

Л. А. Свистун,

к.е.н., доцент кафедри фінансів і банківської справи,
Полтавський національний технічний
університет імені Юрія Кондратюка

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ В УКРАЇНІ ДЕВЕЛОПМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ НА ЗАСАДАХ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ

У сучасних економічних умовах на пострадянському просторі все більшого поширення набуває такий вискоєфективний у світовій практиці вид підприємництва у сфері будівництва, як девелопмент нерухомості. Як зазначають відомі дослідники цього питання Р. Пейзер та А. Фрей, «девелопмент нерухомості є різностороннім бізнесом, що охоплює різноманітні види діяльності — від реконструкції і здачі в оренду існуючих будівель до купівлі необробленої землі та продаж покращених земельних ділянок» [1]. Таким чином, девелопмент — це інвестиційна діяльність у сфері нерухомості, спрямована на зміну вартості об'єкту нерухомості через його споживчі якості. В процесі реалізації інвестиційних проектів у сфері нерухомості девелопер є ключовою ланкою, оскільки він виступає як автор ідеї проекту, покупець прав на земельну ділянку під забудову, організатор проектування об'єкта, фінансує сам або залучає необхідні ресурси.

В умовах подорожчання енергоресурсів доцільним є здійснення девелопменту (особливо житлової нерухомості) тільки на умовах енергоефективності. Обмеженість традиційних енергоресурсів (нафти, газу, вугілля) підштовхує людство до використання альтернативних джерел енергопостачання, застосуванню сучасних енергозберігаючих технологій і матеріалів. Наприклад, до 2030 р. у країнах Європи планують повністю перейти на будівництво пасивних (нульового споживання енергії) і енергоавтономних (які дають енергії більше, ніж її споживають) будинків. Вони являють собою незалежну енергосистему, що не вимагає витрат на підтримку комфортної температури. Будинок опалюється за допомогою альтернативних поновлюваних джерел енергії (сонячних колекторів, теплових насосів, вітрогенераторів та ін.), а також з урахуванням тепла, що виділяється пожилльцями, побутовими приладами та ін. При цьому тепловтратам запобігають завдяки конструктивним особливостям будівлі, для будівництва

якої використовують сучасні енергозберігаючі технології та високоефективні теплоізоляційні матеріали. Він позитивно впливає на здоров'я жильців і наносить мінімальної шкоди навколишньому природному середовищу.

Спрощено технологія енергоефективного будинку включає в себе три головних аспекти: теплоізоляцію стін і покрівлі, герметизацію вікон і дверей та енергоефективну вентиляцію. В цілому це дозволяє знизити витрату тепла в 10 і більше разів (табл. 1) і підвищити економічність, інвестиційну привабливість житла.

Таблиця 1

**ВИТРАТИ ТЕПЛОВОЇ ЕНЕРГІЇ ЗА ТИПОМ БУДІВЕЛЬ
(НА ПРИКЛАДІ НІМЕЧЧИНИ) [2]**

Будинок площею 140 м ²	Річні витрати тепла, кВт·год/(м ² ·рік)	Питомі витрати тепла, Вт·год/м ²
Стара будівля	300	136
Типовий будинок 70-х рр.	200	91
Типовий будинок 80-х рр.	150	68
Будинок низького енергоспоживання 90-х рр.	До 70	14—32
Будинок ультра низького енергоспоживання	15—30	7—14
Сучасний пасивний будинок	Менше 15	Менше 7
Для порівняння в Україні і Росії		
Будинки старої забудови (до сер. 90-х рр.)	600	125
Будівлі 2000-х рр.	350	73

Подорожчання будівництва енергоефективного будинку в порівнянні з традиційним становить 10—15 % (найбільше — на додаткову теплоізоляцію і систему вентиляції), але в експлуатації такий будинок дешевше на 60—70 %, а додаткові витрати на будівництво окупаються впродовж 7—10 років. З урахуванням українських цін на енергоресурси при зниженні тепло споживання з 400 до 20 кВт·год/(м²·рік) для будинку площею 140 м² при опаленні на газі річна економія складе мінімум 500 у.о. за внутрішніми цінами та близько 800 у.о. за європейськими, а при електроопаленні — 2000 і 6000 у.о. відповідно.

Враховуючи світові тенденції подорожчання енергоресурсів, проблема енергоефективності в житловій забудові набуває все більшого значення. Україна займає друге місце в Європі за споживанням енергоносіїв, проте їх вартість для населення на 170 % нижче ніж в Німеччині та на 130 % — ніж у Болгарії. Однак вступ країни до ЄС спричинить подорожчання енергоресурсів для населення.

Перші проекти енергоефективних будівель здійснили в США, де в середині 70-х років минулого століття в Манчестері була зведена експериментальна будівля. Пізніше у Отаніемі (Фінляндія) був створений комплекс Econo-house, де крім об'ємно-планувальних рішень використали особливу систему вентиляції. Широко відомий з точки зору енергоефективності і фінський мікрорайон Viikki в Гельсінкі.

Першою та найзначнішою законодавчою ініціативою в Європі в цьому напрямі стала Директива про енергоефективність будівель і споруд (EPBD) щодо обмеження втрат енергії в будівлях і строки на усунення цих втрат [2]. Норми EPBD є обов'язковими для впровадження усіма країнами-членами Європейського союзу. Так, з 2002 р. усі новобудови в Німеччині повинні бути будинками з низьким споживанням енергії. Згідно законодавства Фінляндії з 2010 р. дозволяється будувати лише будинки з ультранизьким енергоспоживанням, з 2020 р. — тільки будинки з нульовим енергоспоживанням, а з 2030 р. — будинки з додатковим виробітком енергії. Наприклад, у Данії масово зводять будинки, при експлуатації яких витрачається 16 кВт/м², що на 70 % менше поточних енерговитрат і відповідає європейському критерію нуль-будинку. При цьому майбутній власник енергоефективного будинку отримує від держави значні субсидії та пільги.

Таким чином, актуальність девелопменту житлової нерухомості на засадах енергоефективності для України обумовлена необхідністю приведення житлової політики до стандартів ЄС, що передбачають запровадження інноваційних технологій будівництва та економію енергоресурсів.

Список літератури

1. *Peiser, Richard B., with Anne B. Frej.* Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business Second Edition. Washington, D.C.: ULI-the Urban Land Institute, 2003.
2. *Голитардова М.* Европа начинает и выигрывает // Приватный дом. — 2009. — №2. — С. 16—25.
3. Energy Performance of Buildings Directive // Official Journal of the European Communities. — 2003. — №4.1. — P. 65—71.