

# ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ

**К. В. Павлов**

*кандидат економічних наук, доцент, докторант  
Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки  
м. Луцьк, Україна*

Питання, чому ж національний показник енергоефективності так різниться від європейського, потребує розуміння перешкод, що стоять на шляху до більш раціонального використання енергетики. З економічної позиції, споживачі вирішують, скільки енергії використовувати, і взагалі чи інвестувати в енергоощадні технології виходячи з вартості енергоносіїв. Наприклад, ефективним буде зменшення їх витрат енергії, якщо ціни на енергоносії зростають. Подібно до цього, зростання цін на енергоносії робить інвестиції в енергозаощадження більш прибутковими. Однак, для того, щоб компанії і домогосподарства могли здійснити правильний вибір щодо

використання енергії та енергоефективності, ринки повинні працювати коректно, а інформація повинна бути повною.

Виокремлюють три основні фактори, від яких залежить реалізація та контроль за виконанням Директиви на національному рівні країнами-учасницями Європейського Союзу: нормативно-правова база, культурні аспекти та політичні аспекти. Реалізація та контроль за виконанням директиви досить сильно залежать від законодавчої та нормативно-правової бази країн-членів Європейського Союзу. Для таких країн, як Німеччина, де законодавча та правова відповідальність в значній мірі розподілені федеральними землями, директива виступає загальним прикладом, на підставі якого федеральні землі розробляють свої власні підходи до енергоефективності, та засади за їх виконанням.

Відомо, що підвищення енергоефективності об'єктів нерухомості потребує значних капіталовкладень, а тому повинно здійснюватися поетапно державою та приватними структурами відносно до яких проводиться інвестиційна політика. Залучення фінансових ресурсів будівельними підприємствами є достатньо складним завданням та вимагає якісного підходу. Будь-яка перевага, що може підвищити доступність фінансових ресурсів для будівельного проекту, має бути проаналізована та за можливості застосована в процесі фінансування будівництва. Такою перевагою може стати проект енергоефективного будівництва.

Впровадження і розвиток енергоефективного будівництва в країні не можливий без державного сприяння. Наприклад, у Німеччині впровадження енергоефективності та енергозбереження фінансують банки та великі корпорації. Можливо отримати кредит із дуже низьким відсотком з метою побудови пасивного чи іншого виду енергозберігаючого будинку. Основним кредитором є Німецький банк розвитку KfW (Forderbank KfW), 80 % акцій якого належить уряду Німеччини та 20 % федеральним землям. Forderbank KfW розробив ефективну програму фінансування – енергоефективне будівництво та модернізація житлового фонду Німеччини, що спрямована на скорочення впливу житлового сектору на клімат. Метою програми є надання допомоги домовласникам для покриття початкових витрат при модернізації будівель. Програму поділено на чотири підпрограми: «Модернізація в рамках скорочення викидів CO<sup>2</sup>», яка орієнтована на будівлі побудовані до 1983 року; «Модернізація житлового фонду», «Екологічне будівництво», та «Програма розвитку інфраструктури» для муніципальних інвестицій.

В свою чергу програма «Модернізація житлового фонду» включає додаткову програму «ЕСOPlus», завдяки якій домовласник має змогу отримати кредит сумою до 50 тис. євро на заміну систем опалення, вікон та теплоізоляції зовнішніх стін будівлі. Кредитні ресурси виділяються за ставкою, перша частина якої є умовою за рахунок коштів уряду (0,75 % річних на 40 років з 10-річним пільговим періодом на оплату кредиту), друга – комерційний відсоток KfW. У середньому ставка складає близько 10 % – 12 % річних. Власний внесок коштів реципієнту має бути не меншим 20 % вартості проекту [7].

Розглянута вище система фінансування є досить ефективною і вважається найкращою практикою в рамках різних механізмів фінансування енергоефективності в ЄС. Слід зазначити, що KfW залучено до низки проектів з енергоефективності в банківському і енергетичному секторах та сфері міської інфраструктури в Україні. У банківському секторі KfW надає фінансову та технічну допомогу в наданні кредитів малому, середньому та великому бізнесу і домашнім господарствам для підвищення енергоефективності [6].

На сьогодні в Україні здійснюються перші спроби реалізації технології «пасивного будинку». Перший пасивний будинок у нашій країні було побудовано у

2008 році. Однак основними перешкодами на шляху поширення цієї технології на території нашої держави стали: великі початкові витрати; низький рівень інформованості серед спеціалістів будівельної галузі та населення країни щодо цієї концепції.

Тобто, на сьогодні основним завданням в Україні є популяризація концепції «пасивного будинку», проведення заходів інформаційного та навчального характеру. У 2013 році відбулося підписання Договору про співробітництво між Європейським Економічним Сенатом (ЄЕС) і Конфедерацією будівельників України, метою якого є залучення іноземних інвестицій в Україну й впровадження європейських стандартів ведення бізнесу в будівельній сфері України. У рамках договору про співробітництво Конфедерація ставить перед собою на меті обмін досвідом з Європою в питаннях законодавства й податків.

Минулого року вперше в Україні було запроваджено механізм залучення приватних інвестицій у термомодернізацію бюджетних установ: лікарень, шкіл, дитсадків тощо. На сьогодні за 19-ма укладеними договорами між розпорядниками бюджетних коштів та компаніями виконавцями вже тривають такі роботи: модернізація котелень, утеплення, облаштування ІТП, заміна освітлення тощо. Суми інвестицій становлять близько 1 млн. грн. Водночас, очікується щорічна економія від проведених робіт у розмірі щонайменше 15 – 30 %. Крім цього, у 2016 році майже у 4 рази збільшилася кількість домогосподарств в яких було встановлено сонячні панелі, (порівняно з минулим роком, з 244 до 1109 домогосподарств). Обсяг потужності сонячних панелей зріс майже у 7 разів (з 2,2 МВт до 16,7 МВт). Тобто, домогосподарства почали встановлювати більш потужні панелі, ніж раніше. Переходячи на електроенергію з енергії сонця, власники домогосподарств не лише дбають про власну енергонезалежність, а й заробляють на цьому, продаючи надлишок згенерованої електроенергії в мережу за «зеленим» тарифом [1; 2; 4].

На сьогодні в Україні існує низка проблем, які перешкоджають розвитку енергоефективного будівництва, серед яких відсутність законодавчої та нормативно-правової бази в цій сфері, низька зацікавленість різних учасників ринку будівництва у впровадженні даної концепції, відсутність з боку держави комплексного бачення вирішення зазначеної проблеми тощо.

В світовій практиці напрацьовано велику кількість механізмів та інструментів, що дозволяють ефективно впровадити принципи «зеленого» будівництва в масштабах усієї держави. Необхідним є вирішення важливого питання щодо виконання зобов'язань України як повноправного члена Енергетичного співтовариства з імплементації у національне законодавство вимог Директиви 2010/31/ЄС «Про енергетичні характеристики будівель». Головними завданнями для будівельних підприємств є: виробництво вітчизняних вискоєфективних теплоізоляційних матеріалів, впровадження енергоефективних технологій на стадії будівництва нових житлових об'єктів, використання сучасних інженерних мереж і систем, обладнання, приладів обліку, а також термомодернізація наявного житлового фонду. Також необхідно розробляти цільові програми підтримки банків і працювати з обласними адміністраціями відносно програм компенсації відсотків за кредитами та розглядати інші механізми фінансування проектів з енергоефективності для населення.

### **Література:**

1. Асоціація енергоаудиторів. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://aea.org.ua>.
2. ЕСКО-механізм спрямований на зменшення енергозалежності та переорієнтацією держресурсів з поточних витрат на капітальні інвестиції.

[Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art\\_id=247603128](http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=247603128).

3. Павлов К. Стан та перспективи інвестицій нового розвитку міст Луцьк / К. Павлов, М. Величко // Науковий вісник Волинського національного університету ім. Лесі Українки серія «Економічні науки». – 2011. – № 22 (№ 219). – С. 25-30.

4. Розвиток енергоефективності. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://saee.gov.ua/uk/news/1590>.

5. Стрішенець О. М. Економічна теорія : [навч посібник для студ. вищ. навч. закл.] О. М. Стрішенець, Л. В. Єліссєєва, В. У. Ліщук. – Луцьк: СНУ ім. Лесі Українки, 2014. – 200 с.

6. Фінансування інвестицій в енергоефективність будівель в Україні: аналіз та рекомендації щодо економічно іполітики [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://journal.esco.co.ua/ciies/2014\\_6\\_7/art136.pdf](http://journal.esco.co.ua/ciies/2014_6_7/art136.pdf)

7. Implementing Energy Efficiency Policies [Електронний ресурс]. – OECD/IEA, 2009. – Режим доступу: <https://www.iea.org/publications/freepublications/publicationimplementingee2009.pdf>