

УДК 332.821

Т.М. Завора, к.е.н., доц., ORCID ID: 0000-0003-3289-7177,  
e-mail: tainazavora@gmail.com,

Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка

## ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ ФОРМУВАННЯ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ РЕГІОНУ

***Анотація.** Здійснено аналіз стану житлової політики та соціального захисту в окремих країнах Європейського Союзу та України. Виокремлено напрями енергоефективної житлової політики та фінансові інструменти її забезпечення в Україні. Виявлено передумови реформування житлової політики регіону на засадах енергоефективності та енергозбереження. Обґрунтовано пріоритетність житлового будівництва та термомодернізації житлової нерухомості у соціально-економічному розвитку регіону.*

***Ключові слова:** житлова політика регіону, фінансові інструменти, енергоефективність, проектне фінансування, соціально-економічний розвиток регіону.*

T.M. Zavora, Cand. Sc. (Econ.), Assoc. Prof., ORCID ID: 0000-0003-3289-7177,  
e-mail: tainazavora@gmail.com

Poltava National Technical Yuri Kondratyuk University

## FINANCIAL INSTRUMENTS FORMING ENERGY EFFICIENT HOUSING POLICY OF THE REGION

***Abstract:** The analysis of the housing policy and social protection status in some countries of the European Union and Ukraine is carried out. The directions of energy-efficient housing policy and financial instruments of its provision in Ukraine are singled out. The preconditions for reforming the housing policy of the region on the basis of energy efficiency and energy saving are defined. The priority of housing construction and thermo-modernization of residential real estate in the socio-economic development of the region is grounded.*

***Keywords:** housing policy of the region, financial instruments, energy efficiency, project financing, socio-economic development of the region.*

З огляду на обмеженість природних ресурсів в Україні та знаходження на високому рівні показника імпортозалежності, більше п'ятдесяти відсотків, актуальним на сьогодні залишається питання енергоефективності та енергозбереження в усіх сферах економіки. З урахуванням того, що після металургійної, машинобудівної, хімічної та нафтохімічної промисловості (62%), найбільш енергоємною в Україні є житлово-комунальна сфера (31%), актуальним є визначення напрямів підвищення енергоефективності й енергозбереження у процесі формування та реалізації житлової політики на державному й регіональному рівнях [1].

Житлова політика – це система взаємопов'язаних послідовних дій держави, спрямованих на створення умов, за яких громадяни матимуть змогу побудувати житло, придбати його у власність, наймати, а ті, хто потребують соціального захисту, отримати житло безоплатно або за доступною ціною від держави чи територіальної громади [2].

Аналіз та оцінку житлової політики та соціального захисту в окремих країнах Європейського Союзу висвітлено у працях [3, 4], в яких авторами зроблено висновок, що важливу роль у формуванні житлової політики та вирішенні житлових питань відіграє членство країни в ЄС, але кожна країна відрізняється своїми специфічними

особливостями які залежать від економічного розвитку та соціальної політики країни.

Враховуючи необхідність формування збалансованої системи енергетичної безпеки та виведення країни на рівень енергетичної самодостатності з одночасним підвищенням якості життя та добробуту її населення доцільним є реформування житлової політики на засадах енергоефективності.

Аналіз наукових праць з цієї проблематики [3 – 6] та власні дослідження дозволили нам:

запропонувати методичні рекомендації щодо формування житлової політики на регіональному рівні [2];

здійснити аналіз зарубіжного досвіду фінансування політики ресурсозбереження у промислово розвинених країнах [11, 12];

визначити механізми фінансування житлового будівництва як одного із напрямів забезпечення ринку житла в регіонах України в системі житлової політики на засадах енергоефективності й енергозбереження [10];

виявити відсутність системного підходу щодо вирішення житлових проблем, законодавчого документу, яким би комплексно були б визначені основні засади розроблення і реалізації сучасної державної житлової політики в Україні [1, 2, 9, 10];

встановити відсутність фінансових можливостей для здійснення заходів термомодернізації житлового фонду та мотиваційних чинників енергозбереження, крім збільшення розміру комунальних платежів населенням [8];

довести необхідність залучення громадян до участі в утриманні й збереженні житлового фонду з метою покращення його енергоефективності [8, 9].

Водночас не вирішеними залишаються питання пошуку фінансових інструментів формування енергоефективної житлової політики.

Україна, у напрямі розвитку житлового будівництва використовує такі схеми фінансування та забезпечення житлом населення: дотаційні, корпоративні, банківські. Дотаційна схема фінансування полягає у спрямуванні коштів на будівництво житла й пільгове кредитування за рахунок державного та місцевих бюджетів із метою реалізації державних та регіональних програм. Корпоративна схема використовує залучення коштів фізичних осіб і банків із метою здійснення будівництва житла в межах будівельно-фінансових компаній. Банківська схема забезпечує фінансування житлового будівництва за рахунок житлових іпотечних кредитів. Використання традиційних фінансових інструментів інвестиційного процесу з послідовним здійсненням окремих його стадій призводить до розтягування у часі усього інвестиційного циклу. У зв'язку з цим вибір фінансових інструментів формування енергоефективної житлової політики повинен базуватися на світовому досвіді та враховувати конкретні інвестиційні завдання. Так, зменшення обсягів та збільшення вартості іпотечного кредитування житлової нерухомості, низька платоспроможність населення призводять до зменшення обсягів продажу житла та дефіциту засобів фінансування житлового будівництва, зменшення рентабельності будівельних організацій. Вирішенням проблеми може стати використання проектного фінансування, як методу спрямування фінансових ресурсів на будівництво, термомодернізацію та реконструкцію житлового фонду при якому джерелом погашення боргових зобов'язань перед кредитором є засоби що формуються під час реалізації проекту. Перевагами проектного фінансування є можливість залучення значних фінансових ресурсів та розподіл фінансових ризиків між усіма учасниками проекту.

**Висновки.** Таким чином вважаємо доцільним поряд з існуючими схемами фінансування будівництва, реконструкції та модернізації житлової нерухомості використання проектного фінансування, як ефективного інструменту залучення фінансових ресурсів в умовах інвестиційного розвитку регіону. Державна політика у сфері забезпечення енергетичної ефективності будівель повинна базуватися на таких

засадах: забезпечення належного рівня енергетичної ефективності будівель відповідно до технічних регламентів, державних стандартів, норм і правил; запровадження стимулювання до зменшення споживання енергетичних ресурсів у будівлях; створення умов для залучення інвестицій з метою здійснення заходів із підвищення рівня енергетичної ефективності будівель та термомодернізації.

### Література

1. Завора Т. М. Енергоефективність житлового будівництва в контексті забезпечення енергетичної безпеки держави. Економічні аспекти енергозбереження: проблеми та шляхи їх вирішення: кол. монографія / за заг. ред. В. Я. Чевганової. Полтава: ПолтНТУ, 2015. С. 145–151.
2. Онищенко В. О., Завора Т. М. Організаційно-економічні засади сучасної житлової політики: регіональний вимір: монографія. Полтава: ПолтНТУ, 2011. 248 с.
3. Horváthová, Zuzana; Křitková, Soňa; Tjukanova, Olga. Housing policy and security in the EU: a case study of the Czech Republic. *Journal of Security & Sustainability. Issues* . Jun2016, Vol. 5 Issue 4, p. 601–609.
4. Balitskiy, S.; Bilan, Y.; Strielkowski, W. (2014). Energy security and economic growth in the European Union, *Journal of Security and Sustainability Issues* 4(2): 123-130. [https://doi.org/10.9770/jssi.2014.4.2\(2\)](https://doi.org/10.9770/jssi.2014.4.2(2)).
5. Термомодернізація житлового фонду: організаційний, юридичний, соціальний, фінансовий і технічний аспекти: практ. посіб.– 3-є вид., актуалізоване / за заг. ред. В. Бригілевича. Львів, 2016. 186 с.
6. Корінко І. В., Панасенко Ю. О., Рудий М. О. Енергозбереження та енергоефективність : [монографія]. Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Х.: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. 163 с.
7. Завора Т. М. Пріоритетність проблематики енергоефективності та енергозбереження у житловій сфері. II Міжнародна науково-практична конференція «Архітектура: естетика+екологія+економіка». Полтава: ПолтНТУ, 2017. С. 52–54.
8. Onyshchenko V. O., Zavora T. M., Filonych O. M. The sociological measuring in the implementation of measures of energy efficiency and energy conservation of housing facilities. *Naukovyi Visnyk NHRU*. 2018, №6 pp. 131–138, DOI: 10.29202/nvngu/2018/18.
9. Onyshchenko V. O., Kozachenko A. V., Zavora T. M. Region Housing Policies in Terms of Its Social and Economic Security. *International Journal of Engineering & Technology (UAE)*. Vol 7, No 3.2 (2018). P. 12-18, DOI: 10.14419/ijet.v7i3.2.14368, available online: <https://www.sciencepubco.com/index.php/ijet/issue/view/345>
10. Завора Т. М., Свистун Л. А., Худолій Ю. С. Концептуальні основи формування житлової політики на засадах енергоефективності та енергозбереження. *Енергоефективність економіки: проблеми сьогодення та майбутнього: кол. монографія / за заг. ред. В. Я. Чевганової. Полтава: ПолтНТУ, 2017. С. 46–52.*
11. Завора Т. М. Інструменти світової практики стимулювання заходів із забезпечення енергетичної ефективності будівель. *Розвиток фінансового ринку в Україні: проблеми і перспективи: Матеріали IV Всеукраїнської науково-практичної Інтернет-конференції. Полтава: ПолтНТУ, 2017. С. 219–221.*
12. Lyudmila Svistun, Taina Zavora, Yuliia Khudolii. Prospects for the implementation of real estate development in Ukraine based on energy efficiency principles and the problems with raising the finance required. *Acta Innovations*, 2018 № 29, pp. 5-15. <https://doi.org/10.32933/ActaInnovations.29.1>