



Онлайн-колоквіум

# „Енергоефективна санація житлового фонду в Україні: економічна ефективність та енергоефективність“

З 2015 року проект «Німецько-Українські енергоефективні будинки» займається питаннями створення рамкових умов для підвищення енергоефективності житлового фонду в Україні. На сектор житлових будинків припадає 30 відсотків загального енергоспоживання. Тим важливішою є енергоефективна санація будівель на засадах сталого розвитку. Споживання первинної енергії можна скоротити на 20-60 відсотків залежно від типу будівлі та комплексу заходів. Крім того, санація, зазвичай, є на 30 відсотків дешевшою, ніж знесення та зведення енергоефективної новобудови.

Проект пропонує платформу для міжнародного обміну досвідом на всіх необхідних рівнях. За роки реалізації проекту вдалося об'єднати в експертну мережу близько 300 зацікавлених суб'єктів. Знання, отримані в Україні, також можуть бути використані як взірць для інших східноєвропейських країн, де існують аналогічні умови щодо стандартизованих типів будівель та порівнянних потреб у санації. Тому потенціал для наслідування у цьому регіоні є дуже значним.

## Вступна фахова інформація

### Оптимальна комбінація різних джерел фінансування: макроекономічні ефекти

До найважливіших джерел фінансування енергоефективної санації належать:

- власний капітал власників квартир, зокрема призначені для поточного ремонту резервні фонди,
- кошти, що вивільнюються завдяки заощадженню енергії після санації,
- довгострокові банківські позики,
- дотації до інвестиційних витрат за рахунок коштів національних та муніципальних програм фінансового сприяння.

Оптимальна комбінація джерел фінансування є вирішальним чинником для того, щоби вмотивувати власників квартир модернізувати свої будинки та забезпечити довготерміновий і постійний процес санації, збільшити темпи санації та зробити свій внесок у розвиток української економіки, а також у поліпшення житлово-побутових умов. Окрім того, важливо помірковано та цілеспрямовано надавати у розпорядження бюджетні кошти, щоби насправді досягти цього вищезазначеного ефекту.



### Виклики та перешкоди

- Для того, щоби забезпечити можливість сталого функціонування українського житлового фонду, до якого належать 154 255 будинків загальною площею 985 млн. м<sup>2</sup>, необхідні, згідно з українськими оцінками, інвестиції загальним обсягом близько 45 млрд. євро. Міжнародні оцінки, виконані на основі порівнянних викликів стосовно санації в інших країнах, дають у багато разів (коефіцієнт > 10) вищі цифри. При цьому у рамках попередньої та існуючої програм фінансового сприяння були виділені лише 200 мільйонів євро державних дотацій.
- Оскільки власники не мають достатніх фінансових ресурсів, а виплата грантів потребує певного часу (приблизно 6-8 місяців при використанні коштів Фонду енергоефективності (ФЕЕ), цей дефіцит фінансування необхідно покрити за допомогою позики.
- Найбільшими банками, що надають позики для ОСББ, є Ощадбанк, Приватбанк, Укргазбанк та Укресімбанк. Умови не є привабливими: термін позики: 5 – 10 років, відсоткова ставка: 15,3 – 18 відсотків.
- Для мінімізації великого відсоткового навантаження, особливо протягом перших кількох місяців терміну позики, розглядаються муніципальні програми фінансового сприяння поверненню позик або позик за рахунок коштів револьверних фондів.
- Згідно актуальних розрахунків компанії «iC consulenten», термін рефінансування заходів санації пакету А у програмі

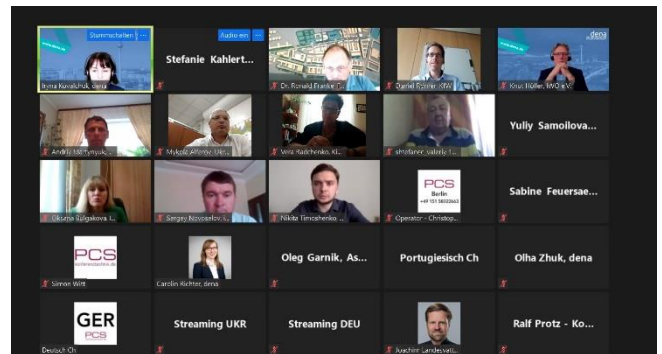
“Енергодім” (відносно недорогі заходи з енергоефективності, насамперед, санація інженерних систем) становить приблизно 12 років. Рефінансування комплексної санації потребує ще більше часу.

- На сьогоднішній день не можна сказати, що існує така комбінація джерел фінансування, яка відповідала б актуальним викликам в Україні, і що за допомогою цього можна було би досягти запланованих цілей.

## Обговорення та імпульси

### Німецька стратегія та фінансування санації федеральним урядом та Банком розвитку KfW

- Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) - державний банк розвитку, який з самого початку супроводжував процес санації житлових будинків у Німеччині та робить вагомий внесок у фінансування заходів санації.
- Банк розвитку KfW не має прямих контактів із клієнтами, а направляє заявникам призначені для проведення санації федеральні кошти через комерційні банки.



- Критерії відповідності вимогам щодо надання фінансування пов'язані з Постановою про енергозбереження (EnEV). Банк розвитку KfW сприяє реалізації заходів, що забезпечують більше заощадження енергії, ніж цього вимагає EnEV. Це також заохочує до застосування нових технологій. Чим більше енергії буде заощаджено у результаті санації, тим вищою є частка необхідних для санації витрат, що покривається за рахунок виділених коштів фінансового сприяння.
- Проекти фінансового сприяння супроводжуються експертами з питань енергозбереження, які надають дорадчу підтримку власникам та здійснюють нагляд за дотриманням вимог щодо надання фінансового сприяння.
- Економічна ефективність цих заходів забезпечується тим, що впроваджуються високі технічні стандарти та скорочуються енергетичні витрати.
- Те, у що інвестується сьогодні, має витримати термін експлуатації від 15 до 25 років. Старі позики слід повернути, поки не виникне необхідність у наступних ремонтних роботах.
- У рамках регулярного оцінювання програм фінансового сприяння Банку розвитку KfW було встановлено, що щорічне скорочення обсягів викидів CO<sub>2</sub> становить близько 10 мільйонів тонн.

## Досвід муніципальної програми фінансового сприяння «70/30» Київської міської адміністрації

- Програма існує вже 5 років і до цього часу її поєднували з національною програмою фінансового сприяння «Теплі кредити».
- Дотація становить 70 відсотків інвестиційних витрат; 30 відсотків повинні профінансувати власники.
- 600 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) вже скористалися цією програмою.
- Чимало ОСББ беруть участь у Програмі протягом декількох років поспіль і таким чином фінансують поступову модернізацію свого багатоквартирного будинку.
- Київська мережа «Енергетична компетентність» консультує власників щодо програми та вибору заходів енергозбереження.
- Ця програма ще не поєднана з Фондом енергоефективності.

## Уроки міжнародної програми фінансового сприяння IQ Energy

- IQ Energy - це програма фінансового сприяння Європейського банку реконструкції та розвитку (ЄБРР) для підтримки проектів з енергоефективності в Україні у 2016-2020 роках. Термін дії програми закінчується цього року і не буде подовжуватися.
- Кредитний портфель програми становив 1,5 млрд. грн. або 48 млн. євро.
- В енергозберігаючі заходи у житлових будинках було інвестовано 44 млн. євро, а на супровідні заходи було витрачено 4 млн. євро.
- У програмі взяли участь близько 43 тисяч домогосподарств.
- Щорічне скорочення викидів CO<sub>2</sub> сягає 28 000 тон.
- Усі проекти пройшли двоступеневий процес верифікації. Здійснювався контроль за тим, щоби заходи здійснювалися кваліфіковано. Після того були виділені дотації обсягом від 10 до 40 відсотків інвестиційних витрат.
- Цю програму не можна було поєднувати з іншими програмами фінансового сприяння.

## Власники приймають рішення в якості замовників заходів з санації

- Неоднорідна структура власників у більшості багатоквартирних будинків в Україні є перешкодою для здійснення необхідних заходів з санації.
- Чимало власників хотіли би провести модернізацію якомога дешевше, що має суттєвий негативний вплив на якість робіт.
- Щоби досягти прийняття рішення на користь санації, заходи повинні бути необхідними та економічно ефективними.
- Для більшості німецьких власників питання фінансування не є вирішальним фактором; набагато важливіше мати вивірену концепцію санації.
- У багатьох ОСББ управителі не мають необхідного досвіду проведення санації, тому підготовка рішень про проведення санації не може здійснюватися кваліфіковано.
- Для того, щоби мати можливість краще організувати процес санації, неурядова організація «Wohnen im Eigentum e.V.»

як представник інтересів власників квартир у Німеччині зробила дорожню карту санації, в якій визначаються завдання / функції всіх причетних суб'єктів.

- Коли приймається рішення про проведення санації, найважливішим стає питання фінансування. Програми фінансового сприяння мають бути краще адаптовані до ситуації ОСББ, забезпечені стандартизованою документацією, а переваги для власників мають бути чітко визначеними.
- Для власників квартир важливою є наявність представників їх інтересів, щоби мати можливість створити необхідні рамкові умови.

## Кваліфікація як запорука економічної ефективності

- Кваліфікація виконавців робіт часто є недостатньою, що знижує якість санації. Важливо навчати будівельників інноваційним методам та ознайомлювати з матеріалами для проведення санації.
- Консультанти з енергозбереження хоча і проходять теоретичну підготовку, але їм бракує досвіду реалізації та практичної роботи. Часто у процесі розрахунку економічної ефективності враховуються не всі необхідні показники, такі як, наприклад, поточні експлуатаційні витрати, внаслідок чого розрахований результат відрізняється від фактичного.

## Учасники дискусії в прямому ефірі

- **Сергій Новоселов**, фінансовий експерт, «iC consulenten Ukraine» (запрошений доповідач)
- **д-р Даніель Рьомер**, старший економіст, KfW Research - Energie, Umwelt und Kommunen
- **Віра Радченко**, начальниця управління розвитку житлово-комунальної інфраструктури Департаменту житлово-комунальної інфраструктури Київської міської адміністрації
- **Оксана Булгакова**, директор програми, Ukrainian Residential Energy Efficiency Financing Facility, IQ Energy
- **Юлія Самойлова**, консультантка проекту ПРООН «Будинки», член правління ОСББ «АЛЬМА-Центр»
- **Забіне Фойерзенгер**, референтка, неурядова організація «Wohnen im Eigentum»
- **Андрій Мартинюк**, голова правління неурядової організації «Еко клуб»
- **Микола Алфьоров**, заступник директора департаменту МКУ Укргазбанку
- **д-р Рональд Франке**, проектне бюро «Roland Franke Architekten», Дрезден
- **Микита Тимошенко**, енергетичний аудитор, iC consulenten Ukraine
- **Кнут Гьоллер**, керуючий справами член правління, Ініціатива «Житлове господарство у Східній Європі» (ІВО) (модерація)
- **Ірина Ковальчук**, старша експертка програми «Енергоефективні будинки», Німецьке енергетичне агентство (dena) (співмодерація)

Після того, як під час першого та другого веб-коловіумів предметом обговорення були насамперед ознайомлення з рамковими умовами проектів модернізації в Україні, а також технічні та економічні питання, третій веб-коловіум, який відбудеться 30 вересня 2020 року, буде присвячений питанню професіоналізації процесу модернізації.