

Национальный обзор жилищного хозяйства и землепользования

Финансовая основа жилищного хозяйства и землепользования

**Евгения Железова
Ереван, 2017**

Текущая ситуация в секторе жилищного финансирования

Проблемы:

- Преобладание кредитования в иностранной валюте из-за предпочтений инвесторов, высокий уровень «долларизации» экономики;
- Высокие процентные ставки на внутреннем рынке;
- Короткие сроки кредитования (высокие платежи по кредитам);
- Исключение целых сегментов из рынка жилищного финансирования (арендный сектор, кредитование целевых групп).

Возможные решения:

- Создание институтов развития в сфере кредитования в национальной валюте (институты развития, федеральные агентства);
- Обеспечение стабильного притока инвестиций в национальной валюте в жилищный сектор;
- Разработка новых кредитных продуктов и сегментов рынка.

Единый подход к осуществлению политики в жилищном секторе

Создание института, ответственного за проведение жилищной политики в стране:

- Разработка и утверждение государственных стратегий/программ в области жилищного сектора
- Консолидация средств из государственного и муниципального бюджетов
- Определение целевых групп и потенциального спроса на жилье, возводимое в рамках государственных программ.

Успешный опыт:

- Российская Федерация
- Республика Казахстан
- Кыргызская Республика

Обеспечение стабильного притока инвестиций в национальную валюту в жилищный сектор

Текущие источники финансирования:

- Иностранные инвесторы / доноры (KfW, фонд «Германия-Армения», французское агентство EFT и др.
- Депозитная база

Потенциальные внутренние источники финансирования:

- Система «контрактных сбережений» → 3-5 лет (наиболее распространенный срок контрактных накоплений)
- Реформа пенсионной системы/страхового сектора → возможность инвестирования резервов страховых компаний/пенсионных фондов в ипотечные ценные бумаги

Развитие новых кредитных продуктов

- Кредиты на ремонт/реновацию (в т. ч. на повышение энергоэффективности жилого фонда)
- Развитие сектора микрофинансирования
- Развитие сектора коммерческой аренды жилой недвижимости.
- Проведение мероприятий по повышению финансовой грамотности (домохозяйства, застройщики, муниципальные предприятия)