

# **Фінансування інвестицій в енергоефективність будівель в Україні: аналіз та рекомендації щодо економічної політики**

Звіт для Німецького товариства міжнародного співробітництва (GIZ)

Консультант

BE Berlin Economics GmbH

Schillerstr. 59

10627 Berlin

Germany

Tel: +49 30 206 134 640

Fax: +49 30 206 134 649

[service@berlin-economics.com](mailto:service@berlin-economics.com)

Клієнт

Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit, GIZ

Dag-Hammarskjöld-Weg 1-5

65760 Eschborn

Germany

Номер договору з GIZ: 08.0290.1-001.00

Номер проекту: 81161373

Дата підготовки: 11.11.2013 (Кінцева версія з виправленнями, друге видання)

---

## Резюме

---

Український уряд правильно спрямував зусилля на підвищення енергоефективності економіки. Це пов'язано з рядом переваг: підвищення енергоефективності може зменшити вартість енергоносіїв, що в свою чергу одна з важливих цілей економічної політики. Це також сприяє збільшенню енергетичної незалежності України і, в свою чергу, енергетичної безпеки. Враховуючи, що на будівлі припадає близько 40% кінцевого споживання енергії, є можливість суттєво скоротити споживання енергії та підвищити енергоефективність. Тим більше, що міжнародні дослідження показують, що збільшити енергоефективність будівель можна з помірними витратами, що можна окупити за короткий строк, якщо наявні необхідні передумови. Проте, для підвищення енергоефективності будівель необхідні великі інвестиції, тому фінансування вимагає спільних зусиль з боку як держави, так і приватного сектора. Отже, метою цього звіту є оцінка поточного і майбутнього потенціалу фінансування енергозбереження у будівлях. Наш аналіз показує, що успішне фінансування інвестицій у енергоефективність будівель залежить від ряду факторів:

- Політика встановлення тарифів на енергоносії,
- Наявність достатнього довгострокового кредитування за прийнятних відсотків,
- Прогноз розвитку будівельного сектора,
- Наявність інноваційних фінансових інструментів і програм.

Наше дослідження показує, що ситуація з вищезгаданими факторами в Україні не є оптимальною для фінансування витрат на підвищення енергоефективності будівель, і тому доцільно змінити державну політику.

Інвестиції в енергоефективність будівель стримуються **непродуктивною тарифною політикою в енергетиці**. Справді, тарифи для населення на тепло, гарячу воду і газопостачання протягом тривалого часу залишаються нижче рівня відшкодування собівартості. Оскільки тарифи на комунальні послуги низькі, а їх подальша динаміка вельми неясна, інвестиції у підвищення енергоефективності просто не окупляться. Відповідно зараз навряд чи є стимули для приватних осіб розширювати інвестування в енергоефективність та фінансувати інші проекти.

Події у банківському секторі є серйозною перешкодою для фінансування вищої енергоефективності будівель. Низька **доступність кредитів** пояснюється структурними проблемами в банківському секторі, які проявились в період світової фінансової кризи 2008/09 років. До того ж поточна макроекономічна політика надалі посилює ці проблеми. Стратегія утримання фіксованого обмінного курсу на переоціненому рівні призвела до жорсткої грошово-кредитної політики, яка, в свою чергу, проявляється у низькій пропозиції кредитів під високі відсотки. Обсяги виданих іпотечних кредитів з 2009 року скоротились вдвічі, і перспективи відновлення передбачається не ясні. На сьогодні відсоткові ставки за іпотечними кредитами становлять близько 19% на досить короткі строки, в результаті чого було видано зовсім небагато кредитів.

Відсутність зовнішнього фінансування виступає основним чинником, який впливає на похмурі **перспективи в секторі житлового будівництва**. Після зменшення номінального обсягу будівельних робіт протягом 2008/2009 років на 35%, сектор показав

впевнене відновлення. Проте, останні дані показують, що цей підйом був недовгим, і обсяги будівництва в реальному виразі знову впали у 2012 році. Відновлення сектора стримується не тільки обмеженим фінансуванням а й високими цінами, які знижують доступність житла. При плануванні та реалізації проектів з підвищення енергоефективності будівель необхідно враховувати і усувати ці бар'єри попиту.

Нарешті, навіть за умови наявності попиту наш аналіз показує дуже **обмежену доступність інструментів фінансування та програм** для будівельної галузі в цілому, тоді як фінансування інвестицій у підвищення енергоефективності ще важче реалізувати через відсутність інноваційних фінансових інструментів.

Міжнародний досвід показує, що для заповнення цієї прогалини цінним додатковим каналом фінансування могли б стати **енергосервісні компанії** (energy service companies, ЕСКО). Однак детальний аналіз виявив багато проблем в українському законодавстві: насамперед відсутність чіткого визначення, відсутність довгострокових бюджетних програм, а також відсутність положень, що захищають кредитора у разі дефолту. Тому для подальшого розвитку цього інструменту в Україні потрібно прийняти законодавство необхідне для діяльності ЕСКО, і лише потім цей інструмент можна буде застосовувати для фінансування інвестицій у підвищення енергоефективності житлових будівлях.

Держава - у співпраці з міжнародними фінансовими організаціями - крім закладання основи для таких нових інструментів, повинна забезпечити додаткові кошти для заохочення інвестицій в енергоефективність будівель. Наразі ряд міжнародних фінансових організацій і донорів реалізують низку проектів в Україні в цій сфері, але ці проекти мають головним чином пілотний характер. Крім того, держава зараз перебуває у надзвичайно складній ситуації з наповненням бюджету, яка не дозволяє їй ефективно впроваджувати програми субсидування на зразок німецької програми "Енергоефективне Будівництво», яку впроваджує KfW. Перерозподіл величезних коштів, що використовуються для універсального субсидування комунальних тарифів для домогосподарств, дозволить підтримати інвестиції у підвищення енергоефективності будівель.

В цілому, наше дослідження показує, що фінансування енергоефективності в секторі житлового будівництва стримується поєднанням несприятливих макроекономічних факторів, обмеженої доступності кредиту, низьких тарифів, а також відсутністю відповідних інструментів та програм фінансування. Подолання цих перешкод має стати спільним завданням уряду і приватного сектора. Забезпечивши необхідну законодавчу базу, а також виправивши макроекономічну та тарифну політику, уряд надасть величезний поштовх фінансуванню проектів у галузі енергоефективності. З подоланням основних бар'єрів, напевно, з'являться інноваційні фінансові продукти, що далі сприятиме інвестиціям у галузі енергоефективності. Нарешті, є вагомими підстави вважати, що міжнародні донори активізують свої зусилля, як тільки держава зробить з свого боку. Разом це дасть такий необхідний стимул для будівельного сектора та економічної діяльності в цілому.

---

## Зміст

---

<b>1.</b>	<b>Вступ.....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Економічний і фінансовий контекст .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Макроекономічні умови та наслідки для будівництва .....	6
2.2.	Події в банківському секторі.....	8
<b>3.</b>	<b>Будівництво в Україні.....</b>	<b>11</b>
3.1.	Поточна ситуація в будівництві .....	11
3.2.	Перспективи розвитку житлового будівництва.....	13
<b>4.</b>	<b>Фінансування інвестицій підвищення енергоефективності будівель .....</b>	<b>17</b>
4.1.	Законодавство у сферу енергоефективності в Україні .....	17
4.1.1.	Законодавство в сфері енергоефективності та енергозбереження .....	17
4.1.2.	Законодавство стосовно ЕСКО та державна політика .....	17
4.1.3.	Будівельні норми енергоефективності будівель.....	19
4.2.	Огляд джерел фінансування в Україні.....	21
4.2.1.	Банківські програми для фінансування заходів з енергозбереження .....	22
4.2.2.	Державні програми і урядові проекти .....	23
4.2.3.	Муніципальні ініціативи .....	26
4.2.4.	Діяльність міжнародних донорів і пілотні проекти .....	27
4.2.5.	Підсумки щодо наявних джерел фінансування.....	31
4.3.	Міжнародний досвід.....	33
<b>5.</b>	<b>Підсумки та рекомендації.....</b>	<b>35</b>
5.1.	Підсумки.....	35
5.2.	Рекомендації щодо політики в сфері ЕСКО .....	36
	<b>Додаток .....</b>	<b>39</b>

## Таблиці

Таблиця 1: Розвиток сектору будівництва.....	12
Таблиця 2: Житловий фонд та виконані будівельні роботи .....	13
Таблиця 3: Зростання цін на будівельні послуги (% , кінець року) .....	14
Таблиця 4: Мінімально допустиме значення опору теплопередачі огорожувальної конструкції житлових і громадських будівель ( $R_{q \min}$ ).....	20
Таблиця 5: Беззаставні кредити для ОСББ і житлових кооперативів.....	22
Таблиця 6: Огляд варіантів та програм фінансування .....	31
Таблиця 7: Нормативні максимальні теплові витрати житлових і громадських будинків ( $E_{\max}$ ).....	42

## Рисунки

Рисунок 1: Динаміка реального ВВП та промислового виробництва.....	7
Рисунок 2: Зростання кількості кредитів .....	9
Рисунок 3: Динаміка іпотечних кредитів та кредитів у секторі будівництва.....	10
Рисунок 4: Порівняння темпів приросту зростання інвестицій у житлову та комерційну нерухомість в номінальному виразі .....	12
Рисунок 5: Порівняння зростання заробітних плат і вартості будівництва.....	15
Рисунок 6: Витрати Державного бюджету на житлові програми у міжнародному порівнянні .....	26
Рисунок 7: Частка проблемних кредитів .....	39
Рисунок 8: Іпотечні кредити по відношенню до ВВП.....	39
Рисунок 9: Відсоткові ставки за іпотечними кредитами домогосподарствам .....	40
Рисунок 10: Відсоткові ставки за кредитами будівельним компаніям.....	40
Рисунок 11: Тарифи на газ для домогосподарств (2012 р.) .....	41

## 1. Вступ

Використання енергоносіїв Україною є дуже неефективним за міжнародними мірками. Тому, підвищення енергоефективності є важливою метою для урядовців. Енергоефективність будівель відіграє ключову роль у досягненні цієї мети, оскільки на будівлі припадає більше, ніж 40% кінцевого енергоспоживання в Україні і вони мають великий потенціал для заощадження енергоносіїв. Це стосується наявного житлового фонду, де ремонт може забезпечити надзвичайний простір для заощадження енергоносіїв, а також сприяє поліпшенню стану самих будівель і підвищенню рівня життя резидентів. Водночас це стосується і нового житлового будівництва, в якому дотримання високих стандартів енергоефективності на стадії будівництва призведе до ще більших вигод.

Разом з тим, інвестиції у високі стандарти енергоефективності під час будівництва початково збільшують вартість будівництва, але приносить грошову винагороду у формі заощаджених в майбутньому коштів на енергоносії. Таке додаткове підвищення вартості будівництва (на противагу «стандартній» методиці) потрібно буде профінансувати. В цьому звіті як раз розглянуто питання щодо наявності фінансових можливостей для таких інвестицій у випадку України. При цьому ми звертаємо додаткову увагу на загальну ситуацію в будівельному секторі, оскільки вона визначає підґрунтя для інвестиції в енергоефективне нове будівництво.

Структура звіту така: В Розділі 2 ми аналізуємо економічну і фінансову ситуацію в Україні протягом останніх років, що є надзвичайно важливим для розвитку будівництва. Особливу увагу приділено макроекономічній ситуації та розвитку банківського сектору, який прямо та опосередковано фінансує велику частину будівництва. В Розділі 3 представлено детальніший опис розвитку будівництва в Україні протягом останніх років з особливим наголосом на житловому будівництві. В Розділі 4 йдеться про можливі варіанти фінансування інвестицій в енергоефективність в Україні. Після короткого огляду законодавчої бази ми розглядаємо наявні можливості, причому фокус додаткова увага приділяється я енергосервісним компаніям (ЕСКО) та можливості їх впровадження в Україні. В останньому Розділі 5 представлено наші висновки та певні рекомендації, як поліпшити ситуацію.

## 2. Економічний і фінансовий контекст

Огляд подій в будівельному секторі в Україні за останні кілька років варто почати з короткого огляду ширшої макроекономічної і фінансової картини. Тільки в такому контексті можна повністю зрозуміти природу і підґрунтя розвитку.

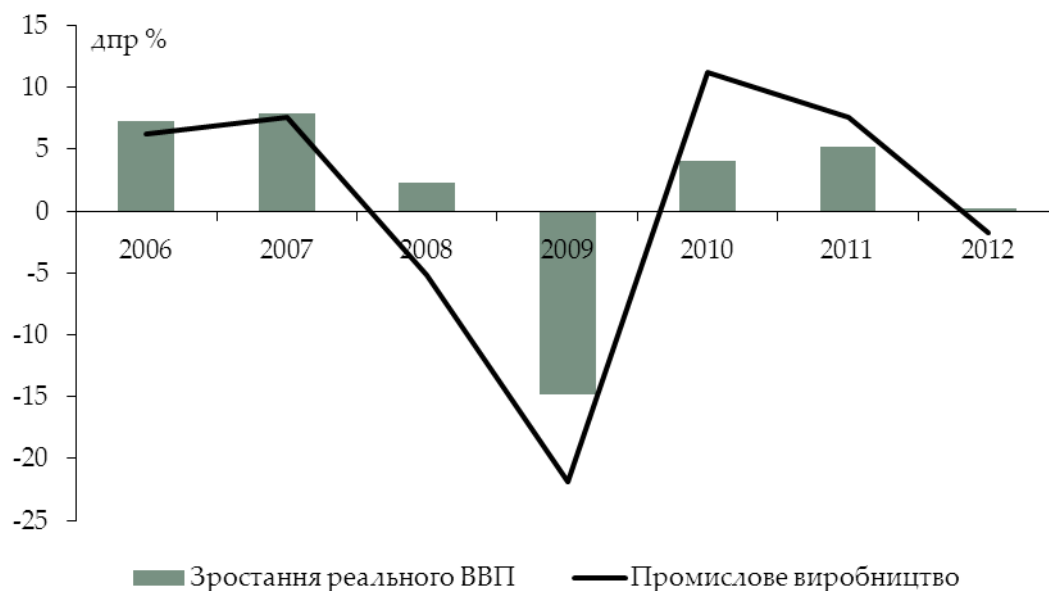
### 2.1. Макроекономічні умови та наслідки для будівництва

Економіка України зазнала кількох різких зрушень в динаміці зростання впродовж останніх років. Починаючи з 2000 року, відбувалося сильне і відносно стабільне зростання реального ВВП, в середньому близько 7%, до 2007 року.

Ці позитивні зміни раптово призупинились у вересні 2008 року, коли світова фінансова криза суттєво вразила Україну. "Подвійний" зовнішній шок платіжного балансу через

зниження експорту у поєднанні із раптовою зупинкою припливу капіталу призвів до різкого погіршення економічних умов. Реальний ВВП України скоротився майже на 15% у 2009 році у порівнянні з попереднім роком, одне з найдраматичніших падінь ВВП в усьому світі на той час. Одночасно із відновленням світової економіки після кризи, Україна повернулася до зростання у 2010 і 2011 роках, хоча воно було відносно слабким і непевним, і не компенсувало втрати у випуску продукції, понесені внаслідок кризи. Починаючи з другої половини 2012 року, економіка увійшла в рецесію ще раз, оскільки зовнішні ризики (слабке зростання світової економіки, криза в Єврозоні) були посилені недостатніми внутрішніми заходами у відповідь. Відповідно ВВП залишився майже незмінним у 2012 році (зріс на 0,2% в реальному виразі), і ця тенденція продовжується і у 2013 році.

**Рисунок 1: Динаміка реального ВВП та промислового виробництва**



*Джерело: Державна служба статистики України*

За сьогоднішніх умов гривня є фактично переоціненою у порівнянні із долларом США через політично вмотивовані причини, що призводить до дуже жорсткої монетарної політики, а це, в свою чергу, пояснює домінування високих процентних ставок/вартості кредитів і, в результаті, стагнацію кредитного портфеля. Ці явища є негативними для економіки, тому що чутливі до відсоткових ставок та валютного курсу компоненти попиту (а саме, інвестиції та чистий експорт) страждають від цього несприятливого поєднання заходів політики. Отже, поновлення економічного зростання вимагає зміни набору інструментів макроекономічної політики в сторону більшої гнучкості обмінного курсу.



## 2.2. Події в банківському секторі

Як і в кожній країні, будівельний сектор сильно залежить від наявності фінансування за доступними цінами. Наступний розділ більш детально висвітлює питання фінансування будівництва в Україні впродовж останніх кількох років.

До початку світової кризи, банківський сектор в Україні розвивався досить швидкими темпами, зокрема, завдяки інтересу з боку іноземних банків до входу на ненасичений ринок. Це призвело до зростання кількості виданих кредитів приблизно на 80% на початку 2008 року, що означає нестійку ситуацію, оскільки високі ризики не були належним чином враховані і оцінені. Ще однією важливою особливістю, окрім швидкого зростання впродовж останніх років, є валютна структура кредитів. Економіка України є дуже доларизованою, зокрема банківська система.

Відповідно раптове припинення зовнішнього фінансування в період кризи та невтішні показники економічного зростання призвели до зовсім іншої динаміки розвитку. Поява феномену "кредитна криза" (*credit crunch*) може бути проілюстрована на Рисунку 2. На Рисунку відображено зростання загального кредитного портфеля, скоригованого на обмінний курс, а також відповідне зростання кредитів населенню та корпоративним клієнтам.

Зростання обсягу виданих кредитів сповільнилося до майже нульового рівня (що означає стагнацію кредитного портфеля) впродовж 2010 року і незначно відновилося у 2011 році. Внаслідок економічного спаду в другій половині 2012 року зростання обсягу кредитування знову уповільнилося до невеликого позитивного рівня. Обидві ці тенденції прослідковуються в секторах корпоративного кредитування і кредитування домогосподарств, хоча ситуація щодо кредитування домогосподарств є більш складною, оскільки більшість виданих кредитів були номіновані в іноземній валюті, і регуляторні заходи<sup>1</sup>, що вживалися під час кризи, обмежили валютне кредитування підприємств і населення.

Оскільки банки продовжували зменшувати співвідношення між позиками та власним капіталом в своїх портфелях, якість виданих кредитів стала одним з найважливіших питань. Це можна побачити в постійному підвищенні частки проблемних («поганих») кредитів<sup>2</sup> у банківському секторі до свого піку в 2010 році, після чого почалось їх поступове повільне зниження (Рис. 7 у Додатку). Тим не менш, інтерпретуючи цифри на Рисунку 7 варто враховувати, що вони є офіційним індикатором, опублікованим Національним банком України, і на основі національних стандартів бухгалтерського обліку. Згідно з міжнародними стандартами класифікації кредитів фінансові аналітики

---

<sup>1</sup> Постанова НБУ №319 обмежила видачу валютних позик населенню та підприємствам, що не мають доходу в іноземній валюті. Видача позик таким клієнтам була «заморожена» на рівні від 13 жовтня 2008 року, таким чином нові обсяги чистого кредитування були заборонені. Ця постанова була скасована, однак наступна Постанова НБУ №406 передбачає значне зростання резервів для компенсації можливих втрат по таких позиках, що робить валютне кредитування комерційно непривабливим.

<sup>2</sup> Проблемний кредит відповідно до стандартного визначення МВФ – це позика, за якою виплати відсотків та/або основної суми прострочені на 90 днів та більше, або за якою процентні виплати за 90 днів або більше було капіталізовано, рефінансовано або відстрочено за взаємної згоди, або заявою виплати прострочені менш, ніж на 90 днів, але існують інші підстави, такі як справа про банкрутство боржника, для сумнівів щодо повної сплати необхідних виплат

та рейтингові агентства вважають, що на сьогодні реальний рівень проблемних кредитів, найвірогідніше, набагато вищий, ніж офіційні цифри, і оцінюється у 35%<sup>3</sup> від загального кредитного портфеля.

**Рисунок 2: Зростання кількості кредитів**



Джерело: НБУ, власні розрахунки

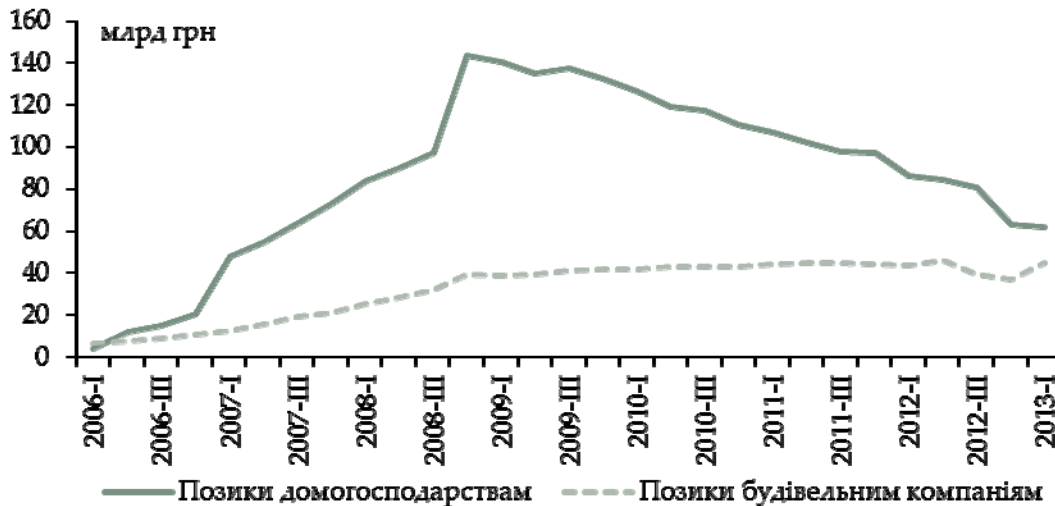
Повертаючись до ситуації із фінансування будівництва в деталях, отримуємо більш драматичну картину. Якщо ми подивимося на пропозицію фінансових ресурсів, тобто надання позик девелоперським і будівельним компаніям, її динаміка приблизно відповідає загальним тенденціям у банківському секторі. Обсяги виданих кредитів залишилися практично незмінними з початку світової фінансової кризи, позитивна тенденція намітилася лише нещодавно (зниження в другій половині 2012 року було компенсовано зростанням у 1 кварталі 2013 року). На Рисунку 3 представлено детальну інформацію про обсяг наданих кредитів. Однією з причин слабкої динаміки стали відсоткові ставки за кредитами для будівельних компаній, що коливаються на досить високому рівні між 13% і 18% (Рис. 8, Додаток). Вже згадана якість кредитів, яка в будівельному секторі є навіть гіршою за середню, зберігає відсоткові ставки на високому рівні.

Розгляд фінансування попиту на житло свідчить, що розвиток ринку іпотечного кредитування має тут ключове значення. Цей тип кредитування найбільш динамічно зростає до кризи, тому що багато банків увійшли на цей нерозвинений ринок в Україні. В кінці 2012 року, іпотечні кредити склали близько 4,7% від ВВП, що нижче за відповідні показники у Польщі та Угорщині (близько 20%), Чехії (18%) і Румунії (близько 6%). Рисунок 6 в Додатку є ілюстрацією цього факту. Динамічний розвиток змінився на прямо протилежну тенденцію під час кризи, яка і досі триває. Однією з причин цього стало те, що іпотечні кредити були видані переважно в іноземній валюті, особливо в доларах США. Нове кредитування в іноземній валюті було фактично заборонено під час кризи, гривневу іпотеку було важко отримати на прийнятних умовах (див. Рисунок 7 в Додатку), а погашення вже виданих кредитів призвело до

<sup>3</sup> Див. Moody's (2013 р.): «Огляд банківської системи України», травень 2013 р.

стабільного скорочення рівня акумульованих позик. Відповідно частка позик в іноземній валюті в загальному обсязі іпотечних позик також скоротилась (з 77,5% на кінець 2011 року до 67,3% наприкінці 2012 року).

Рисунок 3: Динаміка іпотечних кредитів та кредитів у секторі будівництва



Джерело: НБУ

#### Залучення держави

Держава бере участь у фінансуванні будівництва через різні інституції та схеми. Державна іпотечна установа (ДІУ), власний капітал якої забезпечується державою і яка може позичати кошти на ринку облігацій під державні гарантії, залучена до придбання вже виданих іпотечних кредитів у банків та надає кредити банкам для надання нових іпотечних кредитів. У свою чергу, банки погоджуються видавати кредити у відповідності зі стандартами, встановленими ДІУ<sup>4</sup>.

Державні банки створили у 2012 році «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів». Агентство відповідатиме за придбання іпотечних житлових кредитів та випуск іпотечних облігацій, забезпечених цими кредитами. Відповідно до поточного плану передбачено купівлю таких кредитів на суму 4,7 млрд грн до кінця 2013 року. Однак станом на сьогодні було випущено облігацій лише на 0,5 млрд грн.

Масштаб цієї діяльності держави сьогодні не є досить великим і, таким чином, не сильно впливає на динаміку ринку. І це не дивно, оскільки ситуація з бюджетним фінансуванням є сьогодні досить складною. Наприклад, наприкінці 2012 року вплив ДІУ на іпотечний ринок оцінювався у 2,1 млрд грн (263 млн дол. США),<sup>5</sup> що становило лише 3,3% від загального ринку іпотеки розміром у 63 млрд грн.

<sup>4</sup> Так, наприклад, в першому кварталі 2012 року українські комерційні банки видали 160 іпотечних кредитів на суму 42 млн грн в рамках програми співпраці з Державною іпотечною установою (ДІУ). Згідно з повідомленням прес-служби ДІУ, середня сума кредиту склала 262 500 грн.

<sup>5</sup> З цих 2,1 млрд грн, 1 млрд грн було витрачено на придбання іпотек, а решта пішла на кредитування банків для випуску ними нових іпотечних кредитів згідно з правилами ДІУ.

## *Висновки*

Як загальна макроекономічна ситуація, так і ситуація у банківському секторі залишаються досить нестійкими внаслідок світової фінансової кризи, що дуже болісно вразила Україну в 2008 році. До 2008 року економіка досить сильно зростала, що призвело до швидкого росту у банківському секторі, а фінансування ставало дедалі доступнішим, тоді як витрати на фінансування скорочувалися. Цей нестійкий розвиток раптово завершився з початком світової фінансової кризи, коли економіка увійшла в рецесію, і банки припинили видавати нові кредити, посилили стандарти кредитування та підвищили вартість позик. Ці загальні тенденції в рівній мірі спостерігаються і в сегменті фінансування будівництва, зокрема на ринку іпотечного кредитування. Зважаючи на наявні структурні перекоси у банківському секторі і вище описані макроекономічні тенденції, поліпшення доступу до фінансування в секторі будівництва сьогодні видається досить віддаленою перспективою.

## **3. Будівництво в Україні**

В цьому розділі ми надаємо короткий огляд будівництва – зокрема сегменту житлового будівництва – зважаючи на його важливість для здійснення та забезпечення вищої енергоефективності в житловому секторі. Спочатку ми надамо короткий огляд минулих та сьогоднішніх подій, а потім обговоримо перспективи розвитку сектору.

### **3.1. Поточна ситуація в будівництві**

Будівництво було одним із секторів, що найбільше постраждало під час економічної кризи 2008-2009 років. Зокрема, будівельні роботи скоротились на 35% у номінальному вимірі у 2009 році (див. Таблицю 1). Якщо розглядати номінальний обсяг випуску продукції будівництва за індикатор стану сектору, то можна зробити висновок, що галузь сьогодні успішно вийшла з кризи. Обсяги будівництва досягли близько 123 млрд грн у 2012 році – близько до докризового піку у 129 млрд грн у 2008 році.

Однак кількісні показники роботи галузі ілюструють зовсім іншу картину. Насправді індекс виконаних будівельних робіт сьогодні складає лише половину від рівня, досягнутого у 2008 році. Крім того, дані показують, що будівельні роботи скоротились на 14% у реальному вимірі у 2012 році, що свідчить про відсутність відновлення будівництва. Останні цифри по зайнятості також підтримують твердження щодо подальшої консолідації сектору. Рівень зайнятості неухильно знижувався впродовж останніх кількох років, і на сьогодні є на 40% нижчим, ніж у 2007 році. Отже, дані дозволяють припустити, що після короткого та помірною відновлення будівництва зростання припинилося у 2012 році.

Таблиця 1: Розвиток сектору будівництва

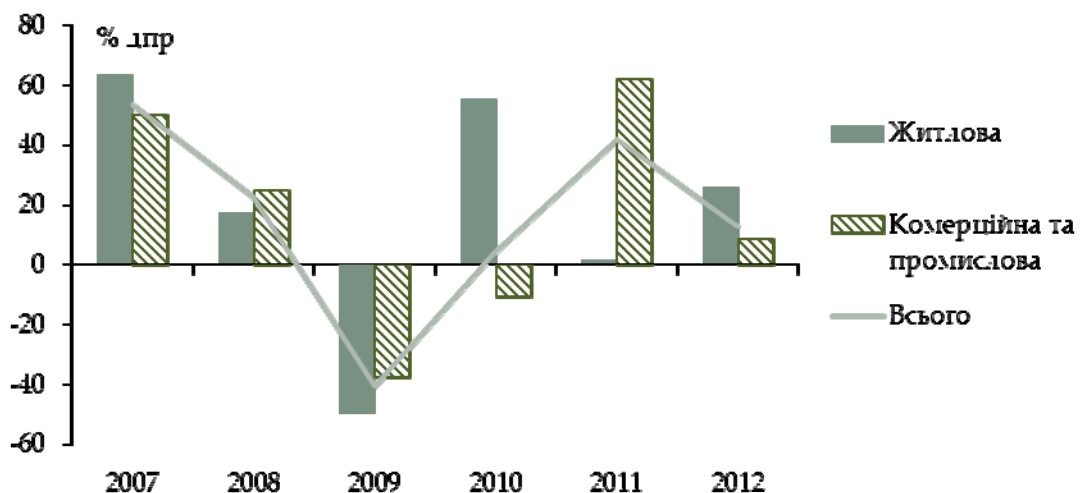
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Обсяг будівельних робіт (в поточних цінах), млрд грн	72	107	129	84	87	109	113*
Темп приросту, % дпр	38,3	49,0	20,4	-34,9	3,6	25,3	3,5*
Завершене будівництво (фіксовані ціни, індекс 2006=100)	100	116	97	50	48	53	46
Темп приросту, % дпр	9,9	15,6	-15,8	-48,2	-5,4	11,0	-14,0
Середньорічна чисельність працівників, зайнятих у будівництві (1000)	668	679	653	509	447	409	n/a

Джерело: Державна служба статистики України, \* оцінка

Розвиток сектору житлового будівництва

При детальнішому огляді даних по будівництву можна помітити, що обидва головні сегменти – житлове будівництво та комерційна нерухомість – сильно постраждали під час економічної кризи. Інвестиції у житлове будівництво скоротилися на значні 49% у 2009 році. Однак інвестиції у житлове будівництво у номінальному виразі (в поточних цінах) здебільшого відновилися з початку кризи за останні кілька років, досягнувши 133,5 млрд грн у 2012 році – близько до 134,7 млрд грн, що були зафіксовані у 2008 році перед початком кризи. Частка інвестицій у житлове будівництво від загального обсягу інвестицій у будівництво також повернулася до 26%, що більш-менш відображає довгострокову тенденцію.

Рисунок 4: Порівняння темпів приросту зростання інвестицій у житлове та комерційну нерухомість в номінальному виразі



Джерело: Державна служба статистики України

Однак аналіз лише поточної вартості інвестицій свідчить про набагато позитивнішу картину, ніж є насправді. По-перше, ціни на будівельні роботи продовжили неухильно

зростати, що пояснює велику частину відновлення у номінальному виразі. Ціни у будівництві зросли більш, ніж на 50% з 2009 року (див. Таблицю 3 на с. 15), що дає підставу припустити, що випуск у житловому будівництві у реальному вимірі досі становить лише половину від докризового рівня. Отже, має сенс розглянути і інші показники житлового будівництва, що виключають ціновий ефект.

Одним із таких показників випуску є кількість квадратних метрів завершеного будівництва (див. Таблицю 2). У 2012 році було збудовано 10,75 млн квадратних метрів (кв. м.) житлової площі, що означало досягнення докризового рівня у 10,50 млн кв. м. у 2008 році. Однак більшість оглядачів ринку погоджуються, що це є значним перебільшенням реального випуску сектора з двох причин. По-перше, багато забудовників призупинили будівництво майже завершених будівель під час кризи в надії на кращі часи. Будівництво цих заморожені об'єкти було відновлено, завершено і відображено в статистиці як тільки-но завершені. Крім того, є свідчення того, що велику частку таких об'єктів було завершено раніше, але було «легалізовано» лише нещодавно, а, отже, їх відобразили в статистиці лише зараз. Обидва пояснення припускають, що зростання 2012 року може бути одноразовим і житлове будівництво надалі не зростає, як і будівництво в цілому.

**Таблиця 2: Житловий фонд та виконані будівельні роботи**

	Житловий фонд, млн кв. м.	Житлова площа на одну особу, млн кв. м.	Введення в експлуатацію житла, млн кв. м.	Динаміка введення в експлуатацію житла, %
2006	1 049,2	22,2	8,63	10,4
2007	1 057,6	22,5	10,24	18,7
2008	1 066,6	22,8	10,50	2,5
2009	1 072,2	23,0	6,40	-39,0
2010	1 079,5	23,3	9,34	45,9
2011	1 086,0	23,5	9,41	0,7
2012	1 094,2	23,9	10,75	14,2

*Джерело: Державна служба статистики України*

### 3.2. Перспективи розвитку житлового будівництва

Оскільки більшість житлового фонду в Україні було збудовано ще в радянські часи, існує великий попит на його заміну впродовж наступних десятиріч. Найбільш розповсюдженими типами будівель є цегляні будинки 1950-1990 рр., п'ятиповерхові панельні будинки (т. зв. «хрущовки») 1960-1970 рр. і вищі панельні будинки 1970-1980 рр. Деякі з них (особливо хрущовки) були спроектовані з розрахунку на досить короткий термін експлуатації близько 25 років, що створює величезний попит на їх заміну/модернізацію вже зараз. Однак цей фактор має під собою лише прихований попит, який буде реалізований лише у випадку реалізації фундаментальних чинників, таких як фінансування і доступність житла.

Справді, головним чинником попиту на житлове будівництво – у короткостроковій перспективі – є доступність і вартість фінансування, зростання наявних доходів домогосподарств та витрати на будівництво. У довгостроковій перспективі попит також залежить від демографічних тенденцій, таких як темпи зростання населення, формування домогосподарств та урбанізація.

У короткостроковій перспективі найбільш важливими факторами попиту на житлове будівництво є доступність фінансування та відсоткові ставки. Як зазначалося в попередньому розділі, обмежена кількість і висока вартість фінансування в однакової мірі створюють дуже складні умови. Отже, брак доступного довгострокового фінансування є одним з найбільш обмежуючих факторів для житлового будівництва. Без зміни монетарної політики і політики обмінного курсу, найвірогідніше, відбуватиметься подальше пригнічення попиту на житлове будівництво в майбутньому.

**Таблиця 3: Зростання цін на будівельні послуги (% , кінець року)**

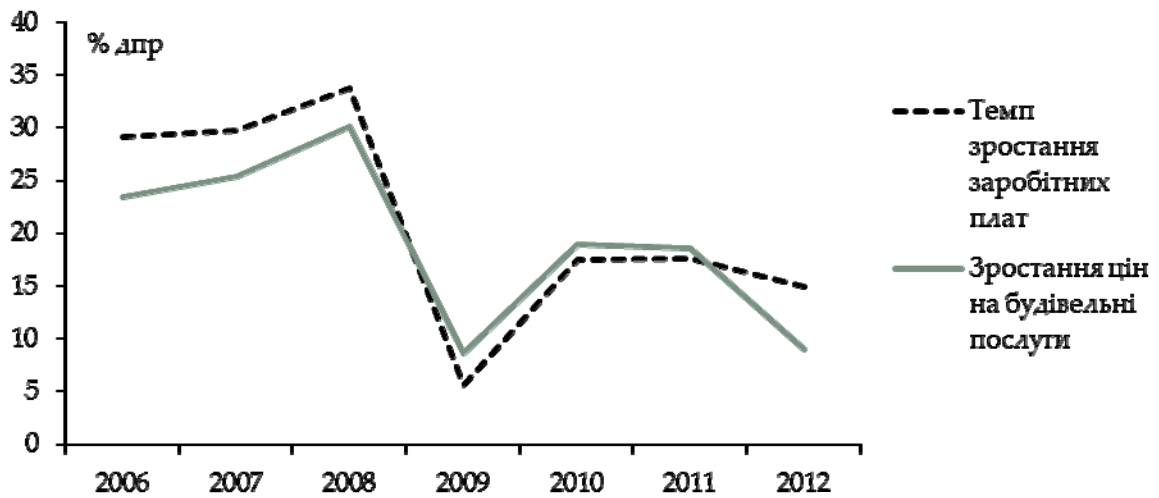
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Всього	23,4	25,4	30,1	8,6	18,9	18,6	9,0
Комерційне та житлове будівництво, <i>в тому числі</i>	24,1	26,4	29,2	8,2	16,5	19,0	9,0
Житлове будівництво	24,1	26,4	29,3	7,8	16,6	18,2	9,5
Комерційна нерухомість	23,2	26,9	28,9	8,6	16,5	18,8	8,8
Промислове будівництво, <i>в тому числі</i>	22,6	22,8	32,1	9,1	22,7	18,7	9,0
Транспортна інфраструктура	21,7	27,9	30,9	7,5	25,3	22,3	9,6
Трубопроводи та лінії електропередач	29,5	24,4	33,5	15,3	17,5	16,7	7,9
Комплексне промислове будівництво	18,2	22	33,9	6,8	26,5	19,1	9,8
Інше будівництво	6,5	24,2	26,2	5,7	15,4	14,0	8,9

*Джерело: Державна служба статистики України*

Крім того, на попит впливає вартість будівельних робіт, яка, в свою чергу, визначає доступність житла. Таблиця 3 ілюструє темпи приросту вартості будівництва. Дані свідчать, що витрати на будівництво продовжують неухильно зростати, хоча певне сповільнення спостерігалось під час кризи і у 2012 році. Однак, тоді як до кризи темпи зростання заробітних плат відповідали темпам приросту вартості житла, впродовж 2009-2011 років зростання заробітних плат відставало від збільшення вартості будівництва. Зростання доходів меншими темпами, ніж вартість будівництва, свідчить про те, що будівельні роботи стають менш доступними, що, ймовірно, стане додатковою перешкодою для реалізації попиту та погіршенню перспектив розвитку сектору в цілому.



Рисунок 5: Порівняння зростання заробітних плат і вартості будівництва



Джерело: Державна служба статистики України

З огляду на наявність і доступність фінансування, обидва головні короткострокові фактори вказують на низький попит на житлове будівництво. Крім того, у довгостроковій перспективі на житлове будівництво також будуть впливати демографічні фактори – передусім темпи приросту населення. Тут важливо зазначити, що Україна сьогодні стикається із одним з найшвидших скорочень населення (на 0,31% у 2012 році) серед усіх країн світу. Прогноз кількості населення у 38,2 млн осіб у 2050 році означає, що до 2050 року Україна втратить більш, ніж 16% свого населення, що призведе до млявого попиту на житлове будівництво.<sup>6</sup>

#### Регіональні тенденції

Хоча в нашому звіті ми не розглядаємо регіональні аспекти сектору будівництва, варто все ж відмітити, що регіональні ціни на нерухомість та послуги з будівництва суттєво залежать від відповідних регіональних економічних тенденцій. Ціни на житлову нерухомість у м. Києві майже в 2,4 рази вищі, ніж у Західній Україні. Це відповідає різниці між річним наявним реальним доходом на одну особу: 49 651 грн у Києві та 15 824 грн у Закарпатській області у 2012 році. Отже, регіональні тенденції розвитку також не є однорідними. Завершене будівництво у Києві зросло на 36% між 2010 та 2012 роками, тоді як відповідне зростання у Закарпатській області склало лише 10%.

Ці регіональні розбіжності пояснюються не лише різницею в наявному доході, але також і тенденціями у внутрішній міграції та регіональній демографії. Тоді як літні люди та діти переважно залишаються в сільській місцевості, працездатне населення шукає роботу в містах.

<sup>6</sup> Див. ООН (2010 р.) на: <http://esa.un.org/unpd/wpp/Excel-Data/population.htm>.



### *Висновки*

Відновлення сектору будівництва в цілому та, зокрема, житлового будівництва після рецесії може виявитись недовгим. Так, реальний випуск у будівництві – після врахування впливу цін – вже скоротився у секторі у 2012 році. Він становить лише половину від докризового рівня. Беззаперечно, що через низку одноразових факторів статистика по випуску у житловому будівництві ще не відобразила цього зниження. І справді, брак фінансування за прийнятними цінами та зниження доступності створює складні умови для більшості проектів житлового будівництва. Планування та здійснення проектів енергозбереження у будівлях потребує врахування та усунення більшості бар'єрів зі сторони попиту.

## 4. Фінансування інвестицій підвищення енергоефективності будівель

### 4.1. Законодавство у сферу енергоефективності в Україні

#### 4.1.1. Законодавство в сфері енергоефективності та енергозбереження

Законодавство України встановлює загальні рамки для енергозбереження та підвищення енергоефективності. В Україні є багато законів з питань енергоефективності, як важливої частини вирішення енергетичних та екологічних проблем. Очевидно, що Україна визначила ряд зобов'язань щодо енергоефективності у сфері державної енергетичної політики. Принципи енергоефективності визначаються в кількох українських законах. Проте, для досягнення бажаних законодавчих результатів необхідні подальші кроки. Іншими словами, для досягнення ефективності принципи потрібно перетворити на дієві інструменти.

Закон України «Про енергозбереження» добре визначає потребу та зобов'язання різних державних установ із здійснення енергетичних аудитів; визначає енергоаудит та розподіл обов'язків і зобов'язань, що мають бути дотримані під час енергоаудитів. Однак закон на цьому і зупиняється, не надавши дієвих кроків для виконання рекомендацій за результатами енергоаудитів, що мають вирішальне значення для досягнення цілей енергозбереження.

Для заохочення енергоефективної модернізації у приватному секторі існує ряд податкових пільг. Хоча це і добре, але на практиці податкові пільги не стимулюють енергоефективність у державному секторі, оскільки муніципалітети, обласні державні адміністрації та владні органи не сплачують податки.

В рамках діалогу з ЄС Верховна Рада України ратифікувала Протокол приєднання України до Договору заснування Енергетичного Співтовариства (Законом України №2787- VI від 15 грудня 2010 року). Дотримання цього законодавства ЄС є правильним кроком, оскільки воно містить необхідність впроваджувати важливі реформи, проте існує певна невизначеність через відсутність прогресу у його виконанні. Іншими словами, Україна приєдналася до міжнародного договору, що запроваджує, поміж інших реформ, Директиву ЄС щодо ефективності використання кінцевої енергії та енергетичних послуг. Як із усіма директивами, країни-члени мають певний період часу для адаптації відповідного законодавства до змісту відповідної директиви (цей процес називається застосуванням директив). Отже, законодавство ЄС є обов'язковим з того дня, коли Україна підписала договір та ратифікувала його.

#### 4.1.2. Законодавство стосовно ЕСКО та державна політика

Українське законодавство передбачає, що всі видатки бюджетної установи повинні бути здійснені відповідно до плану. Оскільки визначення і зміст Контракту з енергоефективності не визначено в національному законодавстві, очевидно, що послуги та роботи з підвищення енергоефективності не включаються в чинні класифікатори

товарів, робіт і послуг, що застосовуються в бюджетному процесі; тобто існує значний ризик, що інвестиції не будуть профінансовані (компенсовані) з бюджету. Водночас не можна виключати, що навіть при реєстрації бюджетних зобов'язань по контрактам з енергоефективності в Державному казначействі як виду робіт на будівництво чи ремонт, Казначейство може відмовити у реєстрації на підставі невідповідності зобов'язань з напрямками витрачання бюджетних коштів за планом. Крім того, враховуючи зниження витрат на енергоносії, що будуть доведені рахунками від постачальників, як наслідок можна очікувати, що бюджетні видатки на енергоресурси будуть скорочуватись впродовж наступних років. Отже, якщо чинне законодавство не буде змінено та не буде запроваджено класичну схему контрактів з енергоефективності, залишаться високі ризики недоплат по енергосервісним контрактам для енергосервісних компаній (ЕСКО), що заключають відповідні контракти з бюджетними установами.

Енергосервісна компанія може бути визначена як фізична або юридична особа, яка надає енергетичні послуги та/або інші послуги із покращення енергоефективності на об'єкті користувача чи його приміщенні та при цьому приймає на себе деяку частку фінансового ризику. Плата за надані послуги базується (повністю чи частково) на досягненні певних показників щодо поліпшення енергоефективності та інших погоджених критеріїв ефективності.

Варто зазначити, що у зв'язку із відсутністю правового регулювання, браку досвіду та політичної волі в Україні до сьогодні не вироблено ефективного механізму впровадження проектів з використанням енергосервісних контрактів та створення ринку ЕСКО, що за останні роки перебуває на підйомі у США та в країнах ЄС. Серед правових бар'єрів для впровадження проектів ЕСКО в муніципальному та державному секторі повинні бути виділені такі:

Відсутність визначення ЕСКО в українському законодавстві. ЕСКО не визначено в законах України як життєздатний варіант укладання енергосервісних контрактів Термін «енергосервісна компанія» було вжито в Законі України №2509- IV «Про комбіноване виробництво теплової та електричної енергії (когенерацію) та використання скидного енергопотенціалу», нормативно-правовому акті, що визначив процедуру фінансування проектів, придбання технологічного обладнання та будівництво когенераційних установок, виконане за рахунок власних чи залучених коштів підприємств, часткового використання коштів на спеціальних рахунках технопарків, коштів фізичних осіб, включаючи іноземних інвесторів, позик енергосервісних компаній, а також коштів відповідних бюджетів; однак він не визначає конкретні механізми закупівлі енергетичних послуг. З іншого боку, було визначено концепцію ДПП (державно-приватного партнерства), але вона дуже загальна і потребує численні специфічні уточнення. Крім того, видається, що концепція ДПП була створена для великих проектів, тоді як ми не очікуємо, що багато проектів ЕСКО досягнуть того рівня, на якому можна практично застосовувати ДПП<sup>7</sup>. Закон встановлює певні правила і норми щодо визначення приватного партнера в рамках процедури конкурентного відбору, що передбачає аналогічний рівень зусиль як для проектів більшого розміру. Крім того,

---

<sup>7</sup> Великі інфраструктурні проекти ДПП скоріш за все будуть на суму 100 млн грн -10 млрд грн., тоді як проекти для індивідуальних будівель будуть на суму 2-4 млн грн

існує також ряд питань, пов'язаних з бюджетними обмеженнями, оскільки не існує ніяких умовних бюджетних зобов'язань по майбутнім платежам приватним партнерам у випадку досягнення певної економії енергії за енергосервісними контрактами.

Відсутність механізмів реалізації проектів типу ЕСКО. Державні норми орієнтовані на бюджетне фінансування проектів з певним розробленим плануванням і деталізацією та прямі угоди купівлі, але не передбачають можливості альтернативних підходів. Механізм закупівель не дозволяє місцевим органам влади проводити оцінку різних видів договорів, не передбачених процедурою торгів щодо деяких наперед визначених специфікацій. Досвід місцевих органів влади обмежений тим, що передбачено законом, їм бракує можливостей і нормативних інструментів для закупівлі за договорами, що ґрунтуються на результатах виконання, зі змінним обсягом робіт і ціною продажу та надання послуг.

Відсутність довгострокових зобов'язань бюджету. Можливість місцевих органів влади позичати кошти у фінансових інституцій на основі їх бюджету є важливою. Хоча Бюджетний кодекс надає можливість для трирічного планування, розподіл ресурсів повинен бути затверджений на щорічній основі. На практиці це ставить під загрозу регулярний грошовий потік для кредитних установ.

Різниця у часі між отриманням переваг економії енергії та платежами за проектом. Бюджетне законодавство обмежує можливості місцевих органів влади акумулювати вигоди від економії енергії. Закони про бюджет передбачають, що витрати бюджетних установ мають здійснюватися на основі кодів економічної класифікації залежно від виду витрат та економічного змісту платежу. Це означає, що якщо витрати установи зменшилися після реалізації проекту, бюджет установи на наступний рік буде скорочено. Оскільки платежі на реалізацію проекту йдуть з іншої бюджетної статті, бюджетні установи не можуть витрачати кошти на проекти енергоефективності за рахунок бюджетних видатків, передбачених на оплату комунальних платежів

Відповідно до Бюджетного кодексу немає зобов'язання включати майбутні платежі для ЕСКО в майбутні бюджети, навіть якщо угода набирає чинності. Крім того, зменшення обсягу витрат підприємства в результаті реалізації проекту призведе до зменшення бюджету установи на наступний рік, не дозволяючи муніципальному замовнику окупити проект як частину бюджету підприємства.

Відсутність захисту від неплатежів зі сторони державного сектору. Цивільне законодавство не може захистити приватних осіб (ЕСКО і банки) від несплати; якщо місцеві органи влади припинять платити, ЕСКО або приватні банки мало що можуть зробити для забезпечення платежів. Досвід роботи ЕСКО-Рівне показав, що компанія в процесі дійшла до використання судового рішення аби отримати власність міста за несплату, але виявилось, що постанова суду не підлягає виконанню у зв'язку зі статусом муніципалітету боржника. Хоча договори оренди забезпечують хороший рівень захисту для кредитора, місцеві органи влади та бюджетні установи, такі як лікарні, не мають права укладати такі угоди.

#### 4.1.3. Будівельні норми енергоефективності будівель

Протягом останніх кількох років Україна зробила кілька важливих кроків у прийнятті законодавства і норм відповідно до сучасних вимог до будівництва енергоефективних

будівель, включаючи житлові будинки. Ці важливі етапи розвитку української національної нормативної бази в сфері енергоефективності будівель описані нижче:

1994-1996 рр. Вимоги до опору теплопередачі для будівництва огорожувальних конструкцій збільшили у 2,0-2,5 рази для житлових і громадських будівель.

2006-2007 роки. Набула чинності нова редакція Державних Будівельних Норм (ДБН) з енергоефективності будівель.

2008-2010 роки. Система норм та стандартів з вимогами регулювання та методи контролю показників енергоефективності.

2012-2013 роки. Узгодження з європейськими стандартами, реалізація європейських стандартів, розробка норм і стандартів.

Одна з найбільш важливих поправок (Поправка 1) до Державних Будівельних Норм ДБН В.2.6-31:2006 «Конструкції будинків і споруд. Теплова ізоляція будівель» набрала чинності з 1 липня 2013 року.

Поправка до норми збільшує вимоги до параметрів енергоефективності будівель, які будуть спроектовані і побудовані шляхом доведення їх до відповідності з вимогами європейських країн (наприклад, Великобританії, Німеччини, Франції тощо).

Нижче наведено приклад нещодавно внесених вимог до енергоефективності будівель (більше прикладів у Таблиці 6 у додатку):

**Таблиця 4: Мінімум допустиме значення опору теплопередачі огорожувальної конструкції житлових і громадських будівель ( $R_{q \min}$ )**

№	Вид огорожувальної конструкції	Значення $R_{q \min}$ , $m^2 \cdot K/Wt$ , для температурної зони	
		I	II
1	Зовнішні стіни	3,3	2,8
2	Суміщені покриття	5,35	4,9
3	Горищні покриття та перекриття неопалювальних горищ	4,95	4,5
4	Перекриття над проїздами та неопалювальними підвалами	3,75	3,3
5	Світлопрозорі огорожувальні конструкції	0,75	0,6
6	Вхідні двері в багатоквартирні житлові будинки та в громадські будинки	0,5	0,45
7	Вхідні двері в малоповерхові будинки та в квартири, що розташовані на перших поверхах багатоповерхових будинків	0,65	0,6

*Джерело: ДБН В.2.6-31:2006 (зі змінами станом на 1 липня 2013р.)*

*Зауваження: Значення  $R$  є оберненим значенню  $U$ , яке широко використовується в ЄС, Сполучених Штатах Америки та інших західних країнах.*

Крім того, починаючи з 1 липня 2013 року, Єврокод будівельних конструкцій буде використано в Україні в рамках процесу адаптації місцевих стандартів будівництва Єврокодам. Як видно з вищенаведеного прикладу, починаючи з 1 липня 2013 року будь-які нові будівлі повинні бути побудовані відповідно до вимог енергоефективності згідно з європейськими нормами.

Крім того, реалізація Закону "Про регулювання містобудівної діяльності" з 2011 року (з останніми поправками, прийнятими в 2013 році) суттєво спростила процедуру отримання дозволів на будівництво за рахунок скорочення кількості дозвільних документів вдвічі і зменшення терміну для отримання дозволу на будівництво від 60 днів до 5 або 10 робочих днів, залежно від складності проекту. До того ж, для деяких проектів дозвіл на початок будівництва більше не вимагається, розробник повинен лише повідомити Інспекцію архітектурно-будівельного контролю про факт початку будівництва.

## 4.2. Огляд джерел фінансування в Україні

Незважаючи на суттєвий прогрес в технічних питаннях протягом останніх років, існує досить мало законів, спрямованих на підвищення фінансування інвестицій в енергоефективність будівель. Тому, питання є більш широким, оскільки воно стосується фінансування будівництва нових будівель.

У житловому секторі, механізм фінансування, передбачений Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" був основним в Україні протягом багатьох років. Його критикували у зв'язку з відсутністю контролю зі сторони інвесторів (в основному фізичних осіб). Інвестори житлового будівництва не мають робочого механізму впливати на рішення управителя та забудовника. Вони також не захищені від небезпеки потенційного збитку, заподіяного діями або рішеннями управителя та/або забудовника, а вимога про обов'язкове страхування їх професійної відповідальності не передбачена законом.

Водночас житлово-будівельні кооперативи, хоча формально дозволені відповідно до українського законодавства, досі погано регулюються застарілими законами та підзаконними актами. Таким чином, положення Житлового кодексу все ще ставить житлово-будівельні кооперативи у формальну залежність від місцевої влади, а "Примірний Статут житлово-будівельного кооперативу" містить ряд застережень і обмежень прав кооперативів.

Щоб дати людям альтернативу механізму, передбаченого Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю", вважаємо необхідними такі зміни:

У Житловому кодексі Української РСР: статті, що регулюють житлово-будівельні кооперативи (133-149), повинні бути виключені або принаймні змінені (контроль органів місцевого самоврядування над кооперативами повинен бути скасований),

В Примірному Статуті житлово-будівельних кооперативів: Статут повинен бути повністю перероблений у відповідності з сучасним українським законодавством.

Коли йдеться про місцеві органи влади, основні правові обмеження для фінансування енергоефективного будівництва містяться в Бюджетному кодексі України. Хоча в цілому Кодекс дозволяє місцевим органам влади фінансувати будівництво нових будівель, на практиці не так вже багато муніципалітетів мають достатньо грошей для цього. Може бути прийнято рішення про запозичення грошей, але найбільшій муніципалітети - сіл і міст - не мають права здійснювати запозичення взагалі, тому в статтю 16 Бюджетного кодексу України варто внести поправку, що дозволить селам і містам робити місцеві запозичення.

#### 4.2.1. Банківські програми для фінансування заходів з енергозбереження

Крім банківських програм, що підтримуються МФІ, які описані в розділі, присвяченому діяльності Міжнародних донорів, і які в основному спрямовані на приватний бізнес та місцеві громади, є кілька ініціатив щодо створення кредитних програм для об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ):

У рамках "Проекту з підвищення енергоефективності житла в Україні", який покликаний створити ефективну правову та інституційну платформу для підтримки українських ОСББ і компаній з управління житлом в отриманні доступу до фінансування для енергоефективної модернізації багатоквартирних будинків, МФК працює в тісній співпраці з українськими банками і Кредобанком, зокрема.

МетаБанк (м. Запоріжжя) розробив нову програму на банківському ринку України: беззаставні кредити для ОСББ та житлових кооперативів, заснованих на принципах довіри та партнерства.

Програма кредитування передусім спрямована на реконструкцію та капітальний і поточний ремонт (теплоізоляція огорожувальних конструкцій, модернізація житлового фонду мереж і систем, установка індивідуальних опалювальних елементів, ремонт ліфтів, освітлення місць загального користування тощо) об'єктів житлово-комунального господарства.

Основні характеристики кредиту такі представлено в Таблиці 5.:

**Таблиця 5: Беззаставні кредити для ОСББ і житлових кооперативів**

Параметри позики	"Капітальний"	"Поточний"
Максимальний строк повернення кредиту, роки	2	1
Комісія за видачу кредиту, грн	0	0
Річна комісія за кредитом, %	20	20
Щомісячна плата за обслуговування кредиту	0	0
Процентна ставка за кредитом, %	0,01	0,01
Максимальне щомісячне фінансове навантаження на квартиру, грн	170	50

*Джерело: МетаБанк*

Варто відзначити, що станом на червень 2013 року не було видано жодного кредиту, однак банк вибудовує довірчі відносини з ОСББ і житловими кооперативами своїх



клієнтів з метою розвитку фінансування об'єктів, які служитимуть на благо їхніх клієнтів.

Разом з тим, обидва банки (Кредобанк і МетаБанк) розуміють, що в нинішніх умовах для ОСББ не буде економічно виправдано фінансувати великі проекти із реконструкції/ремонту для підвищення енергоефективності будівель, оскільки економія не покриватиме вартість фінансування за поточних дуже низьких цін на енергію.

Питання тарифів є однією з основних проблем для всіх комерційних банків, зацікавлених у цьому секторі, і пояснює в значній мірі їхні поточні сумніви щодо надання коштів на заходи з підвищення енергоефективності в будівельному секторі. Проте, слід зазначити, що це не єдина проблема, з якими банки стикаються у своїй діяльності, оскільки ОСББ, як правило, не вважаються життєздатними позичальниками. Іншим важливим питанням є наявність застави для забезпечення таких кредитів. ОСББ не може надати будівельні конструкції як заставу при отриманні банківського кредиту, що є ще однією з ключових проблем. Точно так само не існує чіткого механізму примусового стягнення боргу. Ще одна проблема, особливо що стосується інвестицій у підвищення енергоефективності, стосується їх сертифікації, яка повинна відповідати певним стандартам. На сьогодні, така сертифікація не доступна, що знижує прозорість і довіру до системи.

#### *4.2.2. Державні програми і урядові проекти*

За останні 2 роки уряд представив три основні програми підтримки громадян для отримання доступного житла. Ці програми спрямовані на надання підтримки тим сім'ям, що стоять у черзі на поліпшення житлових умов. На сьогодні більше мільйона сімей є у черзі на поліпшення житлових умов, тоді як Міністерство регіонального розвитку та житлово-комунального господарства вважає, що реальна кількість сімей, які потребують поліпшення житлових умов, менша і сягає 700 000 сімей. Розбіжність у цифрах пояснюється тим, що багато з тих, хто вирішив питання поліпшення житлових умов або переїхав до іншого регіону, як і раніше є в списку, оскільки на разі не існує уніфікованого єдиного електронного реєстру, і Міністерство визначило розробку і впровадження реєстру одним зі своїх пріоритетів. Серед програм будівництва доступного житла є такі:

1) Програма фінансування доступного житла для молодих сімей/індивідів (молодших за 35 років). У рамках цієї програми молода сім'я може отримати пільговий іпотечний кредит на строк до 30 років під 3% річних. Крім того, в рамках цієї програми, молоді сім'ї отримують додаткові бонуси, якщо у них є діти: 1 дитина - не потрібно платити відсотки, 2 дитини - 25% від основної суми буде списано, 3 дитини - 50% від основної суми буде списано.

У 2013 році до сьогодні молодим сім'ям було видано 361 кредит на придбання житла. Програма стала найпопулярнішою в країні: загальний попит складає близько 12 000 кредитів, які не можуть бути задоволені через відсутність фінансування з Державного бюджету.

2) Програма "Доступне житло" "70/30". У рамках цієї програми, громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, можуть отримати державну субсидію для



придбання житла в розмірі 30% від вартості житла, а інші 70% повинні бути інвестовані заявником самостійно.

У 2012 році, 1222 квартир були придбані сім'ями, що беруть участь в програмі. Державна підтримка програми склала 156,6 млн грн. Загальний обсяг інвестицій в будівельну галузь в рамках програми склав 490 млн грн. За даними Міністерства, у Державному бюджеті на 2013 рік передбачено близько 89 млн грн, що дозволить придбати доступне житло близько 710 сім'ям.

3) Програма субсидування іпотеки "13/3" для тих, хто потребує поліпшення житлових умов. У рамках цієї програми громадяни мають можливість отримати іпотечне кредитування на 15 років під 16% річних, тоді як уряд бере зобов'язання відшкодувати 13%, а позичальник компенсує всього 3%. У 2012 році 1233 сім'ї взяли участь у програмі і отримали субсидовані кредити на придбання доступного житла.

У першій половині 2013 року банки, що беруть участь у програмі, видали 600 кредитів; в цілому, у державному бюджеті на 2013 рік передбачено 300 млн грн, що дозволить видати близько 1300 пільгових кредитів.

Очевидно, що участь у державних програмах будівництва доступного житла цікава не тільки для кінцевих споживачів, але також і для забудовників житла. Міністерство на конкурсній основі вибирає кількість забудовників у кожному регіоні. Перевага надається надійним і стабільним гравцям ринку. Забудовники, попередньо відібрані для участі в будь-якій з 3 державних програм по доступному житлу, отримують деякі привілеї: звільнення від сплати ПДВ для товарів, придбаних в рамках державних програм, звільнення від сплати земельного податку, участь місцевої влади у створенні інфраструктури для житлових будинків тощо.

Питання доступності фінансування для житлового будівництва стоїть гостро, що було описано в попередніх розділах. На усі разом узяті державні програми будівництва доступного житла припадає лише близько 2% від загального річного обсягу житлового будівництва, що, очевидно, не достатньо для підтримки сектора.

4) Субсидовані кредити для юридичних осіб, в тому числі ОСББ, на капітальний та поточний ремонт житла. ОСББ є юридичними особами, утвореними власниками квартир у багатоквартирних будинках для ефективного спільного управління й утримання спільного майна житлового будинку і захисту прав співвласників. У 2012 році кількість створених в Україні ОСББ оцінюється у близько 14 000, що складає 17% всіх багатоквартирних будинків в Україні.

У 2012 році уряд розпочав програму субсидованого кредиту на фінансування ремонту та реконструкції об'єктів житлово-комунального господарства. Програма доступна для юридичних осіб, в тому числі ОСББ.

Детальні умови та перелік всіх необхідних документів для заявки на кредит визначено в постанові Кабінету Міністрів України № 599 «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства» від 31 травня 2012 року. За впровадження Програми відповідає

Державний фонду сприяння розвитку молодіжного житлового будівництва. Представницькі офіси Державного фонду розташовані в усіх регіонах України.

У процесі відбору проектів перевага надається тим проектам, які знижують споживання ресурсів, повністю вирішують проблеми населеного пункту або групи житлових будівель, розташованих в єдиній технологічній схемі.

Кредит має такі основні характеристики: строк повернення кредиту до 10 років з можливістю дострокового погашення. Розмір відсоткової ставки за кредитами становить 3% річних. Погашення основного боргу починається тільки через рік, а погашення відсотків - через 3 місяці з дати видачі кредиту.

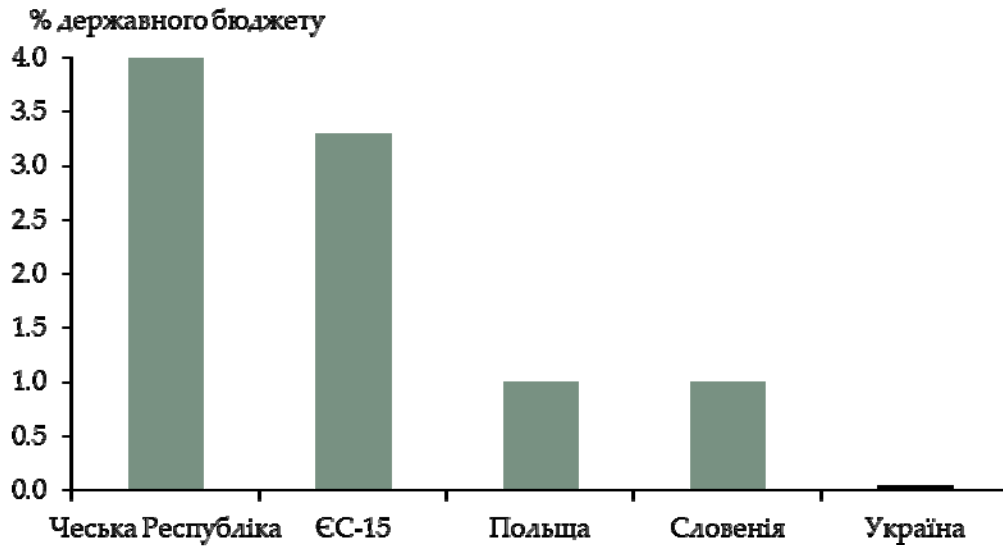
У 2012 році Фонд виділив кредити на суму 40 млн грн. З них 8 млн грн було виділено для 13 ОСББ. Голова фонду Леонід Рисухін повідомив, що на кінець 2012 року було 36 заявок на загальну суму 83,5 млн грн. У 2013 році Фонд здійснює свою діяльність в межах 18 млн грн, крім того, описана нижче "Державна програма активізації розвитку економіки на 2013-2014 роки" передбачає фінансування у сумі по 100 млн грн у 2013 і 2014 роках. За даними Міністерства очікується, що додаткові 300 млн грн буде надано Фонду пізніше у 2013 році в рамках спільної програми з ЄБРР.

5) "Державна програма активізації розвитку економіки на 2013-2014 роки". В Програмі, що була прийнята Постановою Кабінету Міністрів №187 від 27 лютого 2013 року, визначено кілька пріоритетів для економічного розвитку, до яких включено розвиток житлово-комунальної інфраструктури, а також розвиток житлового та іншого будівництва та підвищення енергоефективного. На фінансування передбачених в Програмі заходів протягом двох років планують витратити близько 47 млрд грн з Державного бюджету і близько 14 млрд грн з місцевих бюджетів. Водночас Програма передбачає залучення додаткового фінансування з інших джерел: кредитів МФІ на суму 21 млрд грн та інших джерел, у тому числі приватні прямі інвестиції і гарантовані державою позики у розмірі 379 млрд грн. Отже, загальний обсяг фінансування для реалізації Програми заплановано у 461 млрд грн, що дорівнює 31% ВВП (2013 р.) і, отже, є великою сумою грошей. Питання щодо можливої реалізації цих планів за наявних жорстких фіскальних умов залишаються на порядку денному.

Аби підтримувати придбання доступного житла, за оцінками, необхідно залучати близько 900 млн грн для кожної програми щороку. Уряд планує підтримувати пілотні проекти з енергоефективного ремонту житлових кварталів таких міст, як Львів, Тернопіль, Черкаси, Чернівці, Жовква, Бердянськ та Нововолинськ (за рахунок зокрема очікуваного кредиту ЄБРР у сумі 20 млн євро). Загальна вартість проекту оцінюється в 680 млн грн.

Варто зазначити, що у міжнародному порівнянні частка видатків Державного бюджету на різні житлові програми в Україні є дуже низькою. Хоча точне порівняння дуже важко зробити через різні характеристики і об'єми окремих програм підтримки в різних країнах, деякі грубі порівняння все ж можуть бути зроблені. Тоді як ряд країн Східної Європи витратили близько 1-4% своїх щорічних витрат бюджету на житлові програми (ЄС-15 близько 3,3%), на сьогодні Україна витрачає лише 0,04% своїх щорічних витрат на програми, згадані в пункті 1) - 3) на початку цієї глави.

Рисунок 6: Витрати Державного бюджету на житлові програми у міжнародному порівнянні



Джерело: Міністерство регіонального розвитку, власні розрахунки, Інститут нерухомості, будівництва та житла

Примітка: Дані про Україну з 2012 року, дані по інших країнах з 2006 року

#### 4.2.3. Муніципальні ініціативи

Пакт мерів є основою європейського руху за участю місцевих та регіональних влад, що добровільно підвищують енергоефективність та використання відновлювальних джерел енергії на їх території. Учасники Пакту взяли зобов'язання відповідати і перевершити мету Європейського Союзу на зменшення викидів CO<sub>2</sub> на 20% до 2020 року. Після прийняття Європейського кліматично-енергетичного пакету в 2008 році Європейська комісія ініціювала підписання Пакту мерів, щоб схвалити і підтримати зусилля, що вживаються місцевою владою у реалізації політики сталого розвитку енергетики. Справді, органи місцевого самоврядування відіграють важливу роль у пом'якшенні наслідків зміни клімату, особливо якщо врахувати, що 80% споживання енергії та викидів CO<sub>2</sub> пов'язані з містобудівною діяльністю.

Учасників Пакту мерів забезпечують всіма видами технічної, політичної та методичної підтримки з боку Кабінету міністрів, а також інших інститутів ЄС, включаючи фінансову підтримку з боку Європейського інвестиційного банку, який допомагає місцевій владі в реалізації їх інвестиційного потенціалу.

На сьогодні 39 міст в Україні приєдналися до Пакту мерів і реалізують програми в своїх населених пунктах. Розмір цих міст суттєво різняться і не є проблемою на шляху до енергетичної стійкості: серед них Київ з 2,8 млн жителів, а також невелике містечко Короп з усього 5505 жителями.

В Україні є багато міст, в тому числі вищезгадані лідери, котрі розробляють та підтримують енергоефективний ремонт житла та громадських будівель, а також комунальну інфраструктуру. Серед них варто згадати ініціативу Вінниці, що створила муніципальний фонд для фінансування заходів з підвищення енергоефективності в

житловому секторі. Фінансування доступне для ОСББ міста в розмірі до 20% від загальної вартості заходів з підвищення енергоефективності на 5 років під 10% річних. Крім фінансування, влада міста підтримує ОСББ грантами для розробки плану проекту та монтажу енергоефективного обладнання.

#### *4.2.4. Діяльність міжнародних донорів і пілотні проекти*

Існує кілька МФІ та донорських організацій, що запроваджують проекти з енергоефективності та відновлюваної енергетики в Україні шляхом надання технічної допомоги, методичної, політичної та фінансової підтримки національних і місцевих органів влади, а також муніципальних і приватних підприємств.

Не буде перебільшенням сказати, що без всебічної підтримки МФІ та донорських організацій енергоефективного ремонту будівель та розвитку в сфері підвищення енергоефективності в Україні сьогоднішні результати не були б досягнуті. Разом з тим, як підкреслюють МФІ та донорські організації, багато в чому, як і раніше, спостерігається невеликий прогрес зі сторони українського уряду щодо широкої підтримки всіх поточних ініціатив з метою забезпечити їх стійкість.

Одне з питань, що в деякій мірі обмежує кредитну підтримку, є питання про валютні ризики. В основному всі донори видають кредити в іноземній валюті, що означає, що валютний ризик перекладається на посередницький банк або кінцевого позичальника. Менше з тим, деякі нещодавні події обнадіюють в цьому відношенні. Ухвалений 4 липня 2013 року Закон дозволяє МФІ, що працюють в Україні, випускати облігації в місцевій валюті, а на виручені гроші надавати фінансування (довгострокове) для місцевих компаній та організацій. Це могло б сприяти наданню таких кредитів ЄБРР, МФК, ЄІБ та ін. у майбутньому.

Але до початку випуску облігацій відповідно до Закону, Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР) та інші органи державної влади повинні прийняти ряд нормативних актів. Зокрема Закон передбачає наступні умови: по-перше всі виплати пов'язані з випуском, продажем та погашенням облігацій повинні проходити в гривні. По-друге, облігації МФІ повинні публічно розміщуватись на українських фондових біржах, що були відібрані на конкурсній основі НКЦПФР. По-третє, випуск облігацій МФІ проводиться з дозволу Міністерства фінансів, погодженого з НБУ. По-четверте, залучені кошти можуть бути інвестовані в Україні відповідно до установчих актів МФІ або міжнародних договорів з Україною. Якщо Україна не є членом МФІ або з МФІ не укладено міжнародний договір України, залучені кошти використовуються за погодженням з Кабінетом Міністрів України. Отже, для випуску таких облігацій в національній валюті потрібно прийняти згадані вище нормативні акти.

Нижче наведено коротку інформацію про деякі проекти з енергоефективності, що реалізують МФІ та донорські організації в Україні.

#### **Німецька технічна співпраця (GIZ)**

Німецьке товариство з міжнародного співробітництва (GIZ) від імені німецького уряду працює в рамках двох проектів з підтримки енергоефективності будівель в Україні:

Енергоефективні пілотні проекти (Федеральне міністерство навколишнього середовища, охорони природи і ядерної безпеки Німеччини (BMU) (у рамках Міжнародної кліматичної ініціативи))

На основі нового комплексу житлових і офісних будівель у Києві плануються і здійснюються енергозберігаючі та будівельні концепції з використанням сучасних, екологічно чистих технологій. Результати цього пілотного проекту набудуть поширені через український будівельний сектор.

Енергоефективність будівель (Федеральне міністерство економічного співробітництва та розвитку Німеччини(BMZ))

Проект передбачає допомогу чотирьом українським містам щодо енергоаудиту, бізнес-планів та систем моніторингу енергії та проведення тренінгів. Проект підтримав розробку бізнес-планів для Програми кредитування "Енергозбереження" НЕФКО в Чернігові, Івано-Франківську, Миргороді і Новоград-Волинську.

### **Німецька фінансова співпраця (KfW)**

Німецький банк розвитку (KfW) залучено в ряд проектів з енергоефективності в банківському та енергетичному секторах та сфері міської інфраструктури в Україні. У банківському секторі KfW надає фінансову та технічну допомогу ProCredit банку в наданні кредитів малому, середньому та великому бізнесу і домашнім господарствам для підвищення енергоефективності. Кредитна лінія становить 35 млн євро, з терміном виплати в 7 років. Ще один проект, який стартує в 2013 році, стосується Німецько-Українського фонду. Новий фінансовий продукт "Кредити на енергоефективність для малого та середнього бізнесу" запускається для вибраних установ-партнерів, тоді як KfW надає фінансову підтримку на початкову суму 5 млн євро (пізніше планується збільшити) Німецько-Українському фонду. Крім цих двох проектів, в банківському секторі є ще програми на стадії підготовки, що займаються енергоефективністю та відновлювальними джерелами енергії для кредитування малих і середніх підприємств (приблизно 40 млн євро).

В енергетичному секторі є проект у сфері підвищення енергоефективності в секторі передачі енергії, що включає в себе ремонт п'яти підстанцій. Субсидований кредит для цього проекту становить 65 млн євро, плюс 1,8 млн євро від гранту ЄС.

Муніципальна інфраструктура в даний час представлена двома проектами. Перший - це Муніципальна програма по захисту клімату, де інвестиційна діяльність спрямована на підвищення ефективності використання енергії у сегменті каналізації та водопостачання. Початковий кредит у розмірі 17 млн євро заплановано для Чернівців (передбачено збільшення), тоді як інші міста лише розглядають для подальших інвестицій. Другий - "Український фонд соціальних інвестицій", спрямований на поліпшення соціально-економічної інфраструктури в селах і невеликих містах з безпосередньою та активною участю місцевих жителів. На сьогодні 4-а стадія проекту перебуває на етапі підготовки з акцентом на заходи з підвищення енергоефективності (грант у розмірі 12 млн євро від німецького Федерального міністерства економічного співробітництва та розвитку).

## **Зелений фонд для зростання, Південно-Східна Європа (GGF)**

Зелений фонд для зростання, Південно-Східна Європа (*Green for Growth Fund, Southeast Europe*) був започаткований в грудні 2009 року KfW Entwicklungsbank (Німецьким банком розвитку) та Європейським інвестиційним банком (ЄІБ) за фінансової підтримки Європейського банку реконструкції та розвитку (ЄБРР). Він зосереджений на підтримці енергоефективності та сприянні використанню відновлюваних джерел енергії у Південно-Східній Європі і в країнах Європейської політики сусідства. *Finance in Motion* виконує обов'язки інвестиційного радника Фонду.

В Україні Фонд у 2012 році підписав угоду про надання кредитної лінії на 10 млн дол. США Мегабанку. Кредитна лінія надана для підтримки інвестицій в збільшення енергоефективності малими та середніми підприємствами.

## **ЄС**

### Підвищення інституційної спроможності Державного агентства з енергоефективності та енергозбереження (Держенергоефективності)

Фінансування проекту з боку ЄС передбачено у 2,7 млн євро. Метою проекту є підвищення інституційної спроможності Держенергоефективності для посилення співпраці між Україною та ЄС сфері енергоефективності.

### Енергозбереження в будівлях (ESIB)

Повна назва ESIB - це "Ініціатива щодо енергозбереження в будівлях". ESIB це проект Європейської Союзу в рамках програми INOGATE. Програма INOGATE підтримує співпрацю в сфері енергетичної політики між ЄС та країнами-партнерами INOGATE. ESIB буде впроваджено в країнах-партнерах INOGATE до січня 2014 року.

### Підтримка заходів з енергоефективності у малих містах України

Десять малих українських міст отримають підтримку ЄС для реалізації заходів з енергоефективності на муніципальному рівні в рамках проекту ЄС "Підтримка заходів з енергоефективності у малих містах України". Вони були обрані після конкурсу проведеного Представництвом ЄС в Україні. Загальний обсяг коштів доступних в рамках конкурсу становив 1,5 млн євро.

### Фонд Східноєвропейського партнерства з енергоефективності та довкілля (E5P)

Одним з останніх проектів стало створення "Фонду Східноєвропейського партнерства з енергоефективності та довкілля" (E5P) із внеском ЄС 15 млн євро.

## **Світовий банк**

### Проект з енергоефективності

Основна мета проекту – підвищення енергоефективності промислових і комерційних підприємств, муніципалітетів та підприємств муніципального сектора, та енергосервісних компаній за рахунок забезпечення сталого фінансового посередництва у сфері інвестування в енергоефективність. Загальний бюджет проекту 200 млн дол.



США. Укрексімбанк – це банк-позичальник в рамках проекту. Проект стосується підприємств сектору центрального опалення.

#### Проект розвитку міської інфраструктури

В рамках проекту надається допомога комунальним підприємствам для досягнення кращої якості та надійності послуг та зменшення їх вартості через інституційні покращення та вибіркові інвестиції у ремонт та заміну зношених систем водопостачання, каналізації та твердих побутових відходів. Загальний бюджет проекту 140 млн дол. США. Проект розпочався у 2008 році, і зараз кредитні зобов'язання становлять близько 90% коштів проекту. Виконується приблизно 110 контрактів в 14 містах (в т.ч. в малих). Проект передбачає державні гарантії.

### **МФК**

#### Енергоефективність у житловому секторі України

Проект надає підтримку інвестиціям на збільшення енергоефективності багатоквартирних житлових будинків. Конкретні дії включають: 1) Формування нормативно-правової бази, яка б дала можливість ОСББ та компаніям з управління житловими будинками отримати фінансування на підвищення енергоефективності в багатоквартирних житлових будинках; 2) Співпраця з 3-5 українськими банками у розробці та просуванні на ринку життєздатних кредитних продуктів, розрахованих на ОСББ та компанії з управління житловими будинками; і 3) Покращення обізнаності ключових учасників ринку про ситуацію з енергоефективністю у житловому секторі. Ціль проекту – забезпечити інвестиції на збільшення енергоефективності багатоквартирних житлових будинків на суму принаймні 50 млн дол. США, що зменшить викиди вуглекислого газу в атмосферу щонайменше на 200 тис. т.

### **ЄБРР**

#### Проекти в сфері муніципальної інфраструктури та захисту навколишнього середовища

Європейський банк реконструкції та розвитку (ЄБРР) надає кредити місцевим органам влади, що доповнюються грантами фонду Е5Р для проектів в сфері енергоефективності та захисту навколишнього середовища. ЄБРР діє майже у всіх обласних центрах України.

#### Українська програма підвищення енергоефективності (УКЕЕР)

УКЕЕР - це кредитний продукт, розроблений ЄБРР для українських приватних підприємств будь-якого сектору економіки, котрі прагнуть здійснити інвестування у підвищення ефективності використання енергії чи створення джерел відновлюваної енергії - інвестиції, результатом котрих буде скорочення споживання енергоносіїв, збільшення їх виробництва чи більш ефективне їх використання. УКЕЕР надає безкоштовну технічну допомогу міжнародних експертів з енергоефективності підприємствам, чий проект відповідає умовам фінансування програми. Програма надає фінансування проектам через банки-партнери. Попередні проекти УКЕЕР вже надали понад 100 млн дол. США на проекти з енергоефективності у різних секторах

економіки. ЄБРР виділив 60 млн євро на підтримку малих та середніх підприємств в рамках UKEEP.

#### Заплановані проекти з українськими банками

Один з запланованих проектів – це 5-річний кредит Укрексімбанку на суму до 50 млн дол. США для фінансування субкредитів малим та середнім підприємствам на підтримку енергоефективності.

### **USAID**

#### Проект «Реформа міського теплозабезпечення» (РМТ)

Проект співпрацював з урядом та місцевими органами влади щодо впровадження системних змін в секторі теплопостачання на трьох основних рівнях: національному, регіональному та індивідуальному. Проект спрямований на посилення здатності міст планувати, керувати та фінансувати розвиток систем теплопостачання. Проект обрав 38 міст включаючи 5 міст в Криму для впровадження пілотних проектів. 16 міст-партнерів проекту звернулись до NEFCO (Північної екологічної фінансової корпорації) за фінансування, а проект РМТ підтримував розробку бізнес-планів для більшості з них.

### **Швейцарське бюро співробітництва в Україні**

#### Енергоефективність та інфраструктура відновлювальних джерел енергії у Вінниці

Мета проекту – покращення муніципальної інфраструктури та її енергоефективності, включаючи енергоефективність центрального опалення, підвищення спроможності та усвідомленості щодо енергоефективності та відновлювальної енергії. Проект передбачає грант Вінниці на суму 16 млн швейцарських франків. (17,1 млн дол. США)

#### *4.2.5. Підсумки щодо наявних джерел фінансування*

З попередніх розділів роботи стає зрозуміло, що існує досить широкий набір інструментів та програм фінансування в Україні, хоча лише дуже небагато з них спрямовані саме на фінансування інвестицій в енергоефективність житлових будівель. Основна частина наявних (обмежених) коштів надається на більш загальні цілі, як-то фінансування нових будівель або ремонт наявних. Оскільки дуже різні зацікавлені сторони (державна, банки та донори) займаються фінансуванням, доцільно підсумувати основні варіанти фінансування в наступній таблиці.

**Таблиця 6: Огляд варіантів та програм фінансування**

<b>Джерело фінансування</b>	<b>Назва програми/ інструменту / проекту</b>	<b>Цільова група</b>	<b>Характеристики</b>	<b>Обсяг</b>	<b>Коментар</b>
Банки	Іпотечне кредитування	Домогосподарства	Середня відсоткова ставка 17.3% (грн), 9.8% (дол. США) в 2012 році	<b>63,2 млрд грн (2012)</b>	Залишок за кредитами, чіткий зв'язок з енергоефективністю відсутній



Джерело фінансування	Назва програми/ інструменту / проекту	Цільова група	Характеристики	Обсяг	Коментар
Банки	Кредитування будівництва	Девелопери	Середня відсоткова ставка 16,6% в 2012 році	<b>37,1 млрд грн</b> (2012)	Залишок за кредитами, чіткий зв'язок з енергоефективністю відсутній
Мета-банк	відсутня	ОСББ	Кредити на 1-2 роки без застави під ~20% річних	н/д	Відсутність зацікавленості оскільки витрати на проценти перевищують можливу економію через низькі тарифи на енергію
Держава	Доступне житло для молодих сімей	Домогосподарства	Низька відсоткова ставка 3% річних, знижка при поверненні	361 кредит в 2012 році	Через нестачу державного фінансування обмежена видача кредитів
Держава	Програма доступного житла "70/30"	Домогосподарства	Держава оплачує 30% вартості житла	<b>156 млн грн</b> на 1200 проектів	Загальна підтримка без чіткого зв'язку з енергоефективністю
Держава	Програма субсидованих іпотечних кредитів "13/3"	Домогосподарства, Девелопери	15-річний кредит за (ефективною) ставкою 3% річних	<b>300 млн грн</b> на 1200 кредитів	Загальна підтримка без чіткого зв'язку з енергоефективністю
Держава	Субсидовані кредити юридичним особам включаючи ОСББ	ОСББ	Кредити строком до 10 років, 3% річних, звільнення від сплати основної суми на 3 роки	<b>40 млн грн</b>	Перевага віддається кредитам на проекти, що збільшують енергоефективність
Держава	Положення щодо доступного житла Державної програми активізації розвитку економіки на 2013-2014 роки	Девелопери, ОСББ	н/д	Заплановано <b>680 млн грн</b> в 2013 році	На етапі планування, запроваджене в лютому 2013 року. Обсяги та мета незрозумілі
Держава	Муніципальні програми (різні)	ОСББ	Різні умови Муніципальний фонд Вінниці: 5-річні кредити під 10% річних, що покривають до 20% витрат на проект	н/д	
Донори	Енергоефективність у житловому секторі України (МФК)	ОСББ	Технічна та фінансова підтримка для покращення	Мета підтримати <b>50 млн дол. США</b>	Комбінована технічна та фінансова підтримка

Джерело фінансування	Назва програми/ інструменту / проекту	Цільова група	Характеристики	Обсяг	Коментар
			доступу до фінансування для ОСББ	інвестицій	
Донори	<u>Проект «Реформа міського теплозабезпечення» (USAID)</u>	ОСББ, Муніципалітети	Основна мета технічна допомога сектору теплозабезпечення. і певна фінансова підтримка	н/д	

*Джерело: Власне представлення на основі офіційних даних*

### 4.3. Міжнародний досвід

В ЄС існує широкий спектр програм спрямованих на збільшення енергоефективності в різних секторах економіки. Лише у Німеччині понад 1000 програм виконуються на різних рівнях урядування (федеральному, земельному та місцевому), та різними державними організаціями (наприклад Банком розвитку KfW, Агентством з питань енергоефективності).

Для збільшення енергоефективності в нових житлових будинках розробка та посилення відповідних стандартів та норм відіграють основну роль для урядовців. Рівнозначну роль грає встановлення цін на комунальні послуги (опалення, гаряча вода) на рівні, що покриває витрати. Це основний стимул для жителів змінити свою поведінку та інвестувати в енергоефективне житло. Однак цих факторів часто недостатньо для забезпечення прийнятної енергоефективності з соціальної точки зору. Тому окрім державного регулювання та встановлення відповідних тарифів, програми фінансової підтримки формують важливу третю складову суспільних зусиль, спрямованих на підвищення енергоефективності.

Варто відзначити, що більшість міжнародних програм фінансової підтримки, як правило, не зосереджуються на будівництві нових будинків, оскільки енергозбереження забезпечується через державні норми та стандарти. Якщо підтримується будівництво енергоефективних житлових будинків, для отримання підтримки повинні виконуватись певні технічні вимоги. Як правило, такі технічні вимоги перевищують чинні технічні стандарти. Отже, фінансова підтримка надається, якщо будівля більш енергоефективна, ніж вимагається обов'язковими державними нормами. Якщо будівництво може отримати підтримку в рамках програми, інструменти можуть бути дуже різними: довгострокові субсидовані кредити, гранти або гарантії за кредитами. Часто ці інструменти комбінуються для максимізації можливого впливу.

Надалі ми надаємо більш деталізований опис двох програм підтримки в ЄС: «Програма енергоефективності в будівництві» (Німеччина) та «Будинки з низькими викидами вуглекислого газу» (Ірландія). Варто відзначити, що в Центральній та Східній Європі, наскільки відомо, відсутні спеціальні програми для нових будинків. Тут метою є модернізація наявних будівель.

### Приклад 1: Програма «Енергоефективність в будівництві» (Німеччина)

#### Цільова група:

- Всі особи, що інвестують в нові будинки або квартири, або орендують житло
- Перша купівля нових житлових будівель або квартир

#### Опис:

- Варіант 1: Підтримує будівництво або першу купівлю енергоефективних будинків, що відповідають стандарту KfW 40<sup>8</sup> (включаючи пасивні будинки<sup>9</sup>)
- Варіант 2: Підтримує будівництво або першу купівлю енергоефективних будинків, що відповідають стандарту KfW 55<sup>10</sup> (включаючи пасивні будинки)
- Варіант 3: Підтримує будівництво або першу купівлю енергоефективних будинків, що відповідають стандарту KfW 70<sup>11</sup>

Для досягнення стандарту енергоефективності KfW 55, можуть бути підтримані наступні заходи :

- Опалення з використанням дерев'яних пелетів та біомаси, теплові насоси
- Сонячні панелі для нагрівання води
- Ізоляція зовнішніх стін
- Ізоляція дахів та нові вікна з потрійним склом:

#### Тип фінансування:

- Субсидовані кредити

#### Умови фінансування:

- Спеціальні відсоткові ставки за кредитом, що покриває до 100% витрат до 50000 євро на будинок
- Відсоткова ставка 1,40% річних (станом на червень 2013 р.) для кредитів строком 4-10 років, 1,50% (11-20 років) та 1,60% (21-30 років)
- Для будинків, що відповідають стандарту KfW 40 standard надається грант 10% від суми (5% для стандарту KfW 55)

#### Джерело фінансування:

- Банк розвитку KfW через інші комерційні банки

#### Оцінка ефективності / Додаткові коментарі:

- В 2010-2011 роках було взято кредитних зобов'язань на 7,3 млрд євро стосовно 165000 будинків/квартир (KfW-Research 2012)
- Споживання енергії зменшилось на 337 млн кВт\*год в 2009 році

Джерело: KfW

### Приклад 2: “Будинки з низькими викидами вуглекислого газу” (Ірландія)

#### Цільова група:

- Програма відкрита для забудовників та приватних осіб, що бажають збудувати нові житлові будинки

<sup>8</sup> Стандарт KfW 40 передбачає, що споживання енергії становить лише 40% від максимуму, дозволеного для нових будинків відповідно до державних норм. Це означає зменшення первинного споживання енергії на 60% порівняно з стандартним новим будинком. Максимальне річне споживання первинної енергії 30 кВт\*год/м<sup>2</sup>. Також втрати при теплопередачі повинні зменшитись на 45%.

<sup>9</sup> Щорічна потреба на первинну енергію не повинна перевищувати 30 кВт\*год на м<sup>2</sup> будівлі, а витрати тепла не більше 15 кВт\*год/м<sup>2</sup>.

<sup>10</sup> Стандарт KfW 55 передбачає споживання первинної енергії до 35 кВт\*год/м<sup>2</sup>. До того ж втрати теплопередачі повинні бути на 30% менші за норму.

<sup>11</sup> Стандарт KfW 70 передбачає споживання первинної енергії до 45 кВт\*год/м<sup>2</sup>. До того ж втрати теплопередачі повинні бути на 15% менші за норму.

Опис:

- Програма «Будинки з низькими викидами вуглекислого газу» стала наступником успішної програми SEAI (Агентства зі сталої енергетики Ірландії) «Будинок майбутнього» і безпосередньо спрямована на підтримку нових будівель.
- Нові будівлі повинні відповідати таким критеріям:
  - Рейтинг енергоефективності будівлі (BER) на рівні A2 або вище ( $\leq 50$  кВт\*год/м<sup>2</sup>/рік) для кожної будівлі в проекті
  - Коефіцієнт енергоефективності (EPC1) менш, ніж 0,25, що набагато менше ніж попередній стандарт 0,6.
  - Досягнути коефіцієнт викидів вуглекислого газу менше, ніж 0,30, що значно менше, ніж попередній коефіцієнт 0,69
  - Генерація електроенергії в будинку (для власних потреб або постачання інших користувачам) на рівні не менше, ніж 10 кВт\*год/м<sup>2</sup>/рік (первинне виробництво).
  - Також наявні додаткові витрати, наприклад щодо використання енергоефективних лампочок та екологічної побутової техніки

Тип фінансування:

- Грант

Обсяг фінансування:

- До 40% від належних витрат до 15,000 євро на будівлю

Джерело фінансування:

- Пряме звернення до Агентства з сталої енергетики Ірландії

Оцінка ефективності/Додаткові коментарі:

- Обсяг фінансування в 2008-2011 роках 9 млн євро
- Програма була дуже амбіційною, особливо агресивно проводилось висвітлення найбільших проектів

*Джерело: Агентство зі сталої енергетики Ірландії (SEAI)*

## 5. Підсумки та рекомендації

### 5.1. Підсумки

Фінансування інвестицій в енергоефективність в Україні недостатнє для того, щоб досягнути амбіційні цілі уряду щодо наближення енергоінтенсивності української економіки до інших індустріалізованих країн. Наразі існують численні бар'єри до фінансування проектів з енергоефективності будівель, що пояснює низький рівень інвестицій. Подолання цих бар'єрів – це спільне завдання держави та приватного сектора. Міжнародні фінансові організації та інші донори можуть надати додаткову допомогу. Справді, лише після того як держава створить належні передумови, приватні установи будуть мати достатньо стимулів для фінансування та впровадження заходів для підвищення енергоефективності будівель.

Для держави основним завданням повинно стати формування **стимулюючої політики, особливо в сфері формування тарифів на енергію, належної нормативної бази, що дозволить використання інноваційних фінансових інструментів, а також послідовна макроекономічна політика.**

Спочатку уряду доцільно зосередитись на формуванні стимулюючої макроекономічної політики, а саме на проведенні **більш експансивної монетарної політики, яка зараз є обмежувальною через зусилля, спрямовані на збереження переоціненого курсу**

**гривні.** Перехід до менш жорсткої монетарної політики сприятиме збільшенню кредитування особливо іпотечного, зменшенню надмірно високих процентних ставок і, таким чином, покращить перспективи будівельного сектору, що є основним каналом підвищення енергоефективності будівель.

Іншим напрямком роботи та передумовою для фінансування проектів з енергоефективності є **встановлення належних тарифів на енергію.** Зрозуміло, що проекти з покращення енергоефективності не виправдані економічно в умовах, коли тарифи залишаються субсидованими для всіх домогосподарств (див. Рис. 11 додатку для додаткової інформації). Низькі тарифи на тепло та газ роблять проекти з підвищення енергоефективності неприбутковими, оскільки кошти для обслуговування зовнішнього фінансування будуть або відсутніми, або недостатніми.

Після вирішення вищезгаданих проблем державі доцільно розглянути створення **програм фінансової підтримки** для підтримки інвестицій в енергоефективність. Хоча бюджетні кошти зараз дуже обмежені, хоча б частину коштів, зекономлених від встановлення тарифів на рівні витрат, можливо буде використати для створення програм фінансової підтримки відповідно до визнаних міжнародних програм. Окрім безпосереднього впливу від економії енергії такі програми мають ряд інших переваг за рахунок їхнього впливу на галузь та економіку в цілому.

## 5.2. Рекомендації щодо політики в сфері ЕСКО

В Україні відсутні інноваційні фінансові схеми та інструменти, особливо енергосервісні компанії (ЕСКО). Як вже згадувалось в цій роботі наявні джерела фінансування житлового будівництва, а тим більше додаткових інвестицій в енергоефективність, дуже обмежені. Хоча це частково пояснюється недостатнім попитом на проведення заходів з підвищення енергоефективності, пропозиція фінансових інструментів також обмежена через відсутність відповідного законодавства. Тому **уряду потрібно сформуванню законодавчу базу, яка врегулює використання інноваційних фінансових інструментів,** що можуть використовуватись для фінансування підвищення енергоефективності. За даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарств робоча група, що складається з юристів провідних юридичних компаній, представників Мінрегіону та Мінекономрозвитку, розробила та подала до відповідного комітету Верховної Ради проект закону щодо ЕСКО, що передбачає такі положення:

### 1. Визначення ЕСКО

Енергосервісні компанії (ЕСКО) повинна бути визначена в законодавстві.

### 2. Види контрактів

При формуванні контрактів потрібно розглянути три типи:

- a. Такі, що базуються на “оплаті за роботу”, коли підрядник зобов’язується виконати конкретні роботи, що дозволять збільшити енергоефективність в конкретній будівлі. Підрядник в такому випадку не зобов’язаний розраховувати або гарантувати енергозбереження. Така структура контракту не рекомендується, оскільки вона не стимулює ЕСКО забезпечувати високі

результати і клієнт ЕСКО (муніципалітет) приймає на себе основну частину ризику. Водночас для реалізації такої моделі не потрібно робити значних змін до законодавства про державні закупки. Це повинно розглядатись як резервна позиція.

- b. «Оплата за результат», коли постачальник енергетичних послуг зобов'язується оцінити споживання енергії у будівлі та запропонувати заходи по енергозбереженню (ЗЕЗ). ЕСКО бере на себе всі витрати по впровадженню таких заходів. В свою чергу муніципалітет робить щомісячні платежі, що залежать від досягнутої економії. Платежі розраховуються таким чином, що власник будівлі ніколи не несе втрат. ЕСКО гарантує, що фактична економія коштів на оплату енергії перевищить заплановані платежі. Якщо економія виявляється недостатньою, ЕСКО покриває різницю. Такий варіант - досить реалістичний, і сприятиме поширенню ЕСКО з приватного сектору.
- c. «Гарантована економія». У такій угоді про фінансування ЕСКО гарантує власнику, що його витрати на оплату енергії будуть меншими, ніж за відсутності контракту. ЕСКО бере на себе відповідальність за оплату рахунків за енергію протягом строку дії угоди. В свою чергу власник будівлі платить певний відсоток від потенційних витрат на енергію на основі погодженого базового року (наприклад історичні витрати на оплату енергії зі знижкою до 15%). Контракт з «гарантованою економією» звичайно дуже широкий. Він як правило включає загальний план енергетичного менеджменту, що включає переобладнання та поточний ремонт. Він звичайно доцільний лише для масштабних користувачів енергії, для яких можлива економія є значною, таких як лікарні, університети та великі офісні комплекси. Такий контракт часто використовується в Європі для контрактів щодо муніципальних послуг. Звичайний строк контракту – 7-10 років. Ми рекомендуємо укладання таких контрактів в рамках законодавства про приватно-публічне партнерство, до якого в короткостроковому плані не потрібні зміни.

### 3. Державні закупівлі

Процес закупівлі робіт або проектів в сфері енергоефективності для державних організацій дуже відрізняється від звичайних тендерних процедур на основі вже розроблених технічних вимог і характеристик, оскільки обсяг робіт за контрактом не визначений і підрядник відповідає за його визначення. Це визначає необхідність встановити особливий механізм державних закупівель в сфері енергетичного обслуговування громадських будівель, що дозволить оцінку пропозицій з різним покриттям, витратами на реалізацію, економією енергії та фінансовими результатами.

Оцінка численних пропозицій з різним обсягом роботи, вартістю та запропонованою економією енергії є тривалим процесом. Для оцінки лише пропозицій від кваліфікованих заявників рекомендовано провести попередній відбір заявників, щоб обмежити кількість пропозицій до розумного рівня. Попередній відбір повинен ґрунтуватись на спроможності заявника розробити і впровадити ряд проектів з енергоефективності з використанням належного технічного підходу та мають досвід

роботи з управління такими проектами. Водночас муніципалітети повинні мати право укладати контракти, які гарантують енергозбереження і передбачають, що буде використано Протоколи оцінки та контролю для підтвердження гарантованої економії енергії.

#### 4. Положення Бюджетного кодексу

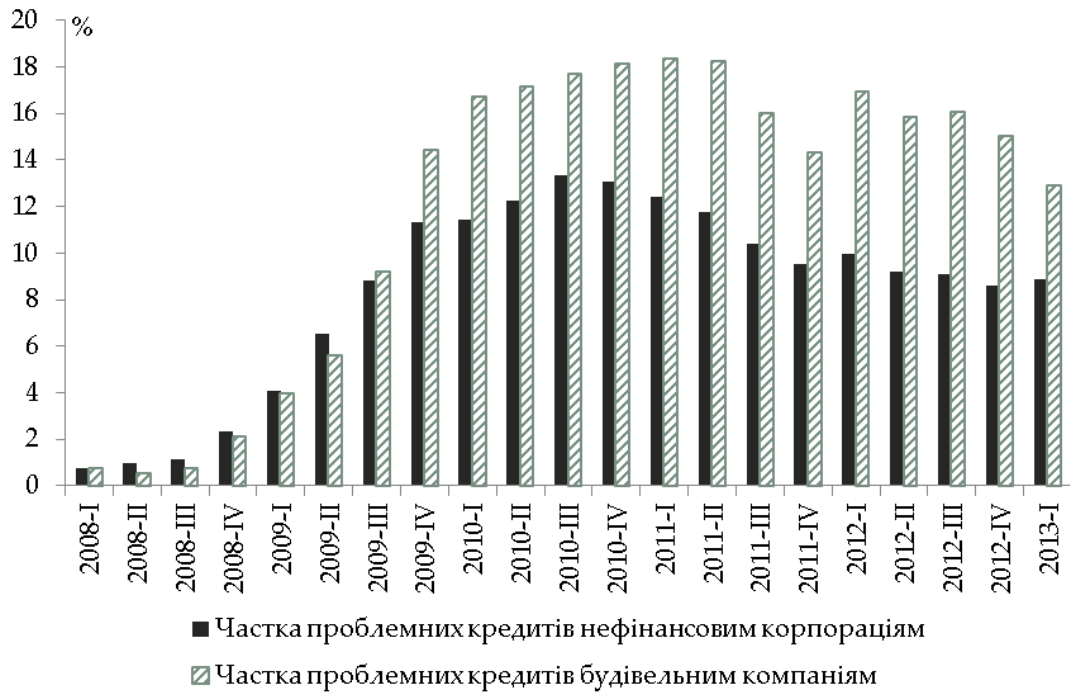
Бюджетний кодекс повинен дозволяти безперервне фінансування проектів через оплату підвищення енергоефективності за рахунок видатків, призначених на оплату комунальних послуг, або принаймні дозволити використання зекономлених коштів на фінансування проекту. Ідея полягає в тому, щоб бюджет на наступні роки не було зменшено, оскільки це перешкодить подальшому прогресу і по суті покарає замовника за гарні результати. Публічні установи повинні бути зобов'язані включати в свої кошториси всі платежі, що були затверджені міською радою в минулі роки. Зобов'язання сплати в майбутні роки повинні обов'язково затверджуватись, як умова схвалення контракту .

#### 5. Захист приватних сторін

Необхідно надати правові гарантії для ЕСКО та кредиторів щодо зобов'язання муніципалітетів проводити платежі передбачені контрактами ЕСКО та сформувати механізм стягнення платежів.

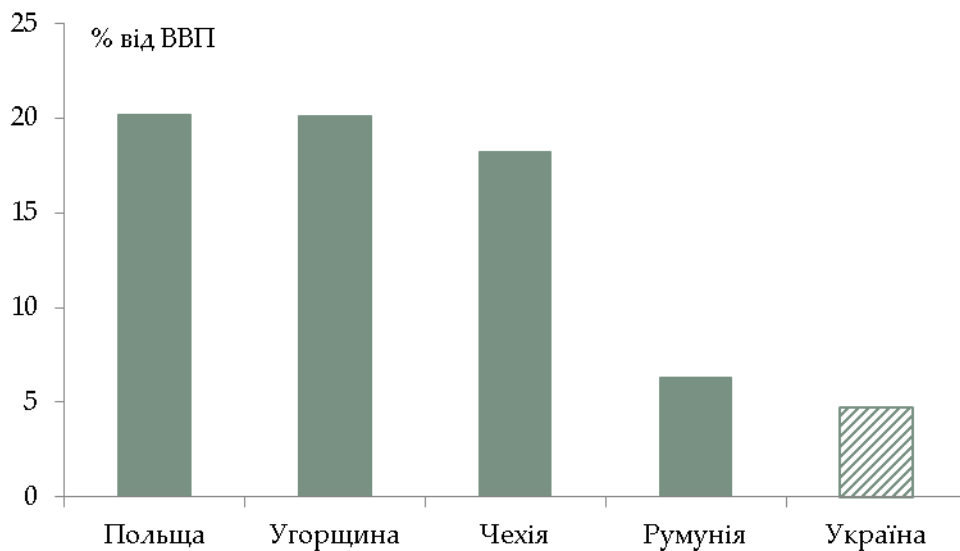
## Додаток

Рисунок 7: Частка проблемних кредитів



Джерело: НБУ, власні розрахунки

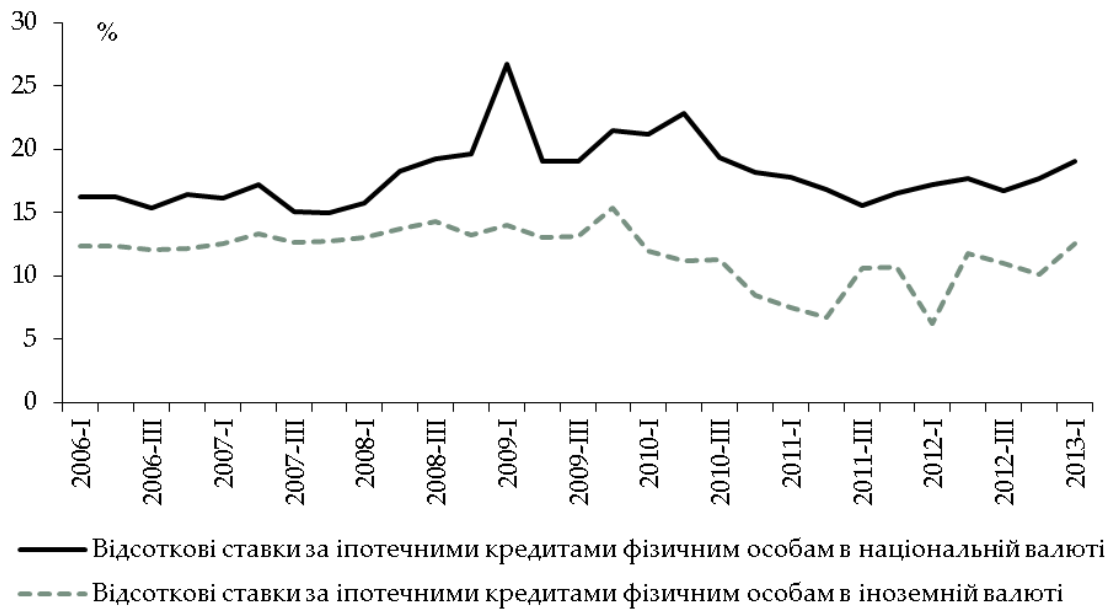
Рисунок 8: Іпотечні кредити по відношенню до ВВП



Джерело: Raiffeisen RESEARCH, CEE Banking Sector Report May 2013

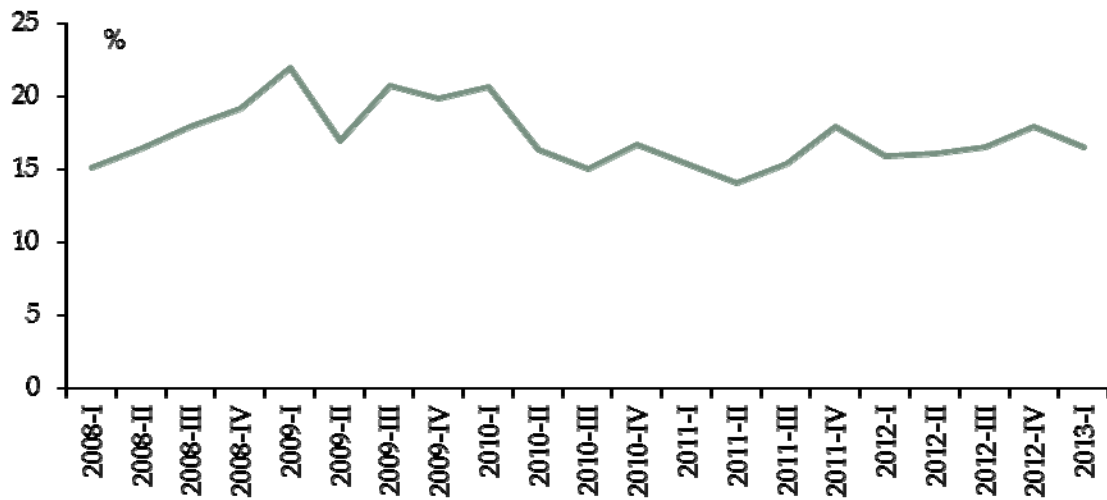


Рисунок 9: Відсоткові ставки за іпотечними кредитами домогосподарствам



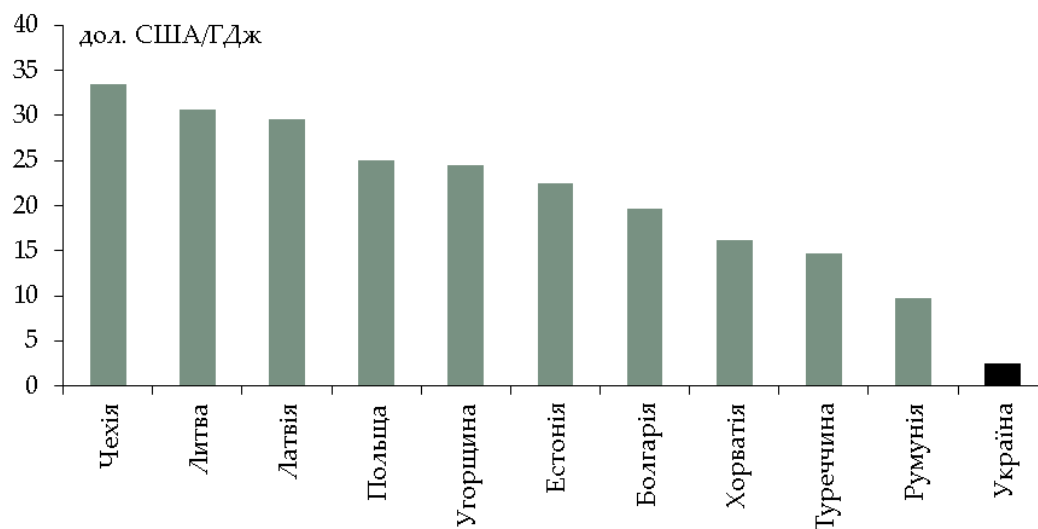
Джерело: НБУ; Примітка: З четвертого кварталу 2008 р. використовуються відсоткові ставки за кредитами на нерухомість

Рисунок 10: Відсоткові ставки за кредитами будівельним компаніям



Джерело: НБУ

Рисунок 11: Тарифи на газ для домогосподарств (2012 р.)



Джерело: Євростат, ПАТ "Тернопільміськгаз", OANDA, власні розрахунки

Примітка: Тариф для українських споживачів без лічильника, що споживають до 2500 м<sup>3</sup> (95 ГДж), за наявності лічильника тариф ще нижчий, для всіх інших країн тарифи для споживання до 20 ГДж (включно з податками)

Таблиця 7: Нормативні максимальні теплові витрати житлових і громадських будинків ( $E_{max}$ )

#	Т	Значення $E_{max}$ , кВт*год/м <sup>2</sup> (кВт*год/м <sup>3</sup> ), для температурної зони України	
		I	II
1	2	3	4
Житлові будинки поверховістю:			
1	1	$600 \times Fh^{-1/4}$	$500 \times Fh^{-1/4}$
	від 2 до 3	$470 \times Fh^{-1/4}$	$400 \times Fh^{-1/4}$
	від 4 до 9	55	48
	від 10 до 16	48	42
	від 17 до 24	43	38
	25 і більше	40	35
Громадські будівлі та споруди окрім груп будівель за позиціями 3-6 поверховістю:			
2	від 1 до 3	$[230 \times Vh^{-1/3}]$	$[200 \times Vh^{-1/3}]$
	від 4 до 9	[15]	[13]
	від 10 до 16	[14]	[12]
	від 17 до 24	[13]	[11]
	25 і більше	[12]	[11]
3	Будинки та споруди навчальних закладів	[31]	[28]
4	Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів	[36]	[33]
5	Заклади охорони здоров'я	[47]	[42]
6	Підприємства торгівлі	[15]	[12]
7	Готелі	51	44
Примітка: Fh – опалювана площа житлового будинку, м <sup>2</sup> ; Vh – опалюваний об'єм громадського будинку або споруди, м <sup>3</sup> .			

Джерело: Державні будівельні норми, ДБН В.2.6-31:2006 (зі змінами станом на 1 липня 2013 р.)