

Міністерство освіти і науки України
Полтавський національний технічний університет
імені Юрія Кондратюка
Навчально-науковий інститут фінансів, економіки та менеджменту
Кафедра фінансів і банківської справи
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Кафедра фінансів
Ужгородський національний університет
Кафедра фінансів і банківської справи
Національний інститут стратегічних досліджень при Президентові України
Донецький національний університет імені Василя Стуса
Департамент економічного розвитку, торгівлі та залучення інвестицій
Полтавської обласної державної адміністрації
Регіональне відділення Фонду державного майна України в Полтавській області
Головне управління Державної казначейської служби України у Полтавській області
Полтавське відділення ПАТ «Укрсоцбанк»

РОЗВИТОК ФІНАНСОВОГО РИНКУ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

**Матеріали V Всеукраїнської
науково-практичної Інтернет-конференції**

02 листопада 2017 р.

Полтава
2017

СЕКЦІЯ 5. ФІНАНСОВІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В КОНТЕКСТІ ЄВРОПЕЙСЬКИХ НАМІРІВ УКРАЇНИ

УДК 332.832.5

Завора Таїна Миколаївна

*Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка
доцент, кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів, банківської справи та
державного управління*

ІНСТРУМЕНТИ СВІТОВОЇ ПРАКТИКИ СТИМУЛЮВАННЯ ЗАХОДІВ ІЗ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕНЕРГЕТИЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ БУДІВЕЛЬ

Постійне збільшення рівня споживання й дефіцит власних енергоресурсів потребує використання такого резерву, як енергоефективність та енергозбереження в усіх сферах діяльності, а особливо у житловій. Без проведення жорсткої політики з енергоефективності та енергозбереження, лише обмежуючи споживання газу, Україна не зможе досягти суттєвого зниження енергоємності економіки держави. Найбільший потенціал енергозбереження має житлова сфера, де відбуваються значні втрати теплової енергії. Енергоємність виробництва, низька якість будівництва з точки зору енергоефективності, застарілість і аварійність житлової нерухомості, відсутність дієвих фінансових механізмів щодо будівництва та утримання житла на засадах енергоефективності та енергозбереження визначають потребу в капітальному ремонті та термомодернізації з метою приведення її у відповідність до мінімальних вимог до енергетичної ефективності будівлі, цим самим забезпечуючи протягом очікуваного життєвого циклу будівлі задоволення потреб людини й створення оптимальних мікрокліматичних умов для її перебування та проживання. Комплекс робіт з термомодернізації передбачає підвищення показників огорожувальних конструкцій будівлі, споживання енергетичних ресурсів інженерними системами й забезпечення енергетичної ефективності будівлі не нижче встановлених мінімальних вимог до енергетичної ефективності будівлі та потребує значних фінансових інвестицій [1]. Енергетична ефективність будівлі – властивість будівлі та її окремих елементів, а також інженерного обладнання забезпечувати визначені у порядку, встановленому законодавством, оптимальні мікрокліматичні умови приміщень при фактичних або розрахункових витратах енергії на опалення, нагрівання води, охолодження, вентиляцію та освітлення.

На початок 2017 року житлові будинки, зведені у роки індустріального будівництва за типовими серіями, норми будівництва яких дозволяли втрати через огорожувальні конструкції становили близько 60 – 70%. Із 1971 по 1990 роки в Україні було споруджено біля 40410 будинків, котрі мають значні витрати теплової енергії навіть порівняно з тими, що споруджені в Україні за новими нормами. За оцінками фахівців, у першу чергу потребують термомодернізації будинки 1971 – 1980 років забудови – близько 18140, серед яких: 73% – п'ятиповерхівки, 23% – дев'ятиповерхові та 4% – шістнадцятиповерхові будинки [2].

Наступною причиною стимулювання заходів із забезпечення енергетичної ефективності житлових будівель є надмірні витрати бюджету на закупівлю газу, субсидії сім'ям на фоні збільшення розмірів нарахувань та дотації підприємствам ЖКГ. У зв'язку з цим актуальним є вивчення європейського досвіду стимулювання заходів із

забезпечення енергетичної ефективності житлових будівель, зокрема Німеччини з метою імплементації його в Україні.

Основними політичними цілями з енергозбереження у Німеччині є скорочення потреби в тепловій енергії та поетапне збільшення частки відновлюваних джерел енергії в загальному споживанні до 35% до 2020 р. та до 80% у 2050 р. Урядом Німеччини планується до 2050 р. досягти скорочення потреби в первинній енергії на 80% і перейти до будівництва повністю кліматично нейтральних (пасивних) будівель (за рахунок скорочення потреби в тепловій енергії). Реалізації зазначених цілей потребує збільшення удвічі кількості будівель, що піддаються енергозберігаючій санації на рік, з 1 до 2 – 2,5%, що дозволить за 40 – 50 років енергетично санувати всі будівлі і досягти економії первинної енергії на заплановані 80% до 2050 року. У технічному плані Німеччина вже сьогодні буде кліматично нейтральні (пасивні) будівлі згідно з високоефективними стандартами. Основними принципами Німецької стратегії енергозберігаючої санації будівель є: політики примусу, політики заохочення, наукове дослідження і ноу-хау розробок. Інструментами стимулювання заходів із забезпечення енергетичної ефективності житлових будівель в Німеччині слугують: низькопроцентні кредити, податкові пільги або гранти. Так, кредити з пільговою процентною ставкою передбачають вигідніші умови позик, ніж звичайні кредити на ринку. Податкові пільги передбачають зменшення розміру оподаткування у разі вкладення інвестицій в енергозбереження. Ефективним інструментом фінансової підтримки є гранти – фінансові виплати, що складають певний відсоток від відповідних витрат. На сьогоднішній день дешеві кредити, що надаються за програмами Банку розвитку Німеччини, є найважливішою формою фінансової підтримки з метою енергозбереження в житловому фонді Німеччини. Програми Банку розвитку Німеччини побудовані по одній моделі і містять характерні положення: проста схема надання та зрозумілі правила; прозорість розподілу допомоги та вільний доступ до необхідної інформації; наявність кваліфікованих фахівців у банках, які керують процесом фінансування програм [3].

В Україні для енергомодернізації житлових і громадських будівель та підприємств тепlopостачання необхідно приблизно 51 і 6 млрд доларів відповідно й спільна відповідальність усіх учасників ринку тепла – населення, підприємств тепlopостачання, місцевої влади тощо. За оцінками різних експертів, підвищення енергоефективності житлових будівель дозволить зменшити експлуатаційні енерговитрати в житловому секторі приблизно у 2 – 2,5 рази. Враховуючи можливості фінансування державою заходів у розмірі 2% від потреб українців важливим є створення додаткових механізмів залучення фінансування. На сьогодні, механізми спрямування коштів в енергоефективність різняться джерелом коштів і кількістю суб'єктів, що задіяні у процесі від виділення коштів кредитором до їх використання, в основному це донори та МФО. Енергетичною стратегією України на період до 2030 р. визначено необхідність забезпечення енергозаощадження шляхом реалізації програм енергоефективності відповідно до Директив з енергоефективності та модернізації житлового фонду ЄС у поєднанні з нарощуванням видобутку традиційного газу, а в перспективі – розробки покладів нетрадиційного газу, що дасть змогу позбутися критичної залежності від імпорту енергоносіїв.

Отже, основними інструментами стимулювання заходів із забезпечення енергетичної ефективності житлових будівель є: низькопроцентні кредити, податкові пільги або гранти. З метою поліпшення ситуації щодо енергоефективності житлового фонду доцільно перейняти досвід Німеччини щодо програм будівництва енергоефективних та «пасивних» будинків, вдосконалити механізми фінансування заходів з економії енергії та енергетичної модернізації споруд, створити системи

управління житловими будинками, програми розробки технології щодо об'ємів споживання енергії.

Література

1. Завора Т.М. Концептуальні основи формування житлової політики на засадах енергоефективності та енергозбереження / Т. М. Завора, Л. А. Свистун, Ю. С. Худолій // Енергоефективність економіки: проблеми сьогодення та майбутнього: кол. монографія / за заг. ред. В.Я. Чевганової. – Полтава: ПолтНТУ, 2017. – С. 46 – 52.
2. В Україні близько 90% багатоповерхівок потребують термомодернізації [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nova.poltava.ua/v-ukraini-blizko-90-bagatopoverxivok-potrebuyut-termomodernizacii/>.
3. Термомодернізація житлового фонду: організаційний, юридичний, соціальний, фінансовий і технічний аспекти: практичний посібник. Видання 3-тє, актуалізоване. / за загальною редакцією Бригілевича В. – Львів, 2016. – 186 с.

УДК 332.72

*Бережецька Тетяна Олександрівна,
Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка,
студентка*

ОСНОВНІ ЧИННИКИ ВПЛИВУ НА ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ РИНКІВ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ ТА ЄВРОПІ

Розвиток ринку нерухомості прямо залежить від прийняття інвестиційних рішень, що базуються на його дослідженні та аналізі. Однак, з одного боку, фахівці, що працюють у галузі нерухомості, особливо аналітики, зустрічаються з труднощами, а часом і неможливістю коректної й однозначної формалізації економічних взаємозв'язків на ринку нерухомості. З іншого ж, недостатня спрацьованість теорії аналізу ринку нерухомості та перенесення технологій, використаних на інших ринках (розроблених в іншому ринковому середовищі), може призвести до істотних помилок і навіть до криз на ринку нерухомості. Саме тому актуально проаналізувати чинники впливу на розвиток ринку нерухомості, притаманні різним країнам.

Негативними факторами, які впливають на розвиток ринків нерухомості в Європі в останній час є: проблема біженців і питання збереження Шенгенської угоди; терористичні акти в Парижі, Ніцці та Брюсселі. Однак, найважливішим дестабілізуючим фактором 2015-2016 років всіма без винятку міжнародними експертами названа Росія. До того часу, поки вона не визначиться, на чієму вона боці - всього цивілізованого світу або сама по собі - інвестори схильні відносити навіть Фінляндію до розряду непередбачуваних "сірих" зон.

Ще одним фактором, який останнім часом істотно впливає на ринок нерухомості великих міст Великобританії і, особливо, Лондона, є боротьба за легалізацію доходів, проти корупції і офшорів, що розгорнулась у світі. Так, до недавнього часу, нерухомість у Великобританії була основним інструментом для збереження і легалізації капіталів з усього світу, в тому числі Росії, Китаю, Індії. Європейські девелопери зіткнулися з необхідністю активної розробки нових форматів нерухомості, орієнтуючись на нові умови [3].

В реаліях же України чинниками, що стримують розвиток ринку нерухомості в останні роки, є політична і економічна кизи, спричинені військовим конфліктом на сході