



THE RELATIONSHIP BETWEEN POPULATION AND HOUSING

ВЗАИМОСВЯЗЬ МЕЖДУ НАСЕЛЕНИЕМ И ЖИЛЬЕМ



NOTE

Symbols of United Nations documents are composed of capital letters combined with figures. Mention of such a symbol indicates a reference to a United Nations document. The designations used and the presentation of the material in this publication do not imply the expression of any opinion whatsoever on the part of the Secretariat of the United Nations concerning the legal status of any country, territory, city or area, or of its authorities, or concerning the delimitation of its frontiers or boundaries.

Copyright © United Nations, 2010
All rights reserved

ПРИМЕЧАНИЕ

Условные обозначения документов Организации Объединенных Наций представляют собой комбинации прописных букв и цифр. Наличие в тексте подобного обозначения служит ссылкой на соответствующий документ Организации Объединенных Наций. Исползованные в данной публикации обозначения и представленные материалы не являются выражением какого бы то ни было мнения со стороны Секретариата Организации Объединенных Наций относительно правового статуса страны, территории, города или района, органов власти, а также относительно делимитации границ.

Авторское право © Организация Объединенных Наций, 2010
Все права защищены

ECE/HBP/158

UNECE Information Unit
Palais des Nations
CH-1211 Geneva 10
Switzerland

Phone: +41 (0) 22 917 44 44
Fax: +41 (0) 22 917 05 05
E-mail: info.ece@unece.org
Website: <http://www.unece.org>



C O N T E N T S

Foreword	5
Acknowledgements	6
Introduction	7
Population and housing	8
Population Decline, Population Ageing and Housing	9
The link between Housing and Migration	11
The link between Housing and Household Formation	13
The link between Housing and Having Children	16
Conclusions and Policy Implications	19
Annex: References	42



С О Д Е Р Ж А Н И Е

Предисловие	22
Выражение признательности	23
Введение	24
Население и жилье	26
Сокращение численности населения, старение населения и жилье	27
Связь между жильем и миграцией	29
Связь между жильем и формированием домохозяйств	31
Связь между жильем и наличием детей	35
Выводы и последствия для политики	39
Приложение: Справочная литература	42



Source: UNECE Mission to Kyrgyzstan



F o r e w o r d

The relationship between housing and population change in the United Nations Economic Commission for Europe (UNECE) region is a complex one. On the one hand, it has been estimated that lower fertility rates will have a long-term impact on existing housing stock through reduced housing demand. In the short term, however, the impact of population change in the housing market is hard to estimate. Changes in households depend on the incidence of a number of variables. These include international migration, the flexibility of the labour force, the availability of rentals and the timing of family formation – all of which tend to vary for each country.

At its sixty-ninth session, the UNECE Committee on Housing and Land Management acknowledged the need for Governments to ease adaptation to demographic change through improvements to housing stock in member States. The present study assesses the relationship between these two needs and suggests pragmatic policy solutions for the different challenges population change poses to spatial planning in different national contexts. It assumes that consistent housing policies that lead to structural changes in housing supply may in turn alter the economic incentives of households to relocate. It also argues that a positive relationship between housing and demographic change could be fostered by Governments through policies that prevent housing stock oversupply, develop lifetime quality housing, diversify housing tenure (both rental and owner-occupied) and decrease restrictions on the population's mobility.

This study is the joint product of the Housing and Land Management unit and the Population unit of UNECE. It is evidence of the advantages and synergies that can result from cooperation between sectors in important policy areas. I hope that this study will provide authorities both in Western countries and in countries with economies in transition with a clearer understanding of the mutual influence between demographic change and housing, and the costs and benefits of embracing alternative policies.

Ján Kubiš
Executive Secretary
United Nations Economic Commission for Europe

Acknowledgements

This study was prepared by Clara H. Mulder, Planning and International Development Studies, Department of Geography, University of Amsterdam (e-mail: c.h.mulder@uva.nl). This version is a revised, extended and updated version of previously published work (see Mulder 2006a). It also contains ideas from a paper co-authored with Francesco Billari titled "Homeownership regimes and lowest-low fertility", currently being reviewed by a scientific journal. The research for these previous papers was made possible by the Netherlands Organization for Scientific Research. Although the note attempts to reflect the situation in the countries of Eastern Europe, Caucasus and Central Asia (EECCA) and South-Eastern Europe (SEE) as well as the European Union, less information is available for EECCA and SEE countries. The study also reflects feedback obtained from, presentations and delegates' inputs during the sixty-ninth session of the Committee on Housing and Land Management (Geneva, 22–23 September 2008). Pursuant to the request of the Committee, it has been issued as a publication.



1. Introduction

The relationship between population and housing is two-sided. On the one hand, population change leads to a changing demand for housing. Population growth, and particularly a growth in the number of households, leads to a growth in housing demand. Population decline may lead to a decrease in housing demand. This will, however, only happen in the long run, after not only the number of people but also the number of households has started to decline. The danger of population decline is greatest in remote rural areas and in areas with lower-quality housing.

At the same time, the housing supply influences opportunities for population increase through migration. Adequate housing supply can attract migrants or influence their choice of residential location. This mechanism, however, mainly operates for migration within countries and much less for international migration.

Usually, homeowners are considerably less likely to migrate than renters. This is partly a result of the fact that the transaction costs of moving are much higher for owners than for renters. So if the level of homeownership is too high in a country, this may seriously hamper the spatial flexibility of the labour force.

Housing supply may also play an important role vis-à-vis the decision to leave the parental home and in the formation of married and unmarried unions. It is even likely that housing supply plays a part in the timing of fertility and the numbers of children people have. The best opportunities for leaving the parental home and family formation are arguably found in a situation where housing quality is high and access is easy, or in a situation where quality and prices are diverse and there is an adequate supply of affordable rental as well as owner-occupied accommodation.

Governments can help facilitate a positive relationship between population and housing in the following ways:

- (a) Prevent an oversupply of housing in a situation of population decline, by discouraging local governments from trying to compete for population;
- (b) Focus on the quality at least as much as on the quantity of housing;
- (c) Stimulate the development of lifetime housing and housing with care and support;
- (d) Stimulate local diversity of housing types and housing tenure (rental versus owner-occupied), and prevent the development of large areas of low-quality housing;
- (e) Stimulate the supply of affordable and rental housing alongside that of owner-occupied housing;
- (f) Decrease restrictions on moving, e.g. by decreasing transfer tax, possibly in combination with reducing tax relief for homeowners.

2. Population and housing

The influence of population on housing would seem obvious. People live in households and households need housing. In the long run, housing supply will follow the demand and the number of dwellings in an area will approximately reflect the number of households, at least if a population is not too poor to afford the cheapest housing. But the market for housing differs from the market for other commodities (Bourne 1981). The production of housing is slow and subject to many laws and regulations. Once built, housing has a life of several decades. And housing is so expensive that hardly any household can just draw out the chequebook and buy a home immediately. There are not just producers and consumers on the market for housing; there are also prominent roles for landlords, developers and financial institutions.

Because of these specific characteristics of the housing market, the relationship between population and housing is not as obvious as it may seem at first glance. In fact, it has been shown for the Netherlands that people move to regions where houses are built, but houses are not necessarily built in regions where people necessarily want to live (Vermeulen and Van Ommeren 2006), and also that jobs follow people, rather than that people follow jobs. These findings might be specific to the Netherlands – which is quite likely, because the Netherlands has particularly restrictive spatial policies. Nonetheless, this example demonstrates convincingly that the influence of housing on population might be at least as important as the influence of population on housing.



Settlement outside Tbilisi, Georgia.
Source: UNECE / Jakob Krupka

3. Population decline, population ageing and housing

While it would seem that population decline would eventually lead to a reduced demand for housing, this is not automatically the case. The demand for housing is not determined by the number of people, but by the number of households. From a decrease in average household size, the number of households has increased much more rapidly than the population in most European countries in the past few decades. So this further decrease in household size could continue, with the number of households continuing to grow for quite some time even after the start of population decline.

Actually, it is low fertility, the main driving force underlying population decline, which is a major driving force underlying further decreases in household size. As a matter of course, low fertility is associated with smaller families. Only after the children in these small families start exerting a demand for housing – some 20 years after they have been born – can a decline in housing demand be expected.

Another driving force underlying decreases in household size is the increase in the number of people living alone. Such an increase has been going on for many decades in many European countries. One cause of this increase is the ageing of the population and the accompanying increase in the number of widows and widowers. A second cause is the fact that an increasing number of young people live alone for a period of time between leaving the parental home and forming their first co-residential partnership. This is currently happening in Northern and Western European countries, but in the future may be the case in the rest of Europe and in other member States of the United Nations Economic Commission for Europe (UNECE). A third cause is the increase in divorce and separation.

UNECE countries experiencing population decline in the period 2000–2005 include most former socialist countries in Europe (but not Albania and Slovakia) and certain other countries in South-Eastern Europe and Central Asia. The steepest declines in annual population growth are found in Azerbaijan, Belarus, Estonia and Latvia, (all -0.6 per cent); Bulgaria (-0.7 per cent); and Georgia and Ukraine (both -1.1 per cent). Many more UNECE countries have regions in which the population is declining.

Once population decline leads to a decrease in the demand for housing, there is a danger of oversupply of housing. This oversupply is likely to be concentrated in specific areas, specific housing types or a combination of the two. Remote rural areas with a shortage of jobs and amenities are particularly vulnerable to population decline. This can be seen for example in Bulgaria. Furthermore, as soon as the housing market becomes less tight, people start to move from the less desirable, second-choice neighbourhoods and dwellings. If this process takes place in a certain area, the process tends to reinforce itself: the fact in itself that many people leave and dwellings are visibly vacant renders the area less attractive to both potential in-migrants and the remaining population.

Population decline, and population ageing, and housing

Population ageing is another major challenge in UNECE countries. Many older persons remain in the home they have lived in for a long time, which is called “ageing in place”. Particularly after the age of 80, a substantial proportion of older persons face mobility problems and have to resort to special-needs housing or at least dwellings without stairs (De Boer 1999). The availability of so-called lifetime homes (Bamford 2008) would facilitate ageing in place without forced moves to special-needs housing.



Informal settlements, Kyrgyzstan.
Source: UNECE / Paola Deda

4. The link between housing and migration

As opposed to residential mobility (i.e. changes of residence over short distances, mainly for housing or household reasons), migration is defined as any change of residence that involves a profound change of people's daily activity patterns (Mulder and Hooimeijer 1999). Migration can be broken down into the categories of internal migration (taking place within a country) and international migration. Housing may attract migrants or prevent out-migration, and a lack of housing may prevent migrants from entering or lead to out-migration. The question is, of course, under which circumstances this link works and under which it does not. A credible hypothesis about these circumstances is the following: the less urgent the migration, the closer the relationship with housing.

Urgent migrants are not very likely to choose their destination according to the availability of housing opportunities. They are also unlikely to postpone their move until the most suitable housing opportunity comes along. The most extreme example is refugees. They will migrate no matter what and start worrying about housing at a later stage. But there are also differences in urgency between other types of migrants. Those moving for housing reasons are generally in a better position to postpone or put off their moves or to choose a different destination than those moving for education or work. This difference is reflected in a research finding: those moving for work are indeed more likely to substitute housing of lower quality for the housing they would prefer than those moving for housing or household reasons (Goetgeluk 1997). This is undoubtedly even more true of international labour migrants, for four reasons. Firstly, the difference in wage between the area of destination and the area of origin is usually greater for international than for internal migrants, so they have more to gain even if they sacrifice housing quality. Secondly, international migrants frequently do not plan to stay permanently, so they expect a situation in lower-quality housing to be temporary. Thirdly, international migrants are more likely to migrate without a family, which lowers the necessity of finding suitable housing. And fourthly, international migrants are less likely to have a thorough knowledge of the local housing market. So, with international labour migration, which we will probably see more of in the enlarged European Union (EU), there seems to be a firmer basis for trying to accommodate the housing demand of the migrants than for trying to use housing policy to direct their location choices. This is not to say housing plays no role in international labour migration; for instance, large international companies do take housing-market circumstances into account when deciding upon the location of their headquarters or other important offices.

With regard to internal migration, it is possible to attract migrants or to prevent out-migration to neighbouring areas by manipulating the housing stock. This is what in fact was done in Astana, the new capital of Kazakhstan. The population of this city has grown tremendously as a result of deliberate planning (Anacker 2004).

Of course, such a strategy only works in a situation of unmet demand. Even though people have followed housing in certain times and places, they do

The link between housing and migration

do so automatically. All over Europe, there are many remote places with an oversupply of housing that fail to attract in-migration. This problem will be exacerbated by the population decline facing large parts of the UNECE region now and in the coming decades.

With regard to the type of housing, there is a close relationship between housing tenure and migration. In general, in many North American and Western European countries, homeowners are considerably less likely to migrate than renters (Speare, Goldstein and Frey 1975; Helderman, Van Ham and Mulder 2006). The low mobility of homeowners is partly the result of the fact that the transaction With regard to the type of housing, there is a close relationship between housing tenure and migration. In general, in many North American and Western European countries, homeowners are considerably less likely to migrate than renters (Speare, Goldstein and Frey 1975; Helderman, Van Ham and Mulder 2006). The low mobility of homeowners is partly the result of the fact that the transaction costs of moving are much higher for owners than for renters. If the level of homeownership is too high in a country, this might seriously hamper the spatial flexibility of the labour force. A notable exception is the United Kingdom, where migration is particularly infrequent among inhabitants of council housing. This might have to do with the administrative rules used by local authorities to allocate council housing (in which moving within a local authority area is much easier than moving between areas) or with the limited availability of council housing (Boyle 1995). This is just an example, but it illustrates that strict allocation rules and scarcity may be just as serious barriers to mobility as the transaction costs of homeownership.



Residential complex, Minsk, Belarus.
Source: UNECE / Jakob Krupka

5. The link between housing and household formation

To form a household, people need a place to live. It is possible, therefore, that people postpone household formation or even refrain from it when they cannot find suitable housing. As with migration, the degree to which the availability of housing is a factor in household formation probably depends on the urgency with which people want to form new households.

There are three major forms of household formation: (a) leaving the parental home; (b) partnership formation; and (c) divorce or separation. Leaving the parental home takes place for different reasons, and the role of housing is likely to differ for each of them. Those who want to leave home for reasons of education or work have little room for postponement. They are likely to move even if they have to accept substandard housing. Those who want to leave for reasons of independence, cohabitation or marriage have more opportunities to wait until they have found suitable or affordable housing. Indeed, for the United States of America, it was found that higher house prices were associated with a smaller probability of leaving the parental home to live with a partner within the same State, but not with leaving home to live alone (Mulder and Clark 2000).

It is generally acknowledged that differences between countries in terms of the age of leaving home are likely to be related to the availability of housing and other housing-market factors (Mandic 2008; Mulder 2006b). From a study of 24 EU Member States (all except Malta), Mandic (2008) concluded that north-western European countries offer the best opportunities for independent housing. A combination of a high level of homeownership, difficult access to mortgages and high house prices seems to make it particularly difficult for young people to form their own households (Mulder 2006b). Such a combination of housing-market circumstances is found in Greece, Italy and Spain – three countries where the age of leaving the parental home is very high when compared with Northern European countries.

In many former socialist countries, the housing market is still heavily influenced by the transformation from a socialist to a market economy (UNECE 1996–2007). This transformation was frequently accompanied by mass privatization of formerly state-provided housing, leading to a sudden and enormous increase in private homeownership up to levels of over 90 per cent (Palacin and Shelburne 2005). This was particularly the case in Armenia, Georgia, Hungary, Lithuania, the Republic of Moldova, Romania and Slovenia, and to a lesser extent in the Russian Federation (UNECE 1996–2007, see also Iordachescu 2008). Much more moderate levels of privatization are found in the Czech Republic, Estonia, Latvia, Poland and Slovakia (Kok 1999; Mandic 2008; UNECE 1996–2007)

Mortgage markets are only just starting to be developed in most of these countries. Several former socialist countries face severe housing shortages (for example Poland), challenges in accommodating refugees (e.g. Azerbaijan; see also Khanlarov 2008), low quality of housing (e.g. Albania, the Republic of Moldova), a problematically low level of new construction (e.g. Lithuania, Republic of Moldova) or a weak institutional framework for housing development (e.g. Bulgaria) (UNECE 1996–2007).

All in all, one would think the housing-market conditions are unfavourable to leaving the parental home in most transitional countries. Interestingly, however, in 2003 the highest proportions in the EU-25 of women aged 18–34 were found in Italy (57 per cent) and Malta (54 per cent). Next were Poland, Slovakia and Slovenia (34–39 per cent), then Belgium, Cyprus, the Czech Republic, Estonia, Hungary, Portugal and Spain (27–30 per cent).

In Southern European countries, but also in many former socialist countries, self-help housing construction is an important route out of the parental home (Mandic 2008). In some countries self-help housing has taken the form of a large informal housing sector of sometimes inadequate quality (e.g. in Albania; UNECE 1996–2007).

In most UNECE countries, young people leave the parental home either upon partnership formation (cohabitation or marriage) or to live on their own, possibly sharing with roommates. It should be stressed, however, that other patterns are also prevalent. In Turkey, although the nuclear family is the most common household type, the extended family is still persistent, particularly in rural areas. The majority of newly married couples whose parents are alive spend some time in the husband's parental home before forming their own households (Koc 2007).

All in all, the availability of affordable (rental) housing seems to be an important factor in young people's opportunities to leave the parental home. In many cases, the direction of the causality in the association between housing-market factors and leaving the parental home is not completely obvious and is probably complex. Why is there such a small amount of affordable rental housing in Southern European countries? If there were a demand for such housing, would developers not have jumped in and developed it, and would not the owners of vacant homes try to attract potential renters or buyers? At the same time, once the housing and financial markets in a certain country operate in a certain way, they do not change easily. It is amazing how local habits prevail in mortgage finance, for example. In some countries, mortgage banks are happy to provide loans up to the total value of the house or even more. In others, they require a substantial down payment. Such differences are often quite persistent. So, in the Southern European countries with their rigid housing and financial markets, a shift to younger ages of leaving the parental home and to more people living alone is probably not going to happen easily. In many Northern European countries, such a shift has been occurring for several decades.

Partnership formation taking place directly after leaving the parental home leads to housing demand so that, if no suitable housing is available, couple formation may have to be postponed. In north-western European countries, however, young people usually form their first co-residential union after a period of living alone. If this is the case, union formation may actually be accompanied by a decrease in housing demand; couples may move in together sooner to reduce housing costs.

The link between housing and household formation

Divorce and separation are obviously urgent reasons for forming a new household for one of the former partners. Some of those who want to separate might postpone their actual moving out for a short while due to lack of housing. Some might decide upon separation a little more readily knowing that they can find an affordable place of their own. But generally, the availability of housing probably will not influence people to put off a separation once the wish to separate has been formed. Nevertheless, there is some evidence in the literature that housing does play a part vis-à-vis divorce. In Germany, homeowners are less likely to divorce than renters (Wagner 1997). This association between homeownership and divorce was quite strong and it remained intact after accounting for the socio-economic status of the couple, the degree of urbanization and the quality of the home. In Australia (Bracher and others 1993) and Finland (Jalovaara 2002) it was also found that homeowners were less likely to divorce than renters. It is possible that the joint investment in a home and the greater opportunities for homeowners to adjust their homes to their wishes help stabilize a marriage. But we have to be careful here: it is also possible that those who are in stable marriages are more likely to buy a home. The clearest evidence that housing quality also plays a part in divorce was provided for Finland (Jalovaara 2002): after accounting for a wide range of socio-economic variables, living in overcrowded housing was found to increase the risk of divorce.



6. The link between housing and having children

Housing factors can influence having children indirectly or directly. The indirect influence runs via leaving the parental home and via cohabitation and marriage. If people stay in the parental home for a long time, they are also late in forming families. This is true in countries where it is the norm to form families in housing separate from the parental family, as is the case in practically all European countries. Late parenthood leads to a smaller number of children being born, for two reasons. First of all, when the time between generations is longer, fewer generations live at the same time. This leads to a smaller population and therefore to fewer births than when the time between generations is shorter. Second, when women start having children at a later age, they have fewer fecund years left to have the number of children they desire. The chances are also greater that they will end up having fecundity problems. Or they may not have the right partner or experience the right circumstances at the right time. Thus any influence of housing factors on leaving the parental home has repercussions on the number of children born. Indeed, those European countries where people leave the parental home late (e.g. Greece, Italy and Spain) are also those with low fertility.

The link via cohabitation and marriage is slightly different. It is possible that young people succeed in leaving the parental home to live alone (e.g. in student housing or small apartments), but that they think that much better-quality housing is needed to get married. In qualitative research for the United Kingdom, for example, one respondent said, "There was very much that culture if you get married you buy a house and if you can't afford to buy a house then you should wait until you can" (Forrest, Kennett and Leather 1999, p. 97). Other research in the United Kingdom has also suggested that some couples postpone marriage because they are not able to buy a home (Ineichen 1979, 1981). Apparently, in countries where the quality norm for housing for married or cohabiting couples is high, difficult access to high-quality housing for young people may lead to the postponement of cohabitation or marriage. Again, this will have repercussions on the having children.

There may also be a direct link between housing and having children. The most obvious connection is that couples prefer to secure housing of a certain quality before they have children. According to Philipov (2003), lack of housing has been a traditional reason for the preference for small families in Central and Eastern European countries (see also Olah and Fraczak 2003). In Hungary, housing difficulties were mentioned by women who did not want to have another child as one reason; it was the sixth most frequently cited reason after "I only wanted this many children", "I cannot afford it", "I think the future is uncertain", "I think I am too old" and employment difficulties (Kamaras 2003). For Finland, Kulu and Vikat (2007) have shown that couples living in single-family homes are considerably more likely to have a child than those living in apartments. Research in the Netherlands has shown that childbirth frequently follows a move into a

The link between housing and having children



single-family home or an owner-occupied home (Feijten and Mulder 2002). An increased likelihood of having a child after homeownership was also found for Germany (Mulder and Wagner 2001). This connection between homeownership and having children is also visible when a long-term perspective is employed. Among a series of birth cohorts in Germany and the Netherlands, the proportion of people who had made the transition to parenthood by ages 30 and 35 was consistently greater for those who had become homeowners by those ages than for those who had not (Mulder 2006b). In countries where access to high-quality housing is difficult, this connection between housing quality and having children may lead couples to delay having children if they have difficulty securing suitable housing (Castiglioni and Dalla Zuanna 1994; Krishnan and Krotki 1993; Pinnelli 1995).

It should be stressed, however, that the relationship between housing quality and having children is not automatically positive in all times and places. This seems to hold particularly for homeownership. It has been argued that the cost of homeownership might compete with the cost of rearing children (Courgeau and Lelièvre 1992). This cost competition might lead to the postponement of childbearing or even lower fertility among those who attach great importance to acquiring homeownership. In the United Kingdom, it has indeed been found that homeownership seems to be associated with low rather than high fertility: homeowners had fewer children than renters and had them later (Hakim 2003; Murphy and Sullivan 1985).

At the country level, it is certainly not true that those countries with the highest quality of housing offer the best opportunities for having children. In fact, a high quality of the housing stock in combination with difficult access to housing for young people might be the worst scenario for having children. Access to housing is difficult where housing is in short supply, prices are high, levels of homeownership are high and mortgage banks are strict. Such housing markets are found in Greece, Italy and Spain, where fertility was “lowest-low” (a total fertility rate of fewer than 1.3 children per woman) in the early 2000s. In contrast, high fertility is found in Iceland, Ireland and Norway, where a high level of homeownership combines with the broader availability of mortgages. In countries where homeownership is by no means universal and mortgages are widespread and a major source of homeownership finance (Denmark, Germany, Luxembourg, the Netherlands, Sweden, Switzerland, the United Kingdom and the United States of America), mixed fertility levels are found. These countries range from very low (but not lowest-low; Germany) to relatively high fertility (the United States). In a fourth group of countries, homeownership is not universal either, but mortgages are not widely available, so housing finance has to come from savings, family help or inheritance. In other countries, renting is considered an acceptable alternative to owning. Countries in this group are Austria, Belgium, France, Portugal and Switzerland. Austria has very low fertility, but not lowest low. France has rather high fertility;

The link between housing and having children

Portugal, somewhat lower. In Belgium, fertility is rather high. In short, the best opportunities for having children are probably found in countries where housing quality is high and access is easy. This is not a very likely combination, but a second-best situation also seems to work: a situation where quality and prices are diverse. In such a situation, young people have the opportunity to start their independent housing careers early, in cheap housing. They can move on to higher-quality and more expensive housing after they start to settle down in their labour-market and household careers.

Central and Eastern European countries form a special case in the development of both housing access and fertility. In the same period in which the housing market underwent dramatic changes with the transformation from a socialist to a market economy (see chapter IV), fertility also decreased markedly. According to Frejka (2008), the drop in fertility in Central and Eastern Europe had to do with the profound changes in society by which the transition was accompanied. Along with other favourable conditions for childbearing such as job security, free education and free health care, low-cost housing provided by the state was also no longer available (Frejka 2008). An end was put to several pro-natalist policies which were particularly prevalent in Central European countries (Sobotka 2003). One of these was the priority given to families with children in housing distribution. In contrast to a situation in which, in Central and Eastern Europe, having children was a way of moving up in the housing queue during the socialist era, under the new market economy buying a home requires hard work and the accumulation of resources which often goes with postponing having children (Katus 2003).



Source: Fotolia

7. Conclusions and policy implications

If there is one obvious conclusion from the above discussion, it is that the relationship between housing and population is complex. This relationship is two-sided. Population influences housing via housing demand. But also, housing influences the number of people and households via the attraction or deterrence of migrants, keeping in place or pushing away the resident population as well as via the intricate links with leaving the parental home, separation and having children. These connections between housing and population vary over time and between places. I have mentioned some of the circumstances that influence this variation. A major question at this point is what policymakers can learn from this story. Up to this moment, housing policy response to population change has been limited (see, for example, Ricaud and Boccadoro 2008).

With regard to international migration, there is not too much room for using housing policy to steer migrants. A serious current challenge for Governments is to supply adequate housing for immigrants. In an ideal scenario, this is done by taking advantage of the decrease in housing demand exerted by the resident population.

Housing can be used to attract internal migrants (from elsewhere within a country) or to prevent the resident population from moving out to neighbouring areas, but this strategy is not guaranteed to work. In a situation of population decline, there is a danger that local governments will all try to compete for population. In an effort to prevent local population decline, they may try to enlarge their housing stock. Each individual local government may be enthusiastic and optimistic about attracting new inhabitants and preventing people from leaving. This is in fact a natural and understandable reaction, which is likely to be met with support from the local population and business community. The end result of all these local policies, however, can be a serious oversupply of housing at the regional or national levels. A part of this oversupply may be absorbed by the formation of extra households or be used as second homes, but another part might end up vacant. A challenge for regional and national governments is to prevent oversupply by coordinating the construction efforts by local governments. The local governments themselves are best advised to focus on the quality and diversification of housing rather than its quantity. A particular danger is formed by large areas dominated by one dwelling type. Such areas run the risk of getting into a vicious circle of decreasing popularity, people moving out, oversupply and an accompanying further decrease in popularity.

To face the challenge of population ageing, Governments should stimulate the development of lifetime housing and special-needs housing with care and support. It seems advisable to apply basic standards of accessibility to people with mobility problems to all newly constructed housing so long as these standards can be implemented without much extra cost, but it is questionable whether all housing should meet high standards. An alternative solution is to

construct new housing in such a way that it can be adapted when necessary, for example allowing space for a stair-lift.

The smooth housing-market entry of young people is an important prerequisite for partnership formation and subsequent family formation. To accommodate this housing-market entry, it is important that housing stocks be diverse – another reason to focus on diversification. Housing markets should offer not only high-quality and certainly not only owner-occupied housing, but also affordable rental dwellings. A sufficiently large rental sector also facilitates the spatial flexibility of the labour force. As I have argued elsewhere (Mulder 2006b), my estimation is that a share of 30 per cent rental housing is needed for these two purposes. The availability of affordable rental housing of adequate quality is also important for yet another reason: the risks associated with homeownership among low-income households. The recent sub-prime mortgage crisis in the United States clearly demonstrates how serious these risks can be.

Smooth housing-market entry is also facilitated by a greater residential mobility and an accompanying greater turnover of housing. Turnover can be enhanced by relaxing restrictions on moving. A relaxation of the restrictions on moving would also be beneficial to labour migration and therefore to mobility within the labour market. An important restriction to the mobility of owner-occupiers is the transaction cost of moving. In countries that apply transfer tax, this tax forms a substantial part of the transaction cost. A small transfer tax of, say, 2 per cent is useful to discourage speculation. By reducing transfer tax to that amount, Governments can substantially improve the opportunities for residential relocations. In countries where homeowners enjoy tax relief (e.g. where mortgage interest is tax-deductible), this tax relief could be balanced by a reduction of the transfer tax.



Informal settlements, Azerbaijan.
Source: UNECE / Jakob Krupka

ВЗАИМОСВЯЗЬ МЕЖДУ НАСЕЛЕНИЕМ И ЖИЛЬЕМ



Energy efficient housing in Vienna
Source: UNECE / Paola Deda



Взаимосвязь между жилищным сектором и демографическими изменениями в регионе Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций (ЕЭК ООН) носит сложный характер. С одной стороны, согласно оценкам, менее высокие показатели рождаемости будут оказывать долгосрочное воздействие на жилищный фонд в связи с уменьшением спроса на жилье. Однако в краткосрочной перспективе воздействие демографических изменений на рынок жилья с трудом поддается оценке. Изменения в структуре домохозяйств зависят от динамики ряда переменных. К этим переменным относятся международная миграция, гибкость рабочей силы, наличие сдаваемого в аренду жилья и время создания семей, причем все они варьируются в зависимости от конкретных стран.

Шестьдесят девятая сессия Комитета по жилищному хозяйству и землепользованию ЕЭК ООН признала необходимость принятия правительствами мер по облегчению адаптации к демографическим изменениям за счет улучшения жилищного фонда в государствах-членах. В настоящем исследовании оценивается взаимосвязь между этими двумя потребностями, и предлагаются практические подходы к принятию политических решений относительно проблем, возникающих в результате демографических изменений в области территориально-пространственного планирования в различных национальных контекстах. Исследование исходит из той предпосылки, что последовательная жилищная политика, приводящая к структурным изменениям в предложении жилья, может в свою очередь изменить экономические стимулы, побуждающие домохозяйства к переезду. В нем также утверждается, что правительства могли бы усилить позитивную взаимосвязь между жилищным сектором и демографическими изменениями, проводя такую политику, которая не допускала бы создания избыточного жилого фонда, содействовала бы строительству качественного жилья, рассчитанного на полный жизненный цикл, и обеспечивала бы диверсификацию форм владения и пользования жильем (как арендным, так и собственным), а также ослабляла бы действие факторов, ограничивающих мобильность населения.

Настоящее исследование является результатом совместных усилий Секции по жилищному хозяйству и землепользованию и Секции по народонаселению ЕЭК ООН. Оно является наглядным примером преимуществ и синергии, которые могут быть достигнуты благодаря межсекторальному сотрудничеству в стратегически важных областях.

Я надеюсь, что настоящее исследование поможет компетентным органам, как западных стран, так и стран с переходной экономикой получить более четкое представление о взаимовлиянии демографических изменений и жилищного сектора, а также об издержках и выгодах принятия альтернативных решений в области политики.

ВЫРАЖЕНИЕ ПРИЗНАТЕЛЬНОСТИ

Настоящее исследование было подготовлено Кларой Г. Мюльдер, Сектор исследований по вопросам планирования и международного развития, факультет географии Амстердамского университета (электронный адрес: c.h.mulder@uva.nl). Данная публикация является пересмотренным, расширенным и обновленным вариантом опубликованной ранее работы (см. Мюльдер 2006а). В ней также содержатся некоторые идеи, почерпнутые из работы "Homeownership regimes and lowest-low fertility", написанной Кларой Г. Мюльдер в соавторстве с Франческо Биллари и рецензируемой в настоящее время одним из научных журналов. Проведение исследований с целью написания вышеупомянутых работ стало возможным благодаря Нидерландской организации научных исследований. Несмотря на попытку отразить в работе положение в странах Восточной Европы, Кавказа и Центральной Азии (ВЕКЦА) и Юго-Восточной Европы (ЮВЕ), а также Европейского союза, по странам ВЕКЦА и ЮВЕ имеется меньше информации. В исследовании также отражена информация из материалов, представленных делегатами на шестьдесят девятой сессии Комитета по жилищному хозяйству и землепользованию (22-23 сентября 2008 года, Женева). Данное исследование публикуется в соответствии с просьбой Комитета.



1. ВВЕДЕНИЕ

Взаимосвязь между населением и жильем имеет два аспекта. С одной стороны, демографические изменения ведут к изменению спроса на жилье. Рост численности населения, и в особенности количества домохозяйств, ведет к росту спроса на жильё. Сокращение численности населения может вести к его снижению. Однако это может произойти только в долгосрочной перспективе, а именно после того, как начнет сокращаться не только число жителей, но и домохозяйств. Опасность сокращения численности населения особенно велика в отдаленных сельских районах и районах с низкокачественным жильем.

В то же время предложение жилья влияет на возможности роста численности населения за счет миграции. Адекватное предложение жилья может способствовать привлечению переселенцев и влиять на их выбор местожительства. Однако данный механизм применим в большей степени к внутренней миграции, чем к внешней.

Обычно домовладельцы значительно менее склонны к миграции, чем квартиросъемщики. Отчасти это объясняется тем, что домовладельцы несут значительно большие расходы по переезду, чем арендаторы. Таким образом, слишком высокий уровень домовладения в отдельной стране может серьезно ограничивать пространственную мобильность рабочей силы.

Предложение жилья может также играть важную роль в принятии решения об уходе из родительского дома и в формировании брачных и внебрачных союзов. Возможно даже, что предложение жилья в определенной степени влияет на принятие решения о рождении и количестве детей. Можно утверждать, что наилучшие возможности для выезда из родительского дома и создания семьи имеются тогда, когда качество жилья находится на высоком уровне, а само оно является легкодоступным или же когда качество и цены характеризуются разнообразием, а предложение доступного по цене арендного и собственного жилья является адекватным.

Правительства могут способствовать формированию позитивной взаимосвязи между населением и жильем следующим образом:

- a) предупреждать избыточное предложение жилья в условиях сокращения численности населения посредством побуждения местных органов управления к отказу от попыток конкурировать за население;
- b) уделять внимание как количеству, так и качеству жилищной недвижимости;
- c) стимулировать строительство жилья, рассчитанного на полный жизненный цикл, и жилья с инфраструктурой обслуживания и поддержания;
- d) стимулировать местное разнообразие видов жилья и форм владения им (арендный / занимаемый владельцами жилищный фонд) и предотвращение застройки крупных территорий жилыми домами низкого качества;
- e) стимулировать предложение доступного в финансовом отношении арендного жилья наряду с собственным;
- f) ослаблять действие факторов, ограничивающих возможности переезда, например, путем уменьшения налога на передачу собственности, возможно, в сочетании с сокращением налоговых льгот для домовладельцев.



Source: Fotolia

2. НАСЕЛЕНИЕ И ЖИЛЬЕ

Влияние населения на жилье может показаться очевидным. Люди живут в домохозяйствах, а домохозяйствам необходимо жилье. В долгосрочном контексте предложение жилья будет меняться в зависимости от спроса, и количество жилищ в том или ином районе будет примерно соответствовать количеству домохозяйств, по крайней мере в том случае, если доходы населения не будут настолько низки, чтобы не иметь доступа к самому дешевому жилью. Но рынок жилья отличается от рынка других товаров (Бурн, 1981 год). Строительство жилья - длительный процесс и регулируется большим числом законов и нормативных актов. После постройки срок эксплуатации жилья составляет несколько десятилетий. При этом жилье является настолько дорогим, что далеко не каждая семья в состоянии оплатить его стоимость, не прибегая к кредиту. На рынке жилья имеются не только производители и потребители: важную роль на нем играют также землевладельцы, застройщики и финансовые учреждения.

Ввиду этих специфических характеристик рынка жилья взаимосвязь между населением и жильем не столь очевидна, как это может показаться на первый взгляд. Результаты исследования, проведенного в Нидерландах, показали, что люди переезжают в районы, где строится жилье, хотя это необязательно происходит в тех районах, где они непременно хотели бы жить (Вермюлен и Ван Оммерен, 2006), а также то, что работа следует за людьми, а не люди за работой. Возможно, эти выводы верны только в отношении Нидерландов, что вполне вероятно, поскольку Нидерланды проводят особо ограничительную территориально-пространственную политику. Тем не менее, этот пример убедительно свидетельствует о том, что влияние жилья на население может быть как минимум таким же значительным, как и влияние населения на жилье.



Source: Fotolia

3. СОКРАЩЕНИЕ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ, СТАРЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ И ЖИЛЬЕ

Может показаться, что сокращение численности населения в конечном счете приведет к уменьшению спроса на жилье, однако это вовсе не единственный вариант развития событий. Спрос на жилье определяется не численностью населения, а количеством домохозяйств. В результате уменьшения среднего размера домохозяйств в последние несколько десятилетий в большинстве европейских стран количество домохозяйств увеличивалось значительно быстрее, чем население. Дальнейшее уменьшение их размеров может продолжиться, при этом количество домохозяйств будет в течение довольно длительного времени расти, даже после того, как численность населения начнёт сокращаться.

Фактически главной причиной дальнейшего сокращения размера домохозяйств является низкая рождаемость - основной фактор, ведущий к сокращению численности населения. Разумеется, низкая рождаемость обуславливает формирование малочисленных семей. Ожидать снижения спроса на жилье можно только после того, как дети из малочисленных семей предьявят спрос на жилье, что будет иметь место примерно через 20 лет после их рождения.

Другим фактором, предопределяющим уменьшение размера домохозяйств, является увеличение числа людей, живущих в одиночку. Во многих европейских странах их число увеличивается уже на протяжении многих десятилетий. Одной из причин этого является старение населения и, соответственно, увеличение числа вдов и вдовцов. Вторая причина заключается в том, что все большее число молодых людей живут в одиночку после ухода из родительского дома до момента вступления в первый гражданский брак. Это сейчас происходит в странах Северной и Западной Европы, однако в будущем аналогичная ситуация может сложиться и в остальных странах Европы и государствах - членах Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций (ЕЭК ООН). Третьей причиной является увеличение количества разводов и случаев раздельного проживания супругов.

К странам ЕЭК ООН, в которых в период 2000-2005 годов наблюдалось сокращение численности населения, относятся большинство бывших социалистических стран Европы (кроме Албании и Словакии) и некоторые другие страны, расположенные в Юго-Восточной Европе и Центральной Азии. Особенно резкий спад в годовых темпах роста численности населения отмечен в Азербайджане, Беларуси, Латвии и Эстонии (во всех этих странах -0,6%), Болгарии (-0,7%), Грузии и Украине (в обеих странах -1,1%). Во многих других странах региона ЕЭК ООН имеются районы, в которых численность населения также сокращается.

Поскольку сокращение численности населения ведет к уменьшению спроса на жилье, существует опасность избыточного предложения жилья. Такое избыточное предложение будет, скорее всего, наблюдаться в конкретных районах и касаться конкретных видов жилья, хотя возможно и сочетание этих двух элементов. Особенно уязвимыми в плане сокращения численности населения являются отдаленные сельские районы, в которых не хватает рабочих мест и недостаточно развита сфера бытовых услуг. Такая ситуация наблюдается, к примеру, в Болгарии. Кроме того, как только напряженность на рынке жилья спадает, люди начинают выезжать из менее привлекательных, "второсортных" жилых районов и жилищ. Этот процесс, начавшись в каком-либо определенном районе, имеет тенденцию к самоусилению: сам тот факт, что многие люди съезжают и жилища откровенно пустуют, делает данный район менее привлекательным как для потенциальных мигрантов, так и для остающегося населения.

Еще одним серьезным вызовом для стран региона ЕЭК ООН является старение населения. Многие пожилые люди продолжают жить в тех домах, в которых они уже прожили длительный период времени, и это явление называется "старением на месте". Значительная часть престарелых сталкивается с проблемами мобильности, особенно после 80 лет, и вынуждена искать жилье для лиц с особыми потребностями или, по крайней мере, дома с безлестничными спусками (Де Боэр, 1999). Более благоприятные условия для старения на месте без обязательного переезда в дома для лиц с особыми потребностями создавало бы наличие так называемых жилищ "на всю жизнь" (Бамфорд, 2008).



Source: Fotolia

4. СВЯЗЬ МЕЖДУ ЖИЛЬЕМ И МИГРАЦИЕЙ

В отличие от мобильности жителей (в этом случае речь идет о переезде на новое место жительства, расположенное поблизости от прежнего, в основном по соображениям, связанным с жилищем или домохозяйством) миграция определяется как любое изменение местожительства, предполагающее коренное изменение моделей повседневной деятельности людей (Мюльдер и Хоймейер, 1999 год). Миграцию можно подразделить на две категории: внутреннюю (миграция внутри страны) и международную. Наличие жилья может привлекать мигрантов или препятствовать оттоку населения, а нехватка жилья может препятствовать притоку мигрантов или способствовать оттоку населения. Разумеется, вопрос заключается в том, при каких обстоятельствах эта взаимосвязь работает, а при каких нет. Правдоподобной гипотезой, объясняющей эти обстоятельства, является следующая: чем менее настоятельной является необходимость миграции, тем теснее она взаимосвязана с жильем.

Мигранты, нуждающиеся в срочном переезде, вряд ли будут выбирать конечный пункт назначения исходя из жилищных возможностей. Маловероятно и то, что они будут откладывать свой переезд до того момента, когда эти возможности станут максимально благоприятными. Наиболее ярким примером являются беженцы. Сначала они должны во что бы то ни стало мигрировать, а проблема жилья будет решаться на более позднем этапе. Однако другие виды мигрантов отличаются друг от друга по степени срочности предстоящего переезда. Те, кто переезжают, исходя из жилищных соображений, как правило находятся в лучшем положении по сравнению с переезжающими в связи со сменой места учебы или работы, благодаря наличию возможности отложить, отменить свой переезд или выбрать иной пункт назначения. Это различие нашло свое отражение в одном из выводов исследования: в отличие от тех, кто переезжает по жилищным или домохозяйственным соображениям, переезжающие по соображениям работы действительно в большей мере готовы жить в доме более низкого качества, чем им хотелось бы (Гётгелюк, 1997). Несомненно, это еще больше касается международных трудовых мигрантов, что объясняется четырьмя причинами. Во-первых, разница в зарплатах между районом назначения и районом происхождения у международных мигрантов обычно больше, чем у внутренних, и поэтому они могут заработать больше, даже если пожертвуют качеством жилья.



Housing in Vienna.
Source: UNECE / Paola Deda

И в-четвертых, международные мигранты вряд ли хорошо знают местный рынок жилья. Таким образом, в случае международной трудовой миграции, которая в рамках расширенного Европейского союза, вероятно, увеличится, имеются более серьезные основания для попыток удовлетворить спрос мигрантов на жилье вместо того, чтобы с помощью жилищной политики пытаться повлиять на их выбор места пребывания. Это не значит, что жилье не играет никакой роли в области международной трудовой миграции: международные компании, например, действительно учитывают состояние рынка жилья при принятии решения о месте расположения их штаб-квартир или других важных подразделений.

Что касается внутренней миграции, то, регулируя жилищный фонд, можно либо привлекать мигрантов, либо предотвращать отток населения в соседние районы. Именно так было сделано в Астане, новой столице Казахстана. Численность населения этого города резко возросла в результате целенаправленного планирования (Анакер, 2004).

Такая стратегия, разумеется, срабатывает только в условиях неудовлетворенного спроса. Даже если в определенные периоды и в определенных местах люди руководствовались при переезде соображениями, связанными с жильем, это не значит, что они всегда учитываются. Во всей Европе имеется много удаленных мест с избыточным предложением жилья, которые не привлекают мигрантов. Эта проблема будет обостряться в результате сокращения численности населения, которое уже сейчас происходит в значительной части региона ЕЭК ООН и будет продолжаться в последующие десятилетия.

Что касается видов жилья, то существует тесная связь между владением жильем и миграцией. В целом во многих североамериканских и западноевропейских странах домовладельцы значительно менее склонны к миграции, чем квартиросъемщики (Спиар, Голдстейн и Фрей, 1975; Хельдерман, ВанХам и Мюльдер, 2006). Низкая мобильность домовладельцев частично объясняется тем, что расходы, связанные с переездом, у владельцев жилья значительно выше, чем у квартиросъемщиков. Чрезмерно высокий уровень владения жильем в отдельной стране может серьезно ограничивать территориальную мобильность рабочей силы. Явным исключением из этого правила является Соединенное Королевство, где лица, проживающие в социальном жилье, мигрантами становятся крайне редко. Возможно, это объясняется административными правилами, применяемыми местными органами власти при распределении социального жилья (в силу специфики этих правил переезд из одного жилища в другое в пределах подведомственного местной администрации района осуществить значительно легче, чем переезд из одного района в другой), или ограниченностью фонда социального жилья (Бойль, 1995). Это всего лишь один из примеров, но он показывает, что строгие правила предоставления социального жилья и его нехватка могут являться не менее серьезными препятствиями на пути мобильности, чем высокие расходы домовладельцев по переезду.

5. СВЯЗЬ МЕЖДУ ЖИЛЬЕМ И ФОРМИРОВАНИЕМ ДОМОХОЗЯЙСТВ

Чтобы сформировать домохозяйство, людям нужно жилье. Поэтому в случае невозможности найти приемлемое жилье, они могут отложить формирование домохозяйства или даже отказаться от него. Как и в случае миграции, степень, в которой наличие жилья является одним из факторов формирования домохозяйств, вероятно, зависит от того, насколько быстро люди хотят создать новые домохозяйства.

Существуют три основные формы формирования домохозяйства:

а) уход из родительского дома; б) создание партнерского союза; и с) развод или переход на раздельное проживание. Люди покидают родительский дом по различным причинам, при этом важность жилищного фактора для каждого человека может быть различной. Желающие покинуть родительский дом в связи с обучением или работой, почти не имеют возможности тянуть со своим отъездом. Скорее всего, они переедут, даже если придется ухудшить свои жилищные условия. Те же, кто покидает родительский дом для получения независимости, совместного проживания или заключения брака, имеют больше возможностей ждать до тех пор, пока не найдут подходящего или доступного по цене жилья. Действительно, было установлено, что в Соединенных Штатах Америки при более высоких ценах на жилье вероятность переезда из родительского дома в другое место для проживания с партнером в том же штате уменьшается, тогда как на переезд с целью проживания в одиночку цены на жилье не влияют (Мюльдер и Кларк, 2000).

В целом признается, что межстрановые различия в возрасте ухода из родительского дома, вероятно, предопределяются наличием жилья и другими факторами, связанными с его рынком (Мандик, 2008; Мюльдер, 2006b). С учетом результатов исследования, проведенного в 24 государствах-членах ЕС (всех, кроме Мальты), Мандик (2008) пришел к выводу, что в странах Северо-Западной Европы обеспечены наилучшие возможности для независимого проживания. Как представляется, сочетание таких факторов, как высокий уровень домовладения, затрудненный доступ к ипотечным кредитам и высокая стоимость жилья, создают особые трудности для молодых людей, желающих создать свое собственное домохозяйство (Мюльдер, 2006b). Такое сочетание условий на рынке жилья наблюдается в Греции, Испании и Италии - трех странах, где возраст детей ухода из родительского дома весьма высок по сравнению со странами Северной Европы.

Во многих бывших социалистических странах на рынок жилья по-прежнему сильно влияет процесс перехода от социалистической экономики к рыночной (ЕЭК ООН, 1996-2007). Этот переход часто сопровождался массовой приватизацией жилья, ранее находившегося в государственной собственности, что вело к внезапному и резкому увеличению доли частного жилья до уровней свыше 90% (Паласин и Шелбурн, 2005). Особенно наглядными являются примеры Армении, Венгрии, Грузии, Литвы, Республики Молдова, Румынии и Словении и, в меньшей степени, Российской Федерации (ЕЭК ООН, 1996 2007, см. также Иордаческу, 2008). Значительно более умеренные масштабы приватизации жилья отмечаются в Латвии, Польше, Словакии, Чешской Республике и Эстонии (Кок, 1999; Мандик, 2008; ЕЭК ООН, 1996 2007). В большинстве из этих стран ипотечные рынки находятся на начальной стадии своего развития. В ряде бывших социалистических стран наблюдаются острая нехватка жилья (например, в Польше), проблемы с размещением беженцев (например, в Азербайджане; см. также Ханларова, 2008), проблемы низкого качества жилья (например, в Албании, Республике Молдова), тревожно малые объемы нового строительства (например, в Литве, Республике Молдова) или слабая институциональная база для развития жилищного строительства (например, в Болгарии) (ЕЭК ООН, 1996 2007).

В целом можно считать, что условия рынка жилья не способствуют покиданию родительского дома в большинстве стран с переходной экономикой. Вместе с тем интересно отметить, что в 2003 году в 25 государствах-членах ЕС наибольший процент женщин в возрасте от 18 до 34 лет был зарегистрирован в Италии (57%) и Мальте (54%). За ними шли Польша, Словакия и Словения (34 39%), а затем Бельгия, Кипр, Чешская Республика, Эстония, Венгрия, Португалия и Испания (27 30%).

В южноевропейских странах, а также во многих бывших социалистических странах покинуть родительский дом в значительной мере помогает строительство жилья собственными силами (Мандик, 2008). В ряде стран оно превратилось в крупный неформальный сектор строительства жилья - иногда низкого качества (например, в Албании) (ЕЭК ООН, 1996 2007).





В большинстве стран ЕЭК ООН молодые люди покидают родительский дом либо в момент создания партнерства (совместное проживание или вступление в брак), либо для того, чтобы жить самостоятельно, возможно, с другими квартирантами. Однако следует подчеркнуть, что встречаются и другие модели. Несмотря на то, что в Турции наиболее распространенным видом домохозяйства является семья в составе близких родственников, там до сих пор существует много семей расширенного состава, особенно в сельских районах. Большинство молодых людей, родители которых живы, на протяжении некоторого времени живут в родительском доме мужа до создания своего собственного домохозяйства (Кок, 2007).

В целом наличие доступного по стоимости (арендного) жилья представляется важным фактором, от которого зависит, когда молодые люди смогут покинуть родительский дом. Во многих случаях направленность причинно-следственных связей между факторами рынка жилья и оставлением родительского дома не вполне очевидна и, вероятно, имеет сложный характер. Почему в странах Южной Европы имеется так мало доступного по ценам арендного жилья? Если бы имелся спрос на такое жилье, разве застройщики упустили бы свой шанс и не начали бы его строительство, а владельцы незанятого жилья не попытались бы привлечь потенциальных арендаторов или покупателей? В то же время, если в какой-либо конкретной стране жилищные и финансовые рынки уже функционируют определенным образом, то изменить их функционирование нелегко. Удивительно, насколько местные обычаи преобладают, например, в практике ипотечного финансирования. В ряде стран ипотечные банки готовы с удовольствием предоставлять кредиты на всю сумму стоимости дома или даже в большем объеме. В других же странах они требуют внесения значительного первого взноса. Такие различия зачастую бывают довольно "живучими". Поэтому в южноевропейских странах с их неэластичными жилищным и финансовым рынками процесс снижения возраста, в котором дети покидают родительский дом, и увеличения числа людей, живущих в одиночку, вероятно, будет проходить непросто. Во многих северо-европейских странах соответствующие изменения происходят уже в течение нескольких десятилетий.

Создание партнерств непосредственно после ухода из родительского дома ведет к росту спроса на жилье, так что при отсутствии подходящего жилья формирование пар, возможно, придется откладывать. Однако в странах Северо-Западной Европы молодежь обычно вступает в свой первый союз с совместным проживанием после определенного периода проживания в одиночку. В таком случае создание партнерских союзов может фактически сопровождаться снижением спроса на жилье: пары могут переезжать в новое жилье на более ранней стадии с целью уменьшения жилищных расходов.

СВЯЗЬ МЕЖДУ ЖИЛЬЕМ И ФОРМИРОВАНИЕМ ДОМОХОЗЯЙСТВ

Развод и раздельное проживание, совершенно очевидно, относятся к неотложным причинам формирования нового домохозяйства для одного из бывших партнеров. Некоторые из тех, кто желает проживать отдельно, могут отложить на короткий срок свой фактический переезд в случае отсутствия жилья. Другим может быть немного легче принять решение о раздельном проживании, если они знают о том, что в состоянии найти для себя жилье по доступной цене. Однако в целом соображения, связанные с наличием жилья, вероятно, не будут влиять на поведение людей, заставляя их откладывать переход на раздельное проживание, когда желание жить раздельно уже сформировалось. Тем не менее в литературе можно найти некоторые доказательства того, что жилье все же играет свою роль в динамике разводов. В Германии владельцы жилья менее склонны к разводу, чем квартиросъемщики (Вагнер, 1997). Эта связь между домовладением и разводом является довольно сильной и остается неизменной безотносительно к социально-экономическому положению супружеской четы, степени урбанизации и качеству жилья. В Австралии (Брэчер и др., 1993) и Финляндии (Яловаара, 2002) также было установлено, что владельцы жилья менее склонны к разводам, чем арендаторы. Не исключено, что совместные инвестиции в дом и имеющиеся у домовладельцев большие возможности обустроить свой дом в соответствии со своими желаниями способствуют укреплению брачных союзов. Однако здесь необходимо проявлять осторожность: не исключено и то, что вероятность покупки дома людьми, которых связывают прочные брачные узы, является более высокой. В случае Финляндии было получено наиболее явное свидетельство того, что качество жилья играет определенную роль также и в разводах (Яловаара, 2002 год): после изучения ряда социально-экономических переменных было установлено, что риск развода повышается в случае перенаселенности жилища.



Source: Fotolia

6. СВЯЗЬ МЕЖДУ ЖИЛЬЕМ И НАЛИЧИЕМ ДЕТЕЙ

Жилищные факторы могут косвенно или непосредственно влиять на наличие детей. Косвенное влияние проявляется в уходе из родительского дома и совместном проживании и заключении брака. Если люди продолжают жить в родительском доме в течение длительного времени, то, соответственно, они поздно создают семью. Это относится к странам, в которых принято после создания семьи жить отдельно от родителей, т.е. практически ко всем европейским странам. Позднее рождение детей ведет к уменьшению числа рождающихся детей по двум причинам. Во-первых, когда временной интервал между поколениями увеличивается, в один и тот же период времени живут меньше поколений. Это ведет к сокращению численности населения и, соответственно, уменьшению количества деторождений по сравнению с ситуацией, когда межпоколенческий интервал короче. Во-вторых, в тех случаях, когда женщины начинают рожать детей в более позднем возрасте, в их распоряжении имеется меньше репродуктивных лет, за которые они могут родить столько детей, сколько желают. Увеличивается также вероятность того, что в конечном счете они столкнутся с проблемами фертильности. Кроме того, им может попасться не тот партнер или у них не будет подходящих условий в нужное время. Таким образом, любая форма воздействия жилищных факторов на уход из родительского дома отражается на числе рожденных детей. Действительно, в тех европейских странах, в которых дети поздно покидают родительский дом (например, Греция, Испания и Италия), наблюдается низкий уровень рождаемости.

Связь, проявляющаяся через совместное проживание и брак, несколько отличается от описанной выше. Молодые люди могут успешно покинуть родительский дом, чтобы жить в одиночку (например, в студенческом общежитии или небольших квартирах), однако при этом они могут считать, что для женитьбы им потребуется жилье значительно более высокого качества. Один из респондентов в ходе качественного обследования в Соединенном Королевстве сказал: "В основном принято считать, что если вы женитесь, то покупаете дом, а если вы не можете купить дом, то вам следует подождать до тех пор, пока такая возможность не появится" (Форрест, Кеннетт и Ледер, 1999, стр. 97, на английском языке). Данные других исследований, проведенных в Соединенном Королевстве, также свидетельствуют о том, что некоторые пары откладывают женитьбу по той причине, что они не в состоянии купить дом (Иничен, 1979, 1981). Очевидно, что в странах с высокими стандартами качества жилья для лиц, проживающих в браке или совместно, затрудненный доступ молодежи к высококачественному жилью может вести к отсрочке перехода на совместное проживание или брака. Это также будет отражаться на рождении детей.

Может существовать также прямая взаимосвязь между жильем и наличием детей. Наиболее очевидной является следующая: прежде чем иметь детей, пары предпочитают обеспечить себе жилье определенного качества. Согласно Филипову (2003), нехватка жилья является наиболее распространенной причиной того, что в странах Центральной и Восточной Европы люди предпочитают иметь малочисленные семьи (см. также Олаха и Фратчака, 2003). В Венгрии женщины упоминали в качестве одной из причин, по которой они не хотят иметь еще одного ребенка, жилищные трудности; среди наиболее часто упоминаемых эта трудность была шестой по счету после таких аргументов, как "я больше и не хотела иметь детей", "мне это не по карману", "нет уверенности в завтрашнем дне", "я думаю, что слишком стара для этого" и трудности трудоустройства (Камарас, 2003). Кулу и Викат (2007) показали, что в Финляндии пары, живущие в домах на одну семью, значительно более склонны иметь ребенка, чем пары, живущие в квартирах. Исследование, проведенное в Нидерландах, показало, что деторождение часто следует за переездом в дом на одну семью или собственный дом (Фейтен и Мюльдер, 2002). В случае Германии (Мюльдер и Вагнер, 2001) также было установлено, что после переезда в собственное жилье вероятность появления ребенка возрастает. Эта взаимосвязь между владением жильем и рождением детей прослеживается также в долгосрочной перспективе. Обследования ряда возрастных когорт в Германии и Нидерландах показали, что доля людей, ставших родителями в возрасте от 30 до 35 лет, значительно выше среди тех, кто стал к этому возрасту домовладельцем, по сравнению с теми, кто своего жилья не имеет (Мюльдер, 2006b). В тех странах, где доступ к высококачественному жилью затруднен, такая связь между качеством жилья и наличием детей может приводить к тому, что пары воздерживаются иметь детей, когда им сложно найти подходящее жилье (Кастильони и Далла Зуанна, 1994; Кришнан и Кротки, 1993; Пинелли, 1995).

Однако следует подчеркнуть, что связь между качеством жилья и наличием детей не везде и не всегда автоматически является позитивной. Это, по-видимому, особенно касается домовладения. Утверждается, что расходы, связанные с домовладением, могут конкурировать с расходами на воспитание детей (Куржо и Левьер, 1992). Такая конкуренция расходов может вести к отсрочке деторождения и даже к снижению уровня рождаемости среди тех, кто придает большое значение приобретению собственного жилья. Действительно, в Соединенном Королевстве было установлено, что домовладение ассоциируется, пожалуй, скорее с низким, нежели высоким уровнем рождаемости: домовладельцы имеют меньше детей, чем арендаторы, и дети у них рождаются позднее (Хаким, 2003; Мерфи и Салливан, 1985).

Что касается странового уровня, то, конечно же, неверно говорить, что наилучшие возможности для рождения детей имеются в странах с наиболее высоким качеством жилья. На практике высокое качество жилого фонда в сочетании с трудным доступом к жилью у молодежи может оказаться наихудшим вариантом с точки зрения рождения детей. Доступ к жилью затруднен в тех случаях, когда предложение жилья является низким, цены на него высоки, уровень домовладения тоже высок, а ипотечные банки проводят жесткую политику. Именно таковы рынки жилья в Греции, Испании и Италии, где деторождение в начале 2000-х годов находилось на наиболее низком уровне (общий уровень деторождения составляет менее 1,3 детей на одну женщину). Наоборот, высокие уровни рождаемости наблюдаются в Ирландии, Исландии и Норвегии, где высокий уровень домовладения сочетается с более широкими возможностями получения ипотечных кредитов. В тех странах, где домовладение вовсе не является всеобщей практикой, а ипотечные кредиты широко распространены и являются главным источником финансирования домовладения (Германия, Дания, Люксембург, Нидерланды, Соединенное Королевство, Соединенные Штаты Америки, Швейцария и Швеция), уровни рождаемости варьируются. В этих странах они колеблются от очень низких (но не самых низких; Германия) до относительно высоких (Соединенные Штаты). В четвертой группе стран домовладение также не является всеобщей практикой, но ипотечные кредиты не имеют широкого распространения, и поэтому финансировать жилье приходится за счет сбережений, денежной помощи близких родственников или наследства.



Source: Fotolia

В других странах в качестве приемлемой альтернативы домовладению рассматривается аренда жилья. К этой группе стран относятся Австрия, Бельгия, Португалия, Франция и Швейцария. В Австрии наблюдается очень низкий, но не самый низкий уровень рождаемости. Во Франции уровень рождаемости достаточно высок, а в Португалии он несколько ниже. В Бельгии рождаемость довольно высокая. Одним словом, наилучшие возможности для рождения детей, вероятно, существуют в тех странах, где при высоком качестве жилья является легкодоступным. Такое сочетание является наилучшим, но маловероятным, однако вполне приемлемым является и второй по благоприятности вариант, когда качество и цены варьируются в широком диапазоне. В такой ситуации молодежь имеет возможность уже на ранней стадии начать снимать независимое жилище в дешевом жилом фонде. После того как молодые люди определяются со своей работой и домохозяйством, они могут переехать в более высококачественное и дорогое жилье.

С точки зрения эволюции как доступа к жилью, так и рождаемости особый случай представляют собой страны Центральной и Восточной Европы. В тот самый период, когда рынок жилья претерпевал драматические изменения в процессе перехода от социалистической экономики к рыночной (см. главу IV), уровень рождаемости в этих странах также заметно снизился. Согласно Фрейку (2008), снижение рождаемости в Центральной и Восточной Европе было вызвано глубокими изменениями в обществе, которыми сопровождался переходный процесс. Наряду с другими благоприятными условиями для деторождения, такими как гарантированная работа, бесплатное образование и медицинское обслуживание, перестало существовать дешевое государственное жильё (Фрейка, 2008). Была прекращена реализация ряда стратегий по стимулированию рождаемости, широко распространенных в странах Центральной Европы (Соботка, 2003). Одна из них предполагала предоставление приоритета при распределении жилья семьям с детьми. В отличие от ситуации, когда в социалистическую эпоху наличие детей в странах Центральной и Восточной Европы позволяло быстрее продвигаться в очереди на жильё, при новой рыночной экономике, чтобы купить дом, необходимо много работать и копить средства, что часто сопровождается решением повременить с рождением детей (Катус, 2003).



Source: Fotolia

7. ВЫВОДЫ И ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛЯ ПОЛИТИКИ

Если из приведенного выше анализа можно сделать какой-то один очевидный вывод, то он будет заключаться в том, что взаимосвязь между жильем и населением носит сложный характер. Эта взаимосвязь является двусторонней. Население влияет на жилье через спрос на него. Однако жилье тоже влияет на численность населения и количество домохозяйств, привлекая или отпугивая мигрантов, удерживая на местах или побуждая к переезду местное население, а также посредством сложных связей с такими аспектами, как уход из родительского дома, раздельное проживание супругов и наличие детей. С течением времени и в зависимости от конкретного места эти взаимосвязи между жильем и населением варьируются. Были упомянуты некоторые обстоятельства, которые влияют на эти вариации. В данный момент основной вопрос заключается в том, что именно лица, ответственные за политические решения, могут почерпнуть для себя из данного исследования. До настоящего времени политика в области жилья мало учитывала демографические изменения (см., например, Рико и Боккадоро, 2008).

Что касается международной миграции, то возможности использования жилищной политики в качестве средства управления потоками мигрантов не слишком велики. В настоящее время одним из серьезных вызовов для правительств является предложение адекватного жилья для иммигрантов. При идеальном сценарии оно обеспечивается за счет снижения спроса на жилье со стороны местного населения.

Жилье может использоваться для привлечения внутренних мигрантов (из всех районов страны) или для предупреждения переезда местного населения в соседние районы, однако эффективность данной стратегии не гарантирована. В условиях сокращения численности населения существует опасность того, что все местные органы управления будут пытаться конкурировать за население. Стремясь предотвратить сокращение численности местного населения, они могут попытаться расширить свой жилищный фонд. Каждое отдельное местное правительство может с большим энтузиазмом и оптимизмом принимать меры по привлечению новых жителей и предотвращению переезда людей. Вообще-то, это естественная и понятная реакция, которая, скорее всего, найдет поддержку у местного населения и деловых кругов. Однако конечным результатом проведения такой политики на местах может стать серьезное избыточное предложение жилья на региональном или национальном уровнях. Часть этого избыточного жилья может оказаться востребованной в результате создания дополнительных домохозяйств или приобретения вторичного жилья, однако остальное избыточное жилье может так и остаться незанятым. Одна из главных задач региональных и национальных правительств заключается в предотвращении избыточного предложения жилья за счет координации строительства жилых объектов силами местных органов управления.

Лучшим советом для этих органов будет совет ориентироваться на качество и диверсификацию жилья, а не на его количество. Особые риски связаны с крупными жилыми районами с однотипной застройкой. Такие районы рискуют попасть в замкнутый цикл проблем сокращения численности населения, переезда людей в другие районы, избыточного предложения и, соответственно, дальнейшего уменьшения востребованности таких районов.

Для решения проблемы старения населения правительствам следует стимулировать развитие строительства жилья, рассчитанного на полный жизненный цикл, и жилья с инфраструктурой ухода и поддержки, предназначенного для лиц с особыми потребностями. Представляется целесообразным применять ко всем новым жилым постройкам базовые стандарты обеспечения доступа к жилью для лиц, испытывающих проблемы с передвижением, когда такие стандарты можно соблюдать без значительных дополнительных расходов, однако вряд ли все жилье должно соответствовать высоким стандартам. Альтернативным решением является строительство такого нового жилья, которое при необходимости можно было бы адаптировать, например установить подъемники для инвалидов.

Плавное вхождение молодежи на рынок жилья является важной предпосылкой к созданию партнерств, а впоследствии к формированию семей. Для содействия ее вхождению на этот рынок важно обеспечить, чтобы жилищный фонд был разнообразным, и это является еще одним соображением в пользу целенаправленной диверсификации. Жилищные рынки должны предлагать не только высококачественное жилье и, конечно же, не только жилье для собственников, но также доступное по ценам арендное жилье. Достаточно большой сектор арендного жилья способствует и пространственной мобильности рабочей силы. Как я отмечала в других работах (Мюльдер, 2006b), по моим оценкам, для достижения этих двух целей необходимо, чтобы доля арендного жилья составляла 30%. Наличие доступного арендного жилья надлежащего качества имеет важное значение еще и по другой причине: по причине рисков, связанных с домовладением, которым подвержены домохозяйства с низкими доходами. О серьезности этих рисков можно судить по недавно имевшему место в Соединенных Штатах ипотечному кризису, который разразился в результате предоставления кредитов ненадежным заемщикам.

Плавному вхождению на рынок жилья способствует также большая мобильность жителей и, соответственно, большой оборот жилья. Оборот жилья можно увеличить путем ослабления факторов, ограничивающих возможности переезда. Его уменьшение будет также иметь положительный эффект для процесса трудовой миграции и, соответственно, для мобильности на рынке труда. Важным фактором, ограничивающим мобильность домовладельцев, являются расходы на переезд. В тех странах, где взимается налог на передачу собственности, на него приходится основная часть этих расходов. Для борьбы со спекуляцией целесообразно установить небольшую ставку такого налога, скажем, в размере 2%. Снизив налог до этого уровня, правительства могут значительно расширить возможности для переезда жителей. В тех странах, где домовладельцы получают налоговую скидку (например, там, где процент по ипотеке вычитается из суммы налогов), такая налоговая скидка может быть сбалансирована уменьшением налога на передачу собственности.



Housing in Vienna.
Source: Paola Deda



Source: Fotolia

[ANNEX]: REFERENCES

[ПРИЛОЖЕНИЕ]: СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

Anacker, S. (2004). "Geographies of power in Nazarbayev's Astana", *Eurasian Geography and Economics*, vol. 45, no. 7, pp. 515–533.

Bamford, S. (2008). Ageing populations, meeting the challenge: older people's housing and care: a case study from the United Kingdom (presentation for the sixty-ninth session, Commission on Housing and Land Management, United Nations Economic Commission for Europe).

Bourne, L. S. (1981). *The Geography of Housing*, London, Edward Arnold.

Boyle, P. (1995). "Public housing as a barrier to long-distance migration", *International Journal of Population Geography*, vol. 1, no. 2, pp. 147–164.

Bracher, M. and others (1993). "Marriage dissolution in Australia: models and explanations", *Population Studies*, vol. 47, pp. 403–425.

Castiglioni, M., and G. Dalla Zuanna (1994). "Innovation and tradition: reproductive and marital behaviour in Italy in the 1970s and 1980s", *European Journal of Population*, vol. 10, no. 2), pp. 107–142.

Courgeau, D. and E. Lelièvre (1992). "Interrelations between first homeownership, constitution of the family and professional occupation in France", *Demographic applications of event history analysis*, J. Trussell, R. Hankinson and J. Tilton, eds. (Oxford, Clarendon Press), pp. 120–140.

De Boer, A. H. (1999). *Housing and care for older people: A macro-micro perspective*, Utrecht, Netherlands, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Universiteit Utrecht (Netherlands Geographical Studies 253).

Feijtjen, P. and C. H. Mulder (2002). "The timing of household events and housing events in the Netherlands: A longitudinal perspective", *Housing Studies*, vol. 17, no. 5, 773–792.

Forrest, R., P. Kennett and P. Leather (1999). *Homeownership in crisis? The British experience of negative equity*, Aldershot, United Kingdom, Ashgate.

Frejka, T. (2008). "Overview chapter 5: Determinants of family formation and childbearing during the societal transition in Central and Eastern Europe", *Demographic Research*, vol. 19, pp. 139–170.

Goetgeluk, R. (1997). "Bomen over wonen. Woningmarktonderzoek met beslissingsbomen. (Trading off housing preferences. Housing market

research with decision plan nets.)”, research thesis, University of Utrecht, the Netherlands

Hakim, C. (2003). *Models of the family in modern societies: Ideals and realities*, Aldershot, United Kingdom, Ashgate.

Helderman, A. C., M. Van Ham and C. H. Mulder (2006). “Migration and homeownership”, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, vol. 97, no. 2, pp. 111–125.

Ineichen, B. (1979). “Housing factors in the timing of weddings and first pregnancies”, in *The sociology of the family: New directions for Britain*, C. C. Harris, ed. (Keele, United Kingdom, University of Keele (Sociological Review Monograph 28)), pp. 127–140.

Ineichen, B. (1981). “The housing decisions of young people”, *British Journal of Sociology* vol. 32, no. 2, pp. 252–258.

Iordachescu, C. (2008). *Housing and demographic changes in Romania* (presentation for the sixty-ninth session of the Commission on Housing and Land Management, United Nations Economic Commission for Europe).

Jalovaara, M. (2002). “Socio-economic differentials in divorce risk by duration of marriage”, *Demographic Research*, vol. 7, no. 16, pp. 537–564.

Kamaras, F. (2003). “Fertility preferences versus actual behaviour in Hungary”, *Population of Central and Eastern Europe: Challenges and opportunities*, I. E. Kotowska and J. Józwiak, eds. (Warsaw, Statistical Publishing Establishment), pp. 165–188.

Katus, K. (2003). “Post-transitional fertility development: New perspectives introduced by Central and East European nations”, in *Kotowska and Józwiak*, op. cit., pp. 117–138.

Khanlarov, A. T. (2008). *Particularities of State politics for improving living conditions of population with various levels of income* (presentation, sixty-ninth session, Commission on Housing and Land Management, United Economic Commission for Europe).

Koc, I. (2007). “The timing of leaving parental home and its linkages to other life course events in Turkey”, *Marriage and Family Review*, vol. 42, no. 1, pp. 29–47.

Kok, H. J. (1999). *Migration in Hungary and Poland before and after the transition*, doctoral dissertation, University of Utrecht, the Netherlands.

Krishnan, V. and K. J. Krotki (1993). “Life-cycle effects on homeownership in

Canada”, *Housing Studies*, vol. 8, no. 2, pp. 120–127.

Kulu, H., and A. Vikat (2007). “Fertility differences by housing type: The effect of housing conditions or of selective moves?” *Demographic Research*, vol. 17, pp. 775–802.

Mandic, S. (2008). “Home-leaving and its structural determinants in Western and Eastern Europe: An exploratory study”, *Housing Studies*, vol. 23, no. 4, pp. 615–636.

Ministry of Regional Development and Public Works Bulgaria. (2008). *Housing and population in Bulgaria* (presentation for sixty-ninth session, Commission on Housing and Land Management, United Nations Economic Commission for Europe).

Mulder, C. H. (2006a). “Homeownership and family formation”, *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 21, no. 3, pp. 281–298.

Mulder, C. H. (2006b). “Population and housing. *Demographic Research*, vol. 15, no. 13, pp. 401–412.

Mulder, C. H., and W. A. V. Clark, (2000). “Leaving home and leaving the State: Evidence from the United States”, *International Journal of Population Geography*, vol. 6, no. 6, pp. 423–437.

Mulder, C. H. and P. Hooimeijer (1999). “Residential relocations in the life course”, in *Population issues: An interdisciplinary focus*, L. J. G. Van Wissen and P. A. Dykstra, eds. (New York, Plenum), pp. 159–186.

Mulder, C. H. and M. Wagner (2001). “The connections between family formation and first-time homeownership in the context of West Germany and the Netherlands”, *European Journal of Population*, vol. 17, pp. 137–164.

Murphy, M. J. and O. Sullivan (1985). “Housing tenure and family formation in contemporary Britain”, *European Sociological Review*, vol. 1, no. 3, pp. 230–243.

Olah, L. S., and E. Fratzczak (2003). “Gendering family formation: first marriage and first birth in Hungary and Poland”, in Kotowska and Józwiak, op. cit., pp. 219–250.

Palacin, J. and R. C. Shelburne (2005). *The private housing market in Eastern Europe and the CIS* (Geneva, United Nations Economic Commission for Europe, Economic Analysis Division (Discussion Paper Series, no. 6)).

Philipov, D. (2003). Fertility in times of discontinuous societal change”, *Kotowska and Józwiak, op. cit.*, pp. 665–690).

Pinnelli, A. (1995). "Women's condition, low fertility, and emerging union patterns in Europe", Gender and family change in industrialized countries, K. O. Mason and A.-M. Jensen, eds. (Oxford, Clarendon Press), pp. 82–101.

Ricaud, F. and N. Boccadoro (2008). Housing and demographic changes in France (presentation for sixty-ninth session, Commission on Housing and Land Management, United Nations Economic Commission for Europe).

Sobotka, T. (2003). "Understanding lower and later fertility in Central and Eastern Europe", in Kotowska and J. Józwiak, op. cit., pp. 691–724.

Speare, A., Jr., S. Goldstein and W. H. Frey (1975). Residential mobility, migration, and metropolitan change (Cambridge, Mass., United States, Ballinger).

United Nations Economic Commission for Europe (1996–2007). Country profiles on the housing sector: Armenia, Bulgaria, Georgia, Lithuania, Poland, Republic of Moldova, Romania, Russian Federation, Serbia and Montenegro and Slovakia, (New York/Geneva, United Nations).

Vermeulen, W. and J. Van Ommeren (2006). Housing supply and the interaction of regional population and employment (The Hague, CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis).

Wagner, M. (1997). Scheidung in Ost- und Westdeutschland. Zum Verhältnis von Ehestabilität und Sozialstruktur seit den 30er Jahren (Frankfurt/New York, Campus Verlag).



Informal settlements, Azerbaijan.
Source: UNECE / Jakob Krupka



UNECE Information Unit
Palais des Nations
CH-1211 Geneva 10
Switzerland

Phone: +41 (0) 22 917 44 44
Fax: +41 (0) 22 917 05 05
E-mail: info.ece@unece.org
Website: <http://www.unece.org>