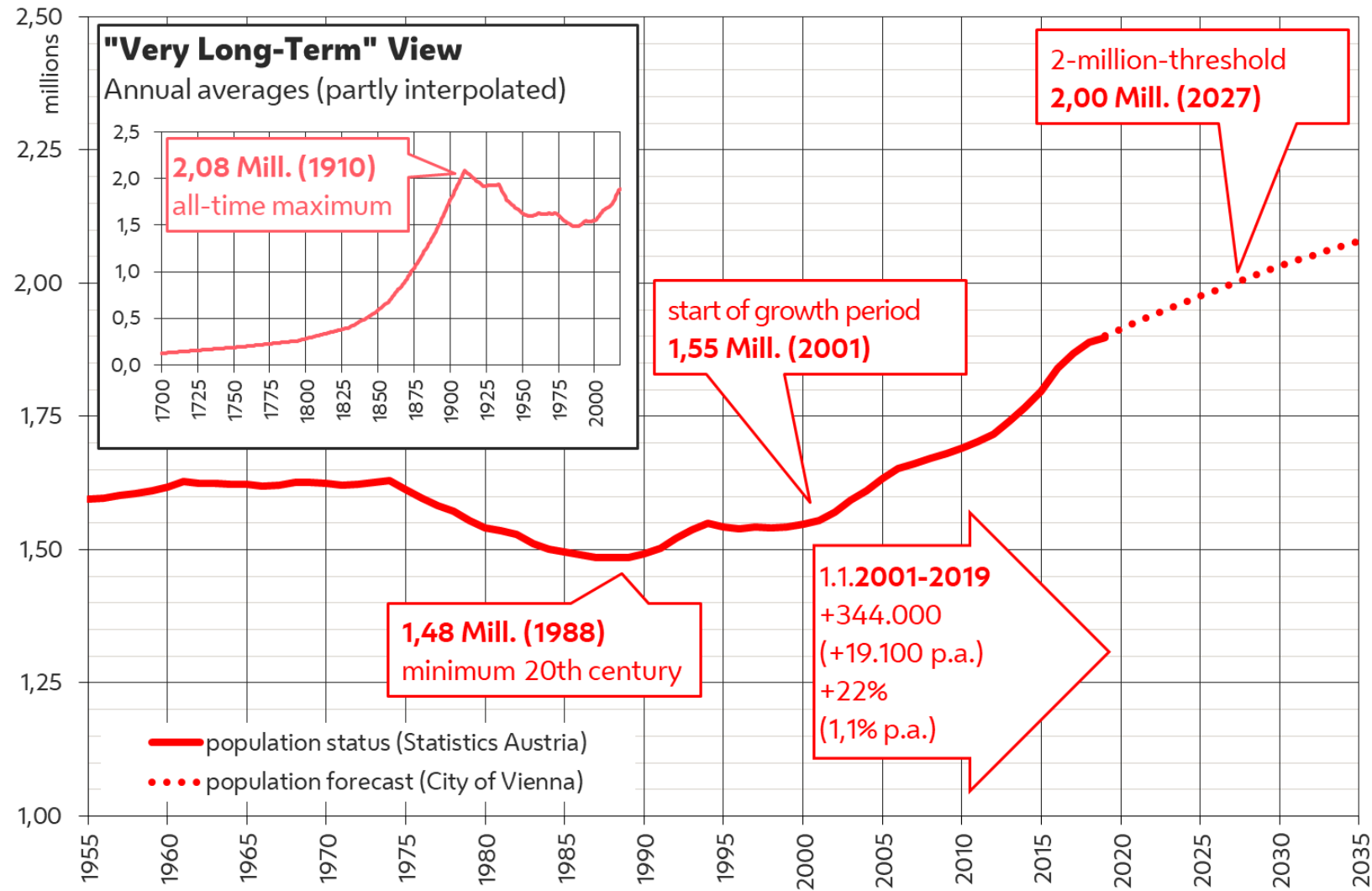


Жилищное строительство в Вене

Вызовы и достижения



Рост численности населения Вены 1955 - 2019 г., прогноз на 2035 г.



Качество жизни в растущем городе

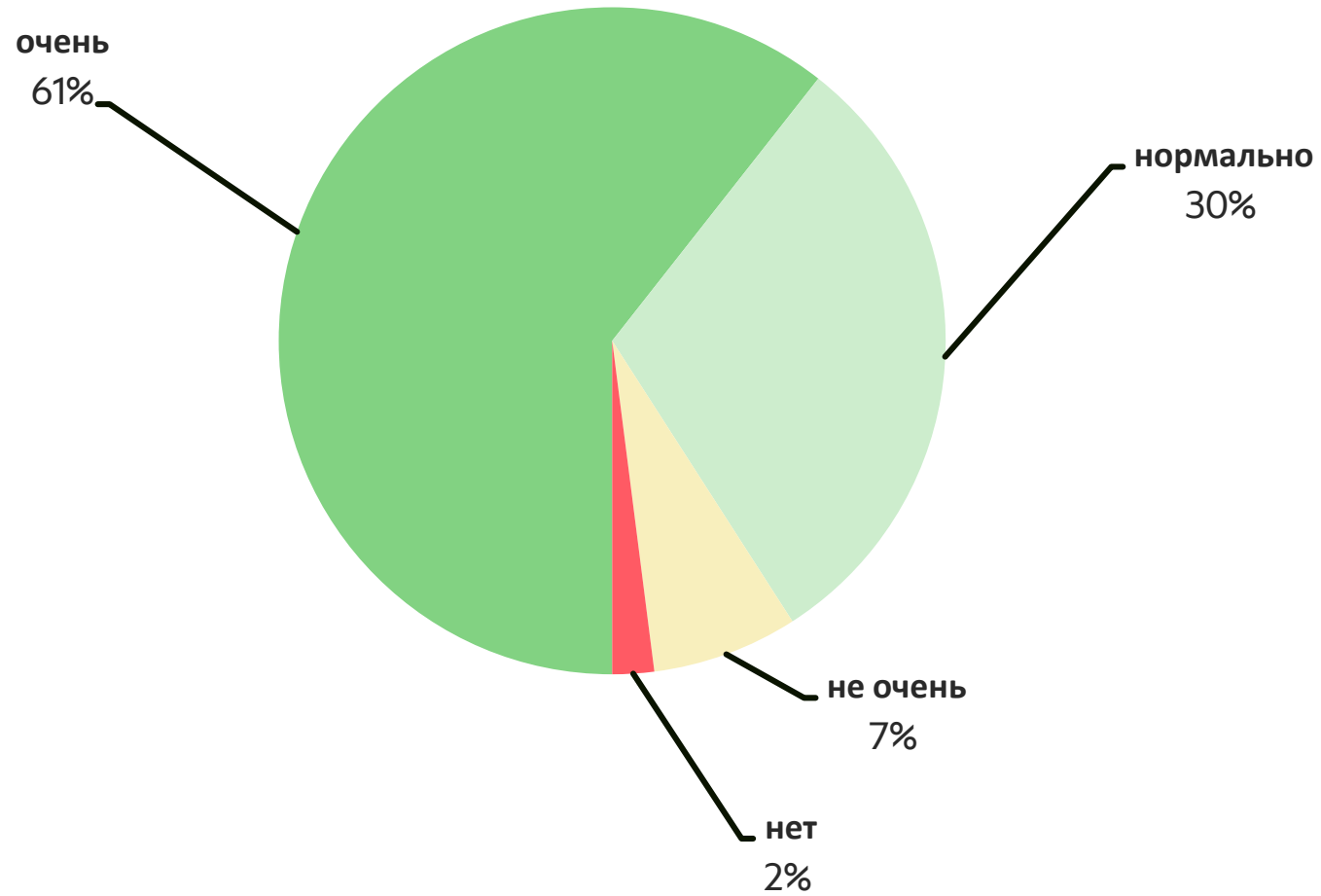


City of
Vienna

Alte Donau, Photo: Johannes Zinner

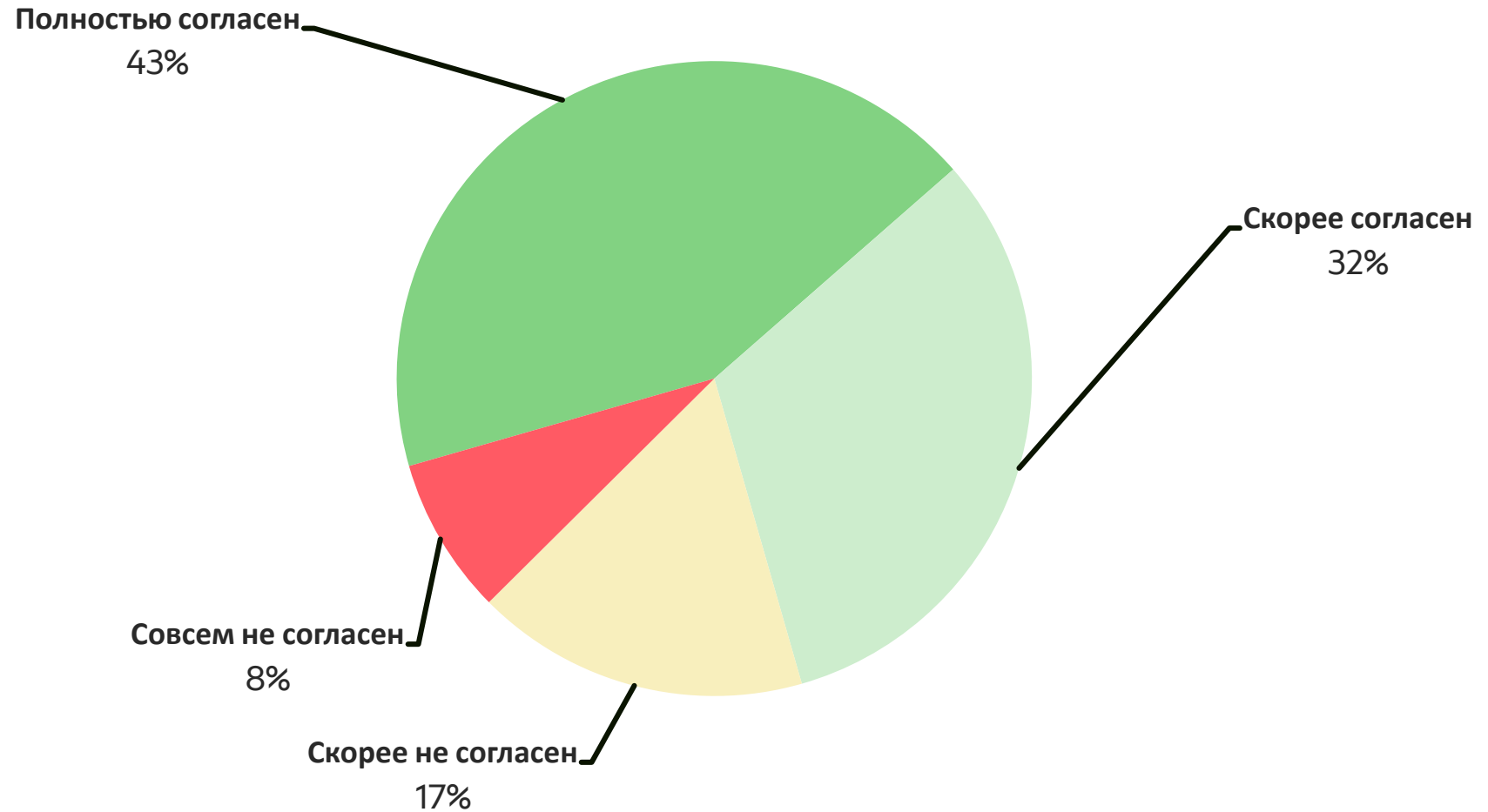
Качество жизни

«Вам нравится жить в Вене?»



Настроения

«Я, в целом, позитивно воспринимаю тот факт, что город растет»



Жилой фонд



City of
Vienna

Elterleinplatz, Photo: Christian Fürthner

Жилой фонд



Аренда

Значительный рост за последние годы, в особенности в секторе частного жилья

Средняя плата при прямой аренде квартир (вкл. эксплуатационные расходы)		
	2018	2013-2018
в целом	8,30 EUR/m ²	+1,40 EUR/m ² (+20%)
Муниципальное жилье	6,80 EUR/m ²	+0,90 EUR/m ² (+15%)
Кооперативы	7,40 EUR/m ²	+1,10 EUR/m ² (+17%)
Другие типы прямой аренды	9,70 EUR/m ²	+1,80 EUR/m ² (+23%)



Арендная плата

Длительные сроки доступнее, но сегодняшний арендатор сильно пострадал от недавних повышений цен

Средняя плата при прямой аренде квартир (вкл. эксплуатационные расходы)	
	2018
В среднем	8,30 EUR/m ²
менее 2-х лет	10,40 EUR/m ²
от 2 до 5-ти лет	9,80 EUR/m ²
от 5 до 10-ти лет	8,30 EUR/m ²
от 10 до 20-ти лет	7,60 EUR/m ²
от 20 до 30-ти лет years	6,70 EUR/m ²
от 30-ти лет	5,70 EUR/m ²



Долгие традиции социального жилья Вены



City of
Vienna

Karl-Marx-Hof, Photo: Wiener Bezirksmuseen

Как сохранить доступность жилья

Венская модель

- › упор на **субсидирование строительства**, а не на льготы для частного жилья (соотношение поддержки из бюджета примерно 5:1)
- › субсидирование **нового строительства и обновление жилого фонда** (мягкая реновация)
- › обеспечение **устойчивых источников финансирования** субсидий на перспективу: важная роль финансовых поступлений от субсидированных займов и особая 1% ставка подоходного налога в жилищных субсидиях

Как сохранить доступность жилья

Венская модель

- › **меры для поддержки качества и инноваций** в субсидируемом жилье: оценка новых проектов с точки зрения социальной устойчивости, архитектуры, по экономическим и экологическим критериям
- › **инклюзивная жилищная политика**: субсидируемые квартиры для среднего класса
- › укрепление **некоммерческого сектора**
- › поддержка значительной доли **муниципального жилья** в общем объеме
- › **перспективная политика землепользования**
- › **услуги и поддержка** арендаторов частного арендного жилья (в несубсидируемом секторе)

Инклюзивная жилищная политика

Поддержка целевых социальных групп и объединение различных групп населения – взаимоисключающие цели.

- › Вена выбрала **инклюзивный подход** в жилищной политике, выбрав **совмещение различных социальных групп, а не целевую поддержку определенных социальных групп**
- › **Объединение разных социальных групп в рамках новых соседских сообществ или даже домов – это новая стратегическая цель Вены**

Инклюзивная жилищная политика: как она претворяется в жизнь

Поддержка целевых социальных групп и объединение различных групп населения – взаимоисключающие цели.

- › **Совмещение разных типов жилых единиц в одном проекте**
(частные квартиры, частные/в аренде, субсидированная аренда, муниципальное жилье)
- › **Доступность** субсидированного жилья **для среднего класса** :
~75% домохозяйств Вены соответствуют критериям для субсидируемого жилья
- › **Резервирование** определенного количества квартир для **особо нуждающихся**
- › **Муниципальное** жилье имеет большое значение для **малоимущих групп**: в нем бедные домохозяйства составляют 34% по сравнению с их общей долей 19%), а домохозяйства с высоким доходом почти не представлены

Некоммерческий сектор



City of
Vienna

Sonnwendviertel, Photo: Christian Fürthner

Некоммерческий сектор

Некоммерческие строительные ассоциации – важные партнерства проектов доступного жилья.

- › Некоммерческое жилое строительство появилось в Австрии в 1910 г.
- › Сегодня в Австрии **186 некоммерческих строительных ассоциаций** (98 кооперативов, 78 Обществ с Ограниченной Ответственностью, 10 акционерных компаний), из них около **60-ти** в Вене

Некоммерческий сектор

Некоммерческие строительные ассоциации – важные партнерства проектов доступного жилья.

- › Некоммерческие жилищные компании имеют **налоговые льготы**, но должны отвечать следующим **требованиям**:
- › **Ограничение прибыли**
- › **Обязаны реинвестировать** в строительство
- › **Ограничение стоимости аренды**: арендные выплаты должны использоваться для рефинансирования участков и строительства
- › **Генерационный баланс**: по завершению рефинансирования аренда рассчитывается на основе эксплуатационных расходов + ограниченный акционерный капитал

Муниципальное жилье

Wiener Wohnen – Муниципальная жилищная корпорация г. Вены



City of
Vienna

Marco-Polo-Promenade, Photo: Christian Fürthner

Муниципальное жилье

Wiener Wohnen – Муниципальная жилищная корпорация г. Вены

- › **220.000** квартир **(+4.000 до 2020)**
- › 67% категория А стандарт (кухня, туалет, ванная, центральное отопление),
16% категория В стандарт (без центрального отопления)
- › 12.900.000 м² - общая площадь
- › 500.000 жильцов
- › 4.000 служащих

Муниципальное жилье

Новые проекты



Муниципальное жилье

Новые проекты

- › **4.000** новых квартир до **2020**
(после перерыва в муниципальном строительстве с 2004 г.)
- › Новая девелоперская корпорация "WIGEBА" основана под эгидой Холдинговой Компании Города Вены
- › **25** миллиона Евро – особый целевой бюджет
- › **100%** государственная собственность

Политика землепользования



City of
Vienna

Rothneusiedl, Photo: Christian Fürthner

Политика землепользования

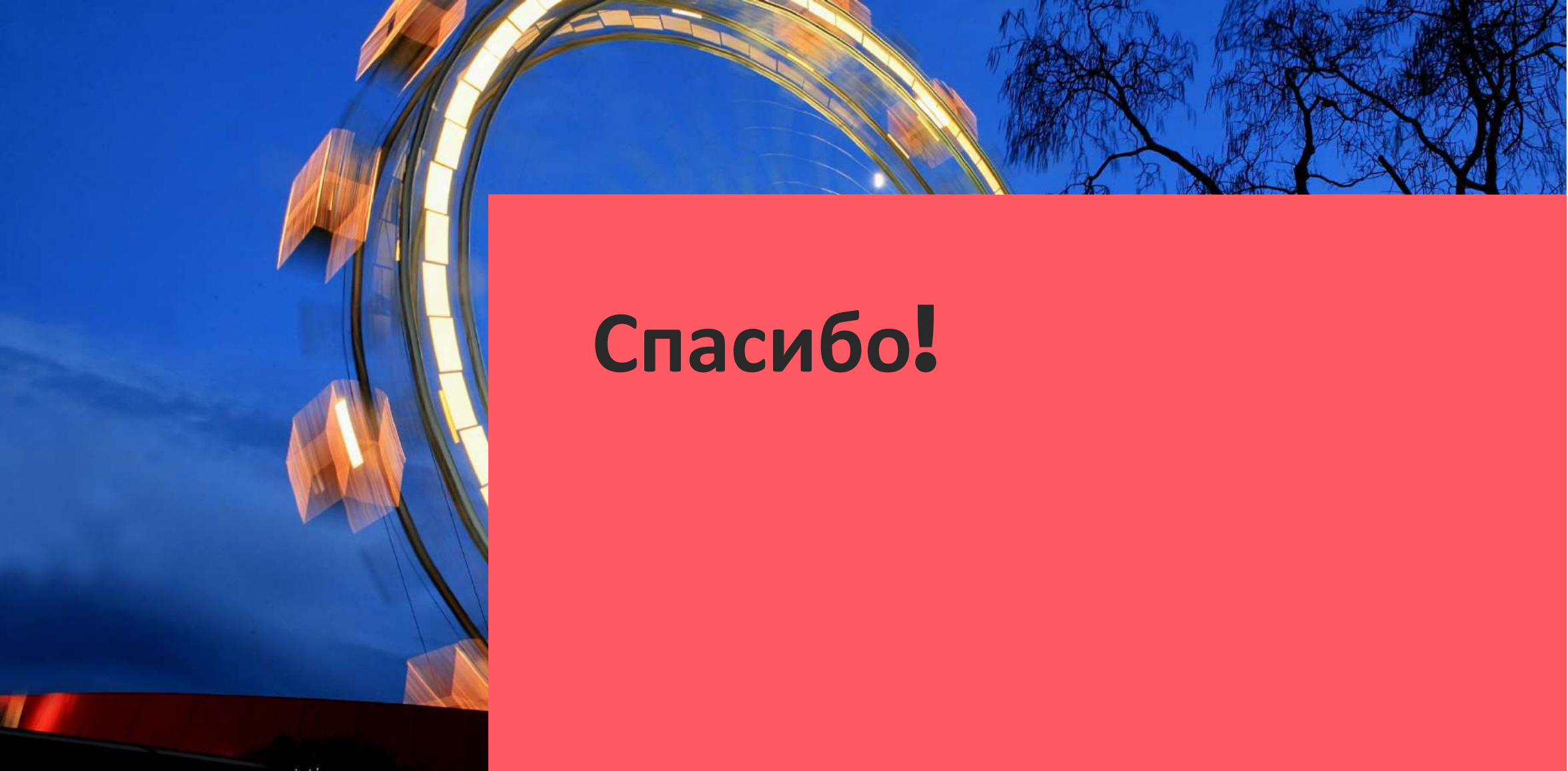
Фонд Вены по приобретению земельных участков и обновлению города

- › **Государственный фонд**, основан в 1984 г.
- › Основная задача: перспективное управление землями города
с **обеспечением сектора социального жилья участками под застройку**
- › Тесное сотрудничество с градостроительными и планировочными структурами дает преимущества по сравнению с частными игроками рынка
- › Фонд играет важную **роль в распределении субсидий** на новое строительство и реновацию

Политика землепользования

Недавно были созданы новые зоны для субсидируемого жилья.

- › Поправка в Строительный код Вены (2018) позволяет определять **территории для предпочтительного строительства субсидируемого жилья**
- › **Цена земли** на квадратный метр субсидируемого строительства **ограничена законодательно**
- › Особая резолюция Городского Совета Вены поясняет, что **по нормам 2/3 жилой площади** на этих территориях следует строить в рамках субсидируемых жилищных проектов
- › Резолюция также включает **рекомендации**, согласно которым никакие исключения из этой новой категории зонирования или особые проекты невозможны



Спасибо!

**City of
Vienna**

