



**«Зеленое» микрофинансирование для
домов с низким энергопотреблением:
понимание модели кредитования.**

Март 2026

geres
ACTING FOR
CLIMATE
SOLIDARITY

Данное руководство разработано при участии:

Geres

Астрид Фоссиер-Хекманн

Свости Тамракар

TAJIKISTAN



ПРОГРАММА «ЛЕС - ДОМОВ»

- | | |
|--------------------|--------------|
| • Бободжон Гафуров | • Рашт |
| • Спитамен | • Ляхш |
| • Джаббор Расулов | • Рудаки |
| • Канибадам | • Файзабад |
| • Гиссар | • Таджикабад |
| • Вахдат | |

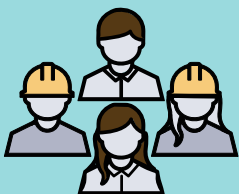
ЦЕЛЬ РУКОВОДСТВА



В данном руководстве изложены механизмы финансовой поддержки, лежащие в основе модели реализации проекта «Дома с низким энергопотреблением» (ЛЕС-Дома). В нем отражены все этапы процесса — от консультирования домохозяйств до окончательного аудита и выдачи кредита — с целью сохранения ключевых знаний и передового опыта, а также содействия внедрению данной модели в Таджикистане и других странах.

В нем также рассматриваются **ключевые особенности данного механизма**, финансирования и представлены рекомендации для микрофинансовых организаций (МФО), НПО и государственных учреждений, заинтересованных в разработке и внедрении решений по финансированию энергоэффективного жилья.

ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ



Данное руководство предназначено для:

- Микрофинансовых организаций, предоставляющих жилищные кредиты;
- НПО и государственных учреждений, реализующих программы по энергоэффективному жилью

ОБЗОР ПРОЕКТА «ЛЕС - ДОМА» И ЕГО ДОСТИЖЕНИЙ

Проект «ЛЕС - Дома», реализуемый в Таджикистане с 2015 года, направлен на решение двух взаимосвязанных проблем: **изменения климата и энергоэффективности** в жилищном секторе. Плохо утепленные дома, в которых для отопления используется уголь, ответственны за **20% выбросов парниковых газов в Таджикистане**.

Низкая энергоэффективность жилых зданий приводит к:

- Высоким затратам на энергоносители для домохозяйств.
- Усилению зависимости от дров и угля для отопления.
- Ускоренной вырубке лесов и усугублению проблемы загрязнения воздуха.

Это приводит к возникновению порочного круга, характеризующегося ухудшением состояния окружающей среды, ростом выбросов и экономическими трудностями.

Модель «ЛЕС - Дома», разработанная организацией Geres, ГУП Научно-исследовательским институтом строительства и архитектуры (НИИСА), Проектными организациями, и Микрофинансовыми организациями (МФО), привела к строительству **более 1 540 энергоэффективных домов** за последние восемь лет, обеспечив доступное, экологически устойчивое и комфортное жилье.

МОДЕЛЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА «ЛЕС-ДОМА»

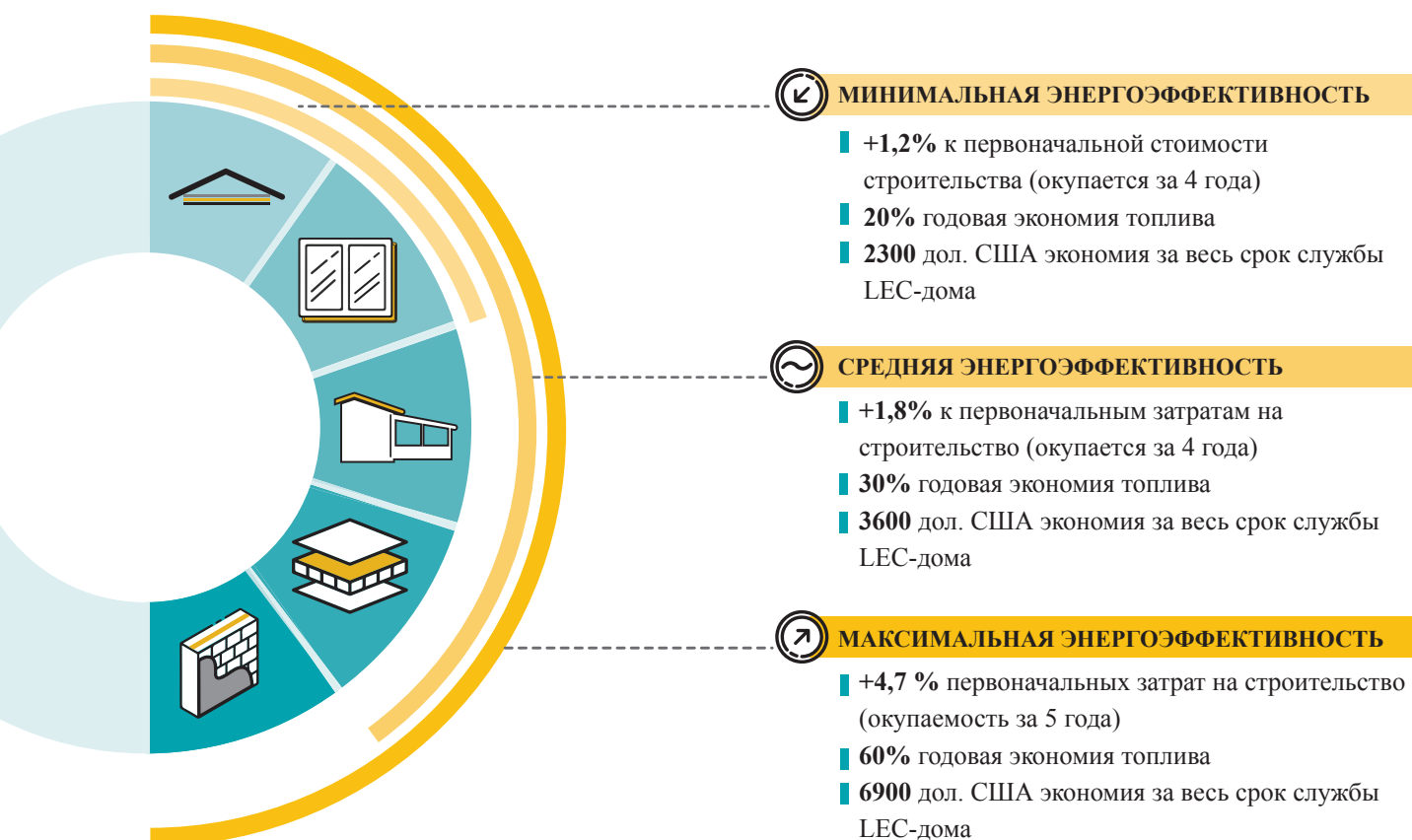
Модель реализации проекта «ЛЕС - Дома» включает консультирование домохозяйств, техническое проектирование, финансовые стимулы и надзор за строительством для поддержки строительства энергоэффективных отдельно стоящих домов.

Модель внедрения ЛЕС - Домов



ТРИ УРОВНЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ

Широкий выбор вариантов энергоэффективности гарантирует, что каждое домохозяйство сможет выбрать решение, соответствующее его финансовым возможностям и предпочтениям.



ЗАИНТЕРЕСОВАННЫЕ СТОРОНЫ

Модель реализации LEC-Домов основана на скоординированном взаимодействии между основными партнерами-исполнителями: **Geres, Проектные организации, НИИСА и МФО**. В процессе также могут участвовать местные органы власти и местные строители.

Роли и обязанности заинтересованных сторон

Заинтересованная сторона	Роль в проекте LEC-Дома	Основные обязанности
Geres	Международное НПО, координатор проекта	• Иницирует проекты • Обеспечивает финансирование • Предоставляет финансовые стимулы домохозяйствам.
Проектные организации	Основной партнер-исполнитель	• Продвигает «LEC – Дома» среди домохозяйств • Разрабатывает проекты. • Осуществляет надзор за строительством и обеспечивает соблюдение стандартов LEC-Домов.
ГУП НИИСА	Государственный научно-исследовательский институт, устанавливающий строительные стандарты и нормы	• Утверждает модели и проекты LEC-Домов. • Сертифицирует обученных строителей домов.
МФО	Предоставляют финансовые услуги семьям с низким доходом (например, небольшие кредиты, страхование, денежные переводы и т. д.)	• Продвигают LEC-Дома среди домохозяйств. • Предлагает «зеленые» кредиты с бонусом, зависящим от результатов.
Местные органы власти	Вести учет земельных участков и разрешений на строительство, содействовать мероприятиям по повышению осведомленности	• Организуют информационные сессии с участием землевладельцев и домохозяйств.
Местные строители	Обучить квалифицированных рабочих строительству домов по технологии LEC	• Строительство и/или ремонт домов с использованием энергоэффективных технологий.



Микрофинансирование в рамках проекта ЛЕС-Дома

В Таджикистане банковский сектор относительно невелик, а финансовые учреждения сталкиваются с проблемой высокого уровня проблемных кредитов. Многие домохозяйства не могут удовлетворить требования банков, особенно в отношении дохода и залога, и поэтому лишены доступа к традиционным финансовым услугам. Микрофинансовые организации играют ключевую роль в устранении этого пробела.

Благодаря инициативе ЛЕС-Дома МФО предлагают жилищные кредиты, специально разработанные для домохозяйств с низким доходом, желающих отремонтировать или построить свои дома, с несколькими благоприятными условиями:

- Гибкость в отношении права владения землей
- Требование минимального залога или его отсутствие
- Возможность поэтапного строительства с использованием ряда небольших последовательных кредитов

В рамках проекта ЛЕС-Дома несколько МФО сотрудничают с целью расширения доступа домохозяйств к финансированию. Несмотря на незначительные различия в процентных ставках между организациями, общий финансовый механизм остается единым.

Быстрый рост спроса на жилье: возможность для «зелёного» финансирования

За последнее десятилетие спрос на жилье в Таджикистане значительно вырос, и в ближайшие годы ожидается его дальнейший резкий рост. К 2040 году стране потребуется не менее 500 000 новых домов, что свидетельствует о высоком и устойчивом спросе на жилье. Эта тенденция также подтверждается ростом числа заявок на получение земельных участков под жилищное строительство примерно на 20 % за последние пять лет.

Этот рост обусловлен рядом демографических и социальных факторов. Наблюдается постепенный переход от проживания в расширенных семьях к меньшим по размеру ячеечным семьям, что увеличивает потребность в отдельных жилых единицах. В то же время денежные переводы мигрантов зачастую вкладываются в строительство жилья, что еще больше стимулирует спрос. Несмотря на это, **на стороне предложения сохраняется значительный разрыв.** С 2013 года на жилищное строительство было выделено около 12 300 земельных участков, однако завершено строительство лишь на 22% из них, а на большинстве — около 71% — строительство еще не началось. Сочетание высокого спроса и ограниченного предложения жилья создает **значительные возможности для МФО по продвижению и финансированию решений ЛЕС-Домов.**

2. МОДЕЛЬ «ЗЕЛЕННОГО» КРЕДИТА ЛЕС-ДОМОВ: СТРУКТУРА И ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ

Модель «зеленого» кредита ЛЕС-Домов состоит из трех этапов:

- Информирование клиентов
- Оценка соответствия требованиям и подача заявки на кредит
- Выдача кредита, погашение и бонус

Каждый этап будет подробно рассмотрен с акцентом на некоторые ключевые особенности финансового предложения.

ИНФОРМИРОВАНИЕ И ОЗНАКОМЛЕНИЕ КЛИЕНТА

Когда семьи обращаются в МФО за жилищными кредитами, кредитные специалисты представляют модели домов ЛЕС в качестве предпочтительного варианта, имеющего следующие преимущества:

- **Доступные инвестиции:** строительство домов ЛЕС требует лишь незначительного дополнительного первоначального взноса по сравнению с традиционными технологиями, что делает их доступными для семей с низким и средним уровнем дохода.
- **Более низкие затраты на энергоносители:** Улучшенная теплоизоляция и конструкция значительно снижают энергопотребление, что со временем приводит к сокращению расходов на отопление и

электроэнергию.

- **Гибкий подход к строительству:** клиенты могут строить поэтапно, согласовывая этапы строительства с выплатами по кредиту и возможностями погашения.
- **Постоянная техническая поддержка:** домохозяйства получают техническую помощь на протяжении всего процесса проектирования и строительства, что помогает обеспечить качество и соблюдение стандартов энергоэффективности.
- **Механизмы стимулирования для повышения доступности:**
 - 50% скидка на расходы по разработке проекта дома
 - Доступ к специальным «зеленым» кредитам с процентной ставкой, сниженной на 50 %

Если семья проявляет интерес к модели LEC - дома, кредитный специалист направляет ее в офис проектной организации для разработки проекта дома и получения дальнейших технических рекомендаций.

Как повысить осведомленность клиентов и поддержать спрос на жилищное финансирование: важность учебных и образовательных материалов

Обучение кредитных специалистов

Обучение кредитных специалистов имеет решающее значение для эффективного информирования домохозяйств о преимуществах энергоэффективного жилья. Это особенно важно, поскольку более высокие первоначальные затраты могут отпугнуть потенциальных заемщиков. Кредитные специалисты должны четко объяснять, как эти первоначальные инвестиции приводят к долгосрочной экономии, не только за счет снижения расходов на энергоносители в течение всего срока эксплуатации дома, но и за счет улучшения здоровья и снижения затрат на медицинское обслуживание.

Программа обучения должна включать исчерпывающие материалы о методах повышения энергоэффективности, соответствующих строительных технологиях и связанных с ними преимуществах как в краткосрочной, так и в долгосрочной перспективе. Это гарантирует, что кредитные специалисты будут обладать необходимыми техническими знаниями для **укрепления доверия и ориентации клиентов на энергоэффективность.**

Кроме того, специалисты по кредитованию должны пройти обучение по работе с клиентами, имеющими низкий уровень финансовой грамотности. Они должны уметь объяснять основы ипотечного кредитования простым и понятным языком, включая критерии отбора, процедуры выдачи средств, доступные льготы и бонусные механизмы, а также такие варианты, как поэтапное строительство. **Укрепление этих коммуникативных навыков поможет клиентам лучше понять процесс финансирования и укрепит их доверие к нему, что в конечном итоге повысит популярность «зеленых» кредитов.** Все специалисты по кредитованию, участвующие в проекте LEC-Дома, проходят данное обучение.

Рекламные и образовательные материалы

Обучающие материалы, объясняющие связь между жильем и энергоэффективностью, **необходимы для того, чтобы помочь домохозяйствам сделать осознанный выбор.** Дополнительные первоначальные затраты на энергоэффективное строительство или ремонт часто являются серьезным препятствием, поскольку многие домохозяйства не до конца понимают преимущества, в частности экономию на энергозатратах.

■ LEC House visit event



Список поставщиков качественных материалов и квалифицированных специалистов

Одной из практических форм нефинансовой поддержки, которую могут предложить МФО, является **предоставление списка сертифицированных местных строителей, а также надежных поставщиков качественных энергоэффективных строительных материалов.** Такого рода рекомендации помогают клиентам делать осознанный выбор, повышают качество строительства и способствуют соблюдению требований энергоэффективности, связанных с жилищными кредитами. Такие списки были разработаны Geges в рамках нескольких проектов в Центральной Азии. Однако для сохранения их актуальности требуется регулярное обновление, особенно в отношении строительных

■ LEC House technical monitoring process



материалов, поскольку цены, доступность и стандарты продукции могут часто меняться.

Оказание технической помощи на этапе строительства

Сочетание продуктов микрофинансирования жилищного строительства с нефинансовыми услугами поддержки в сфере жилья приносит значительную добавленную стоимость. Это не только помогает МФО расширять свои портфели жилищных кредитов, но и оказывает положительное социальное воздействие на сообщества. Эти услуги укрепляют общее предложение, оказывая клиентам поддержку, выходящую за рамки финансирования, и улучшая как качество, так и результаты инвестиций в жилищное строительство.

В рамках проекта LEC-Дома домохозяйствам оказывается техническая помощь на протяжении всего строительного процесса. Такая поддержка обеспечивает соблюдение стандартов энергоэффективности и одновременно способствует повышению квалификации домохозяйств и местных мастеров. Помощь оказывается в ходе пяти выездных инспекций на ключевых этапах строительства, включая разметку фундамента, проверку после заливки фундамента, возведение стен и крыши, установку окон и дверей, а также утепление пола. Данный подход сочетает в себе контроль качества с практическим обучением.

Для МФО эта услуга **технической помощи укрепляет поддержку клиентов** и гарантирует надлежащее выполнение требований по энергоэффективности, связанных с кредитом. Для домохозяйств **преимущества не менее важны:** техническая поддержка может сократить сроки и затраты на строительство, способствовать внедрению новых строительных технологий и укрепить уверенность в том, что ожидаемые улучшения в плане комфорта и энергосбережения будут достигнуты.

Предоставление таких услуг сопряжено с расходами, включая затраты рабочего времени персонала, командировочные расходы и накладные расходы. В рамках проекта LEC-Дома расчетная стоимость на один дом составляет 1 432 сомони (около 113 евро). Платежи производятся поэтапно, в соответствии с ходом строительства, и выплачиваются только в том случае, если инженеры TDCA оказывают техническую помощь. **Расходы на техническую помощь могут структурироваться по-разному.** Они могут взиматься непосредственно

■ LEC House finishing work



с клиентов в качестве отдельной платы за **стандартизированный пакет услуг**, хотя это может восприниматься как дополнительная нагрузка, особенно для наиболее уязвимых домохозяйств. В качестве альтернативы эти расходы могут быть **включены в процентную ставку по кредиту**, позиционируя эту услугу как неотъемлемую часть продукта. Хотя это может способствовать дифференциации кредитного предложения, в результате фактическая процентная ставка может оказаться выше, чем у конкурентов. В любом случае крайне важно четко разъяснять клиентам суть этих услуг, в том числе их объем и преимущества, чтобы обеспечить прозрачность и их принятие. Другой вариант — субсидирование стоимости технической помощи. **В рамках проекта LEC-Дома эта поддержка финансируется компанией Geres**, что позволяет домохозяйствам, особенно с низким доходом, получить доступ к этим услугам без дополнительного финансового давления. Такой подход может повысить инклюзивность и уровень использования услуг.

С точки зрения управления персоналом МФО могут выбирать различные модели оказания технической помощи. Некоторые из них со временем могут сформировать собственный экспертный потенциал, наняв специалистов в области строительства, хотя это, как правило, становится целесообразным только после того, как спрос на кредиты на энергоэффективное жилье достигнет достаточного объема. На ранних этапах сотрудничество с внешними инженерами или организациями часто оказывается более практичным. **Например, в рамках проекта LECN инженеры из TDCA оказывают поддержку в мониторинге строительства.**

ОЦЕНКА ПРАВОМОЧНОСТИ И ПОДАЧА ЗАЯВКИ НА КРЕДИТ

Как только домохозяйства принимают решение о получении «зеленого» кредита, **кредитный специалист оценивает их право на получение кредита**. Требуются следующие сведения и документы:

- Документ, подтверждающий право собственности на земельный участок
- Утвержденный проект LEC-дома (если имеется)
- Оценка финансовых возможностей, включая доходы от денежных переводов (если применимо)

После подачи необходимых документов **для всех заявителей проводится выездная проверка**.

- Для домохозяйств, использующих утвержденный проект LEC-дома, право на получение кредита подтверждается после выездной проверки.
- Для домохозяйств, представляющих собственные планы дома или предложения по ремонту, Geres проводит техническую оценку. На основании этой оценки выдается Сертификат соответствия требованиям, который передается МФО для поддержки процесса одобрения кредита.

Ипотечные кредиты, предназначенные для семей с низким доходом

Семьи с низким уровнем дохода сталкиваются с рядом серьезных трудностей при попытке получить ипотечное финансирование, особенно в вопросах подтверждения права собственности на землю, документального подтверждения доходов и предоставления залогового обеспечения.

Во многих странах правовые документы на землю либо отсутствуют, либо их статус неясен, что создает серьезное препятствие для получения ипотечных кредитов. В результате многие микрофинансовые организации, работающие в сфере ипотечного кредитования, применяют гибкие подходы для решения этих проблем. В регионах, где официальные правовые документы на землю получить сложно, МФО часто принимают в качестве подтверждения документы, свидетельствующие о длительном проживании семьи на данном участке, — например, счета за коммунальные услуги или другие неофициальные документы. Эти документы помогают доказать, что семье не грозит выселение после строительства или ремонта дома. В Таджикистане, где также может быть сложно получить правоустанавливающие документы на землю, большинство МФО не требуют официальных документов на землю для предоставления жилищных кредитов. Например, одна из МФО-партнеров проекта ЛЕС-Дома полагается на результаты посещения объекта и фотографии, сделанные кредитными специалистами во время проверки соответствия требованиям, которых достаточно для подтверждения проживания семьи на данном участке и ее права на получение кредита.

Однако отсутствие документов, подтверждающих право собственности на землю, создает проблему с залогом. Не имея юридических прав на землю, МФО не могут использовать эту недвижимость в качестве залога в случае невыполнения обязательств по кредиту. Аналогичным образом, дом, построенный или отремонтированный на участке, право собственности на который не подтверждено, не может рассматриваться в качестве залога. Несмотря на это, МФО-партнеры проекта ЛЕС-Дома решили не требовать официального залога, а вместо этого принимать в качестве залога перечень имущества, принадлежащего домохозяйству.

Еще одной серьезной проблемой для домохозяйств с низким доходом является сложность предоставления подтверждения регулярного дохода, особенно для тех, кто работает в неформальном секторе или в сельских районах, где доход зачастую формируется за счет сельскохозяйственного производства, которое нелегко оценить в денежном выражении или документально подтвердить. Для решения этой проблемы в рамках проекта ЛЕС-Дома предусмотрена возможность принимать денежные переводы мигрантов в качестве одного из доказательств дохода, что существенно улучшило доступ к кредитам для домохозяйств с низким доходом, особенно для домохозяйств, возглавляемых женщинами.

Такие гибкие подходы к вопросам землевладения, залога и подтверждения доходов имеют решающее значение для повышения доступности жилищного кредитования для тех, кто в нем больше всего нуждается, особенно в условиях, когда официальных документов зачастую не хватает.

ВЫПЛАТА, ПОГАШЕНИЕ И БОНУС ПО КРЕДИТУ

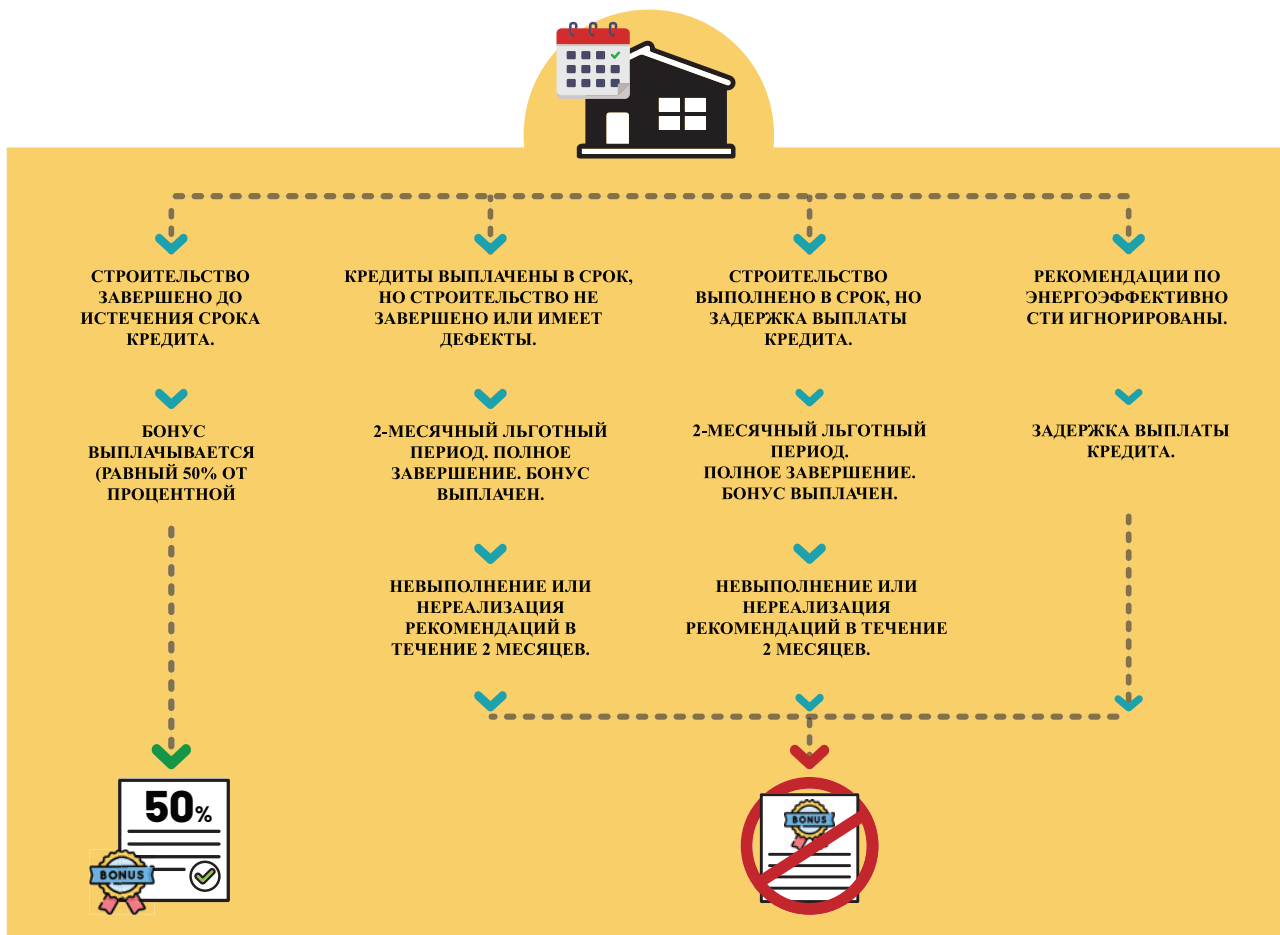
После одобрения сумма кредита выплачивается домохозяйству.

- Минимальная сумма кредита составляет 5 000 TJS (~460 USD) и может достигать 100 000 TJS (~8 600 EUR) на ремонт и 250 000 сомони (~ 21 500 евро) на строительство. Большинство домохозяйств выбирают поэтапное строительство, поэтому **средний размер кредита, выданного в рамках проекта ЛЕС-Дома, составляет 33 000 сомони (~ 3 000 евро).**
- Минимальный срок кредита составляет 12 месяцев, а годовая процентная ставка варьируется от 26% для домохозяйств, возглавляемых женщинами, до 33%. Погашение кредита начинается через месяц после его выдачи, и каждому домохозяйству предоставляется четкий график погашения. The eligibility for this financial incentive (bonus) offering a reduction of up to 50% on accrued interest is determined during an **energy-efficiency compliance audit** conducted by the MFI loan officer and construction specialist from TDCA-Loihakash and / or Geres.

Право на получение данного финансового стимула (бонуса), предусматривающего снижение начисленных процентов на сумму до 50 %, определяется в ходе **проверки соблюдения требований энергоэффективности**, проводимой кредитным специалистом МФО и специалистом по строительству из проектной организации — «Лоихакаш» и/или Geres.

Хонаҳо чунин тасниф мешаванд:

- **Пурра мутобиқ:** ҳамаи талабот иҷро шудаанд; дар ин ҳолат бонуси пурра пардохт карда мешавад.
- **Қисман мутобиқ:** танҳо қисми талабот иҷро шудааст; муҳлати ду моҳа барои баргараф намудани камбудихои ошкоршуда дода мешавад.
- **Номутобиқ:** талаботи муҳими самаранокии энергия ғарбӣ наҷудааст; дар ин ҳолат хонаводаҳои қарзгиранда ҳуқуқи гирифтани бонусро надоранд.



Поэтапное кредитование строительства: практическое решение для семей с низким уровнем дохода

Для семей с низким доходом, завершение строительства дома за один этап зачастую финансово невыполнимо. В результате поэтапное строительство - возведение дома шаг за шагом на протяжении определенного времени - представляет собой более реалистичный и востребованный подход. Опыт **проекта LEC-Домов** свидетельствует о **высоком спросе на эту модель поэтапного строительства**. Эта тенденция также согласуется с выводами многих организаций, работающих в сфере микрофинансирования жилищного строительства для уязвимых групп населения, где поэтапное строительство является распространенной и практичной стратегией улучшения жилищных условий. **Когда поэтапное строительство становится возможным благодаря последовательным «зеленым» кредитам, спрос и объем выдачи кредитов, как правило, значительно возрастают**, поскольку домохозяйства могут согласовывать этапы строительства со своими возможностями по погашению кредита и потоками доходов. Общий процесс получения «зеленых» кредитов в рамках проекта LEC-Дома остается неизменным: домохозяйства по-прежнему получают техническую помощь на протяжении всего процесса строительства, сохраняют право на тот же механизм бонусов, основанный на результатах, и проходят ту же итоговую проверку после завершения строительства.

3. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Презентация для обучения кредитных специалистов
- Памятка для кредитных специалистов



www.geres.eu



2 cours Foch - 13400 Aubagne - France
Tel: +33 4 42 18 55 88
contact@geres.eu

In partnership
with



**UK International
Development**
Partnership | Progress | Prosperity

Implemented by:

