

HOUSING EUROPE REVIEW 2012

The nuts and bolts of European social housing systems

CECODHAS Housing Europe's Observatory
Brussels, Belgium, October 2011

Syfte och uppläggning



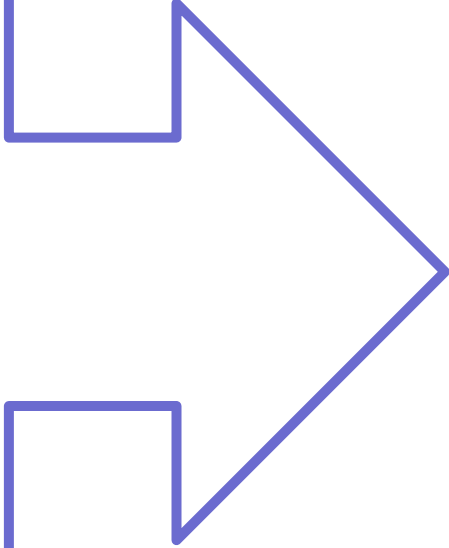
- ❖ Uppföljning av Housing Europe 2007
- ❖ Fokus på social housing
- ❖ Trender som förenar – eller som varierar mellan länderna
- ❖ Alla medlemsländer i EU27
- ❖ Systematisering av data från olika källor sedan 2007

Innehåll

- ❑ Upplåtelseformer
- ❑ “Affordability”
- ❑ Kvalitet och hemlöshet
- ❑ Socio-demografiska trender

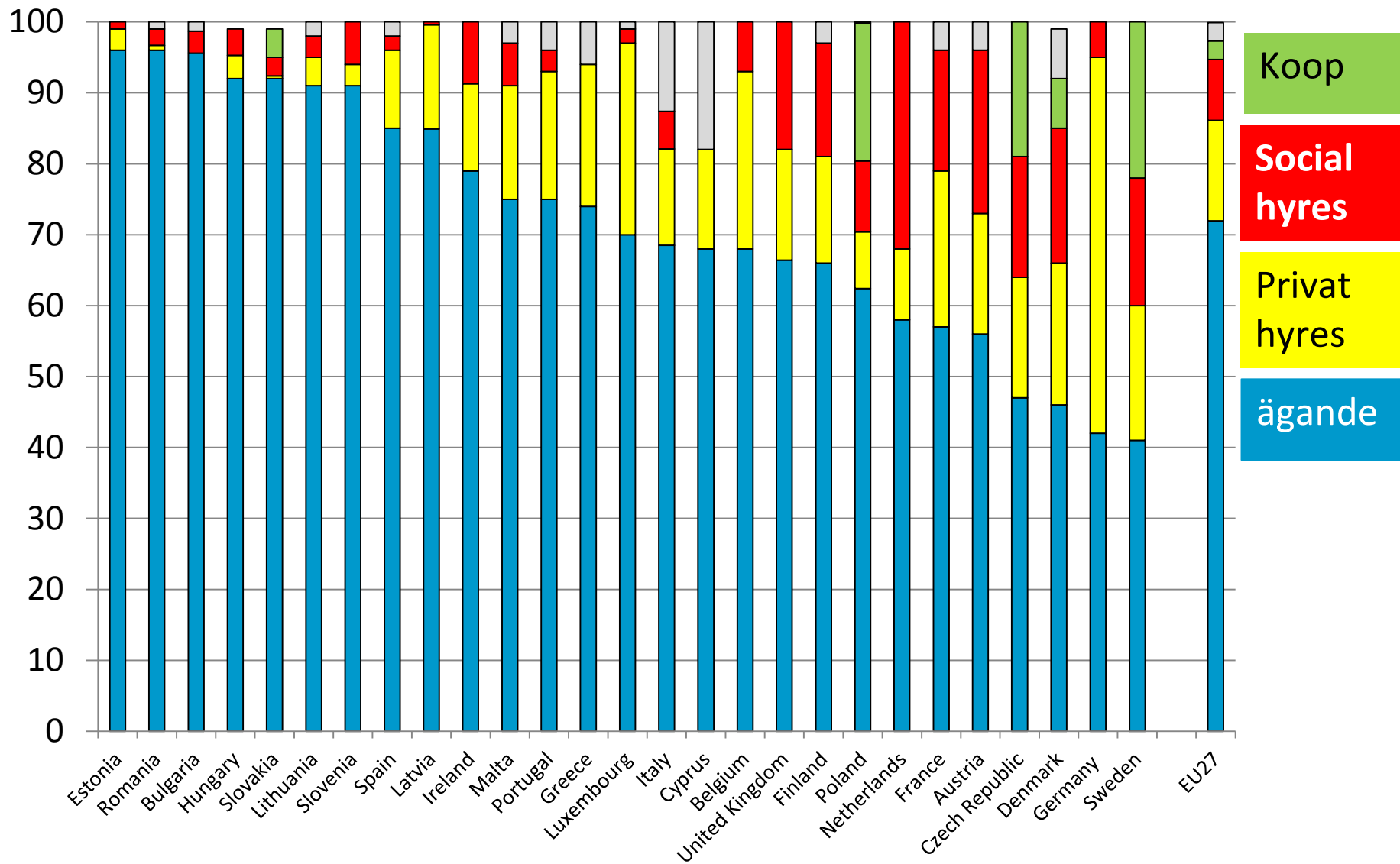
Olika social housing-modeller:

- ❑ Definitioner
- ❑ Sektorns storlek
- ❑ Aktörer
- ❑ Finansiering
- ❑ Målgrupper



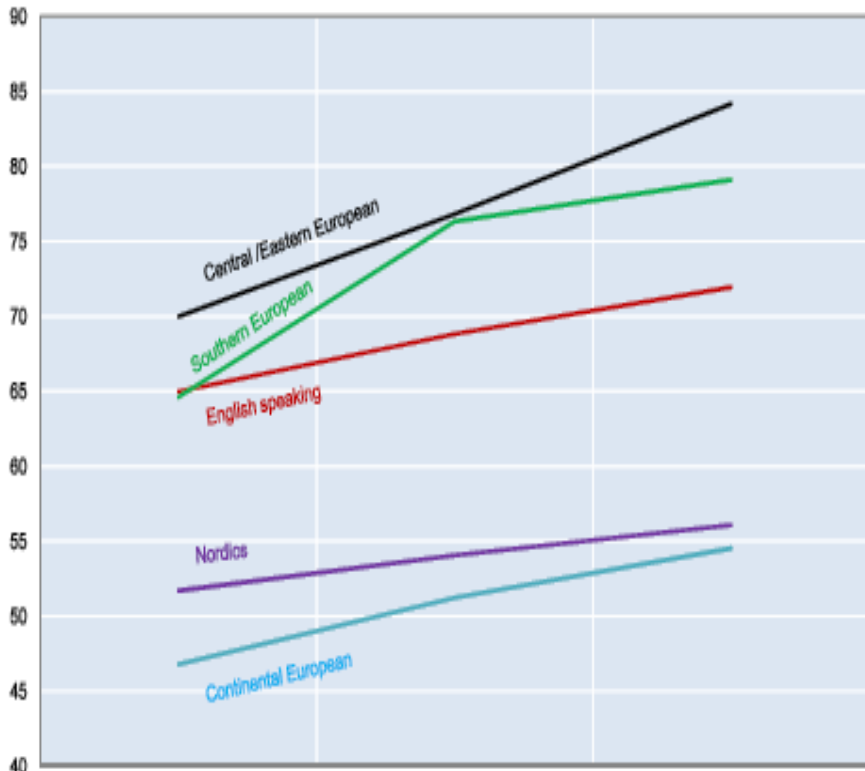
Jämförande analys
+
27 land-profiler

Upplåtelseformer



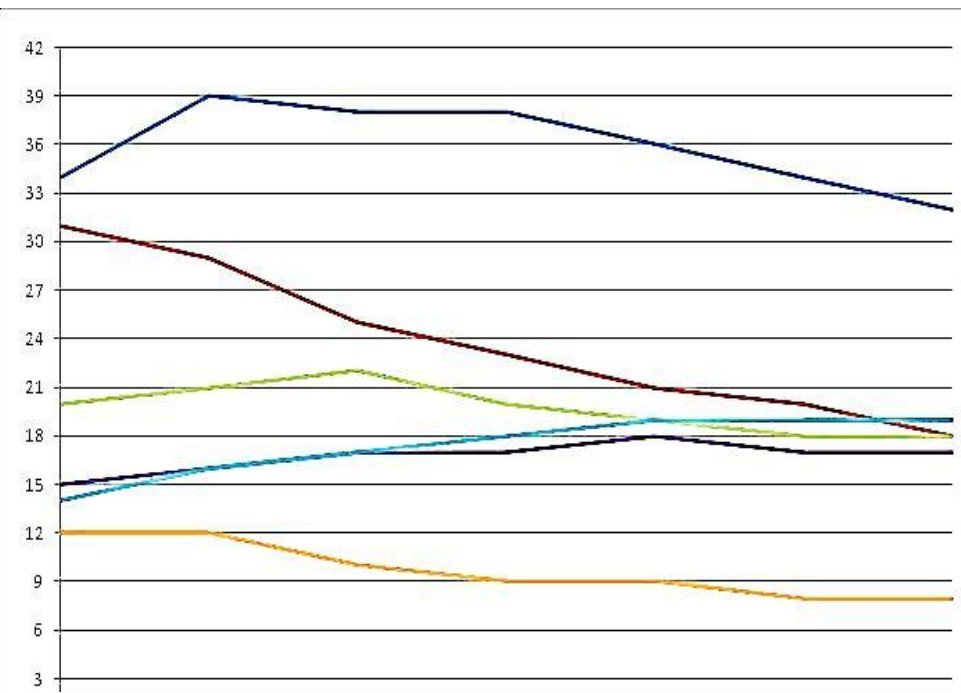
Trender i upplåtelseformer sedan 80-talet

Äganderätt 1985-2005



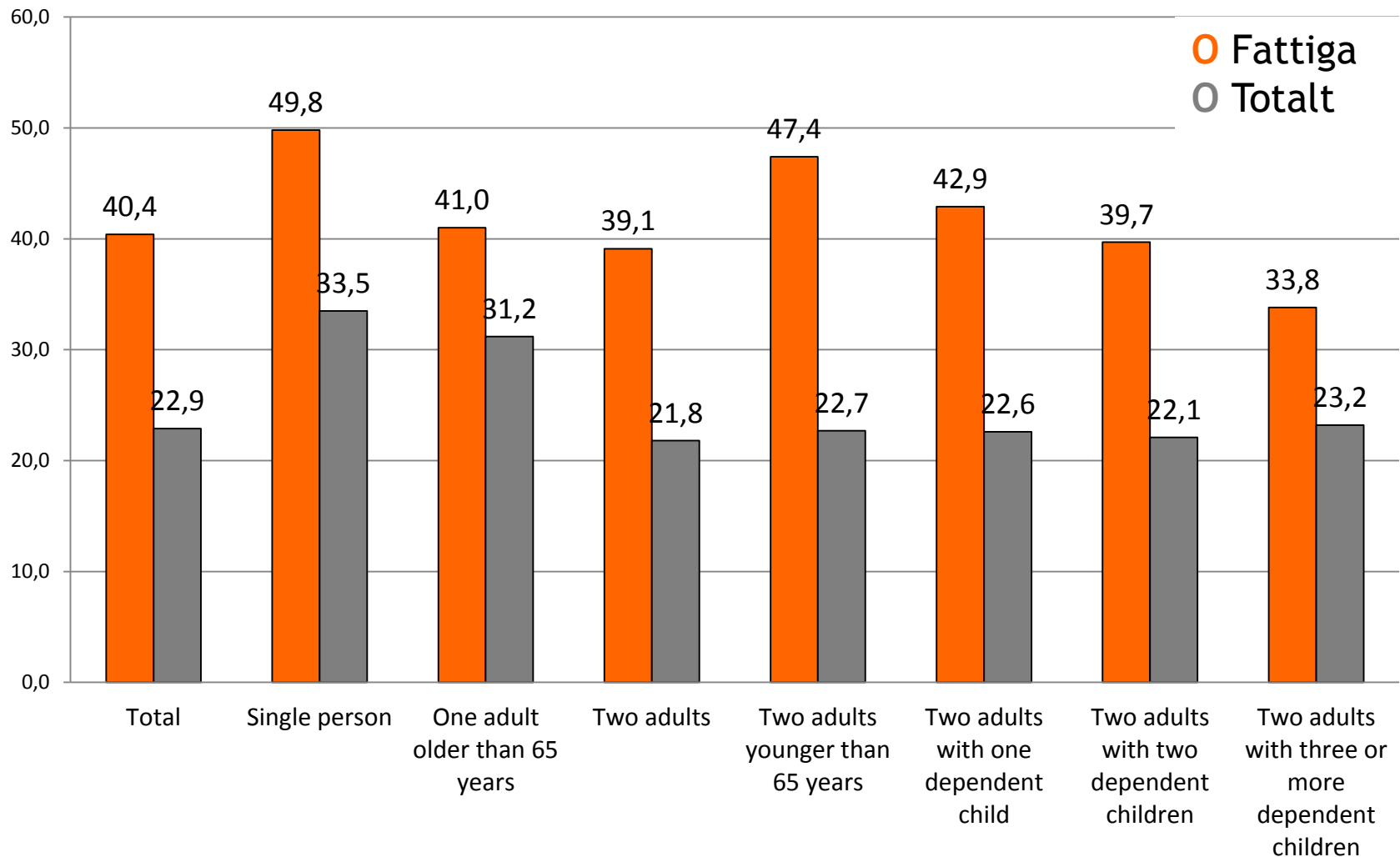
- Öst- och Centraleuropa
- Södra Europa
- Engelsktalande länder
- Norden
- Västeuropa

Social housing 1980-2008

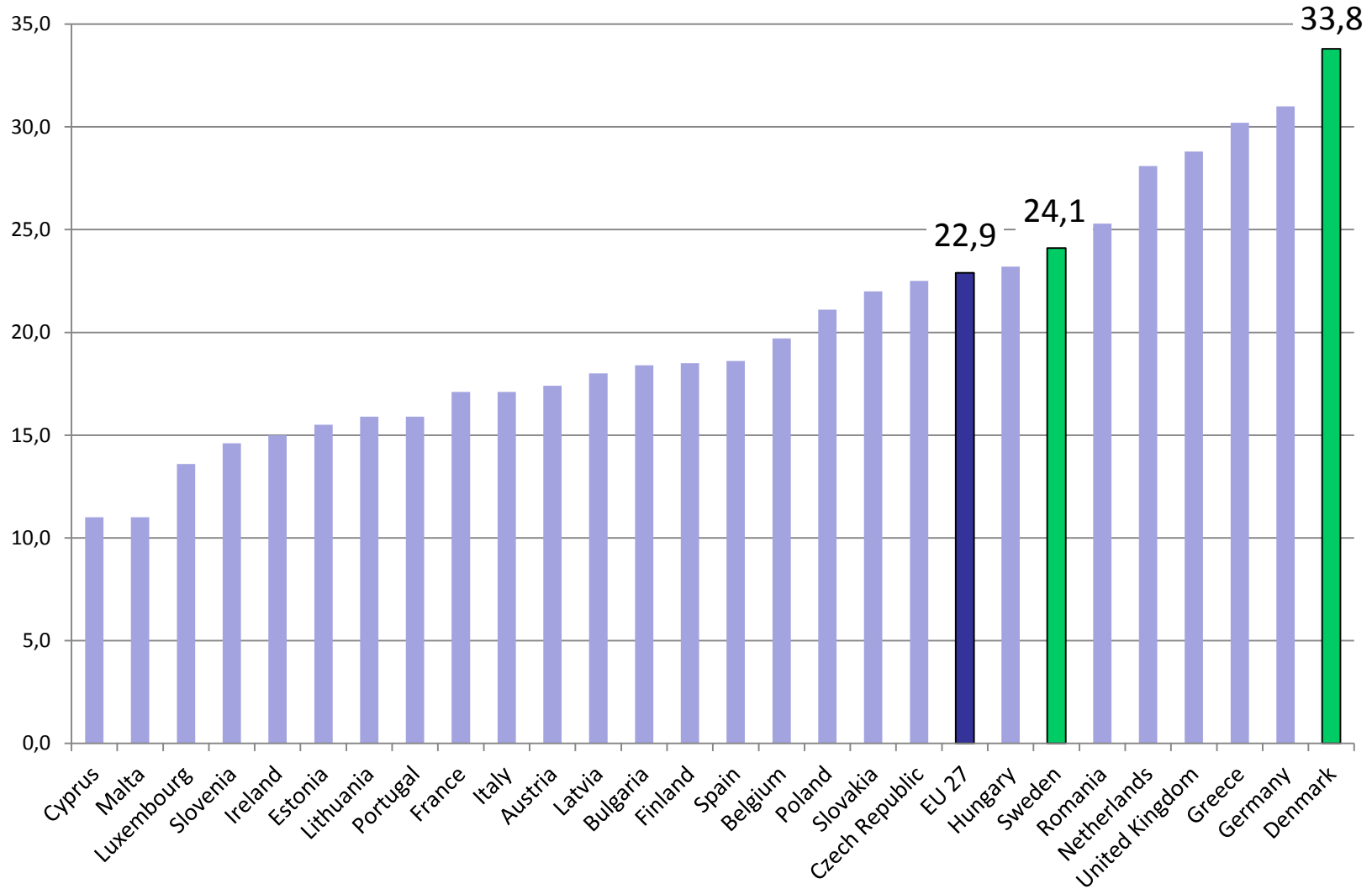


- Nederländerna
- Storbritannien
- Sverige
- Danmark
- Frankrike
- Irland

Boendekostnad som andel av inkomsten, efter hushållstyp, för alla resp. för fattiga



Boendekostnad som andel av inkomsten i enskilda länder



Sociala hyresbostäder i EU27

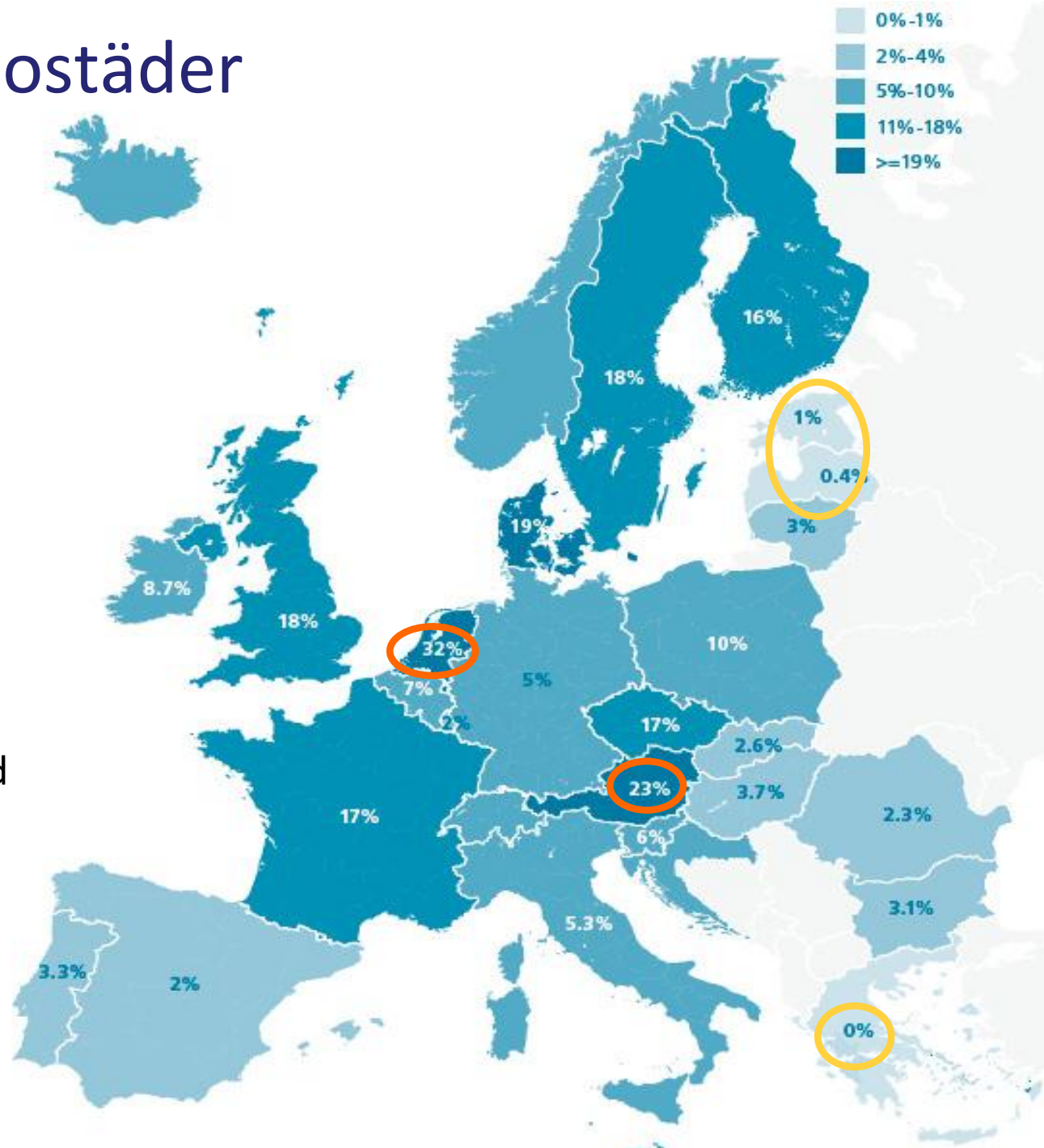
NL 32 %

AT 23 %

DK, SE, UK, FR, SW, FI

16-19 %

Inga eller ytterst liten
andel i Grekland, Estland
och Lettland



Olika modeller och förutsättningar för “social housing”

- Definitioner
- Upplåtelseformer
- Aktörer
- Målgrupper
- Finansiering

”Att tillhandahålla ”social housing” innebär att utveckla, hyra ut/sälja och att underhålla bostäder till rimliga priser samt att fördela och förvalta dem”

Vilka tillhandahåller social housing?

- ❑ I Östra centraleuropa: mestadels lokala myndigheter
- ❑ I Danmark och Nederländerna: självständiga, icke vinstdrivande stiftelser
- ❑ I Frankrike, Italien och Spanien även kooperativ
- ❑ Ofta en kombination av aktörer – offentliga och privata, huvudsakligen specialiserade och “godkända” aktörer, men ...
- ❑ ... i ökande utsträckning icke specialiserade aktörer

Fördelning av bostäderna, målgrupper

- ❑ Inkomsttak – det vanligaste
- ❑ Kriterier för behov eller definierade målgrupper
- ❑ Inga absoluta restriktioner
- ❑ Prioritering i förhållande till hur akut behovet är
- ❑ Delar av beståndet direkt genom lokala myndigheter

Finansiering

- ❑ Offentligt stöd: bidrag, statliga lån, räntesubventioner, statliga/kommunala garantier
- ❑ Skatteförmåner
- ❑ Lån på privata marknaden – “rating”, “risk-pooling”
- ❑ Egna resurser och överskott – “revolving funds”
- ❑ Försäljning av bostäder, inkomster från andra verksamheter
- ❑ Kapitaltillskott från hyresgäster

Exempel från enskilda EU-länder

- ❑ **Nederländerna:** Bostadstiftelserna är ekonomiskt oberoende sedan 1993. Lån tas upp på kapitalmarknaden, mot säkerheter på tre nivåer: Centrala fonden, Garantifonden och i sista hand en statlig garanti
- ❑ **Frankrike:** Subventioner från statliga och lokala myndigheter, dock begränsade. Både bidrag och lån. Huvudkälla: “Livret A”
- ❑ **Österrike:** Offentligt stöd genom bidrag och subventionerade lån; kommersiella lån via speciella obligationer från bostadsbanker
- ❑ **Irland:** Har traditionellt haft tillgång till offentliga lån för finansiering av upp till 100% av projekten. Sedan 2010 har detta upphört, nu lånar man från banker, mot offentliga garantier

Tack för
uppmärksamheten!

ulrika.hagred@sabo.se