



ООН-ХАБИТАТ

Межправительственная экспертная рабочая
группа открытого состава по вопросам
надлежащего жилья для всех

Вторая сессия

Найроби, 22–23 октября 2025 года

Пункт 3 предварительной повестки дня*

Рассмотрение итоговых документов подготовительных межсессионных
совещаний, включая проекты рекомендаций

Предлагаемые рекомендации в отношении финансирования жилищного строительства**

Записка секретариата

1. По итогам обсуждений, состоявшихся на первой сессии Межправительственной экспертной рабочей группы открытого состава по вопросам надлежащего жилья для всех, финансирование жилищного строительства было названо приоритетной темой и включено сопредседателями Рабочей группы в «дорожную карту» их председательства, разработанную после их назначения в декабре 2024 года. В соответствии с этим решением 4 июня 2025 года было созвано совещание Группы экспертов с участием 41 технического эксперта для определения основных проблем и тенденций в области финансирования жилищного строительства и выработки проекта рекомендаций. Дополнительно были организованы два межсессионных совещания 24 июня 2025 года, и 106 их участников провели обзор справочной документации, внесли существенный вклад и способствовали доработке и проверке проекта рекомендаций. Процесс обеспечил широкое представительство, охватывающее как технические знания, так и институциональные перспективы.

I. Справочная информация

2. Право на жилище – одно из прав человека, основа достойной жизни и совместного процветания. Тем не менее, надлежащее жилье становится все менее доступным для значительной части населения мира. Усугубляют проблему такие факторы, как растущий разрыв между стоимостью жилья и доходами домохозяйств, быстрый рост населения в регионах со стремительной урбанизацией, недостаточное использование и неравномерное распределение существующего жилищного фонда, приоритет жилья как инвестиционного актива в сфере недвижимости, а не как права человека и формы социальной инфраструктуры, увеличение стоимости строительства и земли, а также политические механизмы, которые не поспевают за меняющимися демографическими и социальными потребностями. В совокупности эти факторы приводят к глобальному жилищному кризису.

3. Финансирование жилищного строительства является важнейшим компонентом жилищной экосистемы в более широком смысле. Речь идет о системах, инструментах и

* HSP/OEWG-H.2025/1.

** Настоящая записка официально не редактировалась.

институтах, позволяющих частным лицам, домохозяйствам и застройщикам получить доступ к капиталу, необходимому для строительства, покупки, улучшения или аренды жилья. По своей сути, финансирование жилищного строительства позволяет преодолеть разрыв между потребностями в жилье и экономическими возможностями, преобразуя спрос в эффективный доступ к жилью. Ценовая доступность жилья и финансирование жилищного строительства тесно взаимосвязаны. Способы финансирования жилищного строительства влияют на ценовую доступность и инклюзивность жилья.

А. Экономическая значимость жилья и проблемы, связанные с финансиализацией

4. За последнее столетие, и особенно в последние десятилетия, цены на жилье, землю и недвижимость стали ключевым фактором, влияющим на экономические циклы. Земля и построенная на ней недвижимость составляют, безусловно, самую большую долю мирового благосостояния. Во многих странах только на землю приходится около половины общего основного капитала. В сочетании со стоимостью построенных на земле зданий эта цифра возрастает до более чем 80 процентов от общего капитала¹, причем на жилую недвижимость приходится примерно половина².
5. Жилье вносит значительный вклад в национальную экономику страны, оказывая на нее как прямое, так и косвенное воздействие. Оно стимулирует создание рабочих мест, поддерживает местные цепочки поставок и привлекает инвестиции. Жилищный сектор связан со многими другими секторами через цепочки создания стоимости в начале и конце производственного цикла, а также добавленные стоимости, такие как заработная плата, прибыль и налоги.
6. Стоимость жилья остается основным препятствием для доступа к нему, будь то домовладение, аренда или новое строительство, включая приобретение и обслуживание земли. Это способствует обострению глобальной проблемы общей и ценовой доступности жилья, от недостаточности которой все больше страдают группы населения со средним и низким уровнем дохода.
7. В рамках сравнительных исследований, проведенных в африканских городах³, были выявлены значительные различия в стоимостной структуре жилья, и было особо отмечено, что эти компоненты стоимости, в частности земля, инфраструктура и соблюдение нормативных требований, ограничивают как ценовую доступность, так и расширение официального жилищного фонда. Во многих случаях ограничительная нормативная база, слабое городское планирование и разрозненные системы регистрации земельных участков еще больше деформируют рынки жилья. Эти структурные проблемы подрывают прозрачность, снижают эффективность рынка и сдерживают инвестиции организованного сектора, что в конечном итоге ограничивает строительство надлежащего и экономически доступного жилья в требуемом масштабе.
8. Хотя жилье часто рассматривается как финансовый актив домохозяйств, его эффективность в качестве механизма накопления богатства часто оказывается под угрозой в условиях низкого уровня доходов. У многих домов отсутствуют юридические, финансовые и рыночные условия, необходимые для того, чтобы они выросли в цене или могли быть использованы для дальнейших инвестиций. При поэтапном строительстве могут наблюдаться такие проблемы, как низкое качество строительства, неполноценная инфраструктура или отсутствие официальной документации. Отсутствие официального права собственности (например, свидетельства о праве собственности) не позволяет многим домовладельцам в полной мере использовать свой жилищный актив.
9. Следствием бесконтрольной финансиализации, как отмечает бывший специальный докладчик ООН по вопросу о праве на достаточное жилище Ракель Рольник, является борьба за назначение городской земли: должна ли она служить местом для жизни или игровой площадкой для капитала⁴. Этот конфликт проявляется в растущем противоречии между отношением к жилью как к праву человека и как к спекулятивному товару.

¹ OECD (2017), *The Governance of Land Use in OECD Countries: Policy Analysis and Recommendations*, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/9789264268609-en>

² McKinsey Global Institute (2021), *The rise and rise of the global balance sheet*.

³ Центр финансирования доступного жилья

⁴ Rolnik, R. (2019) *Urban Warfare: Housing under the empire of finance*. London: Verso, p. 277

10. Растущее влияние финансовых учреждений и рынков на землю и жилье – обычно называемое финансиализацией жилья – отражает более широкие преобразования, в ходе которых жилье все чаще рассматривается как финансовый актив, а не как социальное благо. С 1990-х годов глобализация и либерализация рынков капитала способствовали появлению сложных финансовых инструментов, которые эксплуатируют жилищную экосистему, зачастую в ущерб ценовой доступности и социальной функции жилья. Эта тенденция ускорилась с приходом в жилищный сектор банков, пенсионных фондов, страховых компаний и других финансовых субъектов. Весьма существенно, что нормативная база не успевает за этими изменениями, что позволяет бесконтрольно процветать спекулятивным инвестициям. В результате жилищная система все больше отрывается от своего общественного предназначения, что требует срочного реформирования нормативной базы для восстановления баланса и для того, чтобы рынки жилья служили удовлетворению потребностей людей, а не только использовались для извлечения прибыли.

11. Многие лидеры выступают за то, чтобы ограничить доминирование спекулятивных финансовых субъектов в жилищном секторе и переориентировать инвестиционные стратегии на долгосрочную социальную ценность. Для этого необходимо усилить государственный надзор за рынками недвижимости путем введения социальных критериев, таких как контроль арендной платы, требования к использованию или условия ценовой доступности, особенно для институциональных инвесторов, включая инвестиционные фонды недвижимости⁵ и инвестиционные фонды.

12. Эксперты все чаще призывают к ребалансировке жилищных систем, чтобы обеспечить соответствие инвестиций общественным интересам. Это включает в себя более активную поддержку моделей коллективного инвестирования и систем имущественных прав, основанных на использовании, таких как кооперативы, жилье взаимопомощи и общинные земельные целевые фонды, которые дополняют рыночные механизмы и укрепляют роль жилья как социального блага. Такие модели усложняют финансиализацию жилья и подтверждают функцию жилья как социального блага, а не товара. Такая ребалансировка жилищного сектора может обеспечить соответствие инвестиций общественным интересам и способствовать устойчивому и справедливому городскому развитию.

В. Комплексная экосистема финансирования жилищного строительства: вклад государства, частного сектора и домохозяйств

13. Рынки жилья подразделяются на субрынки, которые отражают различные уровни официальности, регулирования и методы производства. Эти различные субрынки жилья способствуют созданию надлежащего и экономически доступного жилья наряду с домовладениями на официальном рынке жилья. Рынки аренды, включающие вторичную аренду, такую как «дворовая аренда», аренда части жилья и субаренда, а также социальное жилье, также играют важнейшую роль в удовлетворении разнообразных потребностей в жилье. Альтернативы полному владению жильем, такие как договоры лизинга, модели совместного владения, жилищные кооперативы и общинные земельные целевые фонды, могут повысить ценовую доступность жилья, обеспечить большую гибкость и справедливость. Эти многочисленные субрынки жилья опираются на различные источники дохода: государственное, частное финансирование и финансирование домохозяйств, – и используют разнообразные механизмы финансирования.

1. От поставщика к посреднику: стратегический сдвиг в государственном финансировании жилищного строительства

14. В странах глобального Севера большинство правительств перешли к прямой поддержке домохозяйств (через субсидии на аренду, ваучеры и т. д.), а не к финансированию производства экономически доступного жилья. Это знаменует собой переход от инвестиций, ориентированных на предложение, к поддержке спроса. Однако в последние годы жилье все чаще признается одним из объектов критически важной инфраструктуры, особенно в связи с кризисами доступности. Это может свидетельствовать о стратегической переориентации на инвестиции в государственный жилой фонд в ближайшие годы.

⁵ Инвестиционные фонды недвижимости представляют собой финансовые инструменты, которые играют все более важную роль в жилищном секторе. Инвестиционный фонд недвижимости – это компания, которая владеет, управляет недвижимостью, приносящей доход, или вкладывает в нее средства. Как правило, инвестиционные фонды недвижимости инвестируют в арендное жилье (например, многоквартирные дома) и экономически доступное жилье или жилье для персонала. Более подробная информация приведена далее в документе.

15. Многие страны глобального Юга борются с растущим государственным долгом и отвлекают скудные ресурсы от жилищного строительства, здравоохранения, образования и инфраструктуры. Правительства вынуждены отдавать приоритет обслуживанию долга, а не инвестициям в экономически доступное жилье. Кроме того, бюрократическая инерция, институциональная раздробленность и слабая координация действий заинтересованных сторон по-прежнему препятствуют эффективному развитию жилищного строительства, а системы планирования зачастую плохо приспособлены для расширения масштабов строительства экономически доступного жилья с помощью субсидий или нормативных механизмов. Страны с большой задолженностью в иностранной валюте также подвержены валютным потрясениям, что увеличивает расходы на финансирование жилищного строительства.

2. Расширение роли частного финансирования в сфере экономически доступного жилья

16. Частное финансирование играет центральную роль в жилищном строительстве, предоставляя капитал, необходимый для строительства, содержания, покупки и аренды жилья. При взаимодействии с различными видами поставщиков жилья инвесторы руководствуются разными целями и приоритетами. Соответственно, инвестиционные потоки могут поддерживать различные модели: от социально ориентированных инициатив, таких как жилищные кооперативы для малообеспеченных семей, до институциональных структур, таких как инвестиционные фонды недвижимости, которые делают упор на прибыль.

17. Частное финансирование поддерживает рынки ипотечных кредитов для индивидуальных покупателей, предлагает ссуды на строительство и акционерный капитал для застройщиков и поддерживает рост арендного жилья через частных арендодателей, фонды недвижимости и инвестиционные фонды недвижимости. Во многих странах на частное финансирование приходится основная часть инвестиций в жилье, особенно на рынках со средним и высоким уровнем дохода. Однако рынки жилья, основанные на ипотеке, часто не обеспечивают общую и ценовую доступность, особенно для групп населения с низким уровнем дохода и не имеющих официального трудоустройства. Высокие процентные ставки, строгие критерии отбора и периферийное расположение жилья ограничивают сферу их действия и надлежащее качество. Система, ориентированная на собственников, также не учитывает потребности в аренде и гибком режиме владения, что делает ее недостаточной для удовлетворения разнообразных потребностей в жилье.

18. На глобальном уровне доступ к долгосрочному финансированию жилищного строительства остается ограниченным. Рынки ипотечных кредитов зачастую недостаточно развиты, особенно для групп населения с низким и средним уровнем дохода, а частные инвесторы, как правило, не заинтересованы в недорогой жилой недвижимости из-за фиксированных операционных расходов и более высокого риска невозврата кредитов среди арендаторов с низким уровнем дохода. В связи с высокими процентными ставками по внутреннему долгу – около 12 процентов в Африке против 5–8 процентов в других странах – долгосрочные жилищные ссуды недоступны. Интерес частного сектора также невелик; жилье для малообеспеченных слоев населения считается высокорискованным и малорентабельным. Поэтому такие инвестиции обычно непривлекательны в отсутствие целевых финансовых инструментов или политических стимулов. Хотя такие инициативы, как микрофинансирование и инвестиционные фонды недвижимости, предлагают многообещающие альтернативы, они еще не получили широкого распространения на рынке.

19. Финансиализация также имеет тенденцию снижать мобильность жилья, особенно для уязвимых групп населения, создавая структурные и экономические барьеры, которые сокращают возможности переезда, благоустройства или получения стабильного жилья. Ограниченный выбор жилья часто приводит к тому, что домохозяйства остаются в жилищных единицах, которые уже не отвечают их меняющимся потребностям из-за таких факторов, как перенаселенность, неудачное расположение или недостаточные удобства. Это уменьшает их способность переехать в более подходящее жилье и возможности для улучшения благосостояния. В то же время ограниченная мобильность не позволяет новым домохозяйствам получить доступ к социальному жилью или жилью, отвечающему их потребностям (например, растущим семьям), вынуждая многих оставаться в ненадлежащих, малогабаритных или неудачно расположенных жилищах. Такая тенденция способствует закреплению жилищного неравенства и препятствует эффективному функционированию жилищной системы. Для решения этой проблемы необходимо вмешательство регулирующих органов, расширение масштабов социального жилья и создание политических механизмов, в рамках которых жилье рассматривается как право, а не просто как актив.

3. Домохозяйства как основной источник финансирования жилищного строительства: неформальные системы, инвестиционные стратегии и экономическая устойчивость

20. Во всех регионах домохозяйства вносят активный и значительный вклад в экономику жилищного строительства как в качестве потребителей, так и в качестве инвесторов. Они мобилизуют личные сбережения, осуществляют поиск строительных материалов, самостоятельное строительство и участвуют в рынке аренды. Съемное жилье, особенно в городских условиях, является важнейшим компонентом стратегии доходов домохозяйств. Во всем мире жилье является основным финансовым активом для многих семей и зачастую представляет собой самый большой запас их богатства. Для домовладельцев это и место жительства, и основной капитал, способный расти в цене, передаваться из поколения в поколение или служить залогом для получения кредита. В странах с недостаточно развитой финансовой системой недвижимое имущество считается безопасным, осязаемым и долговечным видом инвестиций. По оценкам, от 50 до 70 процентов чистой стоимости капитала домохозяйств во всем мире связано с жильем, особенно в странах со средним уровнем дохода и странах с развивающимся рынком. Рост стоимости недвижимости выгоден домовладельцам за счет приращения капитала, а доходы от аренды способствуют финансовой устойчивости домохозяйств.

21. Во многих регионах глобального Юга значительная доля инвестиций в жилье осуществляется в неформальной или нерегулируемой среде, а большинство домохозяйств полагаются на неофициальные финансовые системы для удовлетворения своих потребностей в жилье из-за ограниченного доступа к официальным банковским и кредитным учреждениям. Сюда входят семейные займы, личные сбережения, поочередные сбережения, кредитные ассоциации (например, тонтини) и микрофинансирование на уровне общин. Эти механизмы поддерживают поэтапное строительство жилья, часто в отсутствие официального права собственности на землю или залога, обычно требуемого банками.

22. Хотя эти неофициальные системы отличаются гибкостью и интегрированы в общество, они часто не имеют правовых гарантий и могут ограничивать долгосрочное качество жилья и инвестиционный потенциал. Кроме того, неофициальные источники кредитования часто взимают непосильные комиссии и не обеспечивают защиту прав потребителей. Тем не менее, они остаются важнейшими источниками капитала для домохозяйств с низким уровнем дохода, особенно в неформальных поселениях и неблагоустроенных городских районах.

23. Во многих ситуациях домохозяйства являются не только конечными пользователями, но и основными финансирующими сторонами жилья, особенно через неофициальные и общественные финансовые системы. Национальные сберегательные инструменты, которые направляют вклады граждан на инвестиции в государственный жилой фонд, могут дополнить и поддержать эти усилия, предпринимаемые домохозяйствами. Такие механизмы позволяют частным лицам вносить весомый вклад в достижение национальных целей в области развития и одновременно расширяют доступ к долгосрочному и доступному капиталу для осуществления государственных и гражданских жилищных инициатив. При хорошем регулировании и транспарентности эти инструменты способствуют как экономической устойчивости домохозяйств, так и справедливому городскому развитию. Французский финансовый инструмент «Ливре-А» демонстрирует, как сбережения граждан могут быть мобилизованы через гарантированные государством счета для финансирования социального жилья и инфраструктуры. Подобные модели существуют во всем мире: в Кении механизмы смешанного финансирования позволяют направить внутренние сбережения на строительство климатоустойчивого жилья, а в Мексике такие учреждения, как «ИНФОНАВИТ», сочетая взносы работников и государственные субсидии, расширяют доступ к жилью для домохозяйств с низким и средним уровнем дохода. Эти примеры подчеркивают потенциал структурированных национальных инструментов, позволяющих увязать сбережения граждан с целями строительства инклюзивного жилья.

4. Пробелы и дисбалансы: неравномерность международного финансирования развития в жилищном строительстве

24. Анализ существующей многосторонней и двусторонней поддержки, оказываемой в деле разработки и осуществления эффективной жилищной политики, программ и проектов, проведенный для первой сессии Межправительственной экспертной рабочей группы открытого состава по вопросам надлежащего жилья для всех, показывает, что жилье, как правило, не является приоритетным направлением работы в многостороннем и двустороннем секторе

развития⁶. Большинство двусторонних и многосторонних учреждений не учитывают жилищные вопросы и не упоминают их отдельно в своих отчетах о программах развития, и, как правило, они финансируют различные виды жилищных мер в рамках различных проектов и программ.

25. Многосторонняя и двусторонняя поддержка в области жилищного строительства остается минимальной. В период с 2019 по 2023 год многосторонние и двусторонние субъекты выделили около 54 млрд долл. США на меры по обеспечению жильем. В 2023 году объем официальной помощи в целях развития (ОПР), выделенной на жилищную политику и недорогое жилье, составил всего 84 млн долл. США – менее 0,05 процента от общего объема ОПР. Многосторонние учреждения внесли в 11 раз больше средств, чем двусторонние. В исследовании отмечаются различия в подходах учреждений и регионов. Наибольший объем финансирования выделяется несколькими учреждениями на меры по обеспечению жильем в ограниченном числе стран, преимущественно в регионах с более высоким уровнем доходов и более низкими темпами демографического роста, в то время как большинство учреждений сосредоточены на подходах, способствующих созданию благоприятных рыночных условий. Важно отметить, что большинство мер, принимаемых в странах с низким уровнем дохода, по-прежнему ориентированы на подходы, способствующие созданию благоприятных рыночных условий, которые, вероятно, не могут удовлетворить потребности в жилье, особенно в регионах, сталкивающихся с наиболее острыми проблемами в области жилья из-за быстро растущего спроса на него.

С. Региональные различия

26. По мере роста численности населения и темпов урбанизации увеличивается спрос на жилье; спрос на новое жилье выше в таких регионах, как Азия и Африка, в основном в городских районах. По оценкам ООН-Хабитат, глобальный жилищный кризис затрагивает 2,8 миллиарда человек, живущих в ненадлежащем жилье, в том числе 1,1 миллиарда человек, живущих в неформальных поселениях, и более 300 миллионов человек, не имеющих постоянного места жительства. Если не принять срочных мер, то, по прогнозам, к 2050 году число людей, живущих в неформальных поселениях и трущобах, возрастет до 3 миллиардов.

27. Нехватка экономически доступного жилья в районах с хорошим местоположением и доступом к городским возможностям вынуждает значительную часть домохозяйств с низким уровнем дохода проживать в неформальных поселениях и трущобах. Во многих быстрорастущих городах развивающихся стран от 40 до 75 процентов населения проживает в таких поселениях, зачастую не имея доступа к основным услугам. Эта проблема особенно остро стоит в странах Африки к югу от Сахары, где 59 процентов городского населения проживает в неформальных поселениях, и в Азиатско-Тихоокеанском регионе, где примерно половина городского населения живет в аналогичных условиях⁷. Понимание региональных и национальных различий имеет ключевое значение для разработки политики, которая отражает местные рыночные структуры, возможности регулирования и социальные потребности и адаптируется к ним; в противном случае универсальные решения чреваты несоответствиями или нежелательными последствиями.

28. Спрос на жилье и предложение зависят от доступности и стоимости ипотечного финансирования⁸. Глубина официальных рынков ипотечных кредитов в разных регионах сильно различается: от соотношения ипотеки к внутреннему валовому продукту (ВВП) менее 10 процентов в большинстве развивающихся стран до более 40 процентов в Европейском союзе и почти 80 процентов в Соединенных Штатах⁹.

29. В большинстве стран Африки к югу от Сахары и Южной Азии рынки ипотечных кредитов развиты слабо (официальное ипотечное финансирование охватывает лишь 1-5 процентов домохозяйств), а доступ к официальным кредитам ограничен из-за таких факторов, как преобладание занятости в неформальном секторе, ограниченный доступ к финансовым услугам и долгосрочному финансированию, незащищенность имущественных прав и недостаточное качество земельных кадастров, слабые системы оценки имущества и низкая ликвидность. Преобладают неофициальное финансирование (через сберегательные группы, чит-фонды или микрозаймы) и поэтапное жилищное строительство.

⁶ United Nations Human Settlements Programme (UNHabitat) (2024), *Global State of National Urban Policy*, Октябрь 2024 года.

⁷ Habitat for Humanity EMEA, *Affordable Housing: What We Do*. По состоянию на 2025 год.

⁸ IMF (2024), *Economics of Housing, Finance & Development*

⁹ Ferguson, B., Smets, P. (2009), *Finance for incremental housing: current status and prospects for expansion*, Habitat International.

30. С начала 2000-х годов в Латинской Америке наблюдается быстрый рост ипотечного кредитования, однако высокие реальные процентные ставки и короткие сроки кредитования все еще ограничивают долгосрочную защищенность имущественных прав. Такие инициативы, как «Мой дом, моя жизнь» в Бразилии, отражают совместный подход государственного и частного секторов к решению проблемы нехватки жилья.

31. В странах Восточной Азии был создан целый ряд государственных инструментов, таких как схемы резервных фондов и специальные компании по финансированию жилищного строительства, для предоставления долгосрочных и недорогих кредитов в требуемом масштабе. Государственные жилищные инициативы, такие как индийская Программа жилищного строительства премьер-министра и индонезийская Национальная программа благоустройства трущоб, играют ключевую роль в расширении доступа к доступному по цене жилью. Эти программы поддерживаются такими механизмами, как субсидированные займы и государственно-частные партнерства (ГЧП), которые повышают доступность жилья и расширяют масштабы его предложения.

32. В регионе Ближнего Востока и Северной Африки правительства часто вносят свой вклад, выделяя землю под жилищное строительство. Однако охват рынков ипотечных кредитов по-прежнему ограничен. В частности, программа «ФОГАРИМ» в Марокко включает нетрадиционные источники финансирования, разработанные специально для работников неформального сектора с использованием инновационных способов оценки способности погасить задолженность, а не платежных ведомостей. Кроме того, для расширения общедоступности финансирования жилищного строительства все чаще используется исламское финансирование, в рамках которого предлагаются решения, соответствующие принципам шариата, согласно которым проценты запрещены¹⁰.

33. В Соединенных Штатах и Канаде приобретение жилья становится все менее доступным из-за высоких ставок по ипотечным кредитам, составляющих около 6,5–7 процентов. Многие покупатели, впервые приобретающие жилье, как правило, тратят на него более половины своего дохода, в то время как существующие владельцы остаются «привязаны» к прежним ипотечным кредитам с низкой ставкой, что ограничивает предложение и поддерживает цены на высоком уровне. Канада сталкивается с подобным давлением в таких городах, как Торонто и Ванкувер, несмотря на усилия правительства по увеличению предложения «недостающего жилья среднего сегмента» за счет федерального финансирования. Это привело к тому, что все больше домохозяйств стали арендовать жилье и возрос интерес к альтернативным вариантам, таким как аренда с правом выкупа, некоммерческое жилье и «зеленое» финансирование. В результате увеличивается разрыв между желаниями и реальностью, а собственность становится недоступной для многих семей с низким и средним уровнем дохода.

34. Европа сталкивается с аналогичными проблемами ценовой доступности жилья: ставки по ипотечным кредитам составляют в среднем около 3,3 процента, но заработная плата отстает от них. В таких странах, как Франция, Австрия и Нидерланды, социальное жилье продолжает играть важную роль, предоставляя миллионам людей возможность снимать жилье по ценам ниже рыночных. Однако списки ожидания по-прежнему длинные. Значительной силой являются кооперативы: только в Германии действует более 2000 жилищных кооперативов, а в Соединенном Королевстве, Бельгии и Нидерландах становится все больше общинных земельных целевых фондов. Эти модели, часто поддерживаемые местными органами управления, направлены на обеспечение долгосрочной доступности жилья и предотвращение спекулятивного давления. «Зеленое» финансирование жилищного строительства и цели ЕС в области устойчивого развития еще больше усиливают стремление к социально ориентированному жилью.

D. Глобальные процессы в финансировании доступного жилья

35. Ниже описаны заслуживающие внимания глобальные тенденции и процессы в области финансирования надлежащего жилья.

¹⁰ Вместо кредитования на основе ссудного процента используются такие модели, как мурабаха (перепродажа с фиксированной прибылью), иджара (лизинг) и мушарака (совместное владение), позволяющие банкам и покупателям разделить риски и право собственности с течением времени. Этот подход также распространен в таких странах, как Малайзия и Индонезия.

1. Климатические риски и «зеленое» финансирование

36. Изменение климата привело к возникновению физических и финансовых рисков, которые могут существенно повлиять на способность заемщика погасить кредит и на долгосрочную стоимость собственности. Финансовые учреждения все чаще учитывают климатические риски (например, в зонах затопления, риск лесных пожаров) при оценке кредитоспособности соискателей. Это негативно сказывается на доступе к кредитам и ценовой доступности жилья, поскольку заемщики в зонах повышенного риска могут столкнуться с ограниченными возможностями финансирования, а более высокие расходы на страхование и рискованные премии могут привести к удорожанию домовладения. В то же время стоимость недвижимости в районах с неблагоприятным климатом снижается, что еще больше усиливает неравенство на региональном рынке жилья.

37. Кредиторы и инвесторы все активнее внедряют «зеленые» продукты и продукты, связанные с устойчивостью, такие как энергоэффективные ипотечные кредиты, облигации, связанные с устойчивым развитием, и льготные кредиты на модернизацию, предназначенные для финансирования защиты от наводнений, изоляции, установки солнечных батарей и других климатически оптимизированных модификаций наряду с традиционными кредитами на жилищное строительство. Эти инструменты набирают обороты как на государственном, так и на частном рынках, что отражает растущую осведомленность о риске стихийных бедствий и давление со стороны регулирующих органов в отношении «углеродного следа» при финансировании недвижимости, а также стимулирование строительства энергоэффективных зданий.

2. Инвестиционные фонды недвижимости

38. Инвестиционные фонды недвижимости представляют собой инвестиционные механизмы, как правило компании или трасты, которые владеют, управляют недвижимостью, приносящей доход, или вкладывают в нее средства. Они позволяют инвесторам объединить капитал и получить доступ к диверсифицированному портфелю активов недвижимости, функционируя аналогично взаимным фондам, но ориентируясь на недвижимость. В свою очередь, инвестиционные фонды недвижимости обычно распределяют большую часть своего налогооблагаемого дохода среди акционеров в виде дивидендов. Они могут публично торговаться на фондовых биржах (публичные фонды) или быть частными.

39. Во всем мире рынок инвестиционных фондов недвижимости неуклонно растет. Согласно прогнозам, среднегеометрические годовые темпы роста в период 2027–2029 годов составят примерно 2,8–3 процента, что означает увеличение рыночной капитализации примерно на 350 млрд долл. США в период с 2024 по 2028 год. В настоящее время инвестиционные фонды недвижимости представляют собой скромную, но растущую долю жилищного финансирования, особенно в секторе аренды жилья, где они играют две ключевые роли: 1) долевых инвесторов – инвестиционные фонды недвижимости непосредственно владеют и управляют недвижимостью, такой как многоквартирные комплексы и портфели аренды для одной семьи; 2) поставщиков долговых обязательств – в частности, ипотечные инвестиционные фонды недвижимости инвестируют в ипотечные жилищные кредиты и ценные бумаги, обеспеченные залогом недвижимости, преимущественно в Соединенных Штатах. Они также служат важнейшим каналом формирования капитала, позволяя финансировать масштабное строительство арендного жилья, особенно в сегменте многоквартирных домов. Объединяя ресурсы, инвестиционные фонды недвижимости могут финансировать проекты, недоступные для индивидуальных инвесторов.

40. Несмотря на глобальный рост, жилищных инвестиционных фондов недвижимости, ориентированных на экономически доступное жилье, по-прежнему крайне мало, особенно в Африке. Большинство инвестиций инвестиционных фондов недвижимости сосредоточены в коммерческой недвижимости или на рынке элитной жилой недвижимости. В настоящее время мало структур для направления капитала инвестиционных фондов недвижимости в сегменты арендного жилья со средним и низким уровнем дохода, что оставляет существенный пробел в финансировании инклюзивного жилья.

3. Инфраструктура и социальные облигации

41. Использование облигаций на развитие инфраструктуры¹¹ в финансировании жилищного строительства набирает обороты во всем мире. Эти инструменты – будь то традиционные

¹¹ Тип долгового инструмента, выпущенного для привлечения средств на строительство или улучшение инфраструктуры (или, в данном случае, жилья). Инвестор, покупающий облигацию, дает

муниципальные облигации или «зеленые» и социальные облигации – все чаще используются как для финансирования поддерживающей инфраструктуры для жилья (например, дорог, водоснабжения, энергоснабжения), так и непосредственно для строительства доступного по цене жилья. Облигации на развитие инфраструктуры представляют собой один из наиболее масштабируемых инструментов долгосрочного финансирования для удовлетворения потребностей в жилье, особенно если они согласованы с целями в области климата, справедливости или социальных инвестиций. Социальные облигации с гендерной привязкой, такие как выпущенные в Колумбии, могут стимулировать доступ к жилью для возглавляемых женщинами домохозяйств с низким уровнем дохода.

4. Использование внутренних ресурсов для строительства жилья

42. В мире растет тенденция к привлечению внутренних ресурсов для финансирования строительства экономически доступного жилья, особенно в странах с низким и средним уровнем дохода. Правительства и партнеры по процессу развития все чаще признают, что для решения проблем экологичного жилищного строительства необходимо задействовать местные финансовые системы, государственные доходы и механизмы сбережений на уровне общин. Это включает в себя использование национальных жилищных фондов, взносов с заработной платы, внутренних рынков капитала и формализацию неофициальных сберегательных групп, таких как кооперативы и кредитные союзы. Мобилизовав эти внутренние ресурсы, страны смогут снизить зависимость от внешней помощи, расширить охват населения финансовыми услугами и создать жилищные системы, которые будут более устойчивыми, масштабируемыми и отвечающими местным потребностям.

43. Кения все активнее использует внутренние ресурсы для расширения предложения экономически доступного жилья. Центральную роль в этом процессе играет Кенийская компания по рефинансированию ипотечных кредитов, которая предлагает кредиторам долгосрочный капитал под низкие проценты; это позволяет выдавать ипотечные кредиты по ставке около 7 процентов, что значительно доступнее для домохозяйств с низким и средним уровнем дохода. Наряду с Кенийской компанией по рефинансированию ипотечных кредитов, сберегательно-кредитные кооперативы, такие как Национальный сберегательно-кредитный кооператив «Мвалиму», предоставляют займы на жилищное строительство, предназначенные для работников неформального сектора и служащих, что позволяет строить жилье поэтапно. Государственный Фонд доступного жилья, финансируемый за счет обязательных взносов с заработной платы, поддерживает субсидии и инфраструктуру для жилищных проектов. Дополнением к этим механизмам финансирования являются проводимые реформы в области оформления прав собственности на землю, которые повышают защищенность имущественных прав и открывают доступ к кредитам. Эти комплексные усилия отражают растущий потенциал Кении в области внутреннего финансирования жилищного строительства с использованием как институциональных, так и низовых инструментов.

5. Долгосрочные капиталовложения

44. Долгосрочные капиталовложения – это долгосрочные, стабильные инвестиции в жилье, которые приносят отсроченную прибыль или прибыль ниже рыночной в обмен на более широкие социальные выгоды, такие как ценовая доступность, экологическая устойчивость и защищенность имущественных прав. В отличие от обычного капитала, они не ориентированы на получение прибыли в краткосрочной перспективе, а нацелены на ликвидацию пробелов на рынке, особенно там, где жилье остается недоступным или требует инноваций. В жилищном секторе долгосрочные капиталовложения могут сыграть роль катализатора. Они позволяют развивать финансово нежизнеспособное доступное жилье, принимая на себя риски на ранних стадиях, предоставляя долгосрочные займы или субординированный долг. Это очень важно для проектов с высокими первоначальными затратами и длительными сроками окупаемости, таких как гражданское жилищное строительство, жилье для тех, кто впервые приобретает его в собственность, и жилье, устойчивое к изменению климата.

45. Основными поставщиками являются учреждения по финансированию развития (УФР), пенсионные фонды, фонды национального благосостояния, инвесторы в проекты социальной и экологической значимости и государственные агентства по финансированию жилищного строительства. Правительства часто поддерживают долгосрочные капиталовложения через

эмитенту (часто правительству, агентству по развитию или частной компании) в долг деньги, которые затем используются для финансирования инфраструктурных проектов. Эмитент получает авансовые деньги на инфраструктуру или жилье; инвестор получает регулярные выплаты по процентам.

жилищные фонды или объекты с государственной поддержкой. Участие правительств часто служит сигналом стабильности и согласованности политики для частных инвесторов.

46. На глобальном Юге масштабы привлечения долгосрочных капиталовложений остаются умеренными, но постепенно растут. Такие инициативы, как Инициатива долгосрочного финансирования Африки, и такие учреждения, как «Шелтер африк», направляют средства на строительство экономически доступного жилья через проектное финансирование и акционерный капитал. Влияние долгосрочных капиталовложений растет по мере того, как правительства и институциональные инвесторы принимают мандаты на социальную отдачу от инвестиций и создают механизмы разделения рисков для расширения инвестиций в жилье. При надлежащем регулировании, обеспечении доступа к земельным участкам и субсидировании долгосрочные капиталовложения способны превратить рынки жилья в странах с развивающейся экономикой из спекулятивных систем в справедливые и жизнеспособные структуры.

6. Смешанное финансирование

47. Смешанное финансирование, представляющее собой сочетание государственных, льготных¹² и частных средств, становится все более важным подходом к устранению глобального дефицита финансирования жилищного строительства. Под смешанным финансированием понимают стратегическое использование государственного или благотворительного капитала для мобилизации частных инвестиций в те области развития, где только коммерческая отдача не позволит привлечь достаточное финансирование. В жилищном строительстве это часто предполагает сочетание грантов или льготных займов (от правительств или доноров), инструментов разделения рисков (например, гарантий, механизмов компенсации первых убытков) и коммерческого капитала (от банков, институциональных инвесторов или фондов, занимающихся проектами социальной и экологической значимости).

48. Во всем мире смешанное финансирование используется для стимулирования инвестиций в экономически доступное и устойчивое к изменению климата жилье. Такие новые инициативы, как «РЕАЛЛ» («Истинная справедливость для всех»), жилищный венчурный фонд организации «Среда обитания для человечества» и Зеленый климатический фонд, используют смешанные структуры для поддержки предпринимателей, занимающихся строительством жилья для людей с низким доходом, инноваций в сфере «зеленого» жилья и инклюзивного городского развития. Эти модели помогают устранять барьеры на традиционно недостаточно освоенных рынках, принимая на себя риски и предлагая больший объем долгосрочных капиталовложений, тем самым создавая стимулы для участия частного сектора. ГЧП в жилищном строительстве, особенно в странах Африки к югу от Сахары и Южной Азии, также получают все большую поддержку в рамках смешанного финансирования.

49. Однако смешанное финансирование жилищного строительства по-прежнему сталкивается с серьезными проблемами. Одним из основных препятствий является несоответствие между предполагаемыми рисками и доходами: частные инвесторы нередко не хотят вкладывать средства в жилье для малоимущих из-за неофициального землевладения, низкой кредитоспособности и неопределенности в сфере регулирования. Кроме того, существует ограниченное количество экономически обоснованных и масштабируемых проектов жилищного строительства, а технический и финансовый потенциал многих местных застройщиков не соответствует требованиям инвесторов. Слабые механизмы защиты прав собственности и медленная работа разрешительных систем еще больше сдерживают долгосрочные инвестиции, а слабая координация действий заинтересованных сторон и трудности в оценке социального воздействия снижают эффективность существующих усилий по смешанному финансированию.

50. Несмотря на эти препятствия, возможности расширяются. Такие инструменты снижения риска, как капитал на случай первых убытков, кредитные гарантии и субординированный долг, доказали свою эффективность в привлечении коммерческих инвестиций. При правильной структуре и поддержке за счет сильных политических механизмов и институциональных партнерств смешанное финансирование может высвободить капитал в требуемом масштабе, способствовать инклюзивному городскому развитию и позволить домохозяйствам с низким уровнем дохода получить доступ к безопасному, надлежащему и доступному по цене жилью.

¹² Под льготным финансированием понимается финансирование, предоставляемое на условиях, значительно более выгодных, чем рыночные. Оно может включать в себя процентные ставки ниже рыночных, более длительные сроки погашения, льготные периоды, а также механизмы разделения рисков для привлечения частных инвесторов.

7. Альтернативные модели финансирования

51. В последние несколько лет альтернативные модели финансирования помогают преодолеть традиционные барьеры ипотечного кредитования, связанные с ограничением ценовой доступности жилья, жесткими стандартами кредитования и демографическими сдвигами. Эти модели предлагают гибкие, инклюзивные и зачастую более доступные пути к приобретению жилья, особенно для тех, кто покупает его впервые, работников неформального сектора и молодых поколений. В самых разных условиях расширяются масштабы деятельности общинных сберегательных кооперативов, возобновляемых фондов, общинных ипотечных программ и общинных земельных целевых фондов как действенных инструментов обеспечения земельных участков, основных услуг и экономически доступного жилья. Инициативы по начальному финансированию, юридическое признание общинных земельных целевых фондов и растущее партнерство между неправительственными организациями (НПО), общинами и финансовыми учреждениями позволяют местным группам объединять ресурсы, оформлять социальное залоговое кредитование и договариваться о более широком доступе к субсидиям и технической поддержке.

52. Мобильные и цифровые решения в области микрофинансирования также способствуют революционному изменению доступа к финансированию жилищного строительства, особенно на развивающихся рынках Африки к югу от Сахары и Юго-Восточной Азии. В рамках этих инноваций мобильные технологии и альтернативная оценка платежеспособности заемщиков используются для охвата групп населения, недостаточно обеспеченных услугами, включая работников неформального сектора, сельских жителей и людей, не имеющих доступа к традиционным банкам, у которых нет официальной кредитной истории, чтобы претендовать на получение традиционных займов.

53. Другие инициативы, такие как аренда с правом выкупа, позволяют домохозяйствам с низким уровнем дохода строить поэтапно, используя доступные кредиты, устойчивые к стихийным бедствиям.

8. Распределение стоимости земли

54. Под распределением стоимости земли, обычно известным как получение дохода от земельных участков, понимают государственную политику, направленную на компенсацию увеличения стоимости земли за счет развития государственной инфраструктуры, изменений в законодательстве или коллективного действия. Инновационное финансирование на основе земельных ресурсов, особенно посредством распределения стоимости земли, платы за негативное воздействие на окружающую среду и налогов на недвижимое имущество, все чаще рассматривается как справедливый и устойчивый способ финансирования городского развития и инфраструктуры.

55. Основные политические инструменты финансирования на основе земельных ресурсов включают мандаты на землепользование и взносы в натуральной форме, при которых застройщики получают дополнительные права на строительство в обмен на общественные блага. Объединение земель позволяет консолидировать участки для развития инфраструктуры и перераспределять участки с подведенными коммуникациями. Сборы на развитие или плата за негативное воздействие на окружающую среду позволяют финансировать инфраструктуру путем взимания платы с новых проектов. Налог на стоимость земли – это ежегодный налог на стоимость незастроенной земли, призванный ограничить спекуляцию и стимулировать эффективное землепользование. Ключевыми факторами успеха для получения дохода от земельных участков являются поддержание в актуальном состоянии систем оценки земель, создание четкой законодательной основы и использование инструментов, учитывающих конкретные условия. Успех также зависит от четкой координации действий заинтересованных сторон и обеспечения реинвестирования доходов в общественные услуги, такие как транспорт и жилье.

9. Денежные переводы и финансирование со стороны диаспоры

56. Денежные переводы играют важную роль в финансировании жилищного строительства в развивающихся странах. В 2024 году мировые потоки денежных переводов выросли примерно до 905 млрд долл. США. В настоящее время денежные переводы являются одним из крупнейших источников внешнего финансирования для развивающихся стран, обеспечивая значительно больший объем финансирования, чем прямые иностранные инвестиции и ОПР. Хотя денежные переводы традиционно служат для удовлетворения основных потребностей,

они все чаще направляются на инвестиции в жилье¹³ и используются для строительства, покупки жилья или улучшения жилищных условий. Несмотря на то, что такие инвестиции часто направляются на строительство элитного жилья¹⁴, они способны повысить качество жилья и увеличить число домовладельцев среди транснациональных семей. Однако их использование в жилищном строительстве зачастую носит неофициальный и фрагментарный характер¹⁵.

57. Влияние денежных переводов на обеспечение жильем может существенно различаться в разных контекстах, и в отдельных исследованиях получены разные выводы. В то время как одни исследования показывают, что денежные переводы стимулируют спрос и приводят к повышению цен на жилье, другие свидетельствуют о том, что они поддерживают предложение и ценовую доступность жилья, особенно в сегментах с низким уровнем дохода¹⁶.

58. Финансирование со стороны диаспоры – это финансовые взносы общин диаспоры, направленные на поддержку проектов, связанных с жильем, в странах их происхождения. Это выходит за рамки простых денежных переводов и включает в себя различные инвестиционные инструменты, такие как жилищные ссуды, связанные с денежными переводами, облигации диаспоры и долевые инвестиции. Финансирование со стороны диаспоры – как денежные переводы, так и структурные инвестиции – играет все большую роль в финансировании жилищного строительства во всем мире.

59. В то время как денежные переводы хорошо документированы, инвестиции диаспоры остаются недостаточно изученными, несмотря на их растущую роль в жилищном строительстве. Инновационные механизмы демонстрируют их потенциал. Жилищные ссуды, связанные с денежными переводами, такие как «Мой дом благодаря денежным переводам» в Колумбии и «Мое жилье» в Перу, используют потоки денежных переводов в качестве залога, расширяя доступ к кредитам для семей с низким и средним уровнем дохода. Облигации диаспоры в таких странах, как Индия и Израиль, и секьюритизация денежных переводов в Латинской Америке и Турции позволяют финансировать жилищное строительство, а коллективные денежные переводы ассоциаций мигрантов часто поддерживают общинные жилищные проекты.

60. Однако фактические данные остаются разрозненными. В одних случаях финансирование со стороны диаспоры помогает расширить предложение жилья и повысить его ценовую доступность, чаще всего за счет денежных переводов, направленных на поэтапное улучшение жилищных условий, тогда как в других случаях продуктивные инвестиции со стороны диаспоры способствуют спекуляции и росту цен¹⁷.

10. Финансирование жилищного строительства в условиях кризиса

61. В условиях кризиса финансирование жилищного строительства является необходимым условием обеспечения жильем и поэтапного строительства надлежащего жилья в целях поддержки долгосрочного восстановления. Сразу после конфликтов, стихийных бедствий и перемещений правительства и гуманитарные организации либо предоставляют прямой доступ к жилью (например, палатки, доступ к временному жилью), либо все чаще предоставляют доступ к финансированию жилья, например гранты, денежные переводы и ваучеры на аренду, чтобы помочь перемещенным группам населения обеспечить себя временным жильем.

62. На этапе восстановления механизмы жилищного финансирования могут способствовать реконструкции. Субсидированные займы и микрофинансирование позволяют пострадавшим домохозяйствам заново отстроиться, а общественные модели, такие как сберегательные группы и общества взаимного кредитования, способствуют коллективному самовосстановлению. При

¹³ Vo, Hung Dao. (2023). *Diasporic Capital and the Financialisation of Housing in Ho Chi Minh City*. *Urban Studies*, 60(13), 2669–2685.

¹⁴ Pow, C. P. (2025). *Diasporic capital and speculative urbanism: The role of overseas remittances in global luxury real estate*. *Environment and Planning A*; Rahman, M. M., & Yeasmin, R. (2020). *Impact of remittance income on house prices: Evidence from Bangladesh*. *International Review of Economics and Finance*, 19(1).

¹⁵ Sáenz, María R. (2007). *Framing the Debate: Use of Family Remittances for Housing Finance*. Habitat for Humanity International – Latin America and the Caribbean, Department of Housing Finance. CGAP Working Group on Housing Finance for the Poor.

¹⁶ Callejas Pérez, E. (2021). *Do Remittances Affect Housing Prices in an Emerging Economy? A Study Case from Colombia*. ECARES Working Paper 2021-08. Université libre de Bruxelles. And Jayaweera, R., & Verma, R. (2023). Are remittances a solution to housing issues? A case study from Sri Lanka.

¹⁷ Gelb, S., Kalantaryan, S., McMahon, S. and Perez Fernandez, M., (2021) *Diaspora finance for development: from remittances to investment*, Publications Office of the European Union, Luxembourg

финансировании восстановления все чаще применяется принцип «лучше, чем было» для повышения устойчивости жилья.

63. В условиях нестабильности и конфликтов, когда формальные финансовые системы могут быть ограничены или не функционировать, важную роль играют международные кредитные гарантии и программы, финансируемые донорами. Неофициальные финансовые каналы, включая НПО и конфессиональные организации, часто предлагают существенную поддержку в обеспечении жильем в таких условиях. Для беженцев и внутренне перемещенных лиц целевые инструменты, такие как помощь в аренде, микрозаймы и финансирование жилья с помощью денежных переводов, оказывают важнейшую поддержку, особенно в условиях затяжного перемещения.

64. На системном уровне для повышения эффективности и транспарентности используются смешанное финансирование, гибкое регулирование и цифровые платформы для выплат. Международные организации, такие как ООН-Хабитат, Управление Верховного комиссара Организации Объединенных Наций по делам беженцев и Всемирный банк, играют центральную роль в разработке рамочных программ, оказании технической поддержки и укреплении местного потенциала. В совокупности эти подходы направлены на то, чтобы сделать системы финансирования жилищного строительства более адаптивными, инклюзивными и устойчивыми к кризисам.

65. В целом, международное сообщество движется к созданию более гибких, инклюзивных и устойчивых систем финансирования жилищного строительства. Основной проблемой остается обеспечение доступности и эффективности таких систем в условиях низкого уровня доходов, где институциональный потенциал и финансовые ресурсы зачастую ограничены.

66. Пандемия COVID-19 подчеркнула потребность каждого человека в своем крове. Последовавший за ней экономический кризис привел к тому, что многие оказались не в состоянии платить за аренду жилья или выплачивать ипотечный кредит. В течение последних пяти лет в международном сообществе вновь стали говорить о том, что жилье – это не просто товар, а основное право. Международные организации, национальные правительства и правозащитные коалиции все чаще включают формулировки о праве на жилище в планы восстановления, стратегии борьбы с бездомностью и цели устойчивого развития, что вызывает волну экспериментальных проектов в области политики, основанной на правах человека, и социально-ориентированных механизмов финансирования, в которых во главу угла ставятся безопасность, достоинство и инклюзия, а не спекулятивные доходы.

II. Предложенные проекты рекомендаций

67. В следующих рекомендациях изложены приоритетные действия по укреплению систем финансирования жилищного строительства как основного фактора осуществления права на достаточное жилище. Они касаются как мобилизации ресурсов (например, государственных субсидий, ОПР, банков развития, климатического финансирования, общественных сбережений, кооперативов, ГЧП), так и их распределения. Рекомендации состоят из четырех разделов, которые в совокупности направлены на стимулирование систем финансирования жилищного строительства, способных обеспечить масштабное внедрение инклюзивных, устойчивых и основанных на правах человека жилищных решений. К ним относятся следующие:

- a) основные факторы поддержки, способствующие формированию инклюзивных и эффективных рынков жилья;
- b) частное финансирование;
- c) государственное финансирование и субсидии;
- d) международное финансирование.

A. Факторы поддержки, способствующие формированию инклюзивных и эффективных рынков жилья

68. Ниже указаны ключевые предпосылки для развития здоровых рынков жилья, способных обеспечить надлежащее и экономически доступное жилье в требуемом масштабе для людей с различным уровнем дохода. В данном анализе основное внимание уделяется национальному уровню, однако в нем также признается роль органов местного самоуправления как ведущих участников процесса обеспечения жильем, и отмечается, что национальные правительства должны предоставить муниципальным учреждениям возможность эффективно выполнять свои функции.

1. Разработка согласованной финансовой, земельной, планировочной и жилищной политики и организационной структуры

69. Хорошо функционирующая жилищная система требует комплексной политики и институциональной архитектуры, позволяющей государственным и частным субъектам вносить свой вклад в соответствии с их мандатами и возможностями. Жилищный сектор не может эффективно работать в условиях изоляции. Он должен быть закреплён в согласованных земельных, плановых и финансовых рамках, отражающих национальные приоритеты в области развития и конституционные обязанности. Фрагментарность этих сфер подрывает эффективность всеобщего обеспечения жильём. Консолидированная жилищная политика и нормативная база, основанная на долгосрочной концепции, но чутко реагирующая на меняющиеся реалии рынка, необходима для укрепления доверия общественности и инвесторов, а также для определения приоритетов, целей и задач, позволяющих эффективно направлять инвестиции партнеров.

70. Жилищная политика играет важнейшую роль в стимулировании и направлении как государственных, так и частных инвестиций. Она помогает создать благоприятные условия для появления эффективных механизмов финансирования и развития разнообразной экосистемы субъектов, включая застройщиков, финансовые учреждения, местные органы самоуправления и общественные организации.

71. Директивным органам следует рассмотреть последствия финансовой и денежно-кредитной политики для рынка жилья и разработать благоприятную фискальную политику, способную поддержать создание и предоставление частного, государственного и международного финансирования для жилищного строительства. Поскольку процентные ставки сильно влияют на стоимость ипотеки и спрос на жилье, центральные банки и министерства финансов должны координировать свои действия с жилищными органами, чтобы снизить риск возникновения спекулятивных «пузырей» и болезненных коррекций при повышении ставок. Дополнительные меры, такие как ужесточение макропруденциального регулирования, целенаправленная политика в области финансирования жилищного строительства и системы мониторинга, могут помочь защитить уязвимые домохозяйства и снизить системный риск.

72. Важно укреплять институциональный потенциал во всей цепочке создания стоимости жилья. На всех уровнях ключевые учреждения, будь то министерства жилищного строительства, органы планирования или агентства по финансированию жилищного строительства, нуждаются в постоянной технической поддержке, более четких мандатах и более совершенных механизмах координации. Это особенно актуально в тех случаях, когда в рамках децентрализованной или автономной системы управления достижение целей национальной политики возлагается на субнациональные субъекты. Чтобы расширить возможности городов, которые зачастую являются передовыми участниками процесса обеспечения жильём, органы местного самоуправления должны быть оснащены инновационными налоговыми инструментами.

73. Наконец, достижение всеобъемлющего прогресса зависит от постоянного участия и партнерства. Создание национальной платформы жилищного партнерства, объединяющей правительство, гражданское общество, частный сектор, общественные организации и международных партнеров, может стать структурированной основой для диалога, обратной связи по вопросам политики и совместного решения проблем. Такой подход позволит системе оставаться адаптивной, инклюзивной и коллективно подотчетной в деле осуществления права на достаточное жилище.

2. Интеграция управления земельными ресурсами, инклюзивного планирования и распределения стоимости земли в жилищную политику, чтобы способствовать достижению справедливости, ценовой доступности и эффективному землепользованию и обеспечить финансирование надлежащего жилья для всех

74. Надежные права на землю, жилье и собственность являются основой для создания устойчивых и инклюзивных рынков жилья, которые могут обеспечить доступ к надлежащему жилью для всех. Эффективные системы регистрации и учета земельных участков снижают правовые и финансовые риски, повышают прозрачность и обеспечивают более широкий доступ к официальному финансированию жилищного строительства. Без четких прав на землю и кредиторы, и домохозяйства подвержены неопределенности, что ограничивает инвестиции и официальное оформление жилищных активов.

75. Стоимость земли, создаваемую в результате городского развития, инвестиций в инфраструктуру и изменений в землепользовании, необходимо оценить, использовать для получения дохода и реинвестировать полученный доход в общественные нужды. Такие механизмы, как получение дохода от земельных участков, или разделение стоимости земли, могут быть использованы для обеспечения возможности реинвестиций государственного сектора в жилье и инфраструктуру и для справедливого распределения выгоды от урбанизации. Не менее важна способность отслеживать стоимость земли во времени, понимать, как она изменяется и разрабатывать фискальные системы, которые реагируют на эту динамику транспарентным и подотчетным образом.

76. Способы регулирования земельных отношений с помощью инструментов зонирования, налогообложения и землепользования в значительной степени определяют предложение земли, доступной для строительства жилья. Это инструменты государственной политики, которые непосредственно влияют на стоимость земли, а значит, и на ценовую доступность жилья. В условиях нехватки земли хорошо продуманные нормативные акты необходимы для того, чтобы земля использовалась эффективно и в соответствии как с социальными, так и с экономическими приоритетами.

77. Правительствам следует разработать фискальную политику, учитывающую земельные и жилищные аспекты. Земля составляет значительную часть общих затрат на строительство и служит стратегическим рычагом, определяющим, где и как будет производиться жилье. Правильная интеграция позволяет лучше планировать, согласовывать с инфраструктурой и удовлетворять потребности в социальном жилье. Не менее важно противостоять спекулятивной динамике земельных рынков. Правительствам следует рассмотреть правовые и фискальные механизмы для предотвращения спекуляции землей, такие как налогообложение неиспользуемых земель, обеспечение условий для застройки с четко установленными сроками или экспериментальное внедрение прав на проживание на основе использования.

78. Кроме того, политика планирования землепользования и распределения земельных участков должна активно поддерживать доступ к надлежащему жилью для малообеспеченных и уязвимых групп населения. Это включает в себя обеспечение строительства доступного по цене жилья в удобно расположенных районах со смешанным использованием и смешанными доходами, с доступом к инфраструктуре, услугам и возможностям трудоустройства, а не только в периферийных или неблагоустроенных зонах.

79. Хорошие результаты показал такой подход, как инклюзивное зонирование. Требуя, чтобы часть новых объектов недвижимости включала в себя экономически доступные жилищные единицы, правительства могут гарантировать, что выгоды от роста стоимости земли не достанутся исключительно частным субъектам. Такой подход помогает направить выгоды от урбанизации на нужды домохозяйств с более низким уровнем дохода, поддерживая социальную интеграцию и способствуя более сбалансированному городскому развитию. Однако без тщательной проработки инклюзивное зонирование может привести к тому, что ценовая доступность жилья будет ограничена по времени, жилье будет располагаться в менее удобных для проживания районах, а расходы будут переложены на домохозяйства со средним уровнем дохода. Более жесткие целевые показатели ценовой доступности, долгосрочные обязательства и требования эффективности на местах могут помочь справиться с этими сложностями.

80. Еще одним эффективным инструментом является перераспределение или объединение земель, которое позволяет нескольким землевладельцам объединить свои участки для скоординированной новой застройки. После создания инфраструктуры земля перераспределяется в качестве участков с подведенными коммуникациями, часть из которых выделяется для общественного пользования или продается для финансирования затрат на инфраструктуру. Этот механизм помогает максимально увеличить стоимость земли для сообщества, способствуя при этом упорядоченному расширению города.

81. Правительства также должны принять меры по борьбе со спекуляцией землей и с пустующей недвижимостью, что способствует искусственному дефициту и инфляции цен. Введение налога на пустующую недвижимость или установление временных ограничений на застройку может сдерживать спекулятивное владение землей и стимулировать своевременное и продуктивное использование земли, особенно в городских районах с высоким спросом.

82. Наконец, правительства должны укреплять системы информации о земле, включая кадастровые базы данных и базы данных по оценке имущества. Актуальные и точные данные учета земельных ресурсов необходимы для применения инструментов финансирования на основе земельных ресурсов, обеспечения справедливого и транспарентного налогообложения, а

также для применения механизмов получения дохода от земельных участков. Эти системы составляют техническую основу эффективного управления земельными ресурсами и городского планирования.

3. Разработка интегрированных, оцифрованных и открытых систем данных о жилищных и земельных ресурсах для лучшего понимания официальных и неофициальных рынков жилья и обеспечения транспарентности и доступности

83. Правительства должны повысить транспарентность, уменьшить информационную асимметрию и способствовать созданию более конкурентоспособного рынка финансирования жилищного строительства путем разработки всеобъемлющих, регулярно обновляемых и детализированных систем данных о жилищных и земельных ресурсах. Эти системы должны отражать текущую и прогнозируемую динамику спроса и предложения на официальном и неофициальном рынках, а также в сегментах владения и аренды, и быть разбиты по уровню дохода, полу, типу владения и географическому положению.

84. Правительствам следует уделять первоочередное внимание разработке всеобъемлющих, регулярно обновляемых и детализированных систем информации о жилищных и земельных ресурсах в качестве основы для эффективной жилищной политики и планирования. Данные о спросе особенно важны для понимания структуры нуждающихся в жилье, типов и местоположения требуемого жилья, а также его ценовой доступности, особенно для малообеспеченных групп населения. Эти данные необходимо собирать с помощью обследований домохозяйств, административных документов и инновационных инструментов, таких как мобильные технологии и спутниковые изображения.

85. Важно, чтобы данные о жилье были разбиты по уровню дохода, полу, типу владения и географическому положению, чтобы отразить все разнообразие потребностей в жилье и избежать универсальных решений. Учитывая сложность проблемы ценовой доступности жилья, традиционные показатели, такие как соотношение расходов и доходов, должны быть дополнены анализом остаточного дохода, который лучше отражает реальную покупательную способность домохозяйств после удовлетворения основных потребностей.

86. Открытый доступ к картам зонирования, земельным кадастрам и данным о выдаче разрешений позволяет улучшить планирование, получить обоснованные инвестиции и обеспечить подотчетность регулирующих органов. Устраняя информационные пробелы и способствуя транспарентности данных, правительства могут расширить возможности государственных и частных субъектов, повысить адресность финансовых инструментов и субсидий и способствовать формированию конкурентоспособного и эффективного рынка жилья, который является инклюзивным и учитывает различные потребности.

87. Это также поможет всем заинтересованным сторонам лучше понять спрос и предложение на жилье на различных субрынках – официальном и неофициальном, в сегментах аренды и владения – чтобы более эффективно адаптировать финансовые инструменты, субсидии и программы строительства жилья.

88. Фактические данные должны не только отражать потребности в жилье и предъявляемые к нему условия, но и позволять оценить, как рынки реагируют на существующие политические механизмы и вмешательства. Данные о предложении – такие как тенденции в производстве жилья, цены, показатель доли пустующей недвижимости и активность застройщиков – иллюстрируют реакцию рынка в режиме реального времени, предлагая критически важные сведения об эффективности текущих регулятивных и фискальных инструментов. В сочетании с данными о спросе такая информация может выявить несоответствия, перекосы или пробелы, указывая, где требуется дополнительная поддержка, коррекция или инновации. Создание подобной доказательной базы позволит правительствам принимать обоснованные, адаптивные решения и лучше согласовывать жилищную политику с реальной динамикой рынка и социальными результатами.

89. Директивные органы должны обязать публиковать на муниципальном уровне четкие и доступные карты зонирования, кадастры земель, пригодных для застройки, и данные о выдаче разрешений. Такая транспарентность необходима для выявления регуляторных ограничений, обеспечения обоснованного планирования и подотчетности местных органов самоуправления. Параллельно с этим правительства должны создать системы регулярного аудита правил землепользования, оценивая их влияние на производство жилья, его ценовую доступность и пространственную справедливость. Необходимо отслеживать и публиковать открытые данные по таким показателям динамики экономики, как время обработки разрешений, уровень одобрения застройки и соответствие потребностям в жилье. За счет институционализации

надзора, основанного на данных, этот подход способствует выработке политики на основе фактических данных и поддерживает постоянное совершенствование систем управления земельными ресурсами.

90. Для этого необходимо укреплять институциональный потенциал. Это включает в себя инвестиции в обучение сбору и анализу данных, модернизацию цифровых систем и развитие сотрудничества между секторами и учреждениями. Совершенствование инфраструктуры данных о жилье позволит повысить эффективность принятия решений как государственным, так и частным сектором, сократить несоответствие спроса и предложения и создать более гибкие и инклюзивные рынки жилья.

4. Уменьшение бюрократических барьеров, упрощение и оцифровка процессов выдачи разрешений на жилье и земельные участки, чтобы сократить задержки, снизить затраты и повысить прозрачность

91. Правительства должны поставить упрощение бюрократических процессов в центр реформы жилищной политики, особенно для расширения производства и финансирования экономически доступного и надлежащего жилья для малообеспеченных групп населения. Чрезмерно сложные, многоуровневые административные системы для приобретения земли, получения разрешений на строительство, согласования модернизации и сертификации проживания создают значительные задержки и увеличивают расходы. Это бремя непропорционально сильно сказывается на мелких застройщиках, кооперативах и гражданских инициативах – именно тех субъектах, которые больше всего вовлечены в обслуживание рынка жилья для лиц с низким уровнем дохода.

92. Упрощение бюрократических процессов начинается с устранения избыточных или необязательных шагов в процедурах получения разрешений. Четкие, упорядоченные процессы, закрепленные в обновленных нормативных актах, необходимы для обеспечения возможности получения разрешений на землю и строительство без чрезмерных юридических и административных затрат. Установление предсказуемых сроков, сокращение числа требуемых учреждений и стандартизация документации могут снизить барьеры для входа, сократить распространенность неформальных методов и улучшить подотчетность.

93. Целесообразно создание цифровых платформ для выдачи разрешений. Системы «единого окна», объединяющие в одном интерфейсе зонирование, экологические и строительные согласования, позволяют отслеживать ситуацию в режиме реального времени и сокращают вероятность произвольных задержек. В сочетании с открытыми системами данных цифровизация повышает прозрачность и помогает как государственным, так и частным субъектам более эффективно планировать и финансировать проекты.

94. Правительства должны способствовать уделению большего внимания экономически доступному жилью, создавая специальные программы и оптимизируя процессы одобрения, в которых приоритет отдается проектам, ориентированным на малообеспеченные группы и группы населения, недостаточно обеспеченные услугами. Это включает в себя изменение стимулов – предложение ускоренного получения разрешений, снижения сборов и гибкости в регулировании для проектов, которые предоставляют действительно доступные жилищные единицы. Однако, несмотря на то, что гибкость регулирования может сыграть важную роль в ускорении строительства экономически доступного жилья, она должна быть тщательно продумана. В некоторых случаях масштабная либерализация невольно привела к тому, что большая часть инвестиций оказалась сосредоточена в элитных и коммерческих проектах, что еще больше исключает группы населения со средним и низким уровнем дохода. Во избежание таких последствий стимулы и реформы должны быть явно привязаны к четким результатам по ценовой доступности и достаточности, механизмам подотчетности и долгосрочным гарантиям доступности.

95. Правительствам также следует адаптировать системы и процедуры для открытой поддержки мелких застройщиков, строителей и гражданских инициатив, которые зачастую имеют больше возможностей для обслуживания неофициальных рынков и рынков с низким уровнем дохода. Упрощенное соблюдение требований, специализированная техническая поддержка и инклюзивные закупки могут позволить этим субъектам принимать более активное участие, расширять масштабы своих усилий и вносить вклад в инклюзивное городское развитие. В некоторых случаях правительства могут ввести правила застройки «по праву», позволяющие осуществлять жилищные проекты, соответствующие зонированию и строительным нормам, без дополнительных согласований. Введение установленных законом сроков рассмотрения, перевод заявок в цифровой формат и ограничение требований к

проведению общественных слушаний могут сократить бюрократическую волокиту и способствовать более оперативному развитию застройки.

96. Важно отметить, что упрощение бюрократических процессов заключается не в единообразном снижении стандартов, а в обеспечении соразмерности, транспарентности и соответствия нормативной базы общественным интересам. В некоторых случаях это может потребовать уменьшения административного бремени для строительства экономически доступного жилья и поэтапного строительства. Такие дифференцированные подходы помогают более продуктивно направлять государственные ресурсы, повышать эффективность и улучшать общую оперативность и справедливость жилищных систем.

5. Снижение стоимости жилья путем уменьшения затрат на инфраструктуру и предоставление услуг (за счет компактной и хорошо спланированной пространственной застройки), обеспечения доступа к недорогим, удобно расположенным земельным участкам с подведенными коммуникациями (за счет перераспределения земельных участков, банковских операций с землей, урегулирования статуса земель в соответствии с их назначением и использования общественных земель), поддержки отечественной строительной отрасли и содействия повышению плотности населения в городах (за счет точечной застройки, вертикального расширения, ремонта и перестройки существующих зданий и реформы зонирования)

97. Жилье должно быть признано стратегическим сектором, способным стимулировать широкое экономическое развитие. Однако во многих странах высокая стоимость инфраструктуры, земли и строительства по-прежнему является барьером, ограничивающим ценовую доступность жилья для домохозяйств с низким и средним уровнем дохода. Устранение этих структурных ограничений необходимо для раскрытия экономического и социального потенциала сектора, содействия занятости, поддержки местных цепочек создания стоимости и создания более справедливых городов.

98. Правительствам следует применять комплексный подход, который одновременно повышает ценовую доступность жилья, стимулирует местную экономику и поддерживает инклюзивную урбанизацию. Стоимость услуг и инфраструктуры можно снизить за счет содействия компактной городской застройке, скоординированного городского планирования и целевых государственных инвестиций – особенно во внешнюю инфраструктуру, что может значительно снизить общие затраты на производство жилья и одновременно повысить эффективность предоставления услуг.

99. Улучшение доступа к хорошо расположенным земельным участкам с подведенными коммуникациями имеет решающее значение. Такие механизмы, как перераспределение земельных участков, банковские операции с землей, урегулирование статуса земель в соответствии с их назначением и использование общественных земель, когда они доступны, могут высвободить городские земли для застройки и снизить спекулятивное давление. В рамках государственной политики следует отдавать предпочтение землям, которые связаны с рабочими местами, транспортом и основными услугами, особенно для строительства экономически доступного жилья.

100. Поддержка отечественной строительной отрасли является важнейшим рычагом экономической интеграции. Правительства должны уделять пристальное внимание здоровью и устойчивости цепочек поставок основных строительных материалов, обеспечивая их наличие, ценовую доступность и качество. Включение в строительные нормы и правила материалов из местных источников, материалов замкнутого цикла и устойчивых к изменению климата, а также активное содействие их использованию снижают зависимость от импорта, поддерживают малые предприятия и стимулируют инновации в области «зеленых» технологий. Одновременно инвестиции в профессиональную подготовку и развитие рабочей силы в строительном секторе могут расширить возможности достойной работы и укрепить местный потенциал для обеспечения экономически доступного и экологичного жилья в требуемом масштабе.

101. Стратегии повышения плотности застройки городов, такие как точечная застройка, вертикальное расширение, реформы зонирования, ремонт и переоборудование существующих зданий под жилье, могут увеличить предложение жилья в районах, пригодных для застройки, снизить стоимость единицы жилья и способствовать более эффективному использованию инфраструктуры. Эти меры, если они разработаны с участием всех заинтересованных сторон, могут способствовать компактному, связанному и устойчивому росту городов.

В. Частное финансирование

102. Частное финансирование играет центральную роль в расширении масштабов строительства экономически доступного и инклюзивного жилья, однако его потенциал по-прежнему используется недостаточно, особенно на рынках жилья с низким уровнем дохода и неофициальных рынках. Правительства и партнеры по процессу развития должны мобилизовать и эффективно направлять различные потоки частных финансовых ресурсов в партнерстве с микрофинансовыми учреждениями, долевыми инвесторами и мелкими застройщиками.

1. Финансы домохозяйств

а) Диверсификация и более инклюзивные инструменты финансирования жилищного строительства путем облегчения доступа к ипотечным жилищным кредитам и создания дополнительных инструментов жилищного финансирования, таких как микрофинансирование для поэтапного строительства, кооперативные схемы, смешанное финансирование и схемы поддержки аренды

103. Домохозяйства несут основную часть расходов на жилье, как в случае формальных, так и неформальных жилищных решений. Поэтому содействие финансированию жилищного строительства имеет решающее значение в деле обеспечения надлежащего жилья для всех. Правительства должны обеспечить инклюзивность, доступность и более широкое распространение жилищной ипотеки.

104. Однако традиционные ипотечные продукты, как правило, рассчитаны на людей, получающих официальные доходы от среднего до высокого уровня, и зачастую исключают группы населения с низкими доходами, занятых в неформальном секторе, основанном на наличных деньгах, людей с нестабильными или не подтвержденными официально доходами, а также тех, кто ищет варианты владения жильем, не связанные с собственностью. Для устранения этих пробелов и обеспечения доступа к надлежащему, безопасному и экономически доступному жилью для всех необходим более широкий спектр финансовых решений. Правительства должны создавать благоприятные условия посредством продуманной политики, нормативной базы, налоговых стимулов, механизмов разделения рисков и стратегий государственных инвестиций, которые позволят частному сектору, финансовым учреждениям и другим заинтересованным сторонам разрабатывать и внедрять разнообразные, инклюзивные и доступные по цене решения в области финансирования жилищного строительства. В свою очередь, частные субъекты должны расширить доступ к низкопроцентным ссудам, моделям совместного владения жильем и общинным земельным целевым фондам, чтобы снизить первоначальные затраты и обеспечить долгосрочную доступность, особенно для групп населения, недостаточно обеспеченных услугами. Эти подходы должны выходить за рамки традиционных моделей финансирования, основанных только на ипотеке, и позволять разрабатывать разнообразные и инклюзивные инструменты финансирования жилищного строительства. Это означает расширение экосистемы финансирования жилищного строительства за счет включения в нее следующих элементов:

а) **Кооперативные, самоуправляемые и взаимные модели финансирования жилищного строительства**, включая сберегательные группы, ассоциации взаимопомощи и общинные земельные целевые фонды. Эти механизмы позволяют сообществам объединять ресурсы, коллективно управлять жилищными активами и создавать неспекулятивные самоуправляемые жилищные решения.

б) **Поддержка моделей коллективной собственности на землю**, которые требуют альтернативных форм владения и собственности, регулируемых в соответствии со сроками погашения кредитов и экономической деятельностью.

с) **Инструменты поддержки сектора аренды**, такие как государственные гарантии, субсидирование процентных ставок и кредитные линии, которые могут стимулировать развитие доступной аренды, особенно на рынках, где преобладают мелкие арендодатели.

д) **Микрофинансирование для поэтапного строительства** с учетом потребностей домохозяйств с неофициальными доходами и отсутствием официального залога. Эти небольшие, гибкие ссуды позволяют семьям с низким уровнем дохода постепенно строить или благоустраивать жилье.

е) **Смешанные стратегии финансирования**, сочетающие государственные субсидии, донорскую поддержку и частные инвестиции для снижения рисков и

масштабирования инновационных продуктов финансирования жилищного строительства. Эти модели могут быть особенно эффективны для поддержки схем аренды с правом выкупа или строительства объектов с различной формой владения.

105. Следует усовершенствовать рынки финансирования доступного жилья путем выявления и устранения нормативных и институциональных барьеров. Это включает в себя проведение диагностики для выявления уязвимых мест на рынке и в законодательстве; реформирование нормативной базы для облегчения доступа групп населения, недостаточно обеспеченных услугами; и поддержку инноваций в области финансовых технологий и цифрового финансирования, которые предлагают новые способы охвата неформальных домохозяйств и домохозяйств с низким уровнем дохода.

106. Особое внимание следует также уделить созданию нерыночных моделей жилья, таких как кооперативы и жилищные ассоциации взаимопомощи. Эти модели помогают уберечь сообщества от спекуляций и укрепить социальный капитал и демонстрируют устойчивость в периоды экономического стресса. Правительства должны создать специальную законодательную основу, предоставлять кооперативам низкопроцентные или гарантированные ссуды и выделять общественные земли для поддержки их развития.

107. Кроме того, правительства должны содействовать развитию коллективных сберегательных и кредитных систем, основанных на доверии и солидарности, в рамках которых общественные группы объединяют ресурсы, регулярно вносят взносы и предоставляют своим членам гибкие и доступные ссуды. Эти системы играют важную роль в охвате групп населения, лишенных возможности пользоваться официальными финансовыми услугами, таких как работники неформального сектора, женщины и домохозяйства с низким уровнем дохода, а также в укреплении финансовой устойчивости и самостоятельности на местах. Их эффективность зависит от юридического признания, технической поддержки и связи с государственными программами развития.

108. Параллельно следует развивать национальные сберегательные инструменты, которые направляют вклады граждан на инвестиции в объекты общественного интереса, такие как экономически доступное жилье и важнейшие объекты инфраструктуры. Эти механизмы позволяют правительствам мобилизовать широко рассредоточенные сбережения и направлять их через регулируемые учреждения на финансирование социально значимых целей, одновременно предлагая безопасные и доступные возможности для сбережений населению в целом. Модели могут включать трасты обязательных взносов работодателей и сотрудников, которые объединяют регулярные взносы в управляемые фонды, предназначенные для долгосрочных социальных инвестиций.

109. Поскольку денежные переводы часто поддерживают поэтапное строительство жилья в уязвимых районах, есть возможность увязать эти инвестиции с адаптацией к климатическим изменениям и планированием мероприятий по повышению устойчивости к стихийным бедствиям. Правительства должны стимулировать модернизацию жилья с учетом климатических особенностей, используя денежные переводы, и интегрировать сообщества, принимающие мигрантов, в программы благоустройства трущоб, урегулирования статуса земельных участков и повышения устойчивости к внешним воздействиям.

110. Мобилизация капитала диаспор для строительства экономически доступного жилья требует разработки специальных финансовых инструментов, способных воплотить транснациональную солидарность в конкретных результатах жилищного строительства. Такие инструменты, как облигации диаспоры, ипотечные кредиты, связанные с денежными переводами, и кооперативные жилищные схемы, могут обеспечить структурированные пути для направления средств экспатриантов на рынки экономически доступного жилья. Однако политики должны внимательно следить за рисками, связанными со спекуляциями. При отсутствии строго контроля приток капитала диаспоры на местные рынки недвижимости может непреднамеренно привести к росту цен на жилье, снизить ценовую доступность для уязвимых домохозяйств и углубить социальное неравенство. Согласовывая финансирование диаспоры с целями в области устойчивого развития и справедливости, правительства могут добиться того, чтобы эти ресурсы способствовали долгосрочной безопасности жилья, а не усугубляли диспропорции на рынке жилья.

b) Укрепление финансовых посредников и расширение доступа к долгосрочному капиталу за счет предоставления ликвидности, кредитных гарантий, специализированной нормативной поддержки и повышения транспарентности

111. В условиях, когда первичный рынок ипотечных кредитов хорошо развит, правительствам следует расширять свои стратегии финансирования жилищного строительства, чтобы обеспечить инклюзивность за счет поддержки дополнительных финансовых посредников, таких как вторичные ипотечные учреждения, организации микрофинансирования, кооперативные кредиторы и общественные финансовые организации. В условиях, когда рынок ипотечных кредитов еще не развит, приоритетом должно стать укрепление его основ при одновременном продвижении альтернативных подходов с помощью тех же дополнительных посредников. Эти субъекты необходимы для обслуживания домохозяйств, исключенных из официальных систем ипотечного кредитования, в том числе занятых в неформальном секторе и тех, кто занимается поэтапным самостроительством.

112. Одним из ключевых приоритетов является повышение способности этих учреждений мобилизовать долгосрочный капитал и эффективно управлять рисками. Этого можно добиться с помощью стимулирующей денежно-кредитной и фискальной политики, обеспечивающей ликвидность, доступ к оптовому финансированию и внедрение кредитных продуктов, индексированных на инфляцию, которые защищают заемщиков и кредиторов от макроэкономической волатильности. Однако при отсутствии надлежащего контроля благоприятные денежно-кредитные условия, такие как низкие процентные ставки и валютное стимулирование, также могут направить чрезмерный капитал в недвижимость, разжигая спекуляции и взвинчивая цены. Чтобы жилье не рассматривалось только как финансовый товар, эти меры должны сопровождаться сильными гарантиями, включая жилищное регулирование, налоги на спекулятивные покупки и защиту арендаторов. В более широком смысле для обеспечения долгосрочной эффективности необходимы рациональное управление денежно-кредитной сферой и усиление регуляторного надзора. Механизмы разделения рисков, такие как кредитные гарантии и частичное покрытие рисков, могут дополнительно стимулировать финансовые учреждения к кредитованию недостаточно освоенных рынков.

113. Параллельно с этим правительства должны инвестировать в инфраструктуру, необходимую для углубления и стабилизации рынка жилищного финансирования. Это включает в себя поддержку развития механизмов секьюритизации и рынков облигаций, которые позволят учреждениям увеличить объемы кредитования, обеспечивая при этом строгий регуляторный надзор и соответствие целям социального жилья. Техническая поддержка микрофинансовых учреждений также необходима, чтобы помочь им перейти к индивидуальным моделям кредитования, создать надежные базовые банковские системы и соответствовать пруденциальным нормам.

114. Для укрепления доверия и привлечения долгосрочного капитала, особенно от инвесторов в проекты социальной и экологической значимости и учреждений по финансированию развития, правительства должны способствовать транспарентности посредством кредитных рейтингов, контрольных показателей эффективности и открытого обмена данными. Укрепление кредитных бюро, ипотечных страховщиков и поставщиков технических услуг также поможет снизить риск жилищного финансирования для заемщиков с низким уровнем дохода, поддерживая при этом финансовую стабильность.

115. В настоящее время денежные переводы превышают официальную помощь в целях развития и прямые иностранные инвестиции во многих странах с низким и средним уровнем дохода. Однако они по-прежнему недостаточно используются в официальном планировании развития. Правительствам и учреждениям развития следует официально включить денежные переводы в национальные жилищные стратегии и разработать и распространить гибкие, поэтапные продукты жилищного финансирования, такие как микроипотеки, кредиты на улучшение жилищных условий и схемы совместного финансирования, которые соответствуют структуре денежных переводов мигрантов и их способности погасить займы.

116. Принимая эти меры на скоординированной и продуманной основе, правительства могут создать более устойчивую и справедливую систему финансирования жилищного строительства, которая будет обслуживать различные типы владения жильем, поддерживать инклюзивное городское развитие и способствовать осуществлению права на достаточное жилище для всех.

2. Финансирование строительства

а) Мобилизация финансирования для ускорения строительства экономически доступного жилья с учетом климатических условий при одновременном управлении рисками

117. Доступ к финансированию строительства остается одним из важнейших препятствий для расширения масштабов строительства экономически доступного жилья, особенно в условиях, когда застройщики, в частности малые и средние, сталкиваются с высокими первоначальными затратами и ограниченным доступом к долгосрочному капиталу. Правительства и УФР призваны сыграть решающую роль в стимулировании притока капитала и снижении рисков для обеспечения инклюзивного жилищного строительства.

118. Правительствам и УФР следует уделять первоочередное внимание развитию краткосрочных промежуточных кредитов, предназначенных для строительства экологичного и экономически доступного жилья. Эти инструменты необходимы для покрытия расходов на ранних этапах, включая приобретение земли, получение разрешений, подготовку технико-экономических обоснований и начальное строительство. Обеспечивая ликвидность на начальном этапе, промежуточное финансирование позволяет высвободить более долгосрочное финансирование, снизить риски для инвесторов и ускорить сроки осуществления проектов.

119. Механизмы промежуточного финансирования должны быть разработаны таким образом, чтобы стимулировать разработку и внедрение технологий, учитывающих климатические особенности, уже на самых ранних этапах застройки. В частности, доступ к финансированию зависит от соблюдения стандартов «зеленого» строительства, критериев энергоэффективности и климатически устойчивых методов строительства, что позволяет заложить устойчивость в ДНК проектов экономически доступного жилья.

120. Чтобы привлечь частный капитал на недостаточно освоенные рынки, правительства должны внедрить механизмы разделения рисков, такие как частичные кредитные гарантии, структуры субординированного долга и гранты, основанные на результатах деятельности. Эти инструменты помогают снизить воспринимаемый риск в сегментах с низким уровнем дохода и сегментах неформальной экономики и стимулируют инвесторов к участию в рынках, которых они в противном случае избегали бы.

121. Очень важно, чтобы инструменты финансирования строительства были стратегически согласованы с государственными инвестициями в инфраструктуру и обслуживание земельных участков для достижения максимальной эффективности и снижения затрат на застройку. Скоординированное планирование финансирования жилищного строительства и инфраструктуры гарантирует, что частные застройщики или сами сообщества не будут взваливать на себя все бремя подготовки площадки, что повысит жизнеспособность проекта.

122. Правительствам следует создавать многосторонние платформы финансирования жилищного строительства, включающие банки, инвесторов в проекты социальной и экологической значимости, микрофинансовые учреждения, местных застройщиков и сообщества, для совместной разработки гибких финансовых продуктов и достижения консенсуса по системам оценки рисков. Этот диалог способствует созданию целевых финансовых инструментов, которые могут развиваться в соответствии с потребностями рынка.

б) Диверсификация спектра инструментов жилищного финансирования, доступных для малых и новых застройщиков и подрядчиков по всей цепочке создания стоимости жилья путем совместной разработки таких инструментов с инвесторами, включая местные общины, и их адаптации к национальным и местным условиям и организационным структурам

123. Одним из ключевых приоритетных направлений является расширение доступа к финансированию строительства, особенно для малых и средних застройщиков, которые зачастую не имеют доступа к традиционным банковским каналам. Финансовые учреждения должны разрабатывать индивидуальные финансовые продукты, учитывающие конкретные потребности и реальное положение дел с движением денежных средств в этом сегменте. Параллельно с этим модели смешанного финансирования, стратегически сочетающие государственные средства, поддержку доноров и частные инвестиции, могут снизить предполагаемые риски и стимулировать более масштабные инвестиции в жилье.

124. Помимо финансовых инструментов, необходимо уделять внимание укреплению всей цепочки создания стоимости жилья. Это включает в себя: 1) поддержку местных цепочек поставок строительных материалов для снижения затрат и усиления экономического эффекта;

2) содействие сотрудничеству между официальными и неофициальными субъектами для обеспечения финансирования процессов поэтапного и самостоятельного строительства жилья; 3) продвижение проектов зданий, соответствующих климатическим условиям, которые помогают обеспечить доступность, снизить долгосрочные эксплуатационные расходы и повысить общее качество жилья.

125. В то же время следует значительно увеличить долевыми инвестициями, чтобы поддержать начинающих застройщиков, особенно из неблагополучных сообществ. Инициативы, подобные южноафриканскому фонду акционерного капитала «Интутхуко», показывают, как акционерный капитал в сочетании с технической поддержкой и наставничеством может позволить новым и не имеющим достаточного капитала предпринимателям войти в жилищный сектор. Масштабирование и адаптация таких моделей к местным условиям позволит сделать жилищное строительство движущей силой не только в обеспечении жильем, но и в создании всеохватывающих экономических возможностей и инноваций.

126. Чтобы привлечь долгосрочный капитал от институциональных и частных инвесторов, финансовые инструменты должны разрабатываться ими совместно с четким пониманием ожиданий инвесторов, а также местных условий финансирования жилищного строительства (особенно в странах с развивающимся рынком, где основным источником инвестиций часто являются домохозяйства и общины). Это включает в себя: 1) привлечение пенсионных фондов, инвестиционных фондов недвижимости, банков и других институциональных инвесторов на ранней стадии конструирования продукта – будь то гарантии, облигации или кредитные программы; 2) согласование финансовых продуктов с профилями риска и доходности инвесторов, операционными моделями и нормативными требованиями для обеспечения их использования и масштабирования; 3) стратегическое использование государственных средств не в качестве основного финансирования, а в качестве катализатора для привлечения больших объемов частного капитала с помощью таких инструментов, как гарантии компенсации первых убытков, снижение процентных ставок или платформы совместного инвестирования, таким образом, чтобы усилить, а не вытеснить существующие инвестиции, осуществляемые под руководством местных сообществ.

127. Для создания инклюзивных и устойчивых систем финансирования жилищного строительства важно, чтобы правительства и партнеры по процессу развития основывали свою политику и нормативную базу на местных реалиях, а не пытались копировать высокофинансированные модели стран глобального Севера. Экосистемы финансирования жилищного строительства в странах глобального Юга формируются под воздействием различных внутренних сдерживающих факторов, таких как ограничение доступа к кредитам и возможностей их получения, неофициальные финансовые сети и сильная роль государственного сектора, а также внешних факторов, включая подверженность глобальным потокам капитала и колебаниям процентных ставок.

128. Во многих странах Глобального Юга официальные рынки ипотечных кредитов остаются неполными или недоступными для большинства населения. Вследствие этого национальные системы зачастую отражают один из двух основных путей развития: 1) модели с участием государства, в которых правительства напрямую финансируют или предоставляют решения в области жилищного строительства; 2) нерегулируемые финансовые модели, в которых преобладают неофициальные или мелкомасштабные финансовые процедуры в отсутствие развитой банковской инфраструктуры.

129. В национальных стратегиях финансирования жилищного строительства необходимо отказаться от универсальных подходов и вместо этого принять учитывающие контекст рамочные программы, которые: 1) признают и поддерживают модели финансирования, ориентированные на государство, а также неофициальные и общинные модели финансирования как действительные и эффективные компоненты ландшафта жилищного финансирования; 2) предлагают целевую нормативную и финансовую поддержку мелким застройщикам, особенно в районах с низким уровнем доходов и во второстепенных городах, где официальные кредитные рынки зачастую недоступны; 3) используют финтех-решения для расширения мобильной оценки платежеспособности заемщиков и цифрового доступа к финансированию жилищного строительства, особенно в условиях недостаточной обеспеченности услугами или в сельской местности; 4) признать двойную зависимость систем глобального Юга от неустойчивого иностранного капитала и слабой внутренней финансовой инфраструктуры и создать гарантии для управления этой структурной уязвимостью.

130. Адаптируя механизмы финансирования жилищного строительства к местным институциональным, экономическим и социальным условиям, правительства могут обеспечить

более широкую инклюзию, способствовать стабильности рынка и создать жилищные системы, которые будут масштабируемыми и социально отзывчивыми.

3. Инвестиционный капитал

а) Содействие более активному участию частного сектора на рынках экономически доступного и инклюзивного жилья путем снижения риска инвестиций и обеспечения долгосрочной стабильности рынка

131. Правительствам следует провести комплексный анализ национальных потребностей в жилье и системы финансирования, чтобы выявить системные пробелы, недостаточно обеспеченные услугами группы населения и искажающие стимулы, которые препятствуют всеобщему доступу. Им также следует изучить структурные барьеры, ограничивающие участие частного сектора, и создать платформы для скоординированного диалога с целью изучения соответствующих контексту стимулов, регуляторных реформ и механизмов разделения рисков, которые могут облегчить и расширить ответственные частные инвестиции в доступное и надлежащее жилье.

132. Для укрепления финансовых основ инклюзивных жилищных систем, включая развитие и расширение социального жилья, правительствам и финансовым учреждениям следует активно диверсифицировать источники и виды капитала, привлекаемого для финансирования жилищного строительства. Это предполагает выход за рамки традиционных банковских каналов и включение инновационных финансовых инструментов и субъектов, ориентированных на достижение поставленных целей.

133. Правительства должны задействовать весь спектр участников финансового сектора, включая рынки капитала, пенсионные фонды, страховые компании, институциональных инвесторов и учреждения по финансированию развития, чтобы диверсифицировать инструменты финансирования жилищного строительства по всей цепочке создания стоимости. Это включает в себя содействие использованию долгосрочных инвестиционных механизмов, поддержку жилищных облигаций, механизмов секьюритизации, финансирования за счет собственных средств и моделей смешанного финансирования с учетом национальных условий. Правительствам также следует стимулировать скоординированные стратегии, которые позволяют увязать финансовые потоки с социальными целями, снизить риск инвестиций в недостаточно освоенные рынки и обеспечить, чтобы финансовые инновации способствовали повышению доступности, инклюзивности и устойчивости жилищных систем.

134. Одна из ключевых стратегий заключается в поддержке развития инвестиционных механизмов микрофинансирования жилья, предназначенных для удовлетворения потребностей домохозяйств с низким уровнем дохода, особенно на неофициальных и поэтапных рынках жилья. Эти механизмы могут направлять капитал в организации и к клиентам, традиционно исключенным из основных ипотечных систем. Усилия должны быть направлены на облегчение доступа к внутреннему и международному капиталу для высокоэффективных микрофинансовых учреждений, особенно организаций первого и второго уровня с доказанным операционным потенциалом и стабильными портфелями. Эти субъекты часто имеют хорошие возможности для обслуживания групп населения с низким уровнем дохода, но не имеют доступа к долгосрочному капиталу в требуемом масштабе.

135. Правительствам также следует мобилизовать местный капитал, развивая рынки муниципальных или суверенных облигаций, которые могут финансировать жилищную инфраструктуру и развитие. Выпуск тематических облигаций, например «зеленых» облигаций для строительства жилья, устойчивого к изменению климата, или гендерно-ориентированных облигаций для возглавляемых женщинами домохозяйств, может привести инвестиционные потоки в соответствие с более широкими целями социальной и экологической политики, а также поддержать долгосрочные государственные инвестиции в социальное жилье. Кроме того, общины должны расширять свою доходную базу и повышать кредитоспособность, чтобы расширить доступ к облигациям на развитие инфраструктуры и инструментам финансирования, связанным с развитием.

136. Правительствам следует уделять особое внимание финансированию жилищного строительства для домохозяйств с низким уровнем дохода и групп населения, занятого в неформальном секторе, путем разработки всеохватывающих финансовых инструментов, целевых субсидий и специальных механизмов разделения рисков. Государственная политика должна поддерживать финансовые учреждения и стимулировать расширение ими доступа к кредитам в этом сегменте, одновременно снижая риск кредитования с помощью гарантий, льготного капитала и инструментов смешанного финансирования. Особое внимание следует

уделять согласованию этих усилий с системами социальной защиты и реалиями неформального дохода, чтобы обеспечить справедливый и постоянный доступ к надлежащему жилью.

137. Хорошо продуманные субсидии по-прежнему важны для снижения рисков выхода на недостаточно освоенные рынки и стимулирования участия частного сектора в сегментах жилья с низким уровнем дохода. При эффективном подходе и в сочетании с другими финансовыми инструментами субсидии могут сделать инвестиции в жилье более привлекательными и жизнеспособными как для застройщиков, так и для кредиторов.

138. Изменение климата представляет собой одновременно риск и потенциальную возможность. Рамочные программы финансирования жилищного строительства должны включать стандарты «зеленого» строительства, способствовать доступу к ссудам на энергоэффективное жилье и поддерживать выпуск «зеленых» облигаций для жилищного строительства. Строительные нормы и стандарты климатической устойчивости должны сочетаться с финансовыми стимулами для поддержки внедрения во всех сегментах доходов.

139. Чтобы привлечь частный капитал в строительство экономически доступного жилья, правительства должны принять комплексный подход к снижению рисков, который выходит за рамки кредитных гарантий, капитальных субсидий или грантов, основанных на показателях эффективности. Хотя такие инструменты по-прежнему важны, слишком активное использование субсидий или гарантий без решения проблем структурной неэффективности чревато искажением рынка и дестимулированием устойчивых инвестиций. Поэтому правительствам следует сочетать финансовые инструменты с реформами в жилищном секторе. Такой комплексный подход гарантирует, что меры по снижению рисков повысят эффективность, транспарентность и долгосрочную доступность, а не скроют глубинные проблемы.

140. Правительствам следует сосредоточиться на создании предсказуемой, транспарентной и хорошо регулируемой среды, которая снижает неопределенность и транзакционные издержки для частных субъектов. Это включает в себя совершенствование систем оценки недвижимости, укрепление процессов выдачи разрешений и планирования, а также расширение доступа к достоверным данным о земельных участках, спросе на жилье и показателях рынка.

141. Государственно-частно-общинные партнерства могут играть важную роль в увеличении объема инвестиций в строительство экономически доступного жилья и благоустройство неформальных поселений при условии, что они подкреплены надежным управлением, справедливыми механизмами разделения рисков и согласованы с целями обеспечения доступности, удобства проживания и экологической устойчивости.

142. В конечном счете, снижение рисков должно быть включено в системные улучшения, которые обеспечивают конкурентные рынки, уменьшают информационную асимметрию и способствуют долгосрочному доверию инвесторов к инклюзивным жилищным системам.

b) Восстановление равновесия и регулирование рынков жилья при помощи согласованной нормативной базы, которая объединяет финансирование жилищного строительства, планирование землепользования, налогообложение и стандарты строительства и в рамках которой жилье рассматривается как право и социальное благо, сдерживаются спекулятивные инвестиции и финансовализация жилья, а также регулируется краткосрочная аренда

143. Обеспечение инклюзивности, ценовой доступности и устойчивости жилищных систем требует переосмысления методов управления и регулирования рынков жилья. Правительства должны выйти за рамки разрозненных политических подходов и создать комплексную нормативную базу, которая приведет финансирование жилищного строительства, планирование землепользования, налогообложение и стандарты строительства в соответствие с более широкими общественными целями, в частности доступностью, справедливостью и экологической устойчивостью.

144. Центральным элементом этой задачи является создание надежной и слаженной правовой инфраструктуры. Это включает в себя надежные и принудительные права собственности, справедливые механизмы отчуждения заложенной недвижимости – т. е. процессы, позволяющие кредиторам взыскивать залог в случае невозврата кредита, но с гарантиями обеспечения надлежащей процедуры, транспарентности, пропорциональности и защиты уязвимых домохозяйств, – и четкий надзор за финансовыми инструментами, такими как ценные бумаги, обеспеченные залогом недвижимости, облигации с покрытием и другие инструменты рынка капитала. Эти инструменты, хотя и являются потенциально ценными в плане мобилизации инвестиций, должны применяться в условиях жесткого государственного

регулирования, чтобы обеспечить выполнение ими социальной функции жилья. Это означает включение в их структуру критериев транспарентности, защиты прав потребителей и ценовой доступности жилья, подкрепленных государственными инструментами снижения кредитного риска, такими как гарантии компенсации первых убытков или целевые поступления на проекты экономически доступного жилья.

145. Необходимо срочно пересмотреть социальную функцию жилья. Во многих юрисдикциях частные инвестиционные компании, инвестиционные фонды недвижимости и другие институциональные инвесторы стали доминировать в финансировании жилищного строительства, зачастую ставя во главу угла финансовую прибыль, а не социальное назначение жилья. Это привело к росту цен, перемещению населения и ущемлению права на жилище, особенно для малообеспеченных и маргинализированных слоев населения.

146. Правительства должны играть более активную роль в регулировании рынков недвижимости, чтобы обеспечить транспарентность, ограничить спекуляции и привести инвестиции в соответствие с социальными и экологическими приоритетами. Это включает в себя переориентацию на жилье как на право и социальное благо, ограничение спекулятивных инвестиций и финансиализации жилья, а также регулирование краткосрочной аренды.

147. Чтобы переломить тенденцию к финансиализации, правительства должны целенаправленно стимулировать государственные и общественные модели. Это включает в себя расширение поддержки некоммерческих застройщиков жилья, кооперативов и общинных земельных целевых фондов, а также переориентацию государственных инвестиций на приоритет коллективных, а не индивидуальных субсидий. Вместо того чтобы субсидировать отдельных покупателей на перегретых рынках, следует использовать государственные средства для поддержки долгосрочного, нерыночного жилья, которое постоянно остается доступным по цене.

148. Этот сдвиг также требует усиления регулирования рынков секьюритизации и облигаций с покрытием. Эти сложные финансовые инструменты должны работать в соответствии со строгими правилами управления, которые обеспечивают правовую определенность, качество активов и подотчетность инвесторам. Правительства должны установить четкие правовые нормы для передачи активов в компании специального назначения, требовать регулярного раскрытия информации и проведения стресс-тестирования пулов активов, а также ограничивать чрезмерное принятие на себя риска с помощью лимитов соотношения кредитов к стоимости и стандартов кредитоспособности. Централизованные реестры и стандартная документация помогут повысить транспарентность и дисциплину рынка.

149. Крайне важно, чтобы эти регуляторные реформы были встроены в более широкую систему, основанную на правах человека. Жилье – это не просто товар, это фундаментальное право. Государства должны принять и осуществить правовые и политические стратегии, которые сделают это право реальностью, особенно для групп населения, исторически недостаточно обеспеченных услугами. Правозащитный подход означает постановку измеримых целей, обеспечение участия общественности и доступа к средствам правовой защиты в случае нарушения прав. Это также предполагает пресечение действий институциональных инвесторов, которые подрывают доступность жилья. Государства должны принять законы, обязывающие инвесторов в недвижимость проводить проверку соблюдения прав человека, ограничивать рост арендной платы, повышать качество, увеличивать транспарентность и выделять часть портфеля под действительно экономически доступное жилье. Аналогичные принципы должны применяться и к индивидуальным инвесторам в недвижимость, особенно к тем, кто приобретает несколько домов или оставляет недвижимость пустующей, способствуя спекуляциям и ограничению предложения. Необходимо реформировать налоговую политику, чтобы не содействовать использованию таких методов, а доходы перенаправить на строительство экономически доступного жилья, устойчивого к климатическим изменениям.

150. К областям, требующим незамедлительного внимания, также относится регулирование краткосрочной аренды жилья, способствующей его коммерциализации и перемещению населения во многих городских районах. Правительства должны вводить ограничения на количество дней аренды, требовать лицензирования и транспарентности и отдавать приоритет долгосрочному использованию жилищного фонда, особенно в городах, испытывающих острую нехватку жилья.

151. Наконец, правительства должны решать проблемы, связанные с появлением новых форм финансиализации в таких секторах, как студенческое жилье и учреждения долговременного ухода. Эти рынки, которые часто не учитываются в нормативной базе, все чаще становятся объектом внимания финансовых субъектов, стремящихся получить высокую

прибыль за счет уязвимых групп населения. Регулирование должно обеспечивать качество, доступность и защиту от перемещения или пренебрежения. Необходимо расширить параллельные государственные и некоммерческие варианты, чтобы обеспечить реальные альтернативы.

С. Государственное финансирование и субсидии

152. Государственное финансирование играет важную роль в обеспечении равного доступа к надлежащему жилью, особенно для малообеспеченных групп и групп населения, недостаточно обеспеченных услугами. Целевые субсидии и стратегическое использование государственных активов могут снизить стоимость жилья, расширить предложение и способствовать инклюзивному городскому развитию. Для того чтобы эти меры были эффективными, они должны быть интегрированы в более широкие рамки жилищного строительства, землепользования и городского планирования, а также укреплять системы муниципального финансирования и поддерживать нерыночные и общинные решения жилищной проблемы.

1. Использование целевых государственных субсидий, снижение себестоимости жилья и расширение доступа к нему для малообеспеченных групп населения

153. Правительствам следует включить жилищные субсидии в национальную жилищную политику в качестве важнейших инструментов для решения проблем, связанных с ценовой и общей доступностью жилья, которые не могут быть решены только рыночными механизмами. Соответственно, правительства должны разрабатывать и стратегически внедрять схемы субсидирования и поддержки жилищного строительства для снижения себестоимости, увеличения предложения экономически доступного жилья и обеспечения охвата малообеспеченных групп и групп населения, недостаточно обеспеченных услугами. Государственные субсидии должны быть тщательно подобраны для решения конкретных проблем, таких как неспособность определенных групп населения получить доступ к официальным кредитам или недостаточная доступность на рынках аренды. Однако субсидии не следует рассматривать как панацею от структурных сбоев в экосистеме жилищного строительства; к последним необходимо подходить комплексно и интегрированно, чтобы обеспечить долгосрочный доступ к надлежащему жилью для всех.

154. Правительства должны направлять субсидии беднейшим домохозяйствам, используя прозрачные критерии отбора и социально-экономические данные для обеспечения справедливости и эффективности. Субсидии – включая прямые гранты, льготные займы, налоговые льготы и землю по ценам ниже рыночных – наиболее эффективны, когда они тесно связаны с контрольными показателями доступности жилья, экологической эффективностью и требованиями к инклюзивности.

155. Схемы субсидирования должны сочетать субсидирование спроса и предложения, оказывая непосредственную поддержку домохозяйствам с низким уровнем дохода и одновременно стимулируя строительство надлежащего и экономически доступного жилья. Например, целевые ваучеры на аренду или помощь в оплате первоначального взноса могут обеспечить доступ к жилью для малообеспеченных групп, а субсидии со стороны предложения могут стимулировать частных или кооперативных застройщиков к строительству нерыночного жилья в удачно расположенных районах.

156. Для улучшения результатов на системном уровне правительства могут предложить кредитные гарантии, частичное покрытие рисков и механизмы компенсации первых убытков, чтобы снизить риск кредитования работников неформального сектора и микропредпринимателей. Эти инструменты не только расширяют участие рынка, но и позволяют более эффективно использовать частное финансирование. Одновременно правительства должны обеспечить отсутствие регрессивных последствий применения системы субсидирования путем постепенного отказа от широкого субсидирования процентных ставок, от которого непропорционально выигрывают более состоятельные домохозяйства.

157. Для полного раскрытия потенциала субсидий необходимы дополнительные реформы. К ним относятся интеграция жилищных программ со стратегиями земельного и городского планирования и развитием инфраструктуры, поддержка эффективных и климатустойчивых методов строительства и инвестирование в нефинансовые услуги, такие как поддержка строительства на уровне домохозяйств, техническая поддержка или обучение безопасному строительству. Такие усилия позволяют обеспечить преобразование финансовой поддержки в долговечное и надлежащее жилье. Аналогичным образом, схемы субсидирования должны быть интегрированы с политикой доступа к земле и городского планирования, например со схемами

предоставления участков и услуг, обеспечивая бенефициарам гарантии защиты от выселения и доступ к основным услугам.

158. Схемы субсидирования должны быть встроены в более широкую стратегию финансирования жилищного строительства, согласованы с системами ипотечного кредитования, рынками аренды и инвестициями в государственную инфраструктуру. Они также должны быть адаптированы к конъюнктуре местного рынка жилья с учетом региональных различий в ценах на землю, стоимости строительства и плотности городской застройки.

159. Параллельно с этим правительства должны содействовать обеспечению защищенности имущественных прав и стабильности арендной платы с помощью моделей финансирования, ориентированных на арендаторов. Они могут включать в себя контроль арендной платы, требования по реинвестированию в содержание зданий и поддержку кооперативов арендаторов. Создание или расширение фондов социального жилья, финансируемых за счет целевых поступлений, таких как налоги на недвижимость или доход от земельных участков, может обеспечить стабильное, антициклическое финансирование, защищенное от волатильности рынка.

160. Государствам следует содействовать внедрению нерыночных решений жилищной проблемы, таких как кооперативное жилье и общинные земельные целевые фонды, чтобы расширить спектр вариантов экономически доступного и инклюзивного жилья. Правовая защита, доступ к доступному финансированию и приоритет при распределении государственных земель могут позволить общинам производить жилье и управлять им на коллективной основе, способствуя долгосрочной доступности, устойчивости и социальной сплоченности.

161. Наконец, правительства должны укреплять системы финансирования жилищного строительства, чтобы эффективно реагировать на чрезвычайные ситуации, включая стихийные бедствия, конфликты и перемещение населения, поддерживая при этом долгосрочное восстановление. В кризисных ситуациях такие инструменты, как денежные переводы, ваучеры на аренду и переходное жилье в рамках государственно-частного партнерства, могут обеспечить быстрый доступ к жилью. По мере восстановления субсидированные займы, жилищное микрофинансирование и модели сбережений на базе общин помогают домохозяйствам восстанавливаться, особенно если восстановление основано на принципе «лучше, чем было».

162. В нестабильных государствах важны инструменты, поддерживаемые донорами, неформальные финансовые каналы и международные гарантии, особенно для беженцев и внутренне перемещенных лиц. Гибкость регулирования, цифровые платформы и подходы смешанного финансирования могут повысить эффективность и прозрачность. Включение этих инструментов в национальные жилищные стратегии повысит устойчивость, инклюзивность и готовность к будущим потрясениям.

2. Использование государственных активов, таких как земля, субсидии и инфраструктура, для привлечения инвестиций в строительство жилья и благоустройство неформальных поселений

163. Правительствам следует применять стратегический подход к использованию государственных активов и финансовых ресурсов для стимулирования инклюзивных и эффективных рынков финансирования доступного жилья. Государственные земли, инвестиции в инфраструктуру, фискальные стимулы и институциональный капитал должны мобилизовываться не изолированно, а в рамках комплексных жилищных стратегий, в которых приоритетными являются доступность, достаточность и инклюзивность. Это включает в себя целевую поддержку социального жилья и благоустройство неформальных поселений в качестве ключевых компонентов государственной политики. Используя государственные земли для строительства доступного жилья, согласовывая субсидии с четкими показателями ценовой доступности и используя гарантии или смешанное финансирование для привлечения частных инвестиций, государства могут максимально повысить эффект от ограниченного бюджетного пространства.

164. Правительствам также следует определить приоритетность стратегических мер и внедрить субсидии на улучшение жилищных условий совместно с усилиями по обеспечению надежного владения жильем — законными, документально подтвержденными или признанными формами проживания — в качестве стратегического подхода к привлечению частных и общественных инвестиций в неформальные поселения. Кроме того, государственная поддержка

должна быть структурирована таким образом, чтобы привлекать частный капитал, в том числе через микрофинансирование, сбережения населения и финансирование мелких застройщиков. Транспарентное управление, четко определенные цели и стратегическое распределение государственных ресурсов имеют решающее значение для создания финансово устойчивых и социально справедливых жилищных систем в долгосрочной перспективе.

165. Местные органы самоуправления и региональные правительства должны использовать механизмы финансирования на основе земельных ресурсов, такие как получение дохода от земельных участков, налогообложение собственности, аренда земли или обязательные взносы застройщиков, для получения дополнительного финансирования на благоустройство городов и строительство экономически доступного жилья. Эти инструменты должны быть встроены в правовые и плановые рамки, чтобы обеспечить транспарентное и справедливое реинвестирование доходов от земли в инфраструктуру и услуги для неблагоустроенных районов, одновременно укрепляя местную финансовую автономию и снижая зависимость от внешнего финансирования. Они также должны искать механизмы совместного финансирования центральными, промежуточными правительствами и органами местного самоуправления, чтобы обеспечить общую ответственность и объединение ресурсов между уровнями власти, а также содействовать стратегическому использованию инструмента получения дохода от земельных участков в рамках инклюзивного городского развития в нестабильных городских районах.

166. Правительства должны стимулировать эффективные ГЧП, предлагая транспарентные стимулы, такие как освобождение от налогов, гибкость планирования или бонусы за плотность застройки, в обмен на обязательства по ценовой доступности жилья, защищенности имущественных прав и экологической устойчивости. Там, где это уместно, эти партнерства должны интегрировать стандарты устойчивости и критерии «зеленого» строительства, чтобы способствовать долгосрочной экономии средств и готовности к климатическим изменениям. Использование внутренних рынков капитала, особенно с помощью облигаций в национальной валюте и смешанных финансовых структур, также будет иметь решающее значение для увеличения объема инвестиций в инклюзивные жилищные системы, включая социальное жилье и благоустройство неформальных поселений, которые приносят доход всем группам населения.

167. Кроме того, многие субнациональные образования по-прежнему сталкиваются со значительными ограничениями в плане структурирования инвестиционно-пригодных проектов и управления ими, что ограничивает их возможности доступа к имеющимся финансовым ресурсам и их использования. Поэтому укрепление местных финансовых экосистем является одним из основных приоритетов. Это включает в себя постоянные инвестиции в институциональный и технический потенциал на муниципальном и субнациональном уровнях. Кроме того, необходимо разработать системы подотчетности для отслеживания использования мобилизованных ресурсов на достижение жилищных целей и стимулировать инвестиции в инфраструктуру и услуги, способствующие развитию экологичного жилья. Параллельно с этим расширение доступа к высококачественным детализированным данным необходимо для того, чтобы органы местного самоуправления могли лучше понять свои риски, точки уязвимости и приоритеты развития, что будет способствовать принятию более обоснованных, устойчивых и подотчетных инвестиционных решений.

168. Чтобы дополнить эти усилия, правительства должны диверсифицировать источники финансирования и укреплять финансовое благополучие поселений. Это предполагает укрепление управления государственными финансами при систематическом внедрении таких механизмов финансирования на основе земельных ресурсов, как получение дохода от земельных участков, налогообложение собственности и аренда земли. В качестве посреднических инструментов, особенно для небольших поселений, следует способствовать использованию специальных целевых средств для координации и мобилизации ресурсов от правительства, частного сектора, финансовых учреждений и других партнеров. Финансирование также должно быть направлено на создание коллективной инфраструктуры и основных услуг, которые лежат в основе устойчивых жилищных систем, — от водоснабжения и санитарии до транспорта и энергетики. Внедряя эти подходы в комплексные стратегии жилищного строительства и городского развития, правительства могут не только расширить финансовые возможности для строительства экономически доступного жилья и благоустройства неформальных поселений, но и способствовать развитию фискальной автономии на местном уровне, снизить зависимость от внешнего финансирования и укрепить долгосрочную устойчивость и инклюзивность систем финансирования жилищного строительства.

D. Международное финансирование

169. Международное финансирование играет важнейшую роль в поддержке инклюзивного, надлежащего и экологичного жилья, особенно в условиях стремительной урбанизации, неформальности и кризиса. Для достижения максимального эффекта многостороннее и двустороннее финансирование должно проводиться с учетом потребностей, согласовываться с национальными жилищными стратегиями и принимать во внимание местные реалии. Жилье должно стать одним из основных приоритетов в области развития, а финансирование должно быть направлено на неблагоустроенные регионы и уязвимые группы населения. Использование ОПР, смешанного финансирования и филантропического капитала – особенно для благоустройства трущоб и посткризисного восстановления – может способствовать более широким системным изменениям и обеспечить вклад жилья в справедливое, устойчивое и инклюзивное городское развитие.

Направление многосторонней и двусторонней поддержки на обеспечение инклюзивного, надлежащего и экологичного жилья, особенно для малообеспеченных и уязвимых групп населения

170. Для достижения значимого эффекта и обеспечения справедливости распределение и использование двусторонних и многосторонних фондов должно опираться на четкие, основанные на потребностях принципы. Это включает в себя позиционирование жилья как стратегического приоритета в области развития, направление ресурсов в районы с наибольшим спросом, адаптацию финансовых инструментов к местным условиям, согласование с национальной жилищной политикой и использование этих средств в случае чрезвычайной ситуации для поддержки быстрого восстановления и долгосрочной устойчивости.

171. Жилье должно стать одним из основных приоритетов финансирования в глобальных повестках дня, отражая срочность и масштаб потребностей. Уделяя первостепенное внимание жилью как стратегической инвестиции, многосторонние доноры могут использовать его потенциал для положительного воздействия на здравоохранение, образование и социально-экономическую интеграцию. Ресурсы следует направлять в регионы с наиболее острыми жилищными проблемами, особенно в быстро развивающиеся, такие как Африка к югу от Сахары и Юго-Восточная Азия, а также в другие регионы, где урбанизация, неформальный характер и кризисы усугубляют изоляцию. Приведение финансирования в соответствие с реальными потребностями обеспечивает более справедливые и эффективные вмешательства.

172. Финансовые стратегии должны быть адаптированы к местным условиям. Многосторонняя и двусторонняя помощь должна стимулировать использование инклюзивных, соответствующих контексту инструментов, которые охватывают группы населения, недостаточно обеспеченные услугами, способствуют разнообразию жилья и противодействуют спекулятивному давлению на рынках земли и жилья. Для усиления долгосрочного воздействия международное финансирование должно быть согласовано с национальными жилищными стратегиями и системами государственного финансирования. Это включает в себя поддержку диверсификации финансирования жилищного строительства, повышение роли финансовых посредников и расширение возможностей получения доступного финансирования на уровне домохозяйств.

173. Правительствам следует стратегически использовать средства ОПР и Международной ассоциации развития (МАР) для расширения программ строительства социального жилья и благоустройства трущоб, сочетающих основные услуги, защищенность имущественных прав, улучшение жилищных условий и социальную инфраструктуру. Эти фонды должны поддерживать инклюзивные процессы планирования, основанные на широком участии, и быть структурированы таким образом, чтобы стимулировать дополнительные инвестиции из внутренних и частных источников. Чтобы добиться максимального эффекта, страны-получатели должны согласовывать стратегии благоустройства с рамочными программами сокращения нищеты и демонстрировать четкие обязательства по обеспечению социальной справедливости, реформам управления и устойчивому городскому развитию. Ресурсы ОПР/МАР также необходимо мобилизовать для снижения риска в рамках государственно-частных партнерств и для укрепления более широких экосистем жилищного финансирования.

174. В условиях сокращения ОПР и роста глобального неравенства укрепление многосторонних партнерств, включая филантропические организации, имеет важное значение для открытия новых путей финансирования жилищного строительства. Хотя благотворительность не может выполнять функции государственного финансирования или традиционных доноров развития, она играет важную и вспомогательную роль в поддержке

инклюзивных, локальных и инновационных решений в сфере жилищного строительства. Правительствам, партнерам по процессу развития и финансовым учреждениям следует уделять первоочередное внимание и увеличивать объемы финансирования благоустройства трущоб на уровне общин как важнейшего пути к достижению целей в области устойчивого развития и обеспечению того, чтобы никто не остался без внимания. Инвестиции в преобразование неформальных поселений дают высокую социальную, экономическую и экологическую отдачу. Благоустройство улучшает здоровье населения, способствует экономической интеграции и повышает устойчивость к потрясениям. Факты свидетельствуют о том, что оно может способствовать росту внутреннего валового продукта, ожидаемой продолжительности жизни и улучшению результатов образования, при этом являясь более рентабельным и безопасным для климата, чем новое строительство.

175. Наконец, необходимо привлекать международные средства для поддержки быстрого и надежного восстановления жилья в условиях кризиса. Смешанные модели финансирования, включающие государственный, частный капитал и капитал, связанный с денежными переводами, могут ускорить восстановление и укрепить долгосрочную устойчивость.
