исполнения программ. Деньги по грантам для отдельных штатов выделяются под контролем министра семейных, жилищных, общественных услуг и по делам аборигенов (Minister for Families, Housing, Community Services and Indigenous Affairs – FaHCSIA), по результатам оценки индикаторов. В случае неудовлетворительных результатов, министр имеет право затормозить финансирование и потребовать более подробной отчетности по расходованию средств. Также в случае неудовлетворительных результатов министр имеет право сократить финансирование конкретных программ на 1%.

Каждый штат должен финансировать не менее 48,95% базовой части, т.е. на каждый доллар, внесенный федеральным правительством в виде гранта для жилищных программ данного штата, штат также должен внести около доллара.

В рамках ряда федеральных жилищных программ гражданам оказывается непосредственная финансовая помощь. Основными из них являются:

- **программа поддержки арендаторов (Private Rent Assistance)**, согласно которой, малообеспеченные семьи, арендующие жилье у частных лиц и соответствующие критериям программы, получают необлагаемый налогами платеж от правительства, используемый для погашения части платы за аренду жилья. В 2007-08 финансовом году под действие программы стоимостью \$82 млн попали 122 036 австралийских семей⁵;
- **поддержка покупателей жилья (Home Purchase Assistance)**, представляющая собой грант в размере \$14 000, который предоставляется всем покупателям первого жилья, приобретающим дом на первичном рынке. Пока программа преимущественно ограничивается штатами Западная Австралия и Южная Австралия. В 2007-08 г.

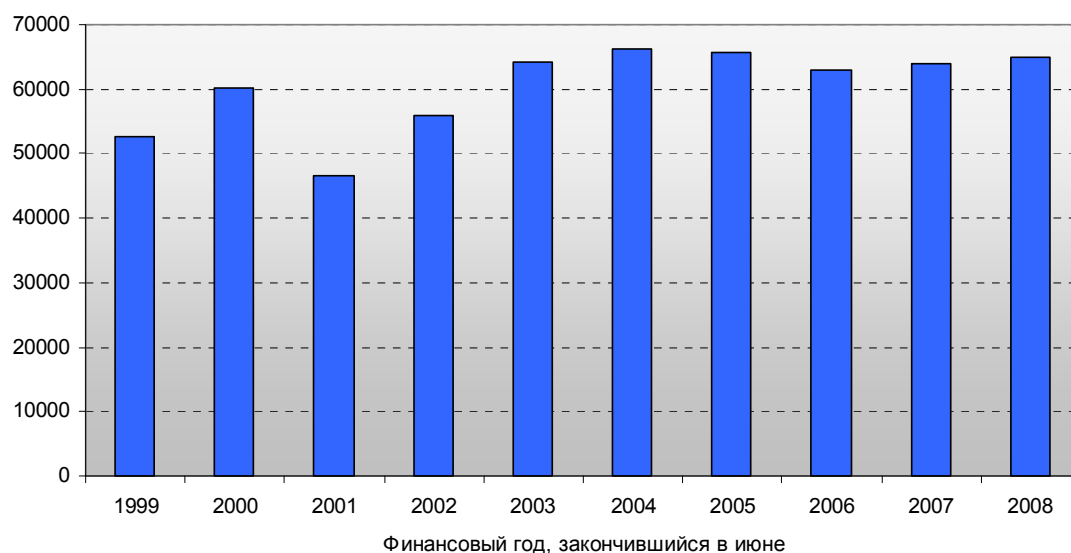
⁴ Здесь и далее во всем, что касается внутренних показателей Австралии имеются в виду австралийские доллары, курс колеблется около 0,8 долларов США.

⁵ Источник: Private rent assistance 2007-08, Commonwealth State Housing Agreement data report, March 2009, Australian Institute of Health and Welfare

финансовая помощь в рамках НРА была оказана 32 292 семей. Всего было потрачено \$1,2 млрд, в сравнении с \$707,1 млн в предыдущем году (прирост 39%)⁶.

За последние 10 лет сами австралийцы инвестировали в жилье \$603 млрд (без учета вложений в землю), более \$60 млрд каждый год начиная с 2003 г.

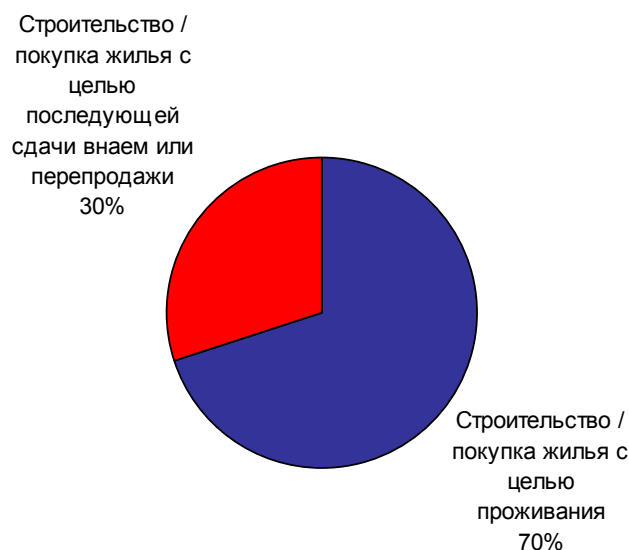
Рис. 5. Инвестиции в жилье 1999-2008 гг.



Источник: Australian System of National Accounts 2007-08

Австралийцы приобретают и строят жилье преимущественно с целью последующего проживания в нем.

Рис. 6. Финансирование строительства и покупки жилья по целям использования, 2008 г., \$.

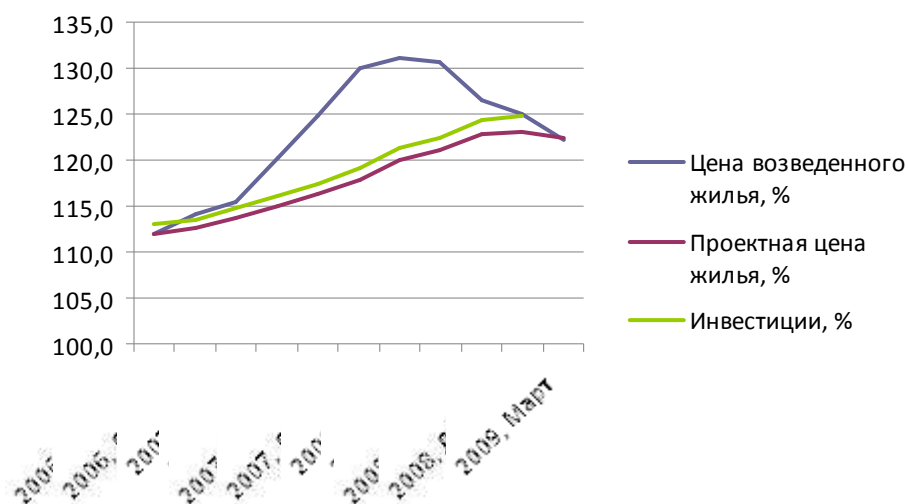


Источник: Housing Finance, Jan 2009

⁶ Источник: Home purchase assistance 2007-08, Commonwealth State Housing Agreement data report, March 2009, Australian Institute of Health and Welfare

Цены на жилье в восьми столицах с июня 2002 до июня 2008 г. росли в среднем на 10% в год. Падение цен началось во втором квартале 2008 г. Ассоциация жилищного рынка Австралии (НИА) прогнозирует, что оздоровление местного рынка недвижимости начнется во II пол. 2009 г.⁷

Рис. 7. Динамика цен на жилье, в % к 2003-2004 отчетному году.

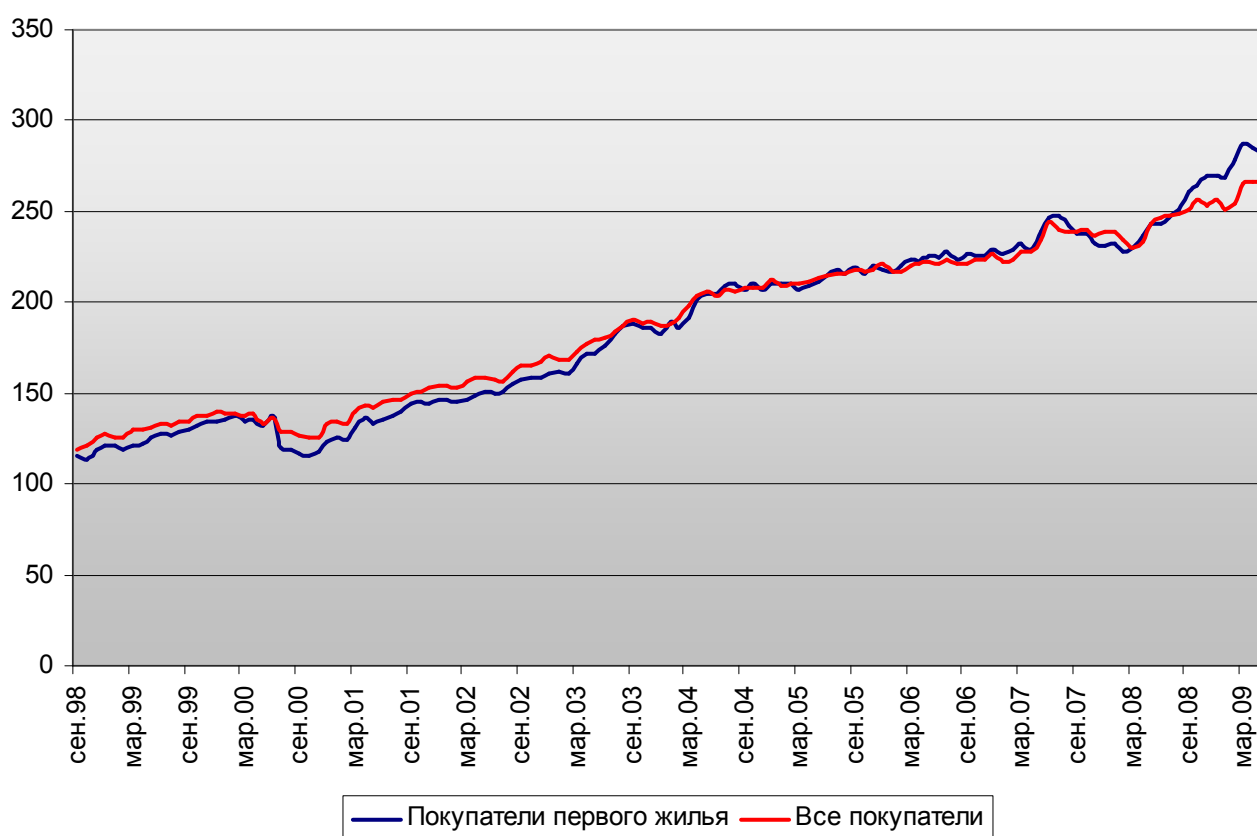


Возможно два основных варианта покупки недвижимости в Австралии: оплата 100% стоимости объекта недвижимости единовременно или получение кредита.

Для получения права собственности на недвижимость необходимо оплатить лишь 30% стоимости объекта недвижимости, а на оставшуюся сумму при необходимости можно оформить займ. Банки Австралии предоставляют широкий спектр кредитов со сроком до 30 лет. Средний уровень процентной ставки по кредиту составляет 6-7% годовых. Налог на покупку недвижимости и затраты на юридическое оформление договора купли-продажи составляют около 3-4% от стоимости объекта недвижимости.

Средний размер займа на покупку дома рос вместе с ценами на жилье. За 10 лет он увеличился вдвое, причем, если раньше размер займа для покупателей первого жилья был ниже среднего показателя, то начиная с середины 2005 г. наблюдалась обратная картина с нарастающим разрывом в сторону увеличения размера займа покупателей первого жилья.

Рис. 8. Динамика среднего размера займа, 1998-2009 гг.



Источник: Housing Finance

Средний размер займа на покупку жилья в мае 2009 г. составил \$266,9 тыс. при существенных региональных различиях (в зависимости от стоимости жилья). Самое дорогое жилье в Австралии традиционно в крупнейшем городе страны – Сиднее, а самое дешевое – на о. Тасмания. Быстрее всего цены на жилье до кризиса, по данным портала

www.globalpropertyguide.com, росли в Перте (на 44% с 2005 по 2007 г.), Мельбурне (34%), Брисбене (31%) и Дарвине (31%).

Табл. 8. Региональные различия в финансировании жилья, 2008-2009 гг.

	NSW	Vic.	Qld	SA	WA	Tas.	NT	ACT	Aust.
Финансирование жилья, 2008									
тыс. ед.	192 020	155 525	134 340	54 592	80 814	13 717	4 893	10 036	645 937
\$ млн.	50 719	36 774	33 534	10 811	20 021	2 349	1 141	2 466	157 812
Средний размер займа, май 2009, \$ тыс.	287,4	253,2	269,4	214,9	282,6	200,2	278,8	263,7	266,9
Медианная стоимость жилья в столице штата, сентябрь-июнь 2008, \$ тыс.	516,0	400,0	425,0	365,0	445,0	305,0	422,3	478,5	-

Источник: Housing Finance, House Price Indexes.

Муниципальное жилье

В Австралии отсутствует единая организация, ответственная за управление социальным жильем. Каждый штат, более того, каждый городской округ сам определяет размеры и источники финансирования муниципального жилого фонда. Жилищные департаменты даже носят разные названия в каждом из штатов, например *Office of Housing* (Виктория) и *The Department of Housing* (Квинсленд).

Большая часть современного муниципального жилья была построена в период с 1945 по 1980 г. для военнослужащих и ликвидации трущоб в крупных городах. В дальнейшем имели место лишь мелкие локальные проекты, что привело к ветшанию муниципального жилого фонда.

В последнее время власти страны уделяют все большее внимание муниципальному жилью и рассматривают его строительство как один из способов стимулирования австралийской экономики. В рамках **National Building - Stimulus Economic Plan**¹⁰, правительство Австралии намерено выделить \$6 млрд на строительство и еще \$400 млн на реконструкцию и ремонт социального жилья. Как минимум 20 тыс. семей с низким доходом получат достойное социальное или общественное жилье. Данная инициатива призвана:

- стимулировать строительную индустрию,
- обеспечить около 15 тыс. рабочих мест за два года,

¹⁰ Источник: www.economicstimulusplan.gov.au

- увеличить фонд социального жилья,
- сократить количество бездомных в 2 раза к 2020 году.

6. Стандарты, нормы и правила, применяемые при строительстве в Австралии

Строительство жилых домов в Австралии регулируется двумя основными стандартами: Строительным Кодексом Австралии (The Building Code of Australia – BCA)¹¹ и Общенациональной Схемой рейтинга энергетической эффективности (Nationwide House Energy Rating Scheme – NatHERS)¹².

Строительный Кодекс Австралии, первая редакция которого была принята в 1995 г., содержит набор технических требований к дизайну и процессу строительства зданий и сооружений, охватывает такие вопросы, как строительные конструкции, огнестойкость, входы и выходы, обслуживание и оборудование, энергоэффективность, а также определенные вопросы безопасности для здоровья и эргономичности.

Отличительной чертой данного документа является гибкость и индивидуальный подход к каждому строению. Достигается это благодаря четко прописанным многоуровневым требованиям, позволяющим использовать альтернативные материалы и технологии.

Рис. 9. Система применения ВСА



Источник: Australian Building Codes Board

¹¹ Разработан Australian Building Code Board (www.abcb.gov.au)

¹² Источник: Nationwide House Energy Rating Scheme (www.nathers.gov.au)

Уровень 1 – Цели (**Objectives**). Представляют собой причины того, почему тот или иной аспект должен быть отрегулирован. Обычно формулируется общими словами. Например: *цель – оградить жителей дома от неудобств, связанных с недостаточной высотой потолков.*

Уровень 2 – Функциональные положения (**Functional statements**). Описывают в общих чертах, каким образом та или иная цель может быть достигнута. Например: *здание должно быть построено так, чтобы высота жилого помещения соответствовала целям его использования.*

Уровень 3 – Требования к исполнению (**Performance requirements**). Обрисовывают должный уровень, которому должны соответствовать строительные материалы и технологии, дизайн, конструкции для данного типа зданий. Единственная часть ВСА, которая должна строго выполняться.

Уровень 4 – Строительные решения (**Building solutions**). Набор способов выполнения требований из третьего уровня. В рамках ВСА есть два способа соответствия этим требованиям:

Уровень 4a – Условия предполагаемые к выполнению (**Deemed-to-satisfy provisions**). Включает в себя примеры строительных материалов и технологий, дизайна, конструкций и т.д., которые при использовании будут удовлетворять основным требованиям. *Например: потолки в жилых помещениях должны быть не ниже 2,4 м.*

Уровень 4b – Альтернативные решения (**Alternative solutions**). Основным достоинством ВСА является то, что он не предписывает обязательного использования тех или иных строительных материалов, технологий, конструкций, дизайна. Контролирующий орган может одобрить использование других строительных решений, если они соответствуют требованиям.

За выполнением требований ВСА следят специальные органы, подконтрольные правительству каждого из штатов или территорий. На австралийском рынке также существуют компании, занимающиеся консультированием и помощью в сфере соответствия новым требованиям строительной индустрии. Одной из самых крупных является ВСА Performance Pty. Ltd (www.bcaperformance.com), действующая на территории штата Новый Южный Уэльс. Примечательно, что новые редакции ВСА касаются только новых домов. Для зданий, построенных в соответствии со старыми стандартами, разрабатываются рекомендации и программы по модернизации.

Схема рейтинга энергетической эффективности позволяет оценивать термальный комфорт австралийских домов по шкале от 0 до 10 «звезд». Дом может быть оценен до или после того, как он построен. Рейтинг зависит от:

- планировки,
- конструкции стен, крыши, пола и окон,
- направления окон, расположение относительно пути следования солнца и локальной розы ветров,
- соответствия местному климату.

Рейтинг присуждается исходя из уровня потребляемой энергии на квадратный метр. Для каждой из 69 климатических зон Австралии рассчитан собственный максимальный порог потребления для присуждения «звезд».¹³ Как показывают последние исследования потребительских предпочтений, энергетический рейтинг существенно влияет на цену жилья. То есть, при прочих равных условиях, чем больше «звезд», тем выше стоимость здания.

Рейтинг «0 звезд» обозначает, что основные конструкции здания практически не справляются со своей задачей защиты от жары или холода.

Рейтинг «5 звезд» указывает, что здание обладает приемлемым, но не выдающимся уровнем термального комфорта.

Рейтинг «10 звезд» говорит потенциальным владельцам о том, что здание не нуждается в каких-либо искусственных устройствах для обогрева или охлаждения помещений.

Помимо общенациональных каждый штат имеет свои собственные требования к строящимся домам.¹⁴ Так, например, в штате Виктория все дома построенные после 2004 г. должны иметь рейтинг энергоэффективности 5 звезд и выше.

7. Содержание и эксплуатация жилья

Ремонт и обслуживанием муниципального жилья занимаются жилищные департаменты штатов и территорий, жильцам достаточно отправить заявку указанным на сайте департамента способом. В случае, если поломка произошла при нормальном использовании жилья, все расходы берет на себя Департамент, но если жилец допустил халатность или намеренно причинил вред жилью, то он обязан оплатить услуги по его восстановлению. Жильцы также должны сами выполнять мелкие работы, такие как замена лампочек.¹⁵

Частное жилье обслуживает большое количество коммерческих компаний. В 2007 г. в Австралии насчитывалось 36 163 организаций, занимавшихся ремонтом и обслуживанием жилых домов, оборот индустрии составил \$135,791.

Коммунальные платежи австралийцев формируются из двух основных частей: платы за энергию (газ и электричество), и коммунальные платежи муниципальным службам, в том

¹³ Климатические зоны Австралии (<http://www.nathers.gov.au/about/climate-zones.html>)

¹⁴ Sebastian Vasta, Changing sustainable housing laws around Australia (<http://www.realestate.com.au/renovate/focus/green-living/articles/new-housing-sustainability-regulations.htm>)

¹⁵ Источник: State Government of Victoria, Office of housing (<http://www.housing.vic.gov.au/>)

числе плата за воду. Согласно данным, собранным Австралийским Статистическим Бюро, в 2007 г. коммунальные платежи в среднем по стране составляли \$29 в неделю, или \$365 в квартал. Состав платежей определяется образом жизни семьи, однако в среднем треть суммы уходит на оплату энергии, треть – на воду, остальное – различные платежи местным муниципальным органам.

Согласно последнему исследованию Households Expenditure Survey, проведенному в 2003-04 году, расходы на газ и электроэнергию составляли 2,7% общих расходов австралийских домохозяйств.

Одним из наиболее животрепещущих вопросов в области эксплуатации жилья является **ограничение потребления домохозяйствами воды**, связанное с дефицитом данного ресурса на континенте. Это достигается в первую очередь за счет законодательно зафиксированных в 2002 г. правительствами штатов ограничений на использование (mandatory water restrictions). Ограничения существенно различаются в зависимости от региона и включают в себя регулирование использования устройств для полива газонов, спринклерных систем и прочих ирригационных устройств, моющих средств, смены воды в бассейнах и т.д. В случае нарушения данных ограничений домохозяйство выплачивает штраф. Например, в Новом Южном Уэльсе он составляет \$220.

В результате вышеупомянутых мер уже в 2004 г. почти половина домохозяйств использовала минимум два способа сокращения потребления воды. Наиболее популярными из них были максимальная загрузка стиральных и посудомоечных машин (18% опрошенных) и повторное использование воды (16%).

Чтобы помочь гражданам Австралии экономить воду, правительство разработало Систему стандартов и маркирования продукции для пользования водой (Water Efficiency Labelling and Standards (WELS) Scheme)¹⁶. Знаком WELS помечаются водопроводные краны, раковины и прочая сантехника, стиральные и посудомоечные машины, душевые насадки, устройства для управления потоками и т.д., протестированные и утвержденные как экономящие водные ресурсы.

Одним из наиболее популярных WELS-устройств являются водосберегающие душевые насадки. В 2007 г., согласно отчету Environmental Issues: People's Views and Practices¹⁷, их использовали более половины домохозяйств (55,1%).

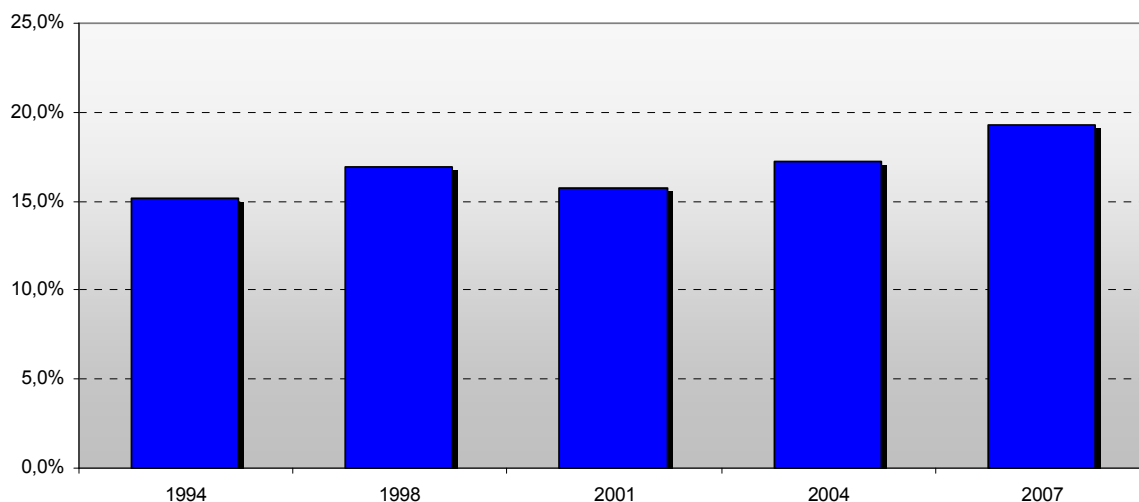
Введение строгих ограничений на использование воды из центральной системы водоснабжения заставило многие домохозяйства установить у себя бак для сбора дождевой

¹⁶ Water Efficiency Labelling and Standards (WELS) Scheme (<http://www.waterrating.gov.au/>)

¹⁷ Australian Bureau of Statistics, Environmental Issues: People's Views and Practices, Mar 2007 (www.abs.gov.au)

воды. Если в 2001 г. 15,7% семей использовали подобные баки в качестве источника пресной воды, то в 2007 г. данный показатель вырос до 19,3%.

Рис. 10. Динамика уровня использования домохозяйствами бака для сбора дождевой воды



Источник: Environmental Issues: People's Views and Practices, Mar 2007

В рамках Национального плана по стимулированию экономики (National Building - Stimulus Economic Plan) правительство страны намерено вложить \$4 млрд. в пакет мер по повышению энергетической эффективности австралийских домов (Energy Efficient Homes Package). Данная инициатива включает в себя два направления:

- **изоляция потолков** (ceiling insulation) в 2,9 млн. австралийских домов. Данная инициатива призвана сократить потребление энергии и уменьшить среднегодовой счет за электричество на \$200. Проживающим собственникам будет выделено по \$1600 на дом для изоляции потолков, арендному жилью и загородным домам – по \$1000 на дом. Программа стартует 1 июля 2009 г. и завершается 31 декабря 2011 г.¹⁸;
- **установка солнечных водонагревателей** (Solar Hot Water Rebate). Австралийское правительство возмещает \$1600 тем домохозяйствам, которые после 3 февраля 2009 г. заменили свой электрический водонагреватель солнечным. Данная операция позволит австралийским семьям уменьшить свой среднегодовой счет за электроэнергию на \$700.¹⁹

¹⁸ Ceiling Insulation (<http://www.environment.gov.au/energyefficiency/insulation/index.html>)

¹⁹ Solar Hot Water Rebate (<http://www.environment.gov.au/energyefficiency/solarhotwater/index.html>)

Владельцы жилья не могут получить больше \$1600 на дом, следовательно, должны выбрать одну из программ.

Список источников

1. Australian Building Code Board (www.abcb.gov.au).
2. Australian Bureau of Statistics – ABS (www.abs.gov.au).
3. Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI), Sustaining fair shares: the Australian housing system and intergenerational sustainability, Final Report, February 2009 (www.ahuri.edu.au).
4. Commonwealth State Housing Agreement (CSHA), The Parliamentary Library (www.aph.gov.au/library/intguide/sp/statehouseagree.htm).
5. Construction techniques and building materials decisions of Australia's largest homebuilders – summary, Forest & Wood Products Australia, February 2008 (http://www.fwpa.com.au/Resources/RD/Reports/FWPA_PN07.1048_Construction_web_summary.pdf?c=3).
6. Department of Families, Housing, Community Services and Indigenous Affairs, FaHSCIA (www.fahcsia.gov.au).
7. Home Building Materials (<http://www.homebuildingmaterials.com.au/>).
8. Housing Industry Association (<http://hia.com.au/>).
9. Is the great Australian dream out of reach? The Age, April 28, 2007 (<http://www.theage.com.au/news/business/is-the-great-australian-dream-out-of-reach/2007/04/27/1177459980758.html>).
10. Nation Building Economic Stimulus Plan (<http://www.economicstimulusplan.gov.au>).
11. Year Book Australia 2008.