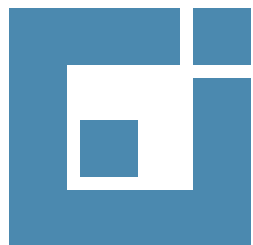


**Подходы к развитию  
индивидуального жилищного  
строительства для домохозяйств с  
невысоким уровнем доходов**

**История строительства жилья  
собственными силами**



**ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА**

# ОПЫТ СССР

- По количеству домов, построенных собственными силами, наибольшие результаты были достигнуты в Советском Союзе.
- В августе 1922 года был издан декрет «О праве на строительство», которым разрешалось бесплатное предоставление участков земли под строительство своими силами.
- Предоставлялись государственные кредиты под 2% годовых. Отметим, что при этом требовалось наличие своих собственных средств в размере 30%.
- Этот взнос можно было заменить на обещание строить своими силами. В течение строительного бума с 1923 по 1926 год более 2/3 домов было построено в частном секторе
- В 1927 году было введено десятилетнее налоговое освобождение с целью стимулирования данного сектора экономики и решения социальных задач.



## ОПЫТ СССР (продолжение)

- В 1926 году затраты на строительство частного дома своими силами составляли около половины от затрат на строительства городских квартир в общественном секторе; прежде всего, из-за дешёвых стройматериалов: 99% домов, построенных своими силами были небольшие, одноэтажные деревянные дома – картина, знакомая нам до боли.
- Кроме того значительную роль играл собственный труд, в общем случае затраты на оплату труда около 1/5 от общих затрат. С 1924 года началась поддержка кооперативов, многие из которых также использовали труд своих членов.
- С 1930 года политика поддержка строительства в частном секторе в СССР прекратилась.



# ГЕРМАНИЯ

- В Германии была определенная поддержка строительства собственными силами. Общим контекстом был принятый Закон о гомстедах. Первоначально этот термин использовался в США (Homestead), в последующем под гомстедом стали понимать участок земли и дом на нём.
- Принятым в Германии законом каждой семье в Германии обещалась возможность приобретения дома и сада, и система индивидуальных домов для семей провозглашалась как идеальная.
- Производилось кредитование строительства, технический надзор за стройкой, предоставление и доставка строительных материалов со скидками для тех граждан, которые согласились вкладывать свой труд в строительство собственного жилья



# Понятие гомстеда

- Гомстед-акт (от англ. homestead — усадьба (от англ. homestead — усадьба, участок), в США закон о земельных наделах, принятый в мае 1862 в ходе Гражданской войны в США 1861—65 под давлением народных масс и радикально-демократического крыла Республиканской партии. По этому акту каждый гражданин США, достигший 21 года и не воевавший на стороне Юга против Севера, мог получить из земель общественного фонда участок земли не более 160 акров (65 га) после уплаты регистрационного сбора —10 долл.
- Поселенец, приступивший к обработке земли и начавший возводить на ней строения, получал бесплатно право собственности на эту землю по истечении 5 лет. Участок мог быть приобретён в собственность и досрочно, при уплате 1,25 долл. за акр. По Г.-а. в США было роздано около 2 млн. гомстедов общей площадью ок. 285 млн. акров (115 млн. га).



## «Волшебный дом» или «Стокгольмский план».

- Город Стокгольм подготавливал основные коммуникации, предоставлял дешевые участки земли, ипотечный кредит с высоким LTV, строительные материалы, надзор и техническую помощь.
- При строительстве использовались готовые стеновые панели и другие строительные элементы.
- Жилищное подразделение городского совета отбирала для программы только семьи во главе с работающим мужчиной.
- Для выбора предлагался небольшой набор недорогих проектов, бралось согласие на контроль за ходом строительства и обязательство закончить строительство в соответствии с графиком.
- Как правило, семья строила дом за один строительный сезон. Стокгольмский план был весьма успешным и был принят за образец того, каким образом организовывать строительство собственными силами с муниципальной поддержкой.



# Развитие строительства собственными силами в Швеции

- Стокгольмский опыт помощи самозастройщикам самый систематический и длительный. Как уже говорилось, ещё в 1904 году Правительство Швеции создало фонд для предоставления займов застройщикам.
- Примерно в это же время город Стокгольм стал проводить активную политику предоставления дешёвых земельных участков в пригородах. Многими из первых покупателей были рабочие, которые построили свои собственные дома.
- Однако достаточно быстро эти участки стали привлекательными для строительства дорогих домов и к 1914 году самострой фактически прекратился.



# Развитие строительства собственными силами в Швеции (продолжение)

- После первой мировой войны небольшие группы людей организовались под лозунгом «Дом своим трудом» как неформальные строительные кооперативы.
- На этой почве были созданы строительные и управляющие кооперативные организации.
- Накопительно-строительные общества HSB мобилизовывали не только финансовые, но и трудовые ресурсы своих членов. Городской совет оказывал определённую поддержку «самострою».





# Развитие строительства собственными силами в Швеции (продолжение)

- Одновременно с этим городской совет предпринял попытку заказа частным застройщикам строительства скромных домов – и отказался на тот период от этой практики.
- Следующим экспериментом была попытка оказать поддержку «самострою» совсем примитивных домов, без элементарных удобств – эта попытка также была отвергнута по соображениям санитарии. И, наконец, был выбран путь, который стал стандартным образцом.
- Эта система и получила название «Волшебный дом» или «Стокгольмский план».



# История развития строительства жилья собственными силами в Финляндии

- Первые государственные кредиты на строительство жилья были беспроцентными, а размеры кредитов были различными.
- В самом разгаре действия таких программ они работали следующим образом: 30% всех строительных издержек покрывались кредитами, которые выделялись муниципальным образованиям и некоммерческим организациям, строившим жилье, и только 20% кредитных средств направлялись непосредственно тем, кто строил собственное жилье.
- В силу того, что существовали трудности с привлечением оставшихся необходимых для строительства средств, правительство также предоставляло амортизационные кредиты с низким процентом, когда соотношение размера кредита и стоимости жилья не превышало 20%.



# Муниципальные застройщики и строительство собственными силами

- Первоначально государственные жилищные кредиты в Финляндии адресовались муниципальным застройщикам и прочим некоммерческим строительным организациям, но, начиная с 1922 года, они стали доступны и тем, кто строил собственные дома.
- В период 1920-26 гг. те, кто строил собственный дом, получали 16% от всех государственных кредитов на строительство жилья, а между тем их доля в общем объеме жилья, построенного с привлечением государственного финансирования, была несколько выше – 21% .
- Такое несоответствие объясняется тем, что муниципальные застройщики и некоммерческие строительные организации в среднем получали более крупные по размеру кредиты, чем те, кто строил собственные дома.



## Муниципальные застройщики и строительство собственными силами (продолжение)

- В начале 20-х годов от государственной финансовой помощи жилищному строительству те, кто строил жилье собственными силами, выигрывали не очень много.
- Те семьи, которые могли позволить себе строительство дома собственными силами, считались более преуспевающими, чем обычные семьи представителей рабочего класса, а, следовательно, они меньше нуждались в финансовой поддержке.
- Другой возможной причиной было то, что те, кто занимался жилищной реформой, не верили, что индивидуальное лицо может проявить достаточную эффективность при строительстве собственного дома с точки зрения достижения адекватного качества жилья.
- Считалось что муниципальные застройщики или некоммерческие организации, руководимые экспертами в жилищных вопросах, лучше могли решить проблему нехватки жилья



# Развитие системы кредитования и создание фонда

- В 1927 был создан «полугосударственный» ипотечный банк, который должен был заниматься вопросами финансирования коммерческого строительства жилья должен был заниматься.
- Сама идея создания полугосударственного ипотечного банка была позаимствована в Швеции, равно как и способ, каким предполагалось финансировать строительство собственными силами, напоминал шведскую систему.
- Средства на жилищное строительство в форме субсидий предоставлялись тем, кто строил отдельно стоящие дома, специально созданным общественных фондом – Фондом «Собственный дом».



# Кредиты, предоставляемые фондом «Собственный дом»

- Те денежные средства, которые предоставлял Фонд были вторичными кредитами с соотношением размера кредита и стоимости жилья, не превышающим 40%.
- Условия этих кредитов были очень благоприятными для тех, кто строил жилье собственными силами. Срок погашения кредитов равнялся 27 годам, а в течение первых трех лет заемщику не нужно было платить никаких взносов в счет погашения кредита.
- Годовая фиксированная процентная ставка равнялась 4.5%, что выгодно отличало её от процента по банковским кредитам: последний в конце 20х годов был на уровне 10% .



# Практика сдачи части жилья в аренду

- Кредиты выдавались исключительно собственникам, которые строили жилье своими силами и использовали его только для собственного проживания, а не спекулянтам недвижимостью. Однако законодательство допускало, чтобы к домам пристраивались еще соответственно одна-две жилые пристройки.
- В начале XX столетия в Финляндии считалось, что семья собственника отдельно стоящего дома, занимала и содержала такой дом, вряд ли возможно с финансовой точки зрения, если бы не возможность сдавать площади в аренду жильцам или держать часть дома как пансион.
- Поэтому часто те, кто строил дом своими силами, добавляли одну-две комнаты к своему дому для возможной сдачи их в аренду жильцам.



# Негативная оценка практики сдачи части жилья в аренду

- Именно эта практика сдавать часть площади в аренду явилась причиной неоднозначного к вопросу о предоставлении государственной финансовой помощи представителям рабочего класса, которые строили такое жилье.
- Реформаторы хотели, чтобы финансовая помощь шла на улучшение жилищных условий, особенно на решение проблемы перенаселенности домов. И они полагали, что субсидирование строительства жилья собственными силами не обязательно будет служить этим целям.
- Они были обеспокоены тем, что те, кто располагает весьма скромными средствами для строительства собственными силами, будут испытывать соблазн сдавать как можно больше комнат, а значит, не произойдет никакого реального улучшения жилищных условий по стране.





# Контроль качества жилья

- Национальный Совет по социальной политике Финляндии, который предоставлял жилищные кредиты, также стремился контролировать качество жилья.
- Изучались планы строительства, и если они были некачественны, то заявка на кредит отклонялась.
- Национальный Совет по социальной политике сам готовил и публиковал образцы планов строительства отдельно стоящих домов, которые предлагались вниманию тех, кто строил жилье своими силами.
- Считалось, что те рабочие окраины, которые перед первой мировой войной возникли вокруг всех крупнейших городов, изобиловали недостатками, как с точки зрения планировки, так и с эстетической точки зрения. Реформаторы не хотели, чтобы появилась новая версия этих старых окраин.



## ФИНЛЯНДИЯ в 40-е годы

- Проводившаяся в 40-е годы в Финляндии политика поддержки строительства отдельно стоящих домов объяснялась стремлением обеспечить «социальный мир» в стране.
- В эти годы в рамках строительства, профинансированного государством, образцы планов стали использоваться при строительстве домов гораздо шире, чем до войны. Стояла задача как можно более дешево и в то же время эффективно научиться строить отдельные дома, чтобы они были доступны малообеспеченным людям.
- Считалось, что использование при строительстве образцов планов не только повысит эффективность строительства, но и повысит качество застройки и улучшит ее с эстетической точки зрения, поскольку такие планы готовились профессиональными архитекторами.



## ФИНЛЯНДИЯ в 40-е годы (продолжение)

- Нехватка строительных материалов, финансовых средств и рабочей силы привели к тому, что и во время войны, и в период послевоенного восстановления значение строительства своими силами возросло по сравнению с тем, каким оно было до того.
- Материалов, используемых при строительстве многоквартирных домов, было очень мало, а в то же самое время было достаточно лесоматериалов.
- Кроме того, для строительства своими силами не требовалось привлечение большого количества сторонних рабочих, это было далеко не крупномасштабное строительство, а следовательно, и проблема нехватки рабочих рук ощущалась в нем меньше.



# ПОСЛЕДСТВИЯ ВТОРОЙ МИРОВОЙ ВОЙНЫ

- После второй мировой войны в Европе ощущалась значительная нехватка жилья, и идея самостроя обрела второе дыхание.
- Однако наибольшие изменения произошли не в Европе. Например, в США в 1949 году 1/3 индивидуальных домов была построена собственниками, аналогичная ситуация была в Канаде и Австралии.
- В США было изменено законодательство, позволившее ФНА (Федеральной жилищной администрации) выдавать кредиты по программе Title III, предназначенные для жилищных улучшений и строительства «скромных домов»



# КАНАДА

- В рамках программы поддержки ветеранов в Канаде было предоставлено дешёвое жилищное финансирование десяткам тысяч ветеранов.
- Первоначально администрация по делам ветеранов заключала договоры с местными строителями на строительство домов. Однако она столкнулась (в Канаде!) с систематическим перерасходом средств и низким качеством строительства.
- В ответ на это стратегия была изменена и разработана программа «Построй – Сам – Собственный – Дом» (“Build –Your-Own-Home”) Была организована поддержка программы, включая строительные курсы и инспекцию строительства на местах.



## Критика системы строительства жилья собственными силами

- В целом в этот период отношение к «самострою» было скептическим. Наиболее острой критике система «самостроая» подвергалась в Великобритании.
- В этой стране в первой трети двадцатого века тысячи семей самовольно построили дома и коттеджи на «ничейной» земле. В период между двумя мировыми войнами эта тенденция подвергалась критике со стороны местных архитекторов и национального правительства. Критики настаивали, что участки, занятые самостроем, не отвечают санитарным и эстетическим требованиям.
- Эти очевидные аргументы разделялись также множеством других европейских стран, однако их правительства допускали возможность самостроая в развитии жилищного рынка.



# Возрождение строительства собственными силами в Англии.

- Положение с жилищным строительством резко изменилось в течение 2008 года. Планы правительства предполагали строительство 3 миллиона новых домов к 2020 году, по 240,000 каждый год. Но строительство в 2008 году почти прекратили.
- Кризис заставил кредиторов сокращать предоставление кредитов до такой степени, что объём нового кредитования в 2008 году будет на 63 % ниже чем в 2007.
- Однако, в каждом спаде есть возможности, и вынужденное строительство жилья собственными средствами является антикризисной мерой, которая, предположительно, поможет несколько сгладить спад объёмов строительства.



# Снижение кредитных рисков при кредитовании «само строя»

- Кредиторы ищут клиентов, у которых есть значительный процент собственных средств, что обеспечит низкий риск невыполнения обязательств.
- Люди, занимающиеся «само строяем» соответствуют этому требованию. Средний возраст участников «само строя» между 40 и 50 годами и большинство из них уже брали ипотечные кредиты.
- Лица, занимающиеся строительством собственными силами берут кредиты с LTV менее 60% и уровень просрочек по таким кредитам не превышает 0.5%

