



ОРГАНИЗАТОРИ  
МЕЖДУНАРОДНА АКАДЕМИЯ ПО АРХИТЕКТУРА  
БРИТАНСКИ НОУ-ХАУ ФОНД- РЕМДЕП ПРОЕКТ  
ФОНДАЦИЯ ГЕЯПОЛИС



СПОНСОР  
ФОНДАЦИЯ ОТВОРЕНО ОБЩЕСТВО

---



**НОВИ СРЕДСТВА  
ЗА ФИНАНСИРАНЕ  
И КРЕДИТИРАНЕ  
НА СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА**



СЕМИНАР В СВ. КИРИК  
12-16 ОКТОМВРИ 1998

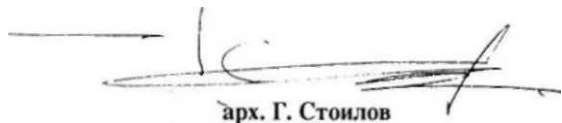
## Нови жилищно - финансови и кредитни инструменти

Преходният период се отрази в най-остра форма в масовото жилищно строителство. Рухнаха старите механизми за финансиране, инвестиране и управление на инвестиционния процес на масовото жилищно строителство, без да бъдат заменени с нови. Спорадични пазарни инициативи на отделни предприемачи не можаха и не биха могли да се развият в цялостна система за решаване на жилищния проблем на населението. В преустройство е цялата финансово-кредитна структура , която още не е намерила адекватни схеми за въздействие на жилищното строителство в пазарните условия.

Заедно с това жилищните проблеми далеч не са решени. Програмата "Покрив за всеки" на Хабитат на ООН важи в не по-малка степен за България.

В страните с развита пазарна икономика както и в развиващите се страни са развити съответни източници, схеми и механизми за жилищното строителство, които функционират. Световната конференция на ООН в Истанбул "Хабитат II" беше широк международен форум за обобщаване на опит и изработване на нова жилищна стратегия за XXI в. Необходимост от такава стратегия в новите условия се явява особено остро в страните на прехода.

Това подтикна Международната академия на архитектурата, Британският Ноу-Хау фонд и фондация "Гейполис", организации, пряко свързани с проблемите на масовото жилище, да организират настоящия международен семинар с надежда, че той ще даде принос в уснлията за формиране на новата жилищна стратегия на България.



арх. Г. Стоилов

# НОВИ ЖИЛИЩНО-ФИНАНСОВИ И КРЕДИТНИ ИНСТРУМЕНТИ В ИКОНОМИКИТЕ В ПРЕХОД

12-16.10.1998 г., Св. Кирик

Съдържание:

1. Възможности за собствени евтини жилища .....	2
Лектор: Кевин Бътлър	
2. Ипотечи .....	6
Лектор: Кевин Бътлър	
3. Системата за социални наемни жилища в Обединеното кралство .....	11
Лектор: Пади Макинтаер	
4. Анализ на състоянието и приоритетни проблеми на жилищния сектор.....	16
Лектор: Стойчо Мотев	
5. Жилищните сдружения в съвременния контекст на България .....	35
Лектор: арх. Георги Георгиев	
6. Социални жилища .....	42
Лектор: Красимира Василева	
7. Меморандум.....	44
8. Списък на участниците .....	48



Списък на участниците

**Христина Бачева**-София п.к. 1309,ж.к. "Св. Троица, бл.303 В, Вх. 1, ет. 2, ап. 4  
дом. тел. 20 51 40, служ. тел. 981 10 40, 85 21/ вътр. 424

**инж. Пламена Петкова**- гр. Видин 3700, ул. "Дондуков" 16 Вх. Б, п.к. 2  
дом. тел. 094/ 2 37 13, служ. тел. 094/ 2 30 61

**инж. Стефан Хубанов**-МРРБ- София п.к. 1712, ж.к. Младост III бл. 349, Вх.3,  
ап. 51, дом. тел. 74 14 79, служ. тел. 81 34 58

**Пенка Петкова**- директор ДСК - жилищно строителство - Пловдив  
гр. Пловдив, ул. "К. Райчо" 30,дом. тел. 22 48 55, служ. тел. 44 59 20

**Красимира Василева**-ЦУ на ДСК нач. Отдел "Кредитиране на строителство"  
София, ж.к. "Надежда" бл. 634, Вх. Д, ап. 98 тел. 36 55 86/ вътр. 120

**Людмила Симеонова**-ЦУ на ДСК нач. отдел "Жилищно кредитиране"  
София ж.к. "Красна поляна" бл. 26 Б, Вх. Г, ап. 77  
дом. тел. 22 08 89, служ. тел. 988 10 41/ вътр. 153

**Красимир Георгиев**-РДДСК - Русе, банков експерт "АО"- жилищно и текущо  
кредитиране, служ. тел. 22 43 17, дом. тел. 62 67 38

**Ивайло Сахакян**- ДСК - Център. Управление, гл. Експерт в отдел "Кредитиране  
на строителството" в Управление "Развитие, пласмент и анализ на  
кредитите", служ. тел. 988 10 41/ вътр. 194,дом. тел. 70 96 98

**арх. Карамфилка Атанасова**- главен архитект - Община Бургас  
Бургас, "Македония" 21 А, служ. тел. 84 28 71,дом. тел. 2 42 84  
GSM 088702382

**арх. Веселина Илиева**-Главен специалист ТСУ - Община Бургас  
гр. Бургас, к-с "Лазур" ул. "Абоба" 15 . служ. тел. 84 18 78, дом. тел. 3 98 36

**арх. Веселина Панджарова**-н-к отдел Архитектура, Градоустройство и  
Строителство - Община Пловдив ул. Ст. Стамболов 1  
служ. тел. 632 781, дом. тел. 273 608

**Трояна Орцева**- гл. Спец. "Финансиране на капитално строителство" - отдел  
"Финанси" гр. Пловдив пл. Ст. Стамболов 1  
служ. тел. 63 27 88, дом. тел. 76 15 32

**арх. Румяна Калугина**-Зам. Гл. Архитект - Община - гр. Русе  
служ.тел 082-22-22-61 ул. "О. Панов" 6  
дом. тел. 082-27-55-80 ул. "6-ти септември 33 Вх.В

**арх. Владимир Мачев**- Гл. Арх. На Община Русе, Русе 7000  
служ. тел. 22 24 54 ул."Олимпи Панов"6  
дом. тел. 23 80 00 ул."Сливница" 23

**Марин Маринов**-Гл. Спец "Капитални вложения" - управление "Финанси"  
Община Стара Загора, гр. Стара Загора 6004  
ул."М-р Кавалджиев" 170, Вх.О, ап. 4, служ. тел. 3 07 73, дом. тел. 5 98 18

**инж. Румяна Тачева**-Гл. Спец. "Жилищно настаняване" - управление  
"Здравеопазване, социални дейности",Община Асеновград,гр. Асеновград 4230  
ул. "Ангел Войвода"1, служ. тел. 2 11 98, дом. тел. 2 45 49

**инж. Благвеста Децъова**- председател ПК на ТСУСОДИ в ОБС гр. Самоков  
гр. Самоков 2000,кв. "Самоково" бл. 25, Вх. А, ап. 26  
тел: 0722/ 2 09 02, тел/факс: 0722/ 2 10 46

**Wladyslaw Dominiak**, Ph.D.,Housing Research Institute - Main Specialist  
00-925 Warszawa, Filtrowa ,tel. 022/ 25 56 00, fax 022/ 25 06 83

Организатори:

**арх. Георги Стоилов**-Президент на Международната Академия по архитектура  
ул. Оборище 35,София 1504,П.К. 56, София 1000  
тел 02 446297,02 9434950,факс 02 9434959,E-mail: 0882@main.infotel.bg

**Brian Harris** - Resident advisor of the Know How Fund - RIMDEP PROJECT

**арх. Георги Георгиев**- Президент на фондация Гезполис  
ул. Аксаков 12,София 1000 ,тел. 02 981 15 45,дом. тел. 02 378 407  
E-mail: geapols@bol.bg

Лектори:

**Kevin Butler**-Co-Ownership Housing  
Murray House, Murray Street,Belfast, BT1 6 DN  
Northern Ireland,tel. 01232/ 327276,fax 01232/ 330720

**Paddy McIntyre**-Housing Executive  
The Housing Centre,2 Adelaide Street,Belfast BT2 8PB,Northern Ireland  
tel. 01232/ 240588,fax 01232/ 318738

**арх. Стойчо Мотев**-София 1000,ул. Алабин 16-20  
тел. 84 111/ вътр. 594,факс 980 03 10

**арх. Георги Николов Георгиев**-София 1000,ул. Алабин 16-20  
тел. 84 111/ вътр. 594,факс 980 03 10

## V. ЖИЛИЩНИТЕ СДРУЖЕНИЯ В СЪВРЕМЕННИЯ КОНТЕКСТ НА БЪЛГАРИЯ

лектор: арх. Георги Георгиев, Българска жилищна асоциация

В условия на реструктуриране на икономиката, спад на производството, резки бюджетни ограничения, е очевидна необходимостта от оптимизация на организацията на дейностите в жилищния сектор. Той е ключов консуматор на ресурси от една страна, а от друга - основно икономическо звено с потенциални възможности да "изтегли" икономиката на страната.

Най-сериозният проблем на жилищната криза в момента е платежоспособността. В сегашната пазарна конюнктура потребностите от жилище се покриват с платежоспособно търсене само в 5-7% от случаите за покупка и до 10% за наем. Покупателната стойност на средните доходи е драстично ниска. Докато индексът цена на жилище/годишен доход в Европа е между 2 и 4, в България той е над 20 дори за жилища, предлагани от общините по действителна строителна стойност. Масовото обедняване на населението свива драстично платежоспособния слой от населението, можещ да си построи собствено жилище и скоро ще създаде непреодолими проблеми и в поддържането на преобладаващия в жилищния ни фонд дял на собствени жилища.

Общественият сектор е сведен до символически дял (около 4% общински и още толкова държавни жилища) и е лишен от правни и финансови предпоставки за разширено възпроизводство.

Държавната финансова ангажираност в жилищния сектор е сведена до минимум. Масовото социално жилищно строителство като радикална алтернатива за осигуряване на достъп до жилище е немислимо - не само защото е един дискредитиран за себе си модел, а и защото е непосилно бреме дори за развитите икономики. На другия полюс стои нерегулираният "див" пазар, какъвто в момента съществува у нас.

Законът за решаване на жилищните нужди на гражданите с многогодишни жилищноспестовни влогове като единствен в момента инструмент на пряка държавна намеса в жилищния сектор не действа с необходимата ефективност.

Механизмът за индексирание на жилищноспестовните влогови не съдейства за преодоляване на прага на платежоспособност на правоимащите граждани.

Между ортодоксалния модел на общественото предлагане (сега ограничен само до общинското наемно жилище) и този на свободния пазар царява пълен вакуум. Представата, че той се запълва от сделките между собственици на реституирани имоти и предприемачи, както и от самостроителство и ЖСК, са илюзорни. Първите имат характер на бартер и не спомагат за нормализиране на цените. Що се отнася до самостроителството и ЖСК, те гравитират също към пазарния полюс. Индивидуалното жилищно строителство, реализирано с труда на инвеститора, вече е рядкост дори и в селата. Строежите по закона за ЖСК, лишени от основната си преференция - право на строеж на тарифна цена върху общинска земя, загубиха смисъл. Недовършените строежи по този закон чакат държавна подкрепа или търсят изход в пазарни сделки.

По смисъла на класификацията жилищните сдружения, в България съществува дългогодишна традиция на форми на собственост върху жилищни сгради, отговарящи донякъде на сдруженията на собственици на жилища плюс идеална част от обслужващи пространства (стажната собственост).

Жилищно-строителните кооперации, приключващи със създаването на етажна собственост и съсобственост върху комуникации и обслужващи помещения са много разпространена форма на строителство в периода между двете войни в големите градове. Впоследствие във времето на тоталитарната държава съвместната собственост при такова строителство беше ограничена изключително до площи, непосредствено обслужващи жилището (стълбища, коридори и пр.).

От друга страна, огромното за мащабите на страната количество субсидирани жилища, построени от държавата и продадени на гражданите е в многоетажни сгради, съчетаващи собственост върху реална част (жилището) със собственост върху идеална част (общите помещения в сградата). Експлоатацията на тези сгради, заедно със сградите, построени чрез ЖСК, също е недоразвита форма на жилищно сдружение със смесена собственост.

И в двата случая на смесена собственост (жилище, получено чрез покупка или изградено чрез ЖСК) съсобствените пространства бяха незначителни по площ и не можеха да служат за източник на приходи за притежателите им. По тази причина поддържането им е постоянен проблем. Дялтът от жилищния фонд, разположен в многоетажни сгради с такава форма на собственост в България надвишава далеч показателите на другите страни и по този начин прави изключително актуален въпроса за развитието на адекватна система за поддържането и управлението му.

Жилищните сдружения като възможност за задоволяване на жилищни нужди и повишаване на жилищния стандарт чрез ново строителство, реконструкция и управление на съществуващия жилищен фонд.

Единствено средство за преодоляване на кризисната ситуация в жилищния сектор е мобилизирането и оптималното управление на наличните ресурси, включително и чрез въвеждане на форми на съсобственост (в т.ч. и частично изгубване на собственост). Такава Възможност се създава чрез въвеждането на различните видове жилищни сдружения в изграждането, реконструкцията и модернизацията и експлоатацията на жилищни сгради.

Данните за съществуващия жилищен фонд показват, че 30% то жилищата в България се нуждаят от обновяване. Като се има предвид и необходимостта от привеждането на жилищния фонд към стандартите в развитите страни по отношение на енергоефективност, броят на жилищата за обновяване се увеличава още повече. Най-голяма е необходимостта от реконструкция в големите градове и столицата - т.е. там, където са най-големи и жилищните нужди. В редица случаи обновлението на жилищните сгради е свързано с възможности за икономически изгодно увеличение на жилищната площ чрез пристрояване и надстрояване.

При сегашното ниво на доходите на домакинствата, живеещи в подлежащи на обновление жилища, проблемът е нерешим в рамките на съществуващата система на финансиране, собственост и управление на жилищния фонд. Възможността за притежаване на дялове от новоизградената площ в рамките на жилищни сдружения ще създадат възможност за ангажиране на ограничените финансови ресурси на различните участници. По аналогичен начин стои и въпросът за новото строителство. Заместването на съществуващите структури за поддържане и управление на общинския жилищен фонд с организации на обитателите, както и оптимизирането на съществуващите организации, поддържащи фонда в режим на етажна собственост ще донесат икономии и по-голяма ефективност.

Диапазонът между общественото и пазарното предлагане може да се запълни трайно само от разновидностите на жилищните сдружения. Единствено те балансират обществената ангажираност към жилището с частния интерес на тези, за които пазарът е недостъпен. А за огромното мнозинство от нуждаещи се той е именно такъв. Остава и в българската практика да се провери виталността на тази организационна форма. Условието за успешното и реализиране са много, но биха могли да се сведат до две:

- избирателна (по определени критерии) държавна подкрепа;
- идентифициране и мобилизиране (на доброволен принцип) на групови интереси към жилището;

Жилищните сдружения реално биха могли да станат средство за осигуряване на достъп до жилище за основната част от населението, защото:

- дават възможност за децентрализация на обществени функции и са реална основа за действена демократизация (политически мотив);
- благоприятстват социалната организация на засегнатите от безработица, културна и идеологическа криза (политически мотив);
- в условията на драстично понижен жилищен стандарт дават възможност за мобилизиране на личните ресурси (икономически мотив);
- икономическата изгода от обединяването на инвестициите на няколко семейства и съвместното им използване при нова организация и разделение на труда е безспорна и значителна (микроикономически мотив);
- стагнацията на доходите развива спонтанно стремежа към неформалната икономика за сметка на платените услуги от формалната икономика; той лесно може да се пренесе и в сферата на жилището (микроикономически мотив);
- интересът към по-интегрирани жилищни форми и дейности в тях нараства във връзка с растящите социални проблеми, плод на алиенацията; възстановяването на социалните общности, мотивирани върху обективна и осъвременена основа, става актуална цел на различните форми на коопериране (социално-психологически мотив);
- жилищата, построени или управлявани и поддържани от различните форми на коопериране (сдружаване) във всички случаи имат по-ниски ценови нива от пазарните по следните причини:
  - субсидирани са от държавата;
  - относително независими са от пазара;



- интегрират всички възможни ресурси на носители на интереса към тях (собственици или наематели), овеществявайки ги в крайния продукт - жилище, без да им се дава паричен израз.

Жилищните сдружения като път към консолидиране на обществото чрез стимулиране на съседските общности и постигане на обществена организираност в жилищния сектор

Формирането на "доброволен сектор", на различни видове асоциации е резултат на определен етап в развитието на пазарната икономика, свързан с появата и засилването на позициите на междинен икономически слой. Това е белег на определена зрялост на пазарното общество, даваща му възможност да регулира икономическото разслоение с цел избягване на социалноопасните контрасти.

От друга страна това е израз на ниво на демократизъм на държавната организация и изграждане на структури на т. нар. гражданско общество. Управлението на различните обществени дейности все-повече излиза от пряката опека на централната и местна изпълнителна власт. Въпреки че сдружения от подобен тип имат място още през XIX век, тяхното истинско развитие в страните от Западна Европа става в годините след Втората световна война. Би могло да се твърди, че те са проява в областта на жилищния сектор на широко теоретизирания и практикуван от 70-те години насам в Западното общество принцип на "партиципацията", т.е. интензивно въвличане на максимален брой обществени групи и индивиди в социалната дейност като белег за развитието на гражданското общество.

Ясно е, че тези аргументи не действат в нашите условия. За сметка на това степента на развитието на българското общество е такава, че са все още съхранени определени колективистични стереотипи на патриархалните общности. Еклектичният и противоречив характер на националната ценностна система, в това число и на начина на живот, вече е бил обект на редица социологически анализи. Той е резултат на перипетиите и обратите в социалното и икономическо развитие на обществото ни в последните 100 години.

В областта на жилищното строителство е близка традицията на съвместното строителство с местни материали В рамките на рода или населеното място, продължена в известен смисъл от жилищните кооперации. Дълго време (до 1878г.) при отсъствието на български официални институции на местната и централна власт, компенсаторно са се развивали доброволни форми на местно самоуправление (църковни, училищни настоятелства, читалищни организации). Производствените

кооперации добиват значително развитие до 1944г. преди да бъдат насилствено ограничени.

От друга страна резките социални и градоустройствени промени са подрязали корените на традицията, без да осигурят необходимото време за идентификация в новите условия. Съществуващата в момента отчуждаваща пространствена (урбанистична структура и жилищни пространства) и социална организация на обитаването са далеч от предпочитанията на хората. В тези условия принципите на "партиципацията" придобиват специфична актуалност в стремежа към спояване на обществения организъм.

Жилищните сдружения като възможност за стимулиране на строителното производство, а оттам и за съживяване на икономиката

Развитието на жилищните сдружения създава активност в жилищния сектор която е важен фактор за икономическото развитие и заетостта. На строителството на жилища и тяхното обновяване се пада една четвърт от всички инвестиции в развитите страни.

Строителството с било съществен стимул за икономическото възраждане на Европа след Втората световна война. Тъй като строителната индустрия е подложена на по-сериозни колебания от другите икономически сектори, тя играе важна роля в цикъла на деловата активност. Вследствие на това в много страни се прибягва към обновяване на жилищния фонд с цел да се компенсират цикличните спадове в строителния сектор и да се повиши заетостта.