

ПОНЯТИЕ И ПОТРЕБНОСТЬ В СОЦИАЛЬНОМ ЖИЛЬЕ В ИРАНЕ

Эйса Задех Сепехр

Московский архитектурный институт (Государственная академия), Москва, Россия

Аннотация

Предлагаемая статья посвящается рассмотрению понятия и потребности в социальном жилье в Иране. Выделяется деление жилья на социальное и жилье для малоимущих в зависимости от уровня доходов населения и имеющихся национальных программ. Рассмотрена обеспеченность жильем в зависимости от уровня дохода населения, изучен опыт городских программ Ирана.

На взгляд автора это весьма актуально, так как сегодня в Иране государственные программы фокусируются только на нуждах 1-2 уровня жителей (из 10 уровней в зависимости от доходов). Жители 3-5 уровней получают недостаточно поддержки для решения своих жилищных проблем. Таким образом, сегодня необходимо выделить отдельную категорию жилья для малоимущих, то есть для 3-5 уровня жителей и предоставить им дополнительную поддержку.

В основу положены исследования обеспеченности жильем городских жителей Ирана и государственных городских программ в Иране.

Ключевые слова: социальное жилище, жилье для малоимущих, деление по доходам, городские программы Ирана

CONCEPT AND NEED FOR SOCIAL HABITATION IN IRAN

Eisa Zadeh Sepehr

Moscow Institute of Architecture (State academy), Moscow, Russia

Abstract

The offered paper is to distinguish the concept of social housing and to define the demand in the social housing in Iran. The split between social housing and housing for poor is defined based on inhabitants income and the level of government support. The requirements in town housing is defined for each of level income based, the Iran town programs experience is overviewed.

From author point of view it is very important, because today state programs are focusing only on the need of 1-2 group of inhabitants, thus 3-5 group faces lack of support. So today it is needed to define the separate category of housing for poor for 3-5 group and offer them special dedicated programs.

Article is based on studies of demand in social housing in cities of Iran, the state city programs of Iran.

Keywords: social housing, housing for poor, income based housing, town programs of Iran

В правовом поле основное право человека на жизнь неразрывно связано с правом на жилье. Это утверждение проявляется и в социальной составной сущности многих государств, которая отображена в их конституции, согласно которой человек, его жизнь и здоровье, неприкосновенность и безопасность являются высшей социальной ценностью.

Понятие жилья, его разновидности являются динамичными категориями, которые постоянно развиваются в зависимости от развития правовой сущности. Естественное развитие жилищного законодательства, жилищных правоотношений имеет следствием возникновение новой разновидности жилья: „социального жилья”.

Возникновение такой категории - „социального жилья” объясняется социальными функциями, которые выполняет жилье в обществе. Социальные функции жилья обнаруживают его ценность и влияние на развитие человеческого потенциала. К ним можно отнести: содействие развитию стабильных семейных отношений (обеспеченность жильем может влиять на наличие ребенка в семье или стремление иметь еще одного ребенка), ликвидацию таких явлений, как бездомность, детская беспризорность, содействие укреплению здоровья нации – как физического, так и психологического. В определение социального жилья также добавляется и описание его характеристик, а именно, долговечности и качества как следствия проявления заботы о человеке и его потребностях. Реализация социальных функций жилья является одним из средств обеспечения права на жизнь человека.

В разных странах понятие “социальное жилье” трактуется по-разному. Его еще называют общественным, государственным, муниципальным, типовым и доступным. В некоторых исследованиях подчеркивается, что «не существует единого определения социального жилья, в разных странах применяется более или менее расширительное толкование данного понятия», «обычно не дается точно определения» понятия «социальная сфера» применительно к жилищной политике.

По определению, принятому в Иране, которое выходит из текущих программ и принятых мер, социальное жилье – это жилье, которое государство предоставляет неимущим, определяемым по величине дохода (бездомные, инвалиды, вдовы, люди пенсионного возраста, не имеющие пенсионного обеспечения и т.д.), а также молодым семьям, на условиях долгосрочной аренды с последующим переходом жилья в собственность жильцов.

Условия свободного жилищного рынка Ирана на общем фоне роста доли городского населения дают право приобретать жилье любого типа и площади на любой территории города, но не все категории людей имеют такую возможность. В этом плане проблема части населения заключается в том, что их материальное положение не позволяет им приобрести соответствующее жилье. С социально-экономической точки зрения важнейшим признаком, характеризующим образ жизни и типы потребления той или иной группы населения, является структура уровня жизни, основными элементами которой выступают показатель покупательной способности и уровень дохода. Последний, как экономический фактор, определяет остроту жилищной проблемы – его видоизменение приводит к изменению как спроса на жилье, так и всех жизненных потребностей.

Жители Ирана распределены по 10 уровням в зависимости от уровня доходов и способа их получения. На рис. 1 показан среднемесячный доход в долларах США на семью в среднем в городах Ирана, и с детализацией по уровням. Видно, что при среднемесячном доходе на семью в 650 долларов, доход на семью 1 уровня составляет 127 долларов, на семью 2 уровня 229 долларов, на семью 3 уровня – 303 доллара, на семью 4 уровня 371 доллар, 5 уровня – 440 долларов и дальше растет пропорционально изменению уровня.

Примечательно, что доход 1 уровня меньше среднего дохода более чем в 5 раз, а 2 уровня – более чем в 2,5 раза. И даже у 4 уровня доход ниже среднего практически в 2 раза. При этом доход 10 уровня превышает средний доход 1 и 2 уровня в 10 раз, а средний доход 3, 4 и 5 уровня – более чем в 5 раз. Изменение уровня дохода от 1-2 к 4-5 уровням

происходит гораздо более плавно, чем агрессивный рост, наблюдаемый от 6 к 10 уровню. (Рис. 1)



Рис. 1. Среднемесячный доход городской семьи в Иране

Для понимания обеспеченности городского населения необходимо разделить доходы семьи на общее количество человек в семье. Среднее количество человек в семье для городов Ирана составляет 3,9 человека. При этом для 1 уровня этот показатель равен 2,9 человека. Это говорит о том, что городские семьи 1 уровня имеют гораздо меньше возможности обзаводиться детьми. С переходом во 2 уровень этот показатель резко возрастает до 3,63 человек и затем очень плавно растет от уровня к уровню до своего максимума в 4,2 человека в 10 уровне. Для 3 уровня данный показатель равен 3,63 человека, для четвертого он равен 3,75 человека, для пятого уже 3,85.

Именно сильная разница в количестве членов семьи от 1 ко 2 уровню объясняет, что при росте дохода семьи от 1 ко 2 уровню на 80%, рост дохода на члена семьи составляет 46%. Рост дохода на семью от 3 к 4 уровню полностью указывает на рост качества жизни (поскольку количество человек в семье не меняется). Рост дохода от 3 к 4 уровню на 22% частично компенсирует рост численности семьи (2%), остальное указывает также на рост качества жизни. Среднедушевой среднемесячный доход на городского жителя в Иране составляет 168 долларов, в то время как на одного члена семьи 1 уровня это 43 доллара, 2 уровня это 63 доллара, 3 уровня это 83 доллара, 4 уровня это 99 долларов, 5 уровня 114 долларов. Для контраста – для 10 уровня это 417 долларов. (Рис. 2)



Рис. 2. Средние доходы на члена городской семьи

Для того чтобы охарактеризовать качество городского жилья в Иране у представителей 1-5 уровня по сравнению с остальными уровнями, приведем следующие цифры.

На рис. 3 показано распределение городских жителей по площади жилья в кв. м на семью. Видно, что всего 10% живут на площади менее 40 кв. м, 7% на площади от 41 до 50 кв. м, 9% на площади 51-50 кв. м и 13% на площади от 61 до 75 кв. м.



Рис. 3. Среднее распределение городских жителей по площади жилья в кв. м на семью

Исторически в Иране люди имели городское жилье большой площади. Например, по данным за 2007 год более 60% городских жителей Ирана проживают на площади более 76 кв. м на семью, из которых более половины живет на площади более 110 кв. м. Именно по этой причине в стране не хватает опыта проектирования малогабаритного жилья. (Рис. 4)

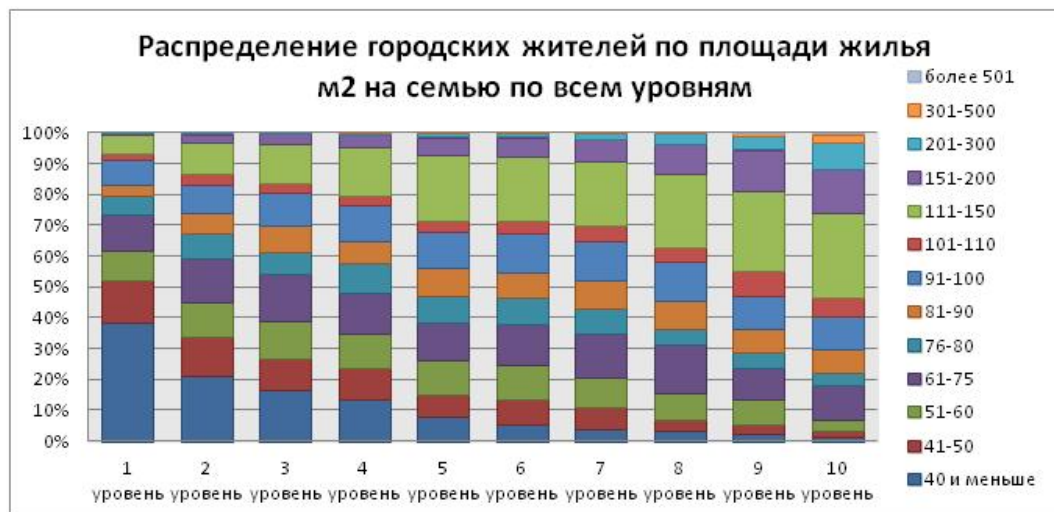


Рис. 4. Распределение городских жителей по площади жилья в кв. м на семью по уровням

На рис. 4 представлено распределение городских жителей по площади жилья в кв. м на семью по уровням. Четко очерчивается взаимосвязь уровня городских жителей и площади на семью – например, жители 1 уровня имеют основную массу жилья на площади до 50 кв. м, жители второго уровня – до 75 кв. м, в то время как семьи 10 уровня имеют абсолютное большинство жилья на площади, превышающей 111 кв. м. То, что жители 1 и 2 уровня имеют некоторую долю жилья площадью более 150 кв. м, объясняется тем, что

исторически дома были очень большими по площади, и такое старое жилье передавалось по наследству независимо от уровня дохода его хозяев.

Необходимо понимать и особенности видов жилья в стране. Согласно традиции, в Иране большинство городских жителей обитают в частных домах или виллах. В среднем 65% городских жителей живут в собственном частном доме или вилле. Эта же цифра для первого уровня составляет 43% и 47% для второго. Четко прослеживается рост доли частных домов и вилл с ростом доходов населения. Например, для 6 уровня количество жителей этого вида жилья доходит до 66%, а к 10 уровню достигает 81%.

В среднем в стране 24% городских жителей арендуют жилье. При этом существует два вида арендуемого жилья: за ренту – ежемесячную оплату стоимости проживания, и за залог – единовременную крупную сумму, которая выплачивается арендатором хозяину и полностью возвращается им по окончании срока аренды. По сути, это способ кредитования, где проценты по кредиту фактически являются оплатой стоимости проживания. Значима разница объема арендуемого жилья в зависимости от уровня. Если для 9 и 10 уровня эта доля составляет 16% и 12% соответственно, то для 1 и 2 это 37% и 39% соответственно. Таким образом, основная проблема беднейших слоев населения (1-5 уровня) в том, что у них недостает собственного жилья. На рис. 5 прослеживается приоритетность в связи с возможностями городских жителей отказаться от арендуемого жилья в зависимости от роста доходов. Видно, что при переходе из 1 уровня во 2 уровень у людей появляются средства, чтобы позволить себе дополнительное арендное жилье – в этой ситуации доля арендуемого жилья падает. При переходе из 2 в 3, из 3 в 4, из 4 в 5 уровень отказ от арендного жилья превышает темп роста доходов, качественный скачок же происходит при переходе на 5 уровень. Это доказывает приоритетность отказа от арендуемого жилья в городских семьях Ирана – при появлении дополнительного дохода уход от аренды является первоочередной задачей.



Рис. 5. Темп отказа от арендуемого жилья при изменении дохода семьи

18% городских жителей 1 уровня и 12% городских жителей 2 уровня живут в бесплатном жилье. Для 3 и 4 уровня это 11% и 10% соответственно, для 5 уровня – 8%. Интересный факт, который описывает особенность городской жизни в Иране – это необыкновенно маленькое количество квартир или апартаментов по сравнению с собственными домами. Во всей стране в городах меньше 1% жителей живут в собственной квартире – этот вид жилья встречается в 65 раз реже, чем жизнь в собственном доме.

Для более детального понимания доступной площади жилья необходимо также учесть количество комнат на семью и на человека в зависимости от уровня. В среднем на городскую семью приходится 3,56 комнаты. Для 1 уровня это 2,56 комнаты, для 2 уровня 2,94, для 3 уровня это 3,14 и для 4 уровня это 3,31 комнаты соответственно и дальше увеличивается вплоть до 4,4 комнат на семью для 10 уровня.

Средний показатель количества комнат на человека в городском жилище - 0,92. Для 1 и 2 уровня этот показатель составляет в среднем 0,84, для 3-5 уровней в среднем 0,88. Данный показатель превышает 1 комнату на человека только для 10 уровня. Безусловно, здесь необходимо учитывать и размеры комнат, принимая во внимание все культурные и исторические традиции.

В среднем по городским жилищам Ирана более 50% всех жилищ имеет 4 комнаты и больше. При этом в 1 и 2 уровне на долю жилья, имеющего до 2 комнат приходится 49% и 33% соответственно, для 3 - 5 уровня это 24%, 19% и 14% соответственно, тогда как такого вида жилье уже для 7 уровня составляет 9%, а для 10 – всего лишь 5%. Жилье в 3 комнаты занимает преобладающую долю по сравнению с долями жилья с другим количеством комнат – по всем уровням с 1 по 7, и только с 8 уровня лидерство переходит к жилью с 4 комнатами. Таким образом, наличие 2 и более комнат является значимым для городских жителей Ирана с учетом всех традиций. Также важно то, что у жителей 1-5 уровней в наличии имеется меньше комнат по сравнению с остальными городскими жителями.

Важно отметить и качество жилья по уровням в виде наличия электричества, газа, водопровода. Обеспеченность электричеством в городских жилищах Ирана 1 - 4 уровня доходит практически до 100%. Чуть хуже обстоят дела с водопроводом, он есть у 98,55% для 1 уровня, для уровней 2-4 показатель в среднем составляет 99,36%, что всего лишь на 1% и 0,2% ниже, чем в среднем по городам. Газ есть у 75% и 81% жителей для 1 и 2 уровня, у 85%, 86% и 88% жителей 3 - 5 уровня соответственно, что уже на 10% и 7% выше среднего для 1 и 2 уровня. Собственная ванная имеется у 82% и 92% жилищ 1 и 2 уровня, 94% - 97% у 3-5 соответственно. Из самых необеспеченных областей можно выделить наличие кухни: у 78% и 88% против среднего в 95% для 1 и 2 уровня, а также наличие водного кондиционера – обеспеченность им у 1 и 2 уровня в 2 раза ниже, чем в среднем по городам при том, что климатические условия страны обуславливают его необходимость. Примечателен также недостаток средств связи, таких как телефон (у 65% и 79% для 1 и 2 уровня при среднем показателе 90%) и интернет, обеспеченность которым в 32 раза ниже у жителей 1 и 2 уровня по сравнению со средним показателем в городах страны (0,13% и 0,49% против среднего в 14%). Для 3 - 5 уровня обеспеченность телефоном составляет 83% - 92%, интернетом 2,93% - 5,96%.

Таким образом, определение социального жилья в Иране включает жилье, предназначенное для жителей 1-2 уровня из 10 уровней дохода. Тем не менее, проблема обеспеченности жильем стоит остро для жителей 1-5 уровня. Высшим руководством страны была поставлена приоритетная задача разработки вопросов социального жилья. Согласно приведенным данным, это означает, что будут разрабатываться программы для 1-2 уровня. 3-5 уровни жителей останутся неохваченными, и проблема обеспеченности жильем для них останется на том же уровне. Из-за отсутствия приоритета и вовлечения государства, жители 3-5 уровня находятся в условиях, когда покупка жилья для них становится неосуществима. В связи с этим предлагается выделение в отдельную категорию жилья для малоимущих (3,4,5 уровень) и включение ее в рассмотрение общей проблемы обеспеченности социальным жилищем в Иране.

В Иране имеется богатый опыт выполнения городских программ обеспечения жильем:

1921-1948 – начало эпохи модернизма в Иране. Появилась Организация жилья (открытие ипотеки), Городская организация (открытие мэрии), политика социальной поддержки. В 1948 году много людей приехало в города, например, в Тегеран. Это привело к тому, что из-за более высокой стоимости жизни в большом городе при переезде из маленьких городов и деревень у людей снижался уровень жизни.

В период с 1948 по 1963 годы в Иране начали предоставлять жилье малообеспеченным слоям населения. Первый шаг предоставления жилья рабочим начался в 1960 году. Была создана соответствующая организация. Но в стране снизилось финансовое обеспечение и это привело к тому, что упало качество жизни.

В 1964-1978 годы развивались организация социальной поддержки, организация планирования жилья и планирования города, и каждая отдельно занималась предоставлением жилья. В этот период наблюдался значительный рост промышленности. Население из деревень переезжало в города, потому что в городе была работа, социальная поддержка и страхование, а также временное жилье, возможности. Строили рабочие районы, была реализована программа, когда можно было вложить деньги с возможностью получить жилье в будущем, были ипотека, кредиты, арендуемое жилье и т.д. У людей со средним доходом появилась возможность получить жилье, но неправильный подход и задержки реализации программы привели к тому, что увеличился сектор неофициального, частным образом сдаваемого жилья.

В 1979-1988 годы – после революции, по общим законам Исламской республики людям предоставлялось жилье. Активно работало страхование и санитарно-эпидемиологический контроль, контроль чистоты. Это была государственная программа. В этот раз социальное право людей стало законом. В это время вышел закон о городской земле. Государство для решения вопроса жилья для малоимущих слоев населения смогло установить цену городской земли. Городские земли были экспроприированы, государство все забрало себе. Из-за этого земля подешевела. Предоставлялись кредиты, ипотека, а также материалы для строительства жилья.

Во время войны в Иране появилась политика удорожания стоимости аренды, но не существовало социальной политики планирования жилья. В итоге программы и потребности малоимущего населения были забыты. В этот период стало еще больше неофициального жилья, особенно в больших городах.

В 1989-2004 годы произошли изменения мирового понимания государственного комфорта и бюджетирования. Государство перестало заниматься социальным жильем. После окончания войны были внесены изменения в законы о частной собственности. Позволяли давать частную собственность – землю организациям. Закон о земле позволял продавать землю по рыночной стоимости, и весь полученный доход использовался для целей государственной аренды жилого социального жилья. Результат данного изменения – 82 тыс. квартир было построено за 15 лет, что составило 7 % от всей программы.

С 2005 г. по настоящее время для обеспечения жильем населения с малыми доходами предоставляется в аренду земля. Было принято решение мэриями и разными организациями также помогать – выплачивать 20% от стоимости строительства семьям, а также давать возможность приобретать материалы по низким ценам. Затем, по завершении возведения стен, государство выделяет еще 14000 \$ на каждую квартиру для завершения отделки. При этом площадь социального жилья составляет 50 кв. м. Для финансовых расчетов используется фиксированная стоимость квадратного метра 300 \$. После окончания строительства строительная организация обязана вернуть выданные ранее 14000 \$. При этом организация обязуется предоставить квартиры в аренду участвующему в программе населению на срок 10-15 лет.

По этой программе планируется возвести 1,5 млн. единиц жилья. Люди, которые хотели получить жилье, обращались в Организацию жилья и градостроительства и получали кредиты. С помощью этой Организации и начали строить жилье. Но никак не был решен вопрос, что делать со спекулянтами. В 2006-2007 гг. из-за спекуляции сильно выросла стоимость жилья и земли. К середине 2008 года из 1 млн. 300 тыс. распределенных земельных участков только на 6 000 смогли начать строительство. Объем неофициального жилья не уменьшился. Более того, в середине 2008 года его количество достигло своего пика.

Несмотря на результаты программ, по данным за 2007 год 1,5 млн. семей нуждаются в жилье и не могут самостоятельно его купить, либо могут получить жилье, но преодолевая огромные препятствия. После подобного анализа было принято решение построить 1,5. млн единиц жилья. Реализацию начали в 2008 году. Дали возможность записаться в очередь на получение жилья. Доступные способы:

- Через Интернет – специализированный сайт.
- Через специально созданную организацию «Мехр».

Для того чтобы иметь возможность претендовать на получение жилья, необходимо соответствовать следующим условиям:

1. Не иметь земли или жилья в собственности.
2. Иметь 5-летний срок постоянного проживания на определенной территории.
3. Являться главным кормильцем семьи – своей или родителей (родственников).
4. Никогда ранее не получать государственной поддержки.

Уже через 3 месяца после объявления о программе 3 млн. 700 тыс. человек обратились через интернет, документы 1 млн. 566 тыс. из них были переданы в Организацию жилья и градостроительства, 1 млн. 274 тыс. из них оказались приоритетными кандидатами, на данный момент 1 млн. 273 тыс. человек уже получили землю.

За период до 2009 года всего в рамках различных программ построено 250 000 квартир. На текущий момент в строительство жилья вложены деньги за 20 000 квартир и планируется продолжение развития данных программ.

Ипотека появилась в стране в 1938 году, но до сих пор в Иране не развита. Программа жилья для малоимущих начата с 1948 года, но денежной политики в рамках этой программы не существует.

В 1975 году создана специальная организация городской земли, которая была создана для контроля цены земли, но до сих пор рост цен на землю невозможно остановить. Различные организация жилья в Иране существуют более 50 лет, но они не имеют серьезного подхода.

В практике Ирана социальное жилье сначала строилось для жителей 1-4 уровня. Сегодня социальным жильем называют только то жилье, которое предназначено жителям 1-2 уровней. Несмотря на это существует гораздо больше людей, которые сами не имеют возможности купить жилье.

По данным за 2005 год средние расходы на жилье составляют в общем объеме семейных доходов у семей 1 уровня – 56,7%, 2 уровня - 40,5%, 3 уровня - 38,3%, 4 уровня – 35,6%. По данным за 2007 год в среднем в Иране на покупку стандартной квартиры площадью 75 кв. м необходимо потратить 21,7 года. Для 1 уровня это цифра составляет уже 123,2 года, для 2 уровня – 65,3 лет, для 3 уровня – 50,1 лет и для 4 уровня – 40,7 лет. Это значит что, если жители не имеют достаточного дохода для покупки жилья, то имеющееся типовое жилье площадью 75 кв. м слишком большое для их возможностей. Эти данные дают ясное представление, насколько тяжело стало малообеспеченным слоям населения обзавестись своим жильем.

Анализ потребности в социальном жилище показал, что в Иране наименее обеспечены жильем жители 1-5 уровня. При существовании поддержки государства для 1-2 уровней, 3-5 уровни требуют дополнительных программ и специальных решений. При улучшении условий жизни жители Ирана стремятся расширить свою жилую площадь и перейти от использования арендуемого жилья к собственному. Таким образом, социальное жилье и

жилье для малоимущих должны иметь разные предложения по площади для жителей при переходе от 1 уровня к 5 уровню, а также быть настолько экономичными, чтобы позволить людям малообеспеченным приобрести жилье в собственность.

Анализ городских программ в Иране показал, что в развитии социального жилья в стране не хватало структуры, принятые проекты не доводились до конца. Существующие программы строительства социального жилья основаны на выделении участка земли под частное строительство. Но не разработаны архитектурные проекты, каждый житель должен строить в соответствии с собственными возможностями и знаниями.

Литература

1. Ali Khaksari, Urban Districts in Iran, Institute for Humanities and Cultural Studies, Tehran, 2007
2. Сборник данных по доходам, Центр статистических исследований Ирана, №1, 2007г.
www.sci.org.ir
3. Ибрахим Мохамад Хасан, История архитектуры и жилья в Иране, Центр анализа жилья, Тегеран, 1982г.
4. Министерство градостроительства и жилья в Иране
<http://www.ntoir.gov.ir/documents/document/0/11586/portal.aspx>
5. Министерство градостроительства и жилья. Отчетное издание, выпуск 1, Тегеран 2007г.
6. Мохбер Абборс, Разновидности социального жилья, Тегеран, 1987г.
7. Хабиби Мохсен, Жилье для неимущих, Тегеран, 1988г.
8. Materials of Seminar of Housing Development Policies in Iran, Ministry of Housing and Construction, №1, Oct. 2008
9. www.housingeurope.eu

References (Transliterated)

1. Ali Khaksari, Urban Districts in Iran, Institute for Humanities and Cultural Studies, Tehran, 2007
2. Sbornik dannyh po dohodam, Centr statisticheskikh issledovanij Irana, №1, 2007g.
www.sci.org.ir
3. Ibrahim Mohamad Hasan, Istorija arhitektury i zhil'ja v Irane, Centr analiza zhil'ja, Tegeran, 1982g.
4. Ministerstvo gradostroitel'stva i zhil'ja v Irane
<http://www.ntoir.gov.ir/documents/document/0/11586/portal.aspx>
5. Ministerstvo gradostroitel'stva i zhil'ja. Otchetnoe izdanie, vypusk 1, Tegeran 2007g.
6. Mohber Abbors, Raznovidnosti social'nogo zhil'ja, Tegeran, 1987g.
7. Habibi Mohsen, Zhil'e dlja neimushhih, Tegeran, 1988g.

8. Materials of Seminar of Housing Development Policies in Iran, Ministry of Housing and Construction, №1, Oct. 2008
9. www.housingeurope.eu

ДАННЫЕ ОБ АВТОРЕ

З.С. Эйса

Аспирант, кафедра Архитектуры жилых зданий, Московский архитектурный институт (Государственная академия), Москва, Россия
e-mail: arch_project@mail.ru

DATA ABOUT THE AUTHOR

Z.S. Eisa

The post-graduate student, chair Architectural Planning of Dwelling Houses, Moscow Institute of Architecture (State academy), Moscow, Russia
e-mail: arch_project@mail.ru