



Экономический и Социальный Совет

Distr.: General
19 July 2024
Russian
Original: English

Европейская экономическая комиссия

Комитет по градостроительству, жилищному хозяйству и землепользованию

Восемьдесят пятая сессия

Женева, 2–4 октября 2024 года

Пункт 2 предварительной повестки дня

Рабочее совещание по вопросам ценовой доступности жилья

Рабочее совещание по вопросам ценовой доступности жилья: документ для обсуждения

Записка Бюро Комитета

Резюме

В настоящем документе изложены справочная информация и основные вопросы, выносимые для обсуждения на рабочем совещании по вопросам ценовой доступности жилья, которое состоится 2 октября 2024 года в ходе восьмидесяти пятой сессии Комитета по градостроительству, жилищному хозяйству и землепользованию Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций (ЕЭК). В нем кратко изложены основные проблемы, связанные с ценовой доступностью жилья в регионе ЕЭК, и предложены рекомендации по их решению. В нем использованы итоговые данные опроса, посвященного ценовой доступности жилья, который был проведен в 2024 году Консультативной группой ЕЭК по управлению недвижимостью (см. документ ЕСЕ/НВР/2024/5), а также результаты другой выполненной на международном уровне соответствующие работы, в частности публикация 2021 года *#Housing2030 Effective policies for affordable housing in the UNECE region* (*#Жилье 2030: эффективная политика в области доступного по цене жилья в регионе ЕЭК ООН*), подготовленная ЕЭК, ООН-Хабитат и федерацией «Жилье в Европе».

Документ представлен в соответствии с документами A/78/6 (Sect. 20) и ЕСЕ/НВР/219, п. 31 b)

Рабочей группе предлагается принять к сведению представленную информацию.



I. Введение

1. В настоящем документе изложены справочная информация и основные вопросы, выносимые для обсуждения на рабочем совещании по вопросам ценовой доступности жилья, которое состоится 2 октября 2024 года в ходе восьмидесятой пятой сессии Комитета по градостроительству, жилищному хозяйству и землепользованию (Комитет) Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций (ЕЭК).
2. Цель рабочего совещания — проведение обзора проблем, связанных с ценовой доступностью жилья в регионе ЕЭК и вынесение на рассмотрение решений и надлежащей практики стран и местных органов самоуправления в регионе ЕЭК и за его пределами. На рабочем будет предложено рассмотреть и обсудить итоговые данные опроса 2024 года по ценовой доступности жилья, который был проведен Консультативной группой ЕЭК по управлению недвижимостью, а также результаты другой выполненной на международном уровне соответствующей работы организаций-партнеров, включая Программу Организации Объединенных Наций по окружающей среде, Программу Организации Объединенных Наций по населенным пунктам (ООН-Хабитат), Конгресс местных и региональных властей Совета Европы, федерацию «Жилье в Европе» и Международный союз квартиросъемщиков. Программа рабочего совещания и список докладчиков будут доступны ближе к дате его открытия¹.
3. Во вступительном разделе документа перечислены основные направления работы, проделанной к настоящему времени по вопросам ценовой доступности жилья под эгидой ЕЭК. В разделе II документа описываются проблемы, связанные с ценовой доступностью жилья в регионе ЕЭК, а в разделе III предлагаются рекомендации по достижению ценовой доступности жилья.

A. Рабочее совещание по вопросам ценовой доступности жилья

4. На протяжении последних десятилетий ЕЭК и ее Комитет по градостроительству, жилищному хозяйству и землепользованию, а также ее вспомогательные органы в сотрудничестве с организациями-партнерами и национальными экспертами посредством различных инициатив оказывают активную поддержку доступному по цене и социальному жилью.
5. В 2006 году целевая группа международных экспертов разработала на основе результатов проделанной ранее Комитетом работы документ ECE Guidelines on Social Housing (Руководящие принципы ЕЭК по социальному жилью)². С тех пор ЕЭК организовала большое количество рабочих совещаний и симпозиумов, направленных на разработку стратегий, повышение квалификации и укрепление национального потенциала в области ценовой доступности жилья, устойчивости жилищного хозяйства, предоставления социального жилья и финансирования в этих целях.
6. К числу других ключевых стратегических документов, разработанных под эгидой ЕЭК относятся *Стратегия в области устойчивого жилищного хозяйства и землепользования в регионе ЕЭК на период 2014–2020 годов*³, которая была принята на Министерской конференции в 2013 году, и *Женевская хартия Организации Объединенных Наций об устойчивом жилищном хозяйстве*⁴, одобренная в 2015 году. Хартия представляет собой инструмент «мягкого права», в котором охвачены такие проблемы, как глобализация, демографические сдвиги, изменение климата и экономические кризисы; цели и принципы, ориентированные на защиту окружающей

¹ Со всей документацией можно ознакомиться на веб-сайте ЕЭК
URL: <https://unece.org/housing/events/cudhlm-session85>.

² United Nations publication, ECE/HBP/137.

³ ECE/HBP/2013/3,

URL: https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/sust_hsng_strategy.ru.pdf.

⁴ E/ECE/1478/Rev.1.

среды, экономическая эффективность, социальная интеграция и соответствие культурным нормам; а также такие меры по развитию устойчивого жилищного хозяйства, как повышение энергоэффективности и обеспечение доступности и безопасности жилья.

7. Для решения существующих в регионе городских проблем в последнее время ЕЭК провела совещание на уровне министров по вопросам городского развития, жилищного хозяйства и землепользования (Женева, 6–7 октября 2021 года). На этом совещании был представлен доклад *#Housing2030 Effective policies for affordable housing in the UNECE region (#Жилье 2030: эффективная политика в области доступного по цене жилья в регионе ЕЭК ООН)*⁵, подготовленный в рамках совместной инициативы ЕЭК, ООН-Хабитат и федерации «Жилье в Европе» с целью повышения ценовой доступности жилья. На совещании министров также был одобрен документ *Place and Life in the ECE - Regional Action Plan 2030 (Место и жизнь в ЕЭК - План действий на период до 2030 года)*⁶, направленный на борьбу со связанными с пандемией COVID-19 и климатом чрезвычайными ситуациями.

В. Доклад #Жилье 2030

8. В докладе *#Жилье 2030* выделены основные элементы доступного по цене жилья, а именно: эффективное управление, стратегическая направленность земельной политики, а также целенаправленное инвестирование для продвижения климатически нейтрального и доступного по цене жилья. Доклад опирается на опыт более 100 научных работников, разработчиков политики и активистов жилищного сектора из региона ЕЭК и за его пределами; в нем изложены подходы к решению жилищных проблем и проиллюстрировано их практическое применение.

9. Упомянутые в докладе инструменты политики сгруппированы по четырем темам: руководство отраслью, земля, финансы и климатическая нейтральность; в нем подчеркивается необходимость скоординированных политических усилий для создания жизнестойких жилищных систем, которые бы соответствовали целям в области устойчивого развития Организации Объединенных Наций (ЦУР) и глобальным климатическим обязательствам в рамках Парижского соглашения. Основные стратегии управления, рассмотренные в докладе, включают: уделение первоочередного внимания в рамках мер политики потребностям людей; проведение правительствами курса на обеспечение устойчивости жилищного хозяйства; координация усилий, прилагаемых на уровне политики; и обмен передовым опытом в рамках регулярных международных обменов. Согласно докладу, в рамках политики инвестирования следует осуществлять регулирование финансовых систем для расширения доступности жилья, отдавать предпочтение разным моделям организации жилищного хозяйства и формировать такие финансовые механизмы, которые бы способствовали направлению инвестиций в устойчивое жилищное хозяйство.

10. В содержащихся в докладе *#Жилье 2030* рекомендации по земельной политике подчеркнуты: важность разработки стратегических и инклюзивных городских планов; непосредственное участие в работе земельных рынков для обеспечения доступной по цене застройки; и популяризация инновационных методов в сфере жилищного хозяйства. Кроме того, в связи с инвестированием в климатически нейтральное жилье в докладе рекомендуется: отдавать приоритет энергоэффективной и инклюзивной городской среде; сбалансировать новое строительство и реновацию жилья; и поддерживать переход на безопасные для климата строительные стандарты и технологии.

⁵ United Nations publication, ECE/HBP/204.

⁶ United Nations publication, ECE/HBP/215.

С. Консультативная группа по рынку недвижимости и ее исследование о ценовой доступности жилья

11. Состоящая из специалистов Консультативная группа по рынку недвижимости является вспомогательным органом Комитете ЕЭК. Она помогает Комитету и его Рабочей группе по управлению земельными ресурсами в развитии более стабильных рынков жилой недвижимости. Она занимается вопросами укрепления рынков жилой недвижимости путем сотрудничества и обмена опытом между экспертами из государств — членов ЕЭК, оказанием поддержки в реализации различных ключевых документов, включая *Женевскую хартию Организации Объединенных Наций об устойчивом жилищном хозяйстве*. Деятельность Консультативной группы направлена на решение таких современных проблем, как климатические вопросы и чрезвычайные ситуации с жильем на региональном и местном уровнях; кроме того, она проводит работу по таким специфическим темам, как доступное по цене и социальное жилье; экономика недвижимости; и прозрачные и передовые финансовые продукты для жилищного хозяйства.

12. Последнее исследование Консультативной группы по вопросу о ценовой доступности жилья было начато в январе 2024 года. Оно включало в себя опрос и проведение обширных количественных и качественных исследований в целях выяснения текущих проблем, связанных с ценовой доступностью жилья, а также определения жизнеспособных вариантов политики для их решения. Итоговые данные опроса и последующего исследования представлены Комитету в отдельных документах (в документе ЕСЕ/НВР/2024/5 содержится резюме исследования, а в документе ЕСЕ/НВР/2024/Inf.3 изложено его полное содержание).

13. Количественный анализ, проведенный в рамках исследования, посвящен подробному изучению состояния и тенденций ценовой доступности жилья в регионе ЕЭК на основе данных Системы статистики доходов и условий жизни Европейского союза (ЕС) (СДУС ЕС) (Евростат), полученных за период 2004–2020 годов. Эти данные включают в себя наборы межсекторальных данных, полученных путем агрегирования данных наблюдений более чем 3,4 млрд домохозяйств в 32 европейских странах⁷. В анализе использованы коэффициенты доступности жилья и другие показатели, в частности уровень бедности и арендной платы по типам домохозяйств, которые позволяют оценить уровень ценовой недоступности жилья и выявить различия между странами. Анализ показывает, как в связи с мировым финансовым кризисом финансовые трудности заставили большие группы населения арендовать жилье вместо того, чтобы приобретать его в собственность; эта тенденция привела к возникновению нынешних проблем с ценовой доступностью жилья и изменению показателей аренды жилья.

14. Последующая качественная часть исследования основана на опросе, проведенном в январе и феврале 2024 года с целью углубления понимания проблемы ценовой доступности жилья в регионе ЕЭК. В ходе этого опроса, проведенного в целях осознания остроты положения, а также выявления инновационных инициатив и передового опыта, реализуемых или разрабатываемых для решения проблем региона, представители государственных и частных организаций высказали свои мнения по вопросам динамики изменения ценовой доступности жилья.

15. Опрос дает четкое представление о том, как заинтересованные стороны относятся к ценовой доступности жилья; полученные по его итогам ответы указывают на сложность сложившейся ситуации. Участники опроса, представлявшие 28 государств — членов ЕЭК⁸, государственные учреждения (72 %) и некоммерческий

⁷ Австрия, Бельгия, Болгария, Венгрия, Германия, Греция, Дания, Ирландия, Исландия, Испания, Италия, Кипр, Латвия, Литва, Люксембург, Мальта, Нидерланды, Норвегия, Польша, Португалия, Румыния, Сербия, Словакия, Словения, Соединенное Королевство Великобритании и Северной Ирландии, Финляндия, Франция, Хорватия, Чехия, Швейцария, Швеция, Эстония.

⁸ Австрия, Албания, Андорра, Болгария, Босния и Герцеговина, Греция, Грузия, Испания, Италия, Канада, Латвия, Норвегия, Польша, Республика Молдова, Российская Федерация,

или частный сектор (28 %), согласились с тем, что в период активного роста спроса на жилье изменения в структуре найма жилья ухудшают его ценовую доступность почти во всех странах. Эта проблема усугубляется нехваткой жилья и отсутствием доступа к финансированию. Для решения этих проблем необходимо стимулировать жилищное строительство и расширять доступ к финансированию с помощью устойчивых средств. Описанный респондентами передовой опыт в основном имеет отношение к финансированию жилищного строительства (30,8 %) и обеспечению ценовой доступности строительства, реновации или отводимых под жилье земель (26,9 %).

16. Основные проблемы и соответствующие рекомендации, связанные с ценовой доступностью жилья, описаны в следующих разделах, в основном на основе проведенного в 2024 году исследования и доклада #Жилье 2030.

II. Проблемы, связанные с ценовой доступностью жилья, и реализация решений

17. Основные проблемы, связанные с ценовой доступностью жилья в регионе ЕЭК, и препятствия на пути реализации мер политики, направленных на их решение, можно сгруппировать по следующим основным категориям:

а) структура рынка, проблемы регулирования и дискриминация в жилищной сфере: эта категория относится к тем структурам рынка жилья, которые негативно влияют на ценовую доступность жилья. В ней объединены проблемы, связанные с небольшими рынками аренды жилья, ненадлежащими правилами аренды, потенциальными нормативными барьерами и вопросами дискриминации в жилищной сфере. Все эти факторы затрудняют доступ к жилью для молодежи и малообеспеченных групп населения, при этом они могут усугубляться неравным отношением к упомянутым категориям населения по признаку расы, этнической принадлежности, пола и социально-экономического статуса;

б) экономическое давление, финансовые ограничения: вторая категория относится к текущей динамике рынка жилья, которая приводит к ценовой недоступности жилья для групп населения с низким и средним уровнями дохода. Повышение мобильности населения и демографический рост оказывают давление на рынок жилья, особенно в городских районах, вызывая тем самым инфляцию на рынке жилья. Это давление усугубляется недостаточным предложением жилья, которое вызвано низкой активностью строительной отрасли в большинстве стран. В некоторых странах предложение жилья реагирует на спрос увеличением объемов строительства, сопровождающимся повышением стоимости строительства, в то время как в других странах ограниченная активность строительной отрасли делает главной проблемой нехватку жилья;

в) доступ к ипотечному финансированию: еще одним ограничивающим фактором является ограничение финансовых потоков (в основном на рынке ипотечного кредитования), сопровождающееся жесткими стандартами кредитования и трудностями с обеспечением проектного финансирования. Это приводит к дальнейшему ограничению жилищного строительства и сужению возможностей малообеспеченных групп и молодежи получить ипотечный кредит и тем самым влияет на общую ценовую доступность жилья, в основном на рынке недвижимости, приобретаемой в собственность. Эти факторы способствуют концентрации нового спроса на рынке аренды жилья, который оказывается перегруженным дополнительным спросом, приводящим к увеличению стоимости аренды жилья;

г) наличие земли и препятствия для строительства: в этой категории рассматривается нехватка земли, особенно незагрязненных участков, пригодных для строительства, а также проблема загрязнения земель, создающая необходимость в их

Северная Македония, Словакия, Соединенное Королевство Великобритании и Северной Ирландии, Соединенные Штаты Америки, Турция, Украина, Финляндия, Франция, Хорватия, Черногория, Чехия, Швейцария, Эстония.

рекультивации. Препятствуют строительству усложнение регулирования земельных отношений (в том числе в связи с интеграцией обязательных норм устойчивого развития) и отсутствие информации о наличии свободных земель. Ключевыми факторами для решения этих проблем являются цифровизация системы планирования, ценовая доступность земли и адаптация местных правил.

III. Рекомендации для достижения ценовой доступности жилья

18. Руководящие указания и рекомендации для разработчиков политики по адаптации или тиражированию эффективных мер политики с целью обеспечения ценовой доступности жилья включают следующее:

а) вопросы руководства в области обеспечения доступным по цене и устойчивым жильем: государствам-членам настоятельно рекомендуется отводить в разрабатываемых и осуществляемых мерах политики и программах в области жилья приоритетное значение потребностям людей. Для создания доступной по цене, здоровой, устойчивой и климатически нейтральной среды проживания существенное значение имеет принятие правительствами соответствующих обязательств на высоком государственном уровне. Рекомендуется координировать меры жилищной политики на разных уровнях и объединять прилагаемые на уровне политики усилия, а также проводить регулярные международные обмены информацией о достигнутом прогрессе. Кроме того, этот подход должен включать в себя процессы планирования с участием широкого круга заинтересованных сторон для согласования оценок местных и национальных потребностей в жилье с осуществимыми планами развития и инвестиций. Крайне важное значение имеют сохранение сбалансированных отношений между арендатором и арендодателем, а также оказание поддержки моделям жилья, ориентированным на доступность, инклюзивность и устойчивость;

б) инвестиции в доступное по цене жилье: необходимо разработать и внедрить инструменты финансирования для расширения ценовой доступности жилья и обеспечения устойчивого строительства и реновации жилья. Приоритетное значение должны иметь инвестиции в различные модели обеспечения жильем, а также создание эффективных финансовых механизмов для расширения предложения доступного по цене жилья. Расширению ценовой доступности жилья должны способствовать налоговые инструменты. Населению необходимо обеспечить защиту от чрезмерных финансовых рисков;

в) политика распределения земли и ресурсов для строительства доступного по цене жилья: в рамках градостроительства следует поддерживать социальную интеграцию и устойчивость. Этот подход связан с непосредственным участием в работе земельных рынков для обеспечения строительства доступного по цене жилья и продвижение инновационных методов среди застройщиков и поставщиков жилья. Целесообразно добиваться включения в принимаемые на уровне политики меры таких решений, которые бы предотвращали географическую сегрегацию на рынках жилья. Эффективная реализация политики по решению жилищных проблем как на уровне обеспеченности землей, так и на уровне ценовой доступности жилья создает необходимость в проведении на основе данных мониторинга и оценки с целью обеспечения справедливого распределения ресурсов. Кроме того, этот подход должен гарантировать, что субсидии и помощь дойдут до тех, кто в них больше всего нуждается. Перевод информации о доступности жилья в цифровой формат позволит лучше понять, где сосредоточены те или иные проблемы, например проблемы, связанные с жилищным фондом;

г) инклюзивность и вовлечение заинтересованных сторон: создание инклюзивных сообществ требует выбора различных типов жилья и активного участия всех ключевых заинтересованных сторон, включая правительство, финансовые учреждения и местные общины. Такой подход позволяет адаптировать решения в жилищной сфере к реальным потребностям различных групп населения и

поддерживать молодые семьи с помощью программ гарантированного обеспечения жильем;

е) справедливый доступ и эффективность: меры политики должны уделять приоритетное внимание справедливому доступу к жилью для уязвимых групп населения и включать меры по повышению энергоэффективности для достижения экологических и экономических преимуществ. Приверженность принципам справедливости и устойчивости создает гарантии того, что инициативы в жилищной сфере будут способствовать достижению более широких целей социальной интеграции и климатической нейтральности.
