



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ  
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ

Distr.  
GENERAL

HBP/2000/9  
20 July 2000

RUSSIAN  
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

КОМИТЕТ ПО НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ

Пункт 5 предварительной повестки дня  
шестьдесят первой сессии  
(Женева, 18-20 сентября 2000 года)

СПРАВОЧНИК ПО СТРАТЕГИЯМ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Предложения по проекту Консультативной сети по вопросам управления  
жилищным фондом и городским хозяйством

Введение

1. Жилищный сектор является крупнейшим источником потенциального экономического роста во многих странах ЕЭК. В западных странах на жилищный фонд обычно приходится более одной четверти реального капитала. Доля нового жилищного строительства составляет от 3% до 8% ВВП, за исключением жилищной инфраструктуры и бытовых услуг. Семьи обычно затрачивают на жилье от 20% до 25% своего чистого дохода. И поэтому система финансирования жилищного фонда сопряжена с важными социальными последствиями.
2. В странах с переходной экономикой финансирование жилья сталкивается со многими ограничивающими факторами, такими, как макроэкономическая нестабильность,

неразвитый финансовый сектор, слабая законодательная среда и деформированные относительные цены в жилищном секторе, что сдерживает новые капиталовложения. Чтобы облегчить обмен опытом в области финансирования жилья и разработки эффективных стратегий финансирования жилья в странах ЕЭК, необходимо предпринять всесторонний обзор существующих финансовых инструментов и систем. Такой обзор должен показать сильные и слабые стороны этих систем и их последствия для жилищного сектора и для народного хозяйства в целом.

## I. ЦЕЛЬ И ОХВАТ ПРОЕКТА

3. Целью проекта являются создание практического справочника для центральных и местных органов власти в странах ЕЭК по вопросу об определении и осуществлении стратегий финансирования жилищного фонда на основе существующих систем финансирования жилищного фонда и опыта, имеющегося в регионе. Этот проект включает две стадии.

4. На первой стадии будет уделяться внимание сбору информации о положении дел в сфере финансирования жилищного фонда в странах ЕЭК, описанию имеющихся в мире финансовых систем и инструментов и тематическим исследованиям. Будут сформулированы общие требования к правовой и институциональной структуре (финансовые услуги, система регистрации земли и кадастр, суды, государственная администрация). Будут изучены макроэкономические последствия как с точки зрения качества, так и с точки зрения количества, а также потребности рынка капитала и их воздействие на жилищный сектор.

5. На второй стадии предусматривается проведение привязанных к конкретным странам технико-экономических обоснований по просьбе отдельных стран ЕЭК. Эти технико-экономические обоснования будут касаться правовых инструментов и институциональной инфраструктуры. Будет уделяться внимание соответствующим последствиям для развития жилищного сектора и возможным вариантам такого развития (обновление/модернизация или новое строительство; структура владения: жилища, занимаемые владельцами/наемное жилье/социальное жилье; взаимосвязь между занятостью, инфляцией, домостроительной индустрией и фискальным доходом).

## II. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ПРОЕКТА

6. Проект будет осуществляться тремя группами экспертов: а) группа проекта по правовым и институциональным структурам; б) группа проекта по финансовым аспектам и в) группа проекта по макроэкономическим аспектам.

7. Будет создан руководящий комитет по проекту. Он будет включать представителей Бюро Комитета, секретариата ЕЭК, консультативной сети и участвующих международных организаций. Руководящий комитет назначит руководителя проекта.

8. Кроме того, из числа национальных экспертов и экспертов из заинтересованных международных организаций будет создана реферативная группа проекта.

### III. РАСПИСАНИЕ СОВЕЩАНИЙ

9. Предусматривается следующее расписание совещаний:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - выявление заинтересованных стран, международных организаций и источников финансирования проекта | конец 2000 года      |
| - консультации участвующих сторон и выборы групп по проекту и начало фазы I                       | зима-весна 2001 года |
| - завершение фазы I   | сентябрь 2001 года   |
| - начало фазы II в заинтересованных странах   | октябрь 2002 года    |

### IV. ФИНАНСИРОВАНИЕ

10. Проект должен финансироваться заинтересованными национальными делегациями и международными организациями. Могут быть проведены обсуждения со Всемирным банком, Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), Международным союзом финансирования жилищного сектора, Европейской ипотечной федерацией, Европейским банком реконструкции и развития (ЕБРР) и другими.

11. Комитет, возможно, пожелает:

- а) предложить Консультативной сети и секретариату развить это предложение и установить контакты с заинтересованными международными организациями;
- б) предложить Бюро рассмотреть достигнутый прогресс на своем следующем заседании.

-----