



Проект ПРООН/ГЭФ № 00077154

«Повышение энергетической эффективности жилых зданий в Республике Беларусь»

Учебная поездка в Берлин, 2-5 сентября 2013 года



Обзор над структурой рынка жилья в Германии.

**В Германии 52 процента
капиталовложений народного хозяйства
вложены в жильё.**



- 41,3 млн. квартир
- 19 млн. жилых домов
- 52 % квартир сдаются в аренду
- 42 % используются собственниками
- 5 % пустуют
- 1 % эксплуатируется как мини-отели.

С точки зрения числа квартир структура жилого фонда выглядит следующим образом:



- 12.298.932 домов с одной квартирой,
- 3.322.231 домов с двумя квартирами,
- 11.287.423 домов от 3-х до 12-ти квартир,
- 3.215.550 домов с более чем 12-тью квартирами.



год постройки квартир:



- 5.787.523 кв. - до 1919 г.,
- 4.445.946 - с 1919 до 1948 гг.,
- 17.742.862 - с 1949 до 1978 гг.,
- 5.402.765 - с 1979 до 1990 гг.
- 7.919.651 - с 1991 до 2010 гг.



- Среднестатистический размер квартир по состоянию 2011 г. составляет 90,7 кв. м
- или в среднем 4,4 помещения (в Восточной Германии соответственно 77,2 кв. м и 3,9 помещения).
- На одного жильца на Западе страны приходится 57 кв. м, на Востоке 47,8 кв. м.

- Управлением жильём занимаются физические или юридические лица – городские управляющие жилищные компании, жилищно-строительные кооперативы, компании частной формы собственности. Из крупных управляющих компаний по состоянию 2010 г. на рынке работали 22.300. Их годовой оборот составлял порядка 17,6 млрд. евро.
- 40% жилья приходится на частных собственников, сдающих свои квартиры в аренду. Как правило, они заключают контракты с управляющими компаниями. Личное управление является исключением.
- 44,2 % домашних хозяйств, проживающие в своих домах или квартирах, управляют ими сами. Исключением являются многоквартирные дома, где они становятся членами совместного домовладения, которое заключают договор с управляющей компанией.

- 74% квартир принадлежит частным собственникам, которые сдают их в аренду или сами проживают в них;
- 16 % - жилищно-строительным кооперативам (ЖСК);
- 4% - церквям, банкам, фондам и прочим организациям;
- 6% - государственным, земельным и муниципальным жилищным предприятиям.
- (3 % жильцов живёт у своих родителей или детей, не оплачивая арендную плату за проживание – в Восточной Европе около 20 %)
- **В целом на арендное жильё приходится 54,3%, а на собственное - 45,7%** (в Берлине данное соотношение составляет 85,1% и 14,9%).
- Юридические лица частного права в жилищном хозяйстве могут иметь форму общества с ограниченной ответственностью, акционерного общества или зарегистрированного кооператива. Юридические лица публичного права - форму муниципального унитарного предприятия или религиозного сообщества.

Строительство социального жилья:

- жилищное строительство, субсидируемое государством;
- предусмотренное для социальных групп населения, которые не способны, покрывать потребность жилья на свободном рынке.

Спасибо за внимание!

Бернхард Шварц

IWO e.V.

Тел.: +49 30 20679802

Факс: +49 30 20679804

schwarz@iwoev.org

www.iwoev.org