

## ヨーロッパ経済共同体諸国における 住宅の公的援助に関する概論

ナターシャ・デュバック\*

### 要 約

ギリシャを除く EEC 12ヶ国は、低所得者向けに社会住宅を供給するため公的援助を行なってきた。しかし、公的援助の程度は必ずしも同様ではない。

社会賃貸住宅のストックは工業化のレベルと強い相関関係があり、北ヨーロッパ諸国では国民1000人当り50戸をこえている。しかし、ヨーロッパ統合へ向けて、税負担を減らすため、住宅への公的援助を削減する傾向が一般に見られる。

ルクセンブルグとデンマークを除き、住宅への公共投資は削減され、社会賃貸住宅は極低所得者層・失業者などに対するものとなりつつある。また援助は、税の軽減などによる持家取得、民間賃貸住宅建設の援助などの間接的なものに変る傾向がある。

このような変化は、幾つかの問題点をはらんでおり、特に低所得層より高所得層を優遇することになるという不公正さがある。

異なっている。

### 各国の住宅政策：

西ヨーロッパ諸国は、19世紀を通じて工業化への方向転換を行った後で、都市の既成市街地において、それまで経験したことがないような住宅問題に直面しなければならなかった。それは結果として、困窮世帯が住宅を借りたり、購入したりできるような公的援助のシステムを確立することになった。

今日、ヨーロッパ諸国の大部分およびヨーロッパ経済共同体<sup>1)</sup>(EEC)の加盟国のほとんどは、住宅の建設・供給に出資するための特別予算を組んでいる。しかし、援助総額は国によってかなり

### 財政投資レベルの格差

フランスの建設省 MELTM (施設・住宅・交通・海洋省)が実施した、EEC加盟6ヶ国に関する研究<sup>2)</sup>によれば、投資総額ネット(付加価値と譲渡税を差し引いた額)については、最も低い国はスペインで、世帯当たり25,000円(国内総生産 PIBの0.6%)、最も高い国はデンマークで、世帯当たり237,500円(国内総生産の3.5%)であり、国により格差がある<sup>3)</sup>。

### 社会賃貸住宅のストックの格差

住宅援助に関する各国の投資額の格差は、社会

\* 東京都立大学都市研究センター客員研究員

表1 EEC加盟6ヶ国の住宅援助額(ネット)の比較推計(1987年)

	ネット援助額 (億円)	国内総生産に対 する割合(%)	円/世帯	順位
デンマーク	5,275	3.5	237,500	1
スペイン	2,750	0.6	25,000	6
フランス	21,825	1.7	100,000	4
オランダ	8,825	2.8	150,000	3
西ドイツ	26,925	1.5	100,000	4
イギリス	34,200	3.4	162,500	2

出典：「住宅の公的援助に関する見直し委員会レポート」1989年  
/MELTM

賃貸住宅のストック規模の違いで示される<sup>4)</sup>。

EEC加盟国は、人口千人に対し、社会賃貸住宅のストックの量によって、非常にはっきりと2グループに分けられる<sup>5)</sup>。

第1グループには、人口千人当たりの社会賃貸住宅のストックが50戸を超える国である。オランダ、イギリス、デンマーク、西ドイツ、フランスの北部ヨーロッパ国々が集中的に含まれる。この5ヶ国の社会賃貸住宅の合計は1,700万戸である。これはEEC加盟国の社会賃貸住宅ストックの

88.5%強を占める。これに対し、5ヶ国のEEC全体に対する人口比率は約60%である。

第2グループは、第1グループほど同質ではない。イタリア、ポルトガル、スペイン、ギリシャ(社会賃貸住宅を供給していない)の南ヨーロッパの国々と、アイルランド、ベルギー、ルクセンブルグのような小国が含まれている。

したがって、経済発展のレベルだけでは、住宅援助関連投資の格差は理解できない。次のような他の要因を考慮する必要がある。たとえば、持家

表2 EEC加盟国の社会賃貸住宅の比較(単位：社会賃貸住宅の実数と%)

	社会賃貸住宅ストック				順位	国内総生産 /1人
	実数	賃貸住宅 に対する 比率 %	全住宅 に対する 比率 %	人口千人 に対する 戸数		
オランダ	1.989.000	63.2	43.0	136.5	1	15.258
イギリス	5.966.000	78.3	26.4	104.5	2	15.383
デンマーク	488.793	48.9	21.2	95.5	3	16.606
西ドイツ	4.387.826	31.4	17.0	71.9	4	16.580
フランス	3.661.578	46.4	17.1	66.6	5	15.951
アイルランド	124.741	55.0	15.0	33.9	6	9.381
ベルギー	253.278	18.0	7.0	25.7	7	14.712
イタリア	1.200.000	16.1	5.2	20.9	8	15.242
ポルトガル	1/ 118.000	11.3	4.4	11.6	9	7.838
スペイン	104.630	10.9	0.9	2.7	10	10.807
ルクセンブルグ	1/ 1.000	2.2	無回答	2.7	11	18.313
ギリシャ	0	0.0	0.0	0.0	12	7.928
EEC全体	1/18.294.846		57.2			

出典：L. GHEKIERE UNFOHLM/UNIVERSITE DE PARIS XII. 1990

取得の可能性の有無（ギリシャやスペインでは、乱開発によってではあるが、低所得層に取得が可能な戸建て住宅が建築される場合がある）、戦後の住宅危機の相対的状況、人口的压力が弱くて困窮世帯が入居できる賃貸住宅ストックがあること（ベルギー及びルクセンブルグ）等である。

**住宅の所有関係に見られる対照性**

EEC 諸国では、社会賃貸住宅ストックの増加は、持家居住者が徐々に増加する妨げにはならなかった。しかし、今日、状況は極めて対照的であり、持家居住者が60%を超える国は、ギリシャ、スペイン、アイルランド、ルクセンブルグ、ベルギー、イタリア、イギリスの7ヵ国、50%を下回る国は、西ドイツとオランダの2ヵ国である。

上記の持家居住者の比率は、EEC 諸国の地理的条件と経済発展のレベルに有意な関係があるとはいえない。

むしろ、個人・法人の民間投資家の投資活動が、全国的な住宅ストックの現在の構造に対して、ある役割を果たしたように思われる。

たとえば、イタリア、イギリス、ギリシャでは、家賃に関する規則が極めて拘束的であり、借家人を強く保護すること、さらには、賃貸利益に最高限度を規定していることが特徴的である。そのため、投資家の意欲が損なわれ、民間賃貸住宅の大量な供給が行なわれなかった。その結果、社会賃貸住宅の対象とならない「中間的」所得世帯が住宅にアクセスする方法は、持家取得に限定されることになった。

**今日の共通の傾向：国の指導性と財政負担の後退**

国によって公共の介入方式、特に住宅援助システムに強い相違はあるが、国レベルの住宅政策については次のような共通の傾向が見られる。すなわち、いずれの国も公的援助を削減する意向を示しており、社会賃貸住宅を削減し、持家取得を優先させる傾向が見られる。

この新しい政策は、公的金融の正常化、財政赤字の削減、及び、特に税の削減、というコンテキストで組み立てられている。ヨーロッパの経済統合化への展望が、1980年代初めから、このような政策転換のプロセスを加速したことは明らかである。

このような傾向は、社会賃貸住宅セクターからの国の後退によって現実化され、まず最初に、昔から伝統的に住宅援助を行ってきた国々で現れた。

イギリスの場合が最も劇的である。サッチャー政権は、10数年間で、約百万戸の社会賃貸住宅を居住者に売却<sup>6)</sup>することを地方公共団体に命じた。この数は、イギリスの住宅ストックの約15%に相当する。アイルランド共和国も1989年から同様の政策を採用した。西ドイツ、フランス、オランダでも、このような現象の兆しが見え、社会賃貸住宅の建設援助費が削減され、そこに国の後退がはっきり読み取れる。

この傾向は、ベルギー、イタリア、ポルトガル、スペインのように、伝統的に住宅援助が余り行なわれていない国々でも例外ではない。

**表3 EEC 諸国の住宅ストックの所有関係に関する比較（単位：主住宅に対する％）**

	ベルギー	デンマーク	スペイン	ギリシャ	イタリア	アイルランド	ルクセンブルグ	オランダ	ポルトガル	西ドイツ	イギリス	フランス	東ドイツ
持家居住	62.0	55.5	85.0	70.0	65.0	74.4	59.2	43.7	55.9	42.0	65.4	54.3	31.0
民間賃貸	29.7	22.1	10.9	26.5	22.7	10.1	35.1	13.0	35.5	41.7	9.7	20.9	11.0
社会賃貸	6.3	21.2	0.9	0	5.2	12.4	1.0	43.0	4.4	16.3	24.9	17.1	58.0
参考年	1986	1988	1989	1981	1984	1981	1981	1988	1981	1987	1988	1988	1985

出典：L. GHEKIERE UNFOHLM/UNIVERSITE DE PARIS XII. 1990（国立統計研究所の資料に基づく）

EEC加盟国では、ルクセンブルグとデンマークだけが、将来のヨーロッパ統合によって強化される共通の方針から離れているように見える。最も困窮している者を救済する目的で行なわれているフランスの最近の取り組み<sup>7)</sup>や、東ドイツからの人口流入に直面した西ドイツの取り組みは、単に仮の、一時的なものであり、そこには、国が後退している傾向は、表立っては見られない。

### 解説：戦後のマクロな経済的背景の変化

様々な国に投じられた厳しい予算上の問題以上に、住宅政策からの国の後退は、実際には住宅政策の再検討を引き起こし、特に、国の役割が経済的当事者として見直されることになった。

実際、第二次世界大戦直後から第一次石油危機までの、1945年から1975年の期間は、需要に対し緊急に対応するために、大量に住宅を供給することが課題であった。社会住宅の建設は、高度な経済発展とその時代を特徴づける急激なインフレのために、追い風に乗って進展した。

1970年代半ばには、世界的に経済情勢が回復し、全体的に需要が充足する傾向が見られるようになった。そのため、住宅政策の修正や選択をすることができるようになった。その移行形態は国によって相違はあるものの、それまで公共団体が行っていた住宅建設への投資や住宅の維持管理について、これからは個人の負担に移行させようとする傾向が見られる。

居住者への社会賃貸住宅の売却は、EEC加盟9ヵ国で様々な規模で実施されている。しかし、住宅援助に関する新たな指針は、民間セクターの建設努力（持家取得と民間賃貸住宅への投資）を支援するために、間接的援助（税制援助）を優先的に認めることである。

また、住宅政策のこのような見直しは、最も困窮している層に公的援助を集中させる方針にも示されている。これは、フランス、西ドイツ、オランダ、スペイン、イタリア、ベルギー、ルクセンブルグで始められている。

したがって、支援対象を絞って（失業者、貧困

世帯など）、現行システムでうまく働かない機能（退去、選別など）を「修正」して、認められた直接援助によって、地方公共団体が住宅供給の一定部分を負担するシステムを採ることになった。

### 公的援助：それは何から構成されるか？

住宅援助の中心をどの様に行っているかを理解するためには、援助について、詳細に吟味する必要がある。

EEC諸国の現在の援助システムは国ごとに様々であるが、次の3つの共通の様式が存在している。「①石への援助（建設費援助等）」「②人への援助（住宅手当等）」「③税制援助」である。①と②の援助は直接的援助である。③の税制援助は間接的援助である。

#### 石への援助

表現が意味するように、この援助は住宅に直接適用され、住宅の特徴に応じて、認可され、調整される。この援助は、ギリシャ以外のEEC加盟国で実施されており、用途の違い、すなわち賃貸住宅か持家かによって、異なった援助形態となっている。

賃貸セクターでは、国または州（レジオン）が、社会賃貸住宅の建設を目的とする資金の低利貸付をするのが一般的である。低利貸付金は、市場の金利より数パーセント低くなっているが、社会住宅（日本の住宅・都市整備公団と同様のもの）という特別な役割を持つ住宅を対象とするものである。デンマーク、ルクセンブルグ、オランダでは、投資奨励金又は補助金の形態をとっている。

石への援助は、民間賃貸住宅の建設にも認められる。フランス、アイルランドでは税制による優遇措置、西ドイツ、イタリア、ポルトガルでは税制と低利貸付金の組合せによる優遇措置、オランダでは定額融資の手法がとられている。

持家取得に対しては、この援助は世帯の収入や購入する住宅のタイプ（価格限度、面積基準など）に応じて、直接貸付が認められる。これは低利貸付金又は購入融資金という形態がとられる。その

額は国によって大きく異なっている。

援助の現在の傾向は、社会賃貸住宅の年間住宅計画を段階的に削減すること、および、最困窮世帯が住宅を購入する場合に認められる「石への援助」を維持することによって行なわれている。しかし、住宅購入を希望するには、支払い能力が極めて低い世帯に対して集中的に援助する場合は、援助の予算が全て使いきられるとは限らない。近年、フランスでは、住宅購入者のPAP貸付金(国の低利貸付金)の償還に関するトラブルが目立っている。

### 人への援助

石への援助と同様に、賃貸住宅居住者か、住宅購入者か、受益者の身分によって、援助様式が異なっている。

人への援助は、賃貸住宅の場合、世帯の家賃、収入、家族構成に対応して、毎月の支給金という形態をとる。社会賃貸住宅では、世帯収入によって、家賃の調整が行なわれている(アイルランド、ベルギー、イタリア、ポルトガル、ルクセンブルグ)。

社会住宅の居住者は、EEC加盟国の全てで優遇されている。ただし、家賃未払いの場合に優遇が制限されるスペインと、社会住宅の存在しないギリシャは例外である。

民間賃貸住宅の居住者にも、上記と同様、世帯収入を条件として、住宅手当を支給している国が多い(イギリス、アイルランド、オランダ、西ドイツ、フランス)。

イタリア、スペイン、ルクセンブルグでは、民間賃貸住宅の居住者には、住宅手当が認められていない。しかし、家賃統制や最高家賃の設定等の政府の施策によって、家賃の急騰は予防されている。

持家居住者の住宅購入のための借入金の返済負担を、人への援助が軽減している例は、さらに少ないが、デンマーク(引退世帯に限定)、イギリス、フランス、西ドイツで行なわれている。

人への援助は、世帯の特性(収入、家族規模など)に基づいた調整によって対応することができ

る援助である。したがって、最も困窮している層が社会賃貸住宅や民間住宅に居住することが出来るような条件をつくることのできるために、今後、多くの国でさらに発展する傾向を持っていると思われる。

### 税制による援助

税制による援助は、全てのEEC加盟国で行なわれている。これは、住宅を取得するための借入金の利子を控除することによって実施される(最高限度が定められていることが多い)。同様に、ベルギー、スペイン、西ドイツでは、借入金の償還の一部が課税対象所得から控除されている。

税制援助の程度に応じて、個人に居住用または賃貸用などの住宅を購入する気持をおこさせる。長期的に見れば税制による援助は、公共団体にとって最も安上がりの方と考えられる。実際、民間賃貸住宅セクターが発展し、持家居住者が増加する場合、国は、住宅需要の一部を充足するために社会住宅を維持するという重い責任を免れることができる。このことから、税制による援助がヨーロッパ諸国で、何故このように成功しているか理解することができよう。

税制による援助は、特に高額所得層を優遇しており、高級賃貸住宅の供給を普及させている<sup>8)</sup>。

### 家計に対し、援助のインパクトはどのようなものか？

世帯の家計に対し、公的援助はどのように影響しているのだろうか。

この問いに答えるために、ここでは、EEC 5カ国の中核的都市で、新築住宅を購入する場合を例に取り上げ、子供2人世帯の家計負担を予測し、比較する方法を試みている<sup>9)</sup>。

職業条件も二つの状況を考慮した。1番目は、共働きで、世帯年収が210万円の場合。2番目は、1人の働きで、世帯年収が360万円の場合である。

「支出割合」と呼ばれる家計負担の指標は、次のように計算する。

{返済金(元金と利子) - 住宅支給金} / 給与総額  
 また、税制援助のインパクトを測定するために、「税金(ネット)の支出割合」を計算すると次のようになる。

$$\frac{\text{返済金(元金と利子) - 住宅支給金}}{\text{給与総額 + 税控除額}}$$

#### ケース1：世帯の年収210万円(共働き)

この階層が購入できる住宅の価格の幅は、750万円～1,000万円(土地を含む)である。現在、新築住宅の価格が急騰して、売買契約の取消の原因となっている西ドイツは例外である(3,000万円<sup>10)</sup>)。

支出割合は、どの国も30%くらいで、余り変らない。イギリスでは税制優遇が重要なインパクトを与えており、支出割合が34.6%から26.8%を超えている<sup>11)</sup>。

フランスでは状況が逆であり、税制援助はこの階層にはほとんど関係がない<sup>(8)参照</sup>) が、直接援助(国の低利貸付金や住宅支給金)によって家計負担が軽減されている。しかし、低利貸付金が累進的に影響すること、および、子供の年齢に対

応して住宅支給金が削減されることによって、家計支出はさらに大きくなり、借入金が支払えない状況に追いやられている例も少なくない。

#### ケース2：年収360万円(1人働き)の場合

住宅価格の幅は、この階層では、1,000～3,000万円である。

支出割合は、一般的には、困窮世帯よりも高い水準であるが、税制援助が大きいため、支出割合が緩和される。この点では西ドイツの場合が象徴的である。西ドイツでは、当初8年間は支出割合(グロス)と税金(ネット)の間に10パーセントの差がある。フランスでも、返済負担の軽減は小さくない(10年間で支出割合は5パーセントの軽減)。税制負担軽減は、スペインやベルギーでは正確には測定できなかったが、同じ様な傾向にあり、間接的援助が行なわれていると推測することができる。

上述した2例には、税制援助が、特に富裕層に対して奨励的な役割を果たしていること、および、直接援助が、困窮層の支払い能力を強化する役割

表4 世帯の支出(ケース1：世帯年収210万円(共働き・子供2人)の場合)

国名	新築住宅 購入価格	個人負担 (20%)	助成金 補助金	貸付 タイプ	分担額	貸付金 総額	貸付 期間	利率	返済額 (1年目)	税の優遇 (年間)	住宅手当 (年間)	支出割合	
												税額グロス	税額ネット
ベルギー (WALLONIE)	900 万円	180 万円	758,250 円	無援助 (固定)	助成金の 80%以下 ~71.5%	644,175 万円	20 年	8.10 %	651,300 円			当初5年 29.6% 以後 31%	
イギリス	850	170		無援助 (変動可)	80%	680	25	9.75	727,200	163,200	極少	34.6%	26.8%
スペイン* <sup>1)</sup>	750	150	265,500	援助貸付	助成金の 80%以下 ~76.5%	573,755	15	7.5	638,100			30.4%	
フランス* <sup>2)</sup>	1000	200		援助貸付 補完的貸 付(無援 助)	75% 5%	750 50	20 15	8.37 13	784,500 75,900 計 860,400		351,000 1年目 300,000	1年目 24.2% 5年目 26.7%	* <sup>3)</sup> 24.2% 26.7%

\*<sup>1)</sup> スペインは、他の国より収入が低いが、年間所得額は150万円である。

\*<sup>2)</sup> フランスでは、この年収の世帯は、持家取得が難しい。

\*<sup>3)</sup> フランスでは、この年収世帯には課税が免除されるので、税制援助の意味はない。

表5 世帯の支出〈ケース2：世帯年収360万円(1人働き・子供2人)の場合〉

国名	新築住宅 購入価格	個人負担 (20%)	貸付タイプ	分担額	貸付金 総額	貸付期間	利率	返済額 (1年目)	税の優遇 (年間)	支出割合	
										税額グロス	税額ネット
ベルギー	万円 150	万円 300	無援助 (固定, 5年 後に変動可)	% 80	万円 1,200	年 20	% 8.5	円 1,267,800	万円	% 35.2	%
イギリス	125	250	無援助 (変動可)	80	1,000	25	9.75	1,69,200	18	29.7	24.7
西ドイツ (ハンブルグ)	300	600	無援助 (固定, 10年 後に変動可)	41.8	1,253.25	30	7.8	1,102,800	37.2 (8年間)	40.6	1~8年目 30.3%
			援助貸付 (6州) (固定)	18.2	546.75	10	2.5	136,800			8~11年目 40.6%
			住宅貯蓄貸 付 (固定)	20	600	11	5	360,000			
									合計	1,462,800	
スペイン	100	200	無援助	80	800	20	14	1,193,700		33.1	
フランス	125	250	国の援助 (固定)	80	1,000	20	11	1,238,400	16.5	34.4	29.7

出典：「ヨーロッパ7カ国における持家取得の特徴」N. DUBACH, J. CUISSET/MPC HABITAT-PLAN CONSTRUCTION, UNFOHLM, PARIS, 1988

を果たしていること、が示されている。

しかし近年、フランスでは、低利貸付金の累進的増加によって借入金が支払えない状況がみられ、また、イギリスでは、利率が突然、引き上げられたことによって借入金が支払えない状況が見受けられる。この状況は、持家取得を基本とする援助政策が、いかに危険性をはらんでいるかを示している。社会賃貸住宅への公共投資の削減は、この危険性を一層強めている。公共投資の削減は、EEC加盟国のほぼ全ての国で認められる傾向であり、その背景には、ヨーロッパの統合化という見通しが存在している。

実際、税制援助が誘導して供給される民間賃貸住宅は、社会賃貸住宅に置き変わることができるものではない。民間投資家は博愛家ではない。より高い賃貸利潤を求め、規則が許す限り家賃を高くするのである。

一方、イギリスで大規模に実施されたような、地方公共団体の住宅資産の大量の売却という、公共住宅資産の民間セクターへの譲渡は、各国で共通の傾向となっている。それは重大な結果を示している。公共の住宅政策からの後退によって、最も困窮している世帯が居住する公共住宅は、数年間で維持管理がどのようになるだろうか。住宅政策からの国の後退には、限度がある。ヨーロッパ統合の過程を利用して、国の後退が限度を超えないように期待しようではないか。

注

- 1) EEC (ヨーロッパ経済共同体) 加盟国は以下の12カ国である。ドイツ、ベルギー、デンマーク、スペイン、フランス、ギリシャ、イタリア、アイルランド、ルクセンブルグ、オランダ、ポルトガル、イギリス。
- 2) 「住宅の公的援助に関する見直し委員会レポート」

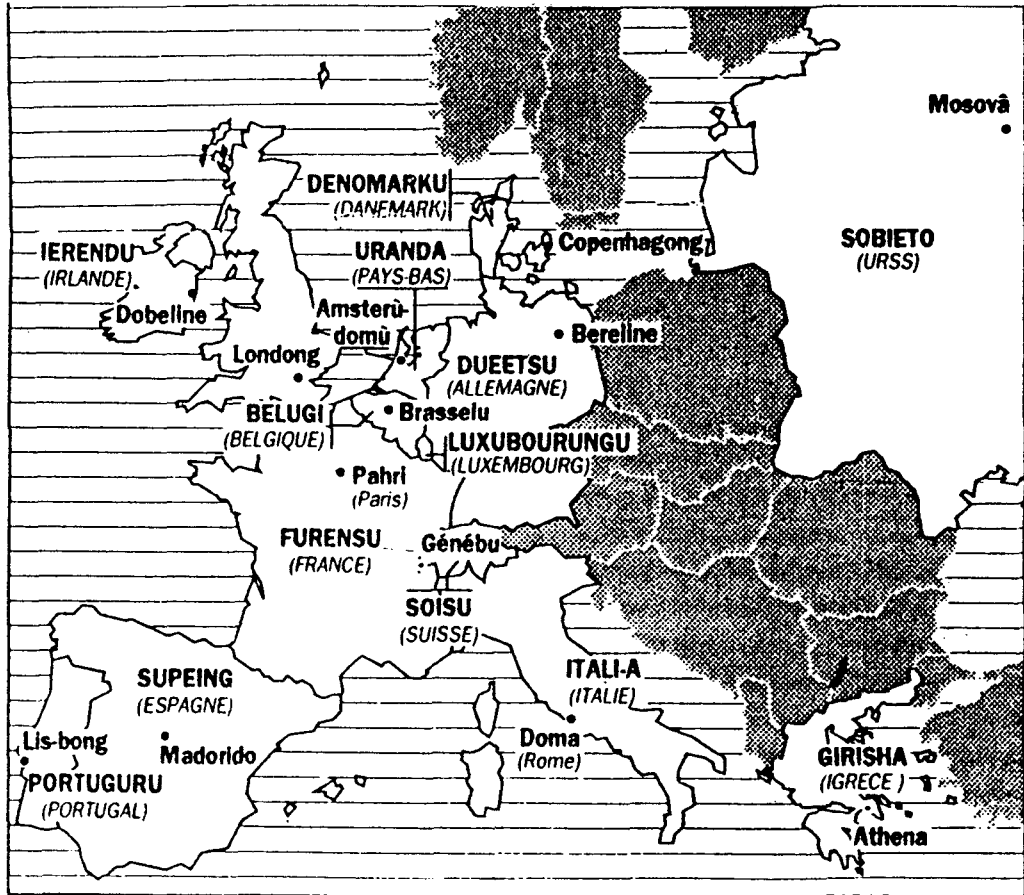


Fig: Les pays de la CEE 図：EEC 諸国の範囲

／MELTM (施設・住宅・交通・海洋省) 1989

- 3) 円への換算は、1 フランス・フラン＝25円で計算。
- 4) 社会賃貸住宅の定義は国によって異なるが、幾つか共通の特徴があるので比較することが可能である。L. ゲエキエールが行った定義は次のようである。「社会住宅の建設は量と価格の目標に定めることである。これは、市場に拘束されず、補完的性格の住宅供給のある一定の量の生産を特別な当事者の仲介によって保証することを目的とする。価格の一部は、公共団体が負担するが、それは、一定の階層の住宅要求を可能にするためである。
- 5) L. ゲエキエール「EEC 諸国の住宅政策の傾向」Mission Europe, UNFOHLM, Paris 1990／L. ゲエキエール「EEC における住宅：その状況と公的政策」Paris: Documentaion Française (1991年秋出版予定)

- 6) 売却された住宅は、9割以上が戸建て住宅であるが、文字通り「安売り」された。売却価格は市場価格の60～70%である。
- 7) 現在、住宅に関する法律案が検討中である。その目的は都市における居住者の社会的混合を図ることであり、都市周辺ゾーンに最困窮層を放置しないようにすることである。
- 8) フランスでは、収入が最低保証給与(約135万円/年)を超えない個人は、所得税が課されない。したがって、この層は税制による援助とは関係がない。
- 9) N. DUBACH, J. CUISSET「ヨーロッパ7カ国における持家取得の特徴」MPC HABITAT-PLAN CONSTRUCTION, UNFOHLM, PARIS 1988
- 10) 日本とは対照的に、この(ヨーロッパ人には)驚くべき価格を説明するのは不動産(土地と建物)で



はなく、建築価格（良質の材料，断熱，遮音等）である。住宅面積は120㎡を超える場合も多い。

11) この研究は、イギリスで利利率が漸進的に引き上げられる直前に実施されたことに注意。1989及び

1990年の支出割合の突然の増加は、最高限度の税制による援助によっても、修正できるものではなかった。

#### Key Words (キー・ワード)

**EEC 加盟国** (Communaute Economique Europeenne), **社会賃貸住宅** (Logement Locatifs Sociaux), **石への援助** (Aides a la Pierre), **人への援助** (Aides a la Personne),

## Outline of Housing Aids in the Countries of the European Community

Natacha Dubach\*

\*Center for Urban Studies, Tokyo Metropolitan University  
*Comprehensive Urban Studies*, No. 43, 1991, pp. 37-56

Since the days of the industrial revolution, all but one of the present twelve EC countries, Greece being the exception, have set up public subsidies to provide low income households with public-assistance dwellings. Since the amount of aid varies with the country, the proportion of public-assistance dwellings is uneven. But there is strong correlation between a country's level of industrialization and its public-assistance dwellings ratio per 1000 inhabitants. Thus, most of the North European countries have more than 50 dwellings per 1000 inhabitants.

The current EC unification process is changing the situation, however. There is a common tendency toward balancing budgets and trying to lighten tax burdens at the same time, which naturally leads to reductions in public housing subsidies.

Consequently, public housing investment is being reduced throughout the EC, except for Luxembourg and Denmark. The target for public rental subsidies ("direct subsidies") is being shifted from low income households to special cases, i. e. very low income or jobless households.

Growing priority is now being given to commercial public-assistance housing, with fiscal subsidies (so-called indirect subsidies) offered as incentives to the private construction sector. This promotion of private rental housing free from local or central government control, lightens the public housing burden: hence the increasing interest in "indirect subsidies" to the detriment of "direct subsidies."

This new policy might generate dangerous effects. First, the private rental sector cannot provide low rent housing for low income households. Second, there might be serious problems for the loan reimbursements in the eventuality of a sudden increase of interest rates, as was the case in the United Kingdom two years ago. Moreover, the fiscal subsidies are unfair, because they are far more advantageous for the wealthy than for low income households.

It is hoped that the EC countries will take this problem into consideration in their housing policy during the European unification process.