



**Экономический  
и Социальный Совет**

Distr.  
GENERAL

ECE/HBP/2007/8  
17 August 2007

RUSSIAN  
Original: ENGLISH

---

**ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ**

**КОМИТЕТ ПО ЖИЛИЩНОМУ ХОЗЯЙСТВУ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ**

Шестьдесят восьмая сессия  
Женева, 17-18 сентября 2007 года  
Пункт 4 b) предварительной повестки дня

**ПРОГРАММА РАБОТЫ НА 2008-2009 ГОДЫ:  
МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И УПРАВЛЕНИЕ ИМ**

**ДОКЛАД О РАБОТЕ РЕГИОНАЛЬНОГО РАБОЧЕГО СОВЕЩАНИЯ ПО  
РАЗРАБОТКЕ КОМПЛЕКСНЫХ ПОДХОДОВ К СТРОИТЕЛЬСТВУ ЖИЛЬЯ:  
АЛБАНИЯ**

Доклад делегации Албании<sup>1</sup>

*Резюме*

Комитет по жилищному хозяйству и землепользованию на своей последней сессии в сентябре 2006 года приветствовал организацию рабочего совещания по разработке комплексных подходов к строительству жилья, которое должно было состояться в Албании в 2007 году, и просил делегацию Албании подготовить программу для этого рабочего совещания. Рабочее совещание было проведено в рамках региональной программы Пакта о стабильности, направленной на укрепление потенциала, и в качестве последующего мероприятия по директивам ЕЭК ООН по кондоминиумам, социальному жилью и финансированию жилищного строительства, все из которых ориентированы на страны с переходной экономикой.

Рабочее совещание состоялось 4-6 июля в Тиране, а в роли его организатора и принимающей стороны выступил Департамент жилищной политики министерства общественных работ, транспорта и телекоммуникаций Албании\*. Финансовую поддержку предоставила также ЕЭК ООН.

---

<sup>1</sup> С помощью г-жи Ценковой, эксперта по жилью.

\* По договоренности с делегацией Албании этот документ был представлен после истечения официального срока представления документов (17 августа).

## I. ВВЕДЕНИЕ

1. Рабочее совещание по разработке комплексных подходов к строительству жилья в Албании, проходившее в Тиране 4-6 июля 2007 года, было организовано Департаментом жилищной политики министерства общественных работ, транспорта и телекоммуникаций (МОРТТ) Албании и под эгидой Пакта о стабильности, ЕЭК ООН и Программы Организации Объединенных Наций по населенным пунктам (ООН-Хабитат). В его работе приняли участие международные эксперты, политические деятели из Черногории и Косово и албанские государственные должностные лица, а также представители муниципалитетов, коммерческих банков и местных неправительственных организаций, с тем чтобы обсудить стратегические решения некоторых наиболее насущных жилищных проблем в стране. В рабочем совещании также принимал участие представитель Международной финансовой корпорации.

2. Рынок жилья в Албании, как формального, так и неформального, отличается уникальными особенностями, и он с ранних лет перехода к рыночной экономике коренным образом изменил облик Тираны и других крупных городов. В условиях быстрой урбанизации крупному неформальному предпринимательскому сектору удалось удовлетворять существенно растущий спрос на жилье в городах и предоставить доступ к жилому фонду большого объема семьям с низкими и средними доходами.

3. Это явление, связанное в основном с незаконным строительством жилья в пригородах, в дополнение к приватизации государственного жилья, привело к тому, что доля личной собственности на жилье стала высокой, но с учетом перспектив получения доходов в Албании и объема внутреннего валового продукта (ВВП) страны эту тенденцию оказалось невозможно сохранять. Также ясно, что после 15 лет экспериментов с рыночной жилищной системой деятельность государства (на общенациональном и муниципальном уровнях) была очень ограниченной в плане как необходимых инвестиций в государственную инфраструктуру, так и создания оптимально ориентированных нормативных и финансовых основ, которые позволили бы обеспечивать более эффективное функционирование рынков жилья, более конкретную направленность инструментов фискальной политики, более эффективное соблюдение действующих законов, а также защиту социально неблагополучных групп населения.

## II. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ РАБОЧЕГО СОВЕЩАНИЯ

4. Презентации албанских и международных экспертов в области жилищной политики показали, что жилищному сектору в Албании свойственны три основных недостатка:

а) дефицит политического капитала; б) дефицит финансового капитала; и с) дефицит социального капитала.

5. Очевидно, что мобилизация политического капитала для проведения систематической жилищной политики в стране, которая по-прежнему сталкивается с серьезными экономическими и социальными проблемами и испытывает политическую нестабильность, это очень трудная задача. Финансовый капитал, в основном ориентированный на получение прибыли, направляется на рынок жилья, что приводит к спекуляции и создает проблемы доступности в крупных городских центрах. Свидетельства очевидцев говорят о том, что ремитирование и прибыль из неформальной экономики стали одним из основных стимулов развития рынка жилья. Напротив, способность центральных и местных органов власти выделять финансовые средства для развития социального и прочего жилья является достаточно ограниченной. Способность большинства собственников жилья к мобилизации финансового капитала для благоустройства своего жилья также ограничена ввиду отсутствия формального жилищного финансирования и низких доходов.

6. Дефицит социального капитала также имеет решающее значение, особенно для многоквартирных домов, где владельцам квартир необходимо взаимодействовать для обеспечения обслуживания и эксплуатации своего жилого фонда. Индивидуализм и отказ от коллективных форм собственности ярко проявляет себя в абсолютном нежелании уделять внимание состоянию общих жилых площадей, а также в том, что во многих многоквартирных домах не предпринимается никаких усилий по обеспечению индивидуальных альтернатив оказанию основных услуг (например, водоснабжение, электричество).

7. В последующих разделах настоящего доклада приводятся комментарии относительно действующего и предлагаемого законодательства в Албании в двух приоритетных областях жилищной политики: эксплуатация многоквартирного жилищного фонда и социального жилья. В них даются ссылки на другие важнейшие стратегические инструменты, используемые в других странах региона, которые содействуют эффективному осуществлению законов. В комментариях используются

презентации и дискуссии по этим вопросам, имевшие место на региональном рабочем совещании, и они дополняют презентации, сделанные по региональным и свойственным этой стране проблемам, связанным с социальным жильем и эксплуатацией приватизированного жилья.

### **III. К РАЗРАБОТКЕ КОМПЛЕКСНОГО ПОДХОДА В АЛБАНИИ**

8. Как представляется, после десятилетия политики невмешательства в жилищный сектор нынешнее правительство предпринимает усилия по созданию более комплексных основ для политической реформы на национальном уровне, где равное внимание уделяется правовым, организационным/связанным с наращиванием потенциала и финансовым аспектам этого процесса. Хотя это является весьма позитивным шагом, в основном направленным на ликвидацию дефицита политического капитала и уделение столь необходимого внимания решению серьезных жилищных проблем, план действий в рамках реформы по-прежнему представляется определенным лишь в общих чертах, а государственная помощь в жилищном секторе все еще не имеет эффективной направленности.

9. Албанскую жилищную стратегию по-прежнему определяют усилия по решению жилищных проблем, унаследованных от прошлого страны. Постсоциалистическое наследие, с которым трудно расстаться, и тот факт, что правительство обещает предоставлять компенсацию группам, которые не выиграли от приватизации, а также владельцам возвращенных земель, отобранных у них в результате незаконных сделок, предполагают предоставление значительных и необязательно имеющих четкую направленность субсидий большим группам населения при долгосрочных финансовых обязательствах. Например, жилье, возводимое Национальным жилищным агентством (НЖА), предоставляется семьям в возвращенном жилом фонде, семьям, которые потеряли свои сбережения в финансовых пирамидах, другим семьям, у которых просто не было

квартир для приватизации, но которые стояли в очереди, и т.д. Расчеты показывают, что в очереди на такое щедро субсидируемое жилье по-прежнему стоят более 30 000 семей<sup>2</sup>.

10. Эти усилия дали бы лучшие результаты в случае решительного отказа от политики прошлого и осуществления скоординированных усилий по созданию правовых основ, содействующих функционированию рынков жилья и развитию конкуренции в отношении получения земельных участков, строительных материалов и финансирования этих рынков. Албания отстает в том, что касается развития институциональных и правовых основ для финансирования жилья, предоставления ипотечных кредитов, кадастровой регистрации, градостроительства и других важных правовых инструментов, содействующих развитию рынка.

11. Разумеется, эти политические реформы должны быть дополнены наращиванием потенциала для развития институциональных возможностей учреждений, действующих в жилищном секторе. Можно выделить пять уровней осуществления мер:

- a) национальный (помощь государственным учреждениям в создании основ национальной жилищной стратегии и имеющей четкую направленность системы поддержки);
- b) муниципальный (взаимодействие с национальным правительством, распределение обязанностей);
- c) организационный (помощь банкам, поставщикам эксплуатационных и управленческих услуг, а также подрядчикам с целью принятия практики, способствующей развитию конкуренции и предоставлению услуг более высокого качества по конкурентным ценам);

---

<sup>2</sup> НЖА финансируется правительством Албании, а 4% всех расходов по строительству покрывается бездомными семьями при передаче в собственность вновь возведенного жилья. С 1993 года НЖА построило 8 791 новую квартиру; пик пришелся на 1999 год, когда было построено 2 000 квартир, а после этого уровень постоянно снижался до 374 квартир в 2004 году и 233 - в 2005 году. Основными сдерживающими факторами являются нехватка денежных средств и земель с надлежащей инфраструктурой. Предполагается, что муниципалитеты должны предоставлять НЖА должным образом оборудованные земельные участки бесплатно. НЖА сохраняет квартиры в собственности до тех пор, пока семьи не выплачивают субсидированную цену своего нового жилья. У бенефициаров есть 25 лет для выплаты займа по фиксированной ставке, составляющей 3%. Поскольку необходимой проверки на наличие доходов не проводится, несмотря на то что дело связано с щедрыми субсидиями, из каждых 9 000 семей около 1 000 не выполняют своих обязательств по выплате ссуд.

- d) общинный (помощь в создании ассоциаций собственников жилья (АСЖ) и ознакомление их с рациональной финансовой практикой и преимуществами модернизации энергоснабжения);
- e) индивидуальный (содействие изменению взглядов и отношения к собственности на жилье).

12. Соответственно решающее значение имеют последствия проведения жилищных реформ в двух приоритетных областях: обслуживание и эксплуатация многоквартирного жилья и оказание помощи в области социального жилья.

#### **IV. ОБСЛУЖИВАНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ**

13. В этой связи недавняя инициатива Департамента жилищной политики по разработке новых правовых основ для обслуживания многоквартирного жилья призвана дать ответы на основные проблемы. После приватизации пока еще не созданы стимулы для частного обслуживания приватизированного жилого фонда. Не существует практики муниципального эксплуатационного содержания, и явно видны признаки ухудшения.

14. Жилищные расходы становятся бременем для значительной доли городского населения в связи с ростом стоимости отопления и коммунальных услуг (см. Алдони, июль 2007 года). Частично эта проблема может быть обусловлена отсутствием мер по экономии энергии и износом систем отопления и водоснабжения в существующем жилищном фонде. Эта неэффективность оказывает ненужное давление на бюджеты семей.

15. Отсутствие финансирования обслуживания и благоустройства жилья возлагает большие расходы на владельцев жилья, особенно пожилых и безработных. Поэтому, несмотря на развитие сектора рыночного жилья, в нынешних условиях сохраняются следующие проблемы: а) необходимость создания АСЖ; б) способность этих новых организационных образований управлять своими собственными фондами; и с) трудности в отношении покрытия эксплуатационных расходов и осуществления инвестиций в связи с нехваткой финансовых средств.

16. Одним из основных препятствий на пути к осуществлению перемен является отсутствие какой-либо организационной структуры по обслуживанию и эксплуатации приватизированного жилья. Для институционализации АСЖ необходимы благоприятные политические условия, но усилия по профессиональной подготовке и наращиванию

потенциала имеют более важное значение. Отсутствие традиций, обусловленное годами государственного управления щедро субсидируемым жильем, в сочетании с полным игнорированием имеющихся проблем в период после 1991 года будет осложнять эту задачу.

#### **А. Комментарии по проекту закона**

17. В проекте закона об обслуживании и эксплуатации жилья, находящегося в совместном владении, который был разработан МОРТТ, предусматривается широкий круг мер по эксплуатации многоквартирного жилого фонда, включая положения о предоставлении финансовых средств для покрытия расходов по обслуживанию и эксплуатации общих площадей.

18. В проекте закона предусматриваются (например, статья 10) меры наказания, а также содержатся положения о назначении на муниципальном уровне администратора в случаях систематического несоблюдения своих обязательств собственниками жилья. В этом отношении важное значение имеют два вопроса: способность муниципалитетов обеспечивать соблюдение законов в Албании, где несоблюдение правовых норм, судя по всему, представляет собой обычную практику, является пока ограниченной; и, кроме того, администратору (муниципалитетам) понадобится взять на себя функции по обслуживанию и эксплуатации частной недвижимости, что слишком расширит круг обязанностей муниципалитетов в жилищном секторе.

19. Основой для других финансовых и организационных вопросов, связанных с управлением жилым фондом, является *Уголовный кодекс* Албании. Однако он не предоставляет кредиторам и другим рыночным институтам надлежащих гарантий того, что они смогут вернуть расходы капитала на приобретение и/или благоустройство жилого фонда или кумулятивную задолженность по оплате коммунальных услуг. Эти вопросы (а также вопросы лишения права выкупа заложенного имущества) должны быть решены в проекте закона.

20. Кроме того, хотя многие положения проекта закона в принципе являются весьма разумными, в нем прямо не определены аспекты, связанные с принятием АСЖ решений по расходованию, заимствованию средств, проведению крупных работ по ремонту/ благоустройству и т.д. Практика других стран, в которых функционируют АСЖ, свидетельствует о том, что АСЖ сами управляют многоквартирным жилым фондом, причем генеральные ассамблеи избирают советы директоров, у которых есть определенные полномочия и обязанности.

21. Серьезные решения по расходованию и заимствованию средств должны одобряться 75% собственников жилья, а ведение дел, связанных с текущими эксплуатационными договорами и расходованием средств в определенных пределах, должно быть возложено на советы. Для рационального управления финансовыми средствами также важны положения по обеспечению должной осмотрительности (например, ежегодные финансовые ревизии, конкурентные предложения по предоставлению основных услуг), и их необходимо учесть при внесении изменений в проект закона.

## **В. Стратегические инициативы по содействию реализации**

22. В дополнение к разработке четко очерченных правовых основ обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого фонда МОРТТ необходимо принять во внимание два других важных аспекта:

- a) помощь в подготовке руководства (справочника) для АСЖ с целью содействия самоуправлению (национальный уровень);
- b) помощь в создании АСЖ за счет профессиональной подготовки и наращивания потенциалов (общинный/муниципальный уровень).

Примеры этих инициатив можно найти в таких странах, как Латвия, Литва и Молдова.

23. Необходимо разработать справочник по вопросам эксплуатации жилого фонда, который содержал бы, в частности, образцы договорных соглашений, порядок оценки жизненного цикла ограждающих конструкций и инженерного оборудования, правила ведения финансовой деятельности и отчетности, систему связи с владельцами и положения по другим техническим и организационным вопросам. Отличной точкой отсчета являются *Директивы ЕЭК ООН по вопросам обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого фонда*. Можно также было бы включить и другие положения:

- a) правовые аспекты - конкретное определение контрактных договоренностей и обязанностей владельцев, менеджеров и других подрядчиков в соответствии с *Гражданским кодексом* и другими соответствующими албанскими законами (включая регистрацию АСЖ, передачу собственности, взыскание долгов, судопроизводство и арбитраж);



- b) финансовые и бухгалтерские аспекты - подробная процедура прогнозирования поступлений и расходов, получение платежей (например, оплата коммунальных и эксплуатационных расходов), штрафы, а также механизмы возмещения расходов для обеспечения адекватного финансирования эксплуатационных, ремонтных работ и будущих расходов капитала;
- c) технические аспекты - стандартные форматы технической оценки структурных и технических/инсталляционных систем с учетом методов определения расходов на предмет замены в течение жизненного цикла;
- d) управленческие аспекты - организационные договоренности, обязанности руководства/заключение подрядов на выполнение работ, надзор и требования, связанные с отчетностью перед советом и генеральной ассамблеей собственников жилья (например, протоколы, голосование, контрактные гарантии).

## V. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О СОЦИАЛЬНОМ ЖИЛЬЕ

24. *Закон о социальном жилье* (9232/2004) устанавливает правовые основы развития программ социального жилья в албанских муниципалитетах. Цель *Закона* заключается в определении административных положений и процедур, которые обеспечивают планирование, эксплуатацию и распределение социального жилья среди нуждающегося населения (т.е. жилые единицы для аренды или продажи и предоставление участков и услуг) в соответствии с их платежеспособностью и уровнем государственной поддержки.
25. *Закон о социальном жилье* направлен на укрепление потенциала муниципалитетов по проведению деятельности, связанной с проектированием, реализацией, исполнением и обеспечением функционирования инженерного оборудования жилого фонда, а также по оказанию жилищной помощи нуждающимся семьям.
26. Он возлагает на муниципалитеты важные функции (статья 35), в том числе:
- a) определение потребностей в социальном жилье в соответствии с критериями, установленными *Законом*;
  - b) разработку местной жилищной стратегии в рамках десятилетнего плана развития и трехлетнего финансового плана;
  - c) выделение земель для социального жилья;

- d) мобилизация средств для строительства социального жилья в министерствах, отвечающих за выполнение таких функций;
- e) ведение списка бенефициаров;
- f) определение максимальной стоимости социального жилья;
- g) руководство строительством, управление фондом социального жилья и его эксплуатацию;
- h) уведомление на ежегодной основе соответствующих министерств о продолжении жилищных программ в соответствии с *Законом*;
- i) выполнение других функций, из которых одной из самых важных является взимание местных налогов для получения доходов в поддержку развития социального жилья.

27. Что касается критериев, определяющих право на предоставление социального жилья, то в статье 4 отмечается, что бенефициарами программ социального жилья должны быть семьи, которые: а) не имеют в собственности никакого жилья; б) имеют жилплощадь ниже установленных жилищных квот, на которые они имеют право; в) являются бездомными вследствие стихийного бедствия<sup>3</sup>. Важное значение имеют критерии, связанные с доходом бенефициаров. Минимальные и максимальные уровни доходов потенциальных бенефициаров должны устанавливаться на местном уровне муниципальными советами на основе руководящих указаний, которые содержатся в *Законе* (статьи 6 и 19).

---

<sup>3</sup> Критерии отбора бенефициаров (статья 5), которые должны подпадать под вышеуказанные категории, являются следующими:

- a) семьи, которые могут официально удостоверить, что не являлись бенефициарами Закона № 7652/1992 о "Приватизации государственных зданий";
- b) семьи, главами которых являются разведенные женщины или вдовы;
- c) семьи с одним родителем, в одиночку воспитывающим детей;
- d) пожилые пенсионеры, которые не получают государственной помощи;
- e) инвалиды, относящиеся к категории слепых (категория I), парализованные или квадриплегики, или лица, ставшие инвалидами вследствие войны или несчастных случаев на производстве;
- f) многодетные семьи;
- g) молодые семьи, общий возраст которых не превышает 55 лет;
- h) семьи, переехавшие по соображениям трудоустройства;
- i) сироты в возрасте до 30 лет.

28. Предполагается, что жилищные расходы бенефициаров арендуемого социального жилья должны составлять 30% от их валового дохода. Величина арендной платы определяется принципом возмещения расходов и должна составлять 4% от расходов по строительству. Законодательством предусматривается, что жилищные пособия предоставляются семьям для покрытия разницы между возмещением расходов по аренде и фактической арендной платой, которую они способны платить.

29. В соответствии с *Законом о социальном жилье* продажа социального жилья должна осуществляться на основе возмещения расходов (пункт 2 статьи 17). Величина подлежащих возмещению расходов рассчитывается местными муниципалитетами на основе местных расходов по строительству, а потом эти расчеты утверждаются решением Совета министров. Подлежащие продаже жилые единицы могут финансироваться на "льготных условиях субсидирования" (статья 25).

30. Важными декретами, связанными с осуществлением *Закона о социальном жилье*, являются:

а) декрет 814-2004, который определяет жилищные нормы/стандарты и минимальную жилую площадь, составляющую 12,5 м<sup>2</sup> на человека, а также количество жильцов в каждой комнате; каждый дополнительный член семьи старше 10 лет имеет право на 7,5 м<sup>2</sup>, а члены семьи в возрасте 10 лет или младше имеют право на 3,75 м<sup>2</sup>;

б) декрет 53-2005, в котором определяются процедуры для категорий семей, имеющих право на получение социального жилья.

### **Препятствия на пути к реализации**

31. В *Законе о социальном жилье* предусмотрены различные меры субсидирования жилья и оказания поддержки в этом секторе, включая инженерную подготовку государственных земель (государственное инвестирование в основную инфраструктуру с целью подготовки участков для застройки своими силами), жилищные пособия, субсидии по процентным ставкам и социальное жилье. Лишь очень немногие муниципалитеты стали реализовывать законодательные положения о социальном жилье. В некоторых разработаны жилищные стратегии или планы действий, часто с донорской помощью, а другие пытаются провести оценки жилищных потребностей при категоризации семей в соответствии с новыми потребностями (на основе доходов).

32. Передача обязанностей в жилищном секторе местным органам управления, включая обязанности по оказанию помощи в секторе социального жилья, создает такое положение, при котором множество видов деятельности оказываются лишенным финансирования. Имеется множество документов, свидетельствующих о финансовых трудностях и проблемах, с которыми сталкиваются местные органы власти в Албании. Процессом децентрализации был проложен надлежащий курс, но между бюджетными ресурсами и потребностями на муниципальном уровне сохраняется значительное несоответствие.

33. Албанский закон о социальном жилье является достаточно новым, и маловероятно, что в ближайшее время будут обеспечены административные или финансовые потребности для осуществления множества мер. Новый проект, осуществляемый при поддержке со стороны Банка Совета Европы, является первой попыткой предоставления социального жилья в муниципалитетах по всей стране с использованием модели финансового и организационного взаимодействия (на национальном и муниципальном уровнях). При наличии доступа к доступному, субсидируемому, долгосрочному финансированию эта модель может оказаться жизнеспособной, но с ее помощью могут быть удовлетворены потребности небольшого числа нуждающихся семей. Целевой показатель составляет порядка 1 100 квартир, тогда как потребности в участвующих муниципалитетах превышают его, согласно расчетам, минимум в десять раз.

34. С учетом уровня экономического развития Албании и бюджетных ограничений в отношении правительственных расходов, обеспечиваемое государством социальное жилье должно предоставляться наиболее уязвимым категориям семей с целью оказания им помощи. Более рациональным способом расширения доступа к доступному арендному жилью для семей с низкими доходами могли бы стать жилищные пособия, что практикуется в таких странах, как Польша и Латвия.

35. Однако для того, чтобы предоставить возможности для функционирования этой системы, сначала будет необходимо содействовать развитию частного арендного рынка. Другие существующие в Албании проблемы могут быть связаны с отсутствием транспарентности в отчетности о доходах, что имеет важнейшее значение для предоставления жилищных пособий. Несмотря на эти трудности, подходы необходимо изучать в сочетании с предоставлением семьям выплат по социальной помощи и пособий по безработице.

36. *Закон о социальном жилье* не может быть основной стратегической мерой, принятой с целью решения проблем доступности для семей с самыми низкими доходами. Возможно, Албания с большей пользой может использовать подход, связанный с "объектами и услугами", который, как представляется, хорошо сочетается с высокими

рыночными показателями в поселениях с незаконным жильем. В соответствии с этим подходом, муниципальные и центральные органы власти предоставляют участки, обслуживаемые государственной инфраструктурой, для самостоятельного строительства жилья отдельными семьями. Хотя для обеспечения жильем мобилизуются семейные сбережения, переводы и вклады в натуральной форме, этот подход разрывает цикл неорганизованной застройки, перенаправляя развитие из неформальных в формальные городские районы.

37. От широко круга ипотечных субсидий, предусматриваемых законом и обсуждавшихся различными заинтересованными группами, можно было бы полностью отказаться, учитывая высокие процентные ставки и плохие показатели деятельности банковского сектора по финансированию жилья. Опыт других стран региона с переходной экономикой свидетельствует о том, что конкурентоспособность банковского сектора и более гибкие ипотечные инструменты являются более эффективными средствами облегчения доступа к более доступному финансированию жилья. Возможно, Албания сможет избежать предоставления неустойчивых с финансовой точки зрения ипотечных субсидий, ориентированных на семьи с высокими доходами (в настоящее время по закону обеспечиваемые недорогостоящим жильем). Многим странам региона уже пришлось постепенно отказываться от таких субсидий.

## **VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ**

38. Политические реформы имеют важнейшее значение для эффективного функционирования рынков жилья. Нынешнее правительство предпринимает усилия по созданию более всесторонних основ для политических реформ. Эти усилия требуют систематической деятельности и тщательного отбора инструментов жилищной политики с целью достижения наиболее эффективных и справедливых результатов. Хотя выбор главным образом зависит от албанского руководства, будет полезно использовать опыт других стран региона. Этот опыт необходимо рассматривать через призму местных условий при ясном понимании задач и возможностей в отношении принятия мер на местных рынках жилья.

-----