

УДК 332.812

## РЕАЛІЗАЦІЯ ЕНЕРГООЩАДНИХ ЗАХОДІВ НА РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКАХ НЕРУХОМОСТІ ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ: ФІНАНСОВИЙ АСПЕКТ

## REALIZATION OF ENERGY SAVING MEASURES AT THE REGIONAL REAL ESTATE MARKET IN THE VOLYN REGION: FINANCIAL ASPECT

**Павлов К.В.**

кандидат економічних наук, доцент,  
докторант кафедри міжнародних економічних відносин  
та управління проектами,  
Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки

*Енергозбереження за своїм змістом передбачає зменшення кількості споживання енергії, здійснення оптимізації використання енергетичних ресурсів з метою їх заощадження, зменшення вартості витрат на комунальні послуги та забруднення навколишнього середовища. Саме тому основним завданням держави є впровадження різноманітних енергоощадних програм та заходів на регіональних ринках нерухомості щодо модернізації процесу енергетичного споживання. Однак постає питання щодо фінансового забезпечення вищезазначених заходів.*

**Ключові слова:** фінансове забезпечення енергоощадних програм, кредитування енергоефективності, енергозбереження, енергоефективність, регіональний ринок нерухомості, нерухоме майно, житлово-будівельний комплекс, житлово-комунальне господарство, об'єднання співвласників багатопверхових будинків.

*Энергосбережение по своему содержанию предусматривает уменьшение количества потребления энергии, осуществление оптимизации использования энергетических ресурсов с целью их сбережения, уменьшение стоимости затрат на коммунальные услуги и загрязнения окружающей среды. Именно поэтому основной задачей государства является внедрение различных энергосберегающих программ и мероприятий на региональных рынках недвижимости по модернизации процесса энергетического потребления. Однако возникает вопрос относительно финансового обеспечения вышеупомянутых мероприятий.*

**Ключевые слова:** финансовое обеспечение энергосберегающих программ, кредитование энергоэффективности, энергосбережение, энергоэффективность, региональный рынок недвижимости, недвижимость, жилищно-строительный комплекс, жилищно-коммунальное хозяйство, объединения совладельцев многоквартирных домов.

*Energy conservation in its content provides for reducing the amount of energy consumption, optimizing the use of energy resources to save them, reducing the cost of utilities and environmental pollution. That is why the main task of the state is the introduction of various energy-saving programs and activities in the regional real estate markets to modernize the process of energy consumption. However, there is a question regarding the financial provision of the above-mentioned activities. This issue substantially furthers the legislative provision that virtually makes it impossible to attract investment resources to improve the situation in public institutions. Municipalities are forced to seek alternative financial opportunities to improve the efficiency of energy use in institutions of medical care, buildings, educational purposes, and other social objects.*

**Keywords:** financial support of energy saving programs, energy efficiency crediting, energy saving, energy efficiency, regional real estate market, real estate, housing and construction complex, housing and communal services, associations of co-owners of multi-storey houses.

**Постановка проблеми.** Згідно з оцінками Європейського банку реконструкції та розвитку вітчизняний сектор теплоенергетики характеризується суттєвими втратами на всіх етапах роботи і є найменш ефективним серед країн Європи. Зокрема, в Україні витрачається на тре-

тину більше палива на виробництво однієї гікалорії тепла, у 7–8 разів більше на транспортування, до п'яти разів вищий показник втрат в будівлях, аніж в інших європейських державах. Тому в процесі вивчення шляхів сприяння енергоефективності в житлово-будівельному госпо-

дарстві та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків перш за все слід розглянути споживчу сторону цього питання. Адже реформування енергоефективності на стадії споживання дасть змогу сформулювати відповідальне ставлення до енергоресурсу та підвищити культуру його використання.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Вперше питання розвитку політики щодо енергоефективності набуло своєї актуальності та значення в 70-х роках минулого сторіччя. З того часу вже досягнуто значні результати, проте подальша імплементація такої політики дасть ще більш суттєвий результат. У даний час отримав широке визнання той факт, що успішна політика у сфері енергоефективності здатна здійснити реальний внесок у досягнення цілого ряду політичних цілей на всіх можливих рівнях у цій сфері.

Дослідженням процесу управління енергоощадними програмами та їх фінансовим забезпеченням в Україні приділено увагу таких вчених, як, зокрема, Т.М. Качала, А.В. Праховник, В.В. Полуянов, В.В. Прокопенко, Г.С. Ратушняк, С.В. Цюцюра, О.М. Тищенко. Однак проблемам реалізації енергоефективних заходів на регіональному рівні приділено недостатньо уваги.

Формулювання цілей статті (**постановка завдання**). Мета і завдання статті полягає в дослідженні процесу організації фінансово-кредитного забезпечення енергоощадних заходів та механізмів їх впровадження на об'єктах регіональних ринків нерухомості Волинської області.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Відомо, що недостатній рівень фінансового забезпечення процесу впровадження енергоефективних заходів в Україні є суттєвою проблемою для держави, промисловості та бізнесу. Також ця проблема є актуальною для комунального господарства, будівництва нових споруд чи реконструкції вже наявних, адже за умови зменшення рівня споживання енергії можна істотно знизити витрати. Основним завданням є пошук надійних джерел залучення інвестиційних ресурсів на реалізацію енергоощадних проектів, оскільки вилучити їх з оборотних коштів для більшості підприємств є майже неможливим.

Основними постачальниками інвестиційних ресурсів на подібні проекти є міжнародні фінансові інститути: організації, що входять до групи Світового банку, такі як Міжнародний банк реконструкції та розвитку, Європейський банк реконструкції та розвитку, Агентство США з міжнародного розвитку, Північна екологічна фінансова корпорація, Північний інвестиційний банк, Німецький державний банк розвитку та Фонд чистих технологій, розподіл ресурсів якого здійснюють уповноважені організації. Практика виділення коштів міжнародними організаціями здійснюється за двома шляхами призначення, а саме на вдосконалення процесу споживання

енергії та фінансування проектів по виробництву енергії з відновлювальних джерел. До того ж відзначимо, що позичальником можуть виступати комунальні установи, приватні організації та муніципалітети. В Україні на міському рівні енергоощадні програми допомагають реалізувати ЄБРР і МФК.

Проекти, що сприяють підвищенню енергоефективності, умовно можемо поділити за такими ознаками.

1) «Чітко визначеного призначення». Метою їх є зниження рівня енергетичного споживання або ж збільшення рівня ефективності виробництва електричної та теплової енергії.

2) «Нечіткого призначення». Проекти, метою яких є створення умов для реалізації різних програм по енергозбереженню або ж збільшення рівня ефективності їх реалізації. Вони не несуть в собі прямого ефекту, але сприяють розробленню і реалізації енергетичного плану. Прикладами проектів нечіткого призначення є здійснення енергетичних аудитів; розробка інноваційних схем тепlopостачання; здійснення інформування населення про реалізацію енергетичної стратегії міст; інформаційна робота з ОСББ і в житлово-комунальному секторі; розробка проектів, націлених на модернізацію приладів освітлення вулиць; освітня програма, спрямована на формування розуміння цінності ресурсів, позитивного впливу ресурсозбереження на екологію; пошук та здійснення розробки заходів щодо співфінансування проектів.

Відзначимо, що здійснення економічного аналізу проекту та оцінка витрат за ним є надзвичайно важливими, оскільки помилково визначена сума інвестиційного забезпечення, потрібного для реалізації енергоефективної програми, може значно збільшити термін її окупності, а дефіцит фінансів може призвести до зриву термінів або ж взагалі унеможливити виконання проекту.

Інвестиційне забезпечення процесу реалізації енергоефективних програм можливо умовно поділити на пряме; супутнє інвестиційне забезпечення; попереднє інвестування проекту.

Енергоефективні програми поділяють також за терміном їх окупності на короткострокові (з терміном окупності до 2 років), середньострокові (з терміном окупності від 2 до 5 років) і довгострокові (з терміном окупності від 5 і більше років). Зазначимо, що термін окупності цікавих інвестору ефективних енергоощадних проектів складає не більше 8 років [7].

В Україні сприяння у питаннях інвестиційної підтримки і фінансово-кредитного забезпечення енергоощадних технологій та заходів забезпечує Державне агентство енергоефективності та енергозбереження. З червня 2016 року воно відновило фінансування Урядової програми допомоги населенню під час утеплення індивідуального житла, а саме найбільш популярного серед населення ОСББ та ЖБК напряму Урядової про-



шкодування відсотків за кредитами, залученими населенням області на впровадження енергозберігаючих заходів обласна рада затвердила зміни щодо фінансового забезпечення до Регіональної програми підвищення енергоефективності Волинської області на 2011–2020 роки.

За попередніми розрахунками на заходи, що здійснюватимуться у рамках створення системи високої енергоефективності у 2016–2020 роках необхідно близько 700,0 млн. грн. Фінансування заходів здійснюватиметься за рахунок обласного бюджету, а також за рахунок залучених коштів громадян, ОСББ, ЖБК, ЖЕК та інших форм самоорганізації жильців, кредит-

них коштів банківських установ та інвестиційних коштів (табл. 1).

Впровадження вищезгаданих заходів потребує значних матеріальних та грошових ресурсів. З огляду на невисокий рівень реальних доходів та низьку платоспроможність населення Програмою передбачається залучення фінансових коштів уповноважених банків та населення, ОСББ, ЖБК, ЖЕК та інших форм самоорганізації жильців шляхом запровадження ефективного механізму стимулювання впровадження енергозберігаючих заходів.

Цей механізм полягає в тому, що обласний бюджет відшкодовує позичальникам, які отри-

Таблиця 1

**Забезпечення Регіональної програми підвищення енергоефективності Волинської області за джерелами фінансування на період 2016–2020 років\***

Джерела фінансування	Обсяг фінансування, тис. грн. (2016–2020 роки)	За роками				
		2016	2017	2018	2019	2020
Обласний бюджет	33 000	3 500,0	5 000,0	6 500,0	8 000,0	10 000,0
Місцевий бюджет та інші джерела	223 200	24 000,0	34 000,0	44 000,0	54 000,0	67 200,0

\* за офіційними даними з сайту Волинської обласної ради [1]

Таблиця 2

**Прогнозовані обсяги та джерела фінансування Регіональної програми підвищення енергоефективності Волинської області на 2011–2020 роки\***

Джерела фінансування	Обсяг фінансування, тис. грн. (2011–2020 роки)	За роками				
		2011	2012	2013	2014	
Власні кошти підприємств	457 206,2	18 288,2	91 441,2	114 301,6	233 175,2	
Державний бюджет	644 852,3	25 794,1	128 970,4	161 213,1	328 874,7	
Обласний бюджет	33 516,4	–	–	–	–	
Місцевий бюджет	509 781,6	21 457,4	47 286,9	71 608,5	146 081,3	
Кредити, гранти, позики тощо	340 596,0	13 623,8	68 119,2	85 149,0	173 704,0	
Інші залучені кошти відповідно до законодавства	3 275 725,5	14 775,1	73 875,4	92 344,2	188 382,2	
Всього	5 261 678,0	93 938,6	409 693,1	524 616,4	107 0217,4	
2015	2016	2017	2018	2019	2020	Разом (2015–2020 роки)
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	4 016,4	5 000,0	6 500,0	8 000,0	10 000,0	33 516,4
–	24 121,0	34 026,5	44 000,0	54 000,0	67 200,0	223 347,5
–	–	–	–	–	–	–
–	148 403,8	245 562,5	2 512 382,3	–	–	2 906 348,6
–	176 541,2	284 589,0	2 562 882,3	62 000,0	77 200,0	3 163 212,5

\* за офіційними даними з сайту Волинської обласної ради [1]

мали кредити на впровадження енергозберігаючих заходів, 25% відсоткової ставки кредитних установ за умови отримання позичальником кредиту за «Державною програмою енергоефективності і розвитку сфери виробництва енергоносіїв з відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива», а також отримання відшкодування з місцевого бюджету (міста, району, села, селища) на суму, що перевищує відшкодування відсоткової ставки з обласного бюджету. Сума відшкодування з обласного бюджету не повинна перевищувати суми відшкодування, отриманої позичальником по кожному кредитному договору на реалізацію Програми з місцевих бюджетів.

На час дії Програмні кредити на енергозбереження можна буде отримувати в уповноважених банківських установах. Відшкодування відсоткових ставок за кредитами на енергозбереження здійснюватиметься на підставі Генерального договору про співробітництво між головним розпорядником коштів обласного бюджету та кредитно-фінансовою установою. В умовах зростання тарифів на паливно-енергетичні ресурси реалізація заходів Регіональної програми підвищення енергоефективності значно здешевить кредити для населення на впровадження енергоощадних заходів. А це стимулюватиме населення області активно залучати кредити банківських установ на впровадження енергозберігаючих заходів в побуті, що в кінцевому результаті приведе до значного зменшення споживання паливно-енергетичних ресурсів (табл. 2).

Регіональна програма підвищення енергоефективності Волинської області діятиме до повного погашення зобов'язань за кредитами, отриманими жителями Волинської області на впровадження енергозберігаючих заходів. Про-

грама покликана розвивати, поглиблювати та конкретизувати основні напрями енергозбереження, включаючи як стратегічні питання енергозбереження, так і першочергові маловитратні заходи з урахуванням сучасних умов та перспектив економічного розвитку Волинської області. Зміст та призначення цієї програми енергозберігаючих заходів слід розглядати як динамічний процес, що розвивається, зокрема, з точки зору адекватності дій держави щодо суспільно-економічної ситуації, тобто механізми реалізації політики енергозбереження повинні бути досить гнучкими, незалежно від політичних або економічних змін в суспільстві.

**Висновки.** Вихід на новий рівень якості функціонування регіональних ринків нерухомості можливий лише за умов реалізації в містах та регіонах комплексу програм щодо енергетичного розвитку, оскільки здійснення часткових заходів стосовно ремонтних робіт окремих компонентів не дасть належного ефекту. У зв'язку з цим увагу має бути приділено питанням збільшення можливості муніципалітетів здійснювати розроблення та реалізацію заходів, що сприяли б сталому енергетичному розвитку. Зрештою, комплексна енергоефективна модернізація будівель та споруд – це їх привабливий естетичний вигляд, кращі умови проживання та суттєве скорочення рахунків за використання енергії.

Для здійснення ефективного реформування політики енергоефективності на регіональних ринках нерухомості слід створити ряд мотиваційних і компенсаційних механізмів для реалізації масштабної програми; скоротити споживання і втрати енергії за рахунок енергоефективної реорганізації на основі єдиної системи енергетичного управління країни та максимально можливої окупності процесу за рахунок досягнутої економії.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Волинська обласна державна адміністрація : офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://voladm.gov.ua>.
2. Державна цільова економічна програма енергоефективності і розвитку сфери виробництва енергоносіїв з відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива на 2010–2015 роки : затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 1 березня 2010 року № 243 (зі змінами і доповненнями).
3. Державне агентство з енергоефективності та енергозбереження України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://sae.gov.ua>.
4. Дієва державна політика енергоефективності – основа модернізації ЖКГ : аналітична записка // Громадська експертна рада при Українській частині Комітету з питань співробітництва між Україною та ЄС. – 2011. – С. 19.
5. Енергетична стратегія України на період до 2030 року в галузі енергоефективності та відновлювальних джерел енергії [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://sae.gov.ua/documents/NpdVE.pdf>.
6. Костюк Н.О. Можливості залучення фінансових ресурсів для проектів у сфері енергозбереження та екологічних джерел енергії / Н.О. Костюк [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe](http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe).
7. Сахно Є.Ю. Управління механізмами фінансування енергоощадних проектів / Є.Ю. Сахно, Д.В. Маргасов // Вісник Черкаського державного технологічного університету. Сер.: Технічні науки. – 2013. – № 2. – С. 101–110. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vchdtu\\_2013\\_2\\_19](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vchdtu_2013_2_19).
8. Економічна теорія : [навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл.] / [О.М. Стрішенець, Л.В. Єлисеєва, В.І. Ліщук]. – Луцьк : СЛУ ім. Лесі Українки, 2014. – 240 с.

9. Сухай О.Є. Аналіз фінансового забезпечення програми енергоефективності житлово-комунального господарства / О.Є. Сухай, О.С. Кіндзюр // Економічний аналіз : зб. наук. праць / редкол.: В.А. Дерій (голов. ред.) та ін. – Т. 22. – № 1. – Тернопіль : Видавничо-поліграфічний центр Тернопільського національного економічного університету «Економічна думка», 2015. – С. 60–66.

10. Суходоля О.М. Нормативно-правова база енергозбереження / О.М. Суходоля [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://esco-ecosys.narod.ru/2005\\_3/art26.htm](http://esco-ecosys.narod.ru/2005_3/art26.htm).