



ІНСТИТУТ МІСЦЕВОГО РОЗВИТКУ

Огляд інструментів та практик фінансування заходів енергоефективності в житлових будівлях в Україні

А. Бабак, ТОВ “Інститут місцевого розвитку”, директор

25 квітня 2014

м. Київ



**Скільки потрібно
інвестувати в
енергоефективність
житлових будинків?**

**Де власникам
квартир та
нежитлових
приміщень взяти
кошти на заходи
енергоефективності
в будинках?**



За матеріалами проекту «ЄБРР Україна: Технічна допомога у підвищенні енергетичної ефективності житлових будівель «Досягнення та результати» Зустріч з нагоди завершення проекту, 14.02.2014» р.

- **Відібрані 20 будинків, у яких створені ОСББ в Житомирі, Луцьку, Києві, Запоріжжі (усі будинки класу F енергоефективності)**
- **В квітні – червні 2013 проведений енергетичний аудит (компанія ЕСКО Україна)**
- **Підготовлено 20 енергетичних аудитів, які члени правління ОСББ розглянули та визначили пріоритети**





Місто/City	Київ	Житомир	Запоріжжя	Луцьк	Всього
Утеплення фасаду будинку (Thermal Insulation of External Walls)					
Інвестиції, [EUR]	466 802	889 634	435 839	373 045	2 165 320
Інвестиції, EUR/ m ² загальної площі квартири	18.5	19.6	17.8	22.8	19.5
Термін окупності, років	19.3	16.3	13.7	12.0	15.1
Утеплення покриття будинку (Thermal Insulation of Roof)					
Інвестиції, [EUR]	120 245	220 910	110 082	153 753	604 990
Термін окупності, років	29.6	29.5	23.7	22.5	26.3
Утеплення перекриття над тех. підпіллям (Thermal Insulation of Ceiling Basement)					
Інвестиції, [EUR]	109 132	213 438	87 764	149 710	560 043
Термін окупності, років	9	10.1	7.0	10.2	9.2
Модернізація інженерних систем будинку (Modernization of Building Engineering Systems)					
Інвестиції, [EUR]	255 476	518 012	292 507	331 134	1 397 128
Термін окупності, років	21.1	13.1	24.1	22.5	17.8
Заміна старих вікон та дверей (Installation of High Efficiency Windows and Doors)					
Інвестиції, [EUR]	42 017	113 219	43 216	25 807	224 259
Термін окупності, років	43.8	41.0	35.5	23.6	37.2
Всього					
Інвестиції, [EUR]	993 672	1 955 211	969 409	1 033 448	4 951 739
Інвестиції, EUR/ m ² загальної площі квартири	39.5	43.1	39.6	63.1	44.5
Термін окупності, років	18.4	15.6	15.5	14.8	15.9



Лише 50% від вартості запропонованих інвестицій ОСББ прийняли.
Термомодернізація зовнішніх стін – проекти, що підтримані більшістю ОСББ,
модернізацію інженерних систем підтримали лише окремі ОСББ Києва та ОСББ
Запоріжжя

Запропоновані заходи ЕЕ	Інвестиції		Річні збереження		Річні збереження		Термін окупності років
	євро	%	кВт·год	%	євро	%	
Утеплення фасаду будинку	1,191,343	55	3,923,342	56	82,401	58	14
Утеплення покриття будинку	153,813	7	287,229	4	6,125	4	25
Утеплення перекриття	156,172	7	998,362	14	20,334	14	8
Модернізація інженерних систем	585,447	27	1,689,892	24	31,584	22	19
Заміна вікон та дверей	68,043	3	97,667	1	2,228	2	31
Всього	2 154 818	100	6 996 492	100	142 672	100	15



Фінансування у сфері енергоефективності будівель

- Національні програми та урядові проекти
- Міські програми
- Банківські кредити на енергозбереження
- Програми міжнародних донорських організацій
- Товарний кредит виробників матеріалів та обладнання



Національні програми та урядові проекти

- Програма “Пільгове кредитування юридичних осіб, в тому числі ОСББ, для проведення реконструкції, капітальних та поточних ремонтів об’єктів житлово-комунального господарства” (ПКМУ "Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об’єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонту об’єктів житлово-комунального господарства" №599 від 31.05.2012.)
- Головний розпорядник бюджетних коштів і відповідальний виконавець - Мінрегіон.
- Одержувач бюджетних коштів - Державна спеціалізована фінансова установа “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”.



Міські програми

- Програма стимулювання впровадження енергозберігаючих заходів у будинках ОСББ "Енергоефективний будинок. Крок за кроком" на 2012-2020 рр. у Вінниці.
- Вінницький фонд муніципальних інвестицій
- Програма "Теплий дім" щодо виконання капітального ремонту з утеплення зовнішніх стін житлових будинків, у яких створено ОСББ, на 2012-2017 рр. у Кривому Розі.
- Програма сприяння діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків на території міста Луцька
- Програма енергозбереження для населення Львівщини на 2013-2016 рр.



Програма стимулювання впровадження енергозберігаючих заходів у будинках ОСББ «Енергоефективний будинок. Крок за кроком» на 2012-2020 рр. у Вінниці

http://www.vmr.gov.ua/Docs/CityCouncilDecisions/2012/№897_31-08-2012_Про_затвердження_Програми_стимулювання_впровадження_енергозберігаючих_заходів_у_будинках_ОСББ.pdf

- **Придбання та встановлення обладнання (терморегуляторів, приладів обліку, блокових теплових пунктів, тощо):**
 - фінансується за рахунок коштів мешканців ОСББ (первинний внесок згідно з договором з лізинговою компанією + щомісячні платежі),
 - з використанням лізингового фінансування (договір згідно з домовленістю) та
 - з міського бюджету Вінниці (оплата робіт із встановлення обладнання, але не більше 30,0 тис.грн. на один будинок).
- **Проведення робіт на виконання заходів з енергозбереження фінансується:**
 - за рахунок коштів мешканців ОСББ (10% від вартості проекту + щомісячні платежі),
 - з Вінницького Фонду муніципальних інвестицій (20% від суми проекту),
 - з міського бюджету (10% від вартості проекту, але не більше 100,0 тис.грн. на один житловий будинок) та
 - із залученням кредитних коштів банківської установи (кредитування решти коштів).



МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій»

- Створено в лютому 2012 р. Надає кредити міським комунальним підприємствам та ОСББ за рахунок власних обігових коштів для реалізації заходів Програми з енергозбереження м. Вінниці
- Отримані кредитні кошти спрямовуються на заходи з енергозбереження: у сфері тепlopостачання, водopостачання, транспортногo забезпечення, зовнішнього освітлення, електроенергетики, у житлово-комунальній сфері
- Плата за користування кредитними коштами визначається в розмірі 10% річних.
- Термін: на 1 рік; до 3 років; до 5 років - за умови що за умови що термін окупності заходу 1 рік, до 3 років та до 5 років відповідно
- Порядок надання кредитів МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій» див. за посиланням:

http://www.teplydim.com.ua/static/storage/files/files/Vinnytsia_Fond_Muni_Invest.pdf



Програма "Теплий дім" щодо виконання капітального ремонту з утеплення зовнішніх стін житлових будинків, у яких створено ОСББ, на 2012-2017 рр. у Кривому Розі

- Фінансування капітальних робіт з утеплення зовнішніх стін будинків, у яких створено ОСББ, є цільовим та здійснюється за умови прийняття будинків на балансовий облік об'єднань і оформлення ними права користування земельними ділянками відповідно до вимог чинного законодавства України.
- Джерелами фінансування заходів Програми є:
 - кошти об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;
 - кошти державних, всеукраїнських та міжнародних проектів і програм сприяння розвитку ОСББ;
 - кошти міського бюджету;
 - інші джерела, не заборонені чинним законодавством
- Обсяг фінансування з міського бюджету визначається на відповідний бюджетний рік, виходячи з можливостей його доходної частини, в розмірах, що не перевищують 50% вартості капітальних робіт з утеплення зовнішніх стін жилих будинків, у яких створено ОСББ, визначених кошторисом (додаток)
- [http://www.teplydim.com.ua/static/storage/filesfiles/Krivyiy%20Rig_Programa_Teply%20Dim_Ukr\(1\).pdf](http://www.teplydim.com.ua/static/storage/filesfiles/Krivyiy%20Rig_Programa_Teply%20Dim_Ukr(1).pdf)



Програма сприяння діяльності ОСББ на території м. Луцька

- Джерелами фінансування заходів Програми є:
 - Кошти Державного бюджету України та міського бюджету.
 - Гранти, кредити вітчизняних комерційних банків, благодійні внески.
 - Кошти мешканців ОСББ.
- Фінансування проектів, які реалізуються за рахунок громади та місцевого бюджету, проходить у два етапи:
- внесок громади та внески залучених нею спонсорів.
- внесок міської ради. Кошти міського бюджету перераховуються 2ма траншами:
 - I - транш - 50% від суми, що складає різницю між загальним кошторисом проекту та внеском громади;
 - II - транш - 50% від даної суми
- Фінансування з міського бюджету для будинку ОСББ здійснюється в межах до 150 тис. грн. один раз на 3 або протягом 3х років.
- У випадку участі ОСББ у реалізації проектів за рахунок державних коштів в рамках Загальнодержавної програми реформування та розвитку ЖКГ на 2009 - 2014 рр., кошти місцевого бюджету можуть виділяються ОСББ, як частина спів-фінансування у такому співвідношенні:
 - громада - 10% і більше;
 - міський бюджет - до 10%, але не більше 150 тис. грн.; пріоритетність, критерії відбору, етапи виділення коштів зберігаються;
 - державний бюджет - 80%.



Програма енергозбереження для населення Львівщини на 2013-2016 рр.

- **Обласний бюджет відшкодовує позичальникам фізичним особам:**
 - 15 % річних у національній валюті за кредитами, отриманими на заходи з енергозбереження, та
 - 20 % за кредитами, отриманими на заходи, орієнтовані на використання альтернативних до газу джерел енергії.

http://www.teplydim.com.ua/static/storage/files/files/Lviv_EE_Programa_2013-2016.pdf



Банківські кредити на енергозбереження

Кредити для ОСББ

- ПАТ АКБ "Львів": відшкодування відсоткових ставок по кредитах на енергозбереження для ОСББ
- ПАТ "Мегабанк": мікрокредити для енергозбереження
- АТ "МетаБанк": кредитування ОСББ та ЖБК
- ПАТ "ОКСІ БАНК": фінансова програма для ОСББ
- ПАТ АБ "Укргазбанк": пропозиція для ОСББ для реалізації інвестиційних і інноваційних проектів
- ПАТ "Укрінбанк": кредити на виконання будівельних і монтажних робіт

Кредити для фізичних осіб

- ПАТ "Кредобанк": кредит на ремонт/реконструкцію нерухомості
- ПАТ АКБ "Львів": кредити на енергозбереження



Банк Львів

- **Готує програму кредитування ОСББ «Енергозбереження» на такі заходи (проект):**
 - **Заходи з економії теплової енергії на потреби гарячого водопостачання;**
 - **Заходи з економії теплової енергії на потреби системи опалення і вентиляції;**
 - **Заміна вікон у квартирах, під'їздах та вхідних дверей під'їздів;**
 - **Утеплення фасадів, горищ, підвальних приміщень;**
 - **Запровадження альтернативних джерел енергії у житловому фонді.**
 - **Інше.**
- **Банк використовує в якості гарантії (часткової) гарантію Установи кредитування розвитку Американського агентства з міжнародного розвитку (USAID)**
- **Орієнтовно програма почне діяти з травня 2014 року.**



ПАТ «Мегабанк». Мікrokредити для енергозбереження

- **Фінансування енергозберігаючих проектів, яке допоможе:**
 - зменшити енерговитрати та енергозалежність, викиди CO₂;
 - більш відповідально ставитись до навколишнього середовища (змін клімату);
 - отримати більш привабливі умови кредитування.
- **Кредит на енергозбереження можуть отримати юридичні особи та фізичні особи, які є суб'єктами господарювання та здійснюють діяльність протягом: в торгівлі – не менше 6 місяців, у сфері послуг і виробництва – 9 місяців (без перерви) до подачі заявки на отримання кредиту.**
- **Умови кредитування:**
 - валюта кредиту – гривня, долари США, євро;
 - сума кредиту – до 3 млн. грн.;
 - термін кредитування – до 5 років.
- **Відсоткова ставка за кредитом залежить від суми кредиту та кредитоспроможності позичальника.**
- **Забезпеченням по кредиту виступає:**
 - рухоме та нерухоме майно (за погодженням з банком) позичальника або іншого власника. Визначальним є ліквідність майна (можливість термінової реалізації);
 - порука фізичної особи, непов'язаної з бізнесом;
 - згода (або договір поруки) подружжя на отримання кредиту.



АТ «МетаБанк». Кредитна програма беззаставного кредитування ОСББ та ЖБК

- Термін: до 1 р. - поточний ремонт; до 3-х р. - капітальний ремонт з терміном корисної дії до 3-х років; до 5 р. - капітальний ремонт з терміном корисної дії більше 3-х р.
- Ліміт фінансування. Максимальний ліміт кредитування встановлюється індивідуально, але розмір щомісячного платежу по кредиту повинен складати не більше 60% від будь-якої з сум:
 - Середньомісячного надходження коштів за обслуговування будинку (за винятком обов'язкових щомісячних витрат, в т.ч. на прибирання прибудинкової території) за останні 6 місяців;
 - Середньомісячного надходження коштів в ремонтний фонд за останні 6 місяців;
 - Середньомісячних витрат, понесених на проведення ремонтних робіт за період до 2 років.
- Процент за користування кредитом – 0,001%
- Комісія за управління кредитом - стягується щомісяця, починаючи з другого року кредитування. 1,17% на місяць ($1,17 * 12 = 14\%$ на рік)



ПАТ "ОКСІ БАНК"

- **ОКСІ БАНК** вперше в Україні запроваджує спеціальну фінансову програму для ОСББ. Програма буде здійснюватися за сприяння Проекту Міжнародної Фінансової Корпорації (МФК, IFC) «Енергоефективність у житловому секторі України» (на рос. мові), що впроваджується за фінансової підтримки Швейцарської Конфедерації.
- Банк пропонує надання в лізинг (оренду) обладнання для енергозбереження (наприклад, теплові лічильники, теплові пункти тощо).

<http://www.okcibank.com.ua/pro-bank/novini/spivpratsia-z-mizhnarodniu-finansovoiu-korporatsieiu-ta-shveitsarskoiu-konfederatsieiu>



ПАТ АБ "Укргазбанк"

- **Умови кредиту:**
 - Строк кредитування – до 60 місяців
 - Максимальна сума кредиту – не менше 20% від вартості проекту, який кредитується
 - Вид операції – кредит, невідновлювальна відклична кредитна лінія
 - Валюта операції - гривна
 - Процентна ставка - термін кредитування ≤ 12 місяців – 16,0% річних; понад 12 місяців – 17,5% річних
 - Комісія — за надання кредитних коштів – 1,0% від суми (або ліміту) кредитування
- **Інші умови – за клопотанням клієнта, можливим є надання відстрочення по сплаті основного боргу строком до 6 місяців.**
- <http://www.ukrgasbank.com/ukr/sme/credit/osbb/>
- **У вересні 2013 р. - Укргазбанк видав перший кредит ОСББ «50 років Слов'янської ТЕС 27» (м. Миколаївка, Донецької обл.) на суму 56 тисяч гривень для ремонту даху. Умови кредитування: кредит терміном на 5 років за ставкою 17,5% річних. Про це заявили у прес-центрі банку 27 вересня 2013 р.**
- <http://www.ukrgasbank.com/ukr/press/news/2013/09/27/76482/>



ПАТ "Укрінбанк"

- Фінансування проекту підприємства здійснюється шляхом кредитування:
 - короткострокового (до 12 місяців);
 - довгострокового (на строк до 3 років) інвестиційних проектів.
- Погашення заборгованості за кредитом здійснюється після закінчення пільгового періоду (щомісячно, щоквартально або кожні півроку – визначається кредитною угодою).
- Відсоткові ставки:
 - за кредитами наданими в національній валюті – від 22,5% річних;
 - в доларах США – від 15% річних;
 - в євро — від 14% річних.
- Для клієнтів з обслуговування зарплатного проекту – пільгові ставки:
 - від 12% річних в доларах США; від 11% річних в євро.
- <http://www.ukrinbank.com/ukr/corporate/loans/>



ПАТ АКБ «Львів». Кредит на енергозбереження – для фізичних осіб

- Термін: до 3-х років
- Сума: до 30 000,00 грн. під заставу товару, що купується. Більше 30 000,00 грн. під іншу прийнятну для Банку заставу.
- Участь власними коштами: 30 % від вартості проекту.
- Компенсація частини відсотків (Львів та область):
 - Львівська обласна державна адміністрація здійснює компенсацію відсотків у розмірі:
 - 15% річних за кредитами з енергозбереження згідно програми, окрім використання альтернативних до газу джерел енергії;
 - 20% річних за кредитами на заходи з енергозбереження згідно програми з використання альтернативних до газу джерел енергії.
 - Проекти реалізовані на теренах м. Дрогобич, Мостиського та Городоцького районів додатково отримують компенсацію у розмірі до 10% річних.
- <http://www.banklviv.com/uk/individuals/credits/private-energy-efficiency-loans/>



ПАТ «Кредобанк». Кредит на ремонт/реконструкцію нерухомості – фізичним особам

- Об'єкт кредитування – ремонт/реконструкція/добудова житлової та нежитлової нерухомості.
- Сума кредиту: ремонт нерухомості при класичній схемі погашення кредиту – 300 000 грн.; реконструкція нерухомості при класичній схемі погашення кредиту – 750 000 грн.; ремонт/реконструкція нерухомості при ануїтетній схемі погашення кредиту – 100 000 грн.
- Строк кредитування – до 10 років (залежно від цілі отримання кредиту).
- Процентна ставка – змінна: перший рік кредиту – 19%
- наступні роки в залежності від строку кредитування: до 5 років включно –
- UIRD3M + 4,75%, від 5 до 10 років – UIRD3M + 5,0%
- UIRD3M - індикативна ставка Українського індексу ставок за 3 місячними депозитами фізичних осіб, яка публікується щоденно на офіційному сайті Національного банку України.
- Забезпечення кредиту – іпотека нерухомості, що ремонтується/реконструюється/добудовується (додатково - інша нерухомість).
- Форма видачі кредиту: безготівково – траншами (максимальний розмір першого траншу не більше 50% від суми кредиту); ануїтетна.



Програми міжнародних донорських організацій

- **ЄВРОПЕЙСЬКИЙ СОЮЗ:** Партнерство країн Східної Європи з охорони навколишнього середовища та енергозбереження ("E5P")
- Ініціатива з енергозбереження в будівлях у країнах Східної Європи та Центральної Азії (ESIB)
- Німецьке фінансове співробітництво (KfW): фінансова та технічна допомога ПроКредитБанку у фінансуванні енергоефективності для мікро, малих та середніх підприємств та домогосподарств
- Німецьке міжнародне співробітництво (GIZ): проект технічного співробітництва між Урядом України та Урядом Федеративної Республіки Німеччина - пілотний проект "Енергоефективна забудова" (2009-2013); проект "Енергоефективність у будівлях" (2007-2013)
- Міжнародна фінансова корпорація (IFC): проект "Енергоефективність у житловому секторі України" (з 2010)
- НЕФКО: DemoUkraine, енергоефективні демопроєкти в секторі теплопостачання України
- Швейцарське Агентство з розвитку та співробітництва (SDC)



Міжнародна фінансова корпорація (IFC): проект "Енергоефективність у житловому секторі України" (з 2010 - досі)

- Розробка законодавства у співпраці з державними органами, для того, щоб місцеві асоціації домовласників і управляючі компанії мали доступ до фінансування для підвищення енергоефективності в житлових будинках.
- Підвищення обізнаності з енергоефективності у житловому фонді основних зацікавлених сторін ринку
- Робота з українськими банками з розробки кредитних продуктів фінансування енергоефективності у житловому секторі, орієнтовані на ОСББ і управляючі компанії, для підвищення енергоефективності у багатоквартирних будинках.

http://www.ifc.org/wps/wcm/connect/region__ext_content/regions/europe+middle+east+and+north+africa/ifc+in+europe+and+central+asia/countries/promoting+energy+efficiency+in+ukraine+residential+housing



Швейцарське Агентство з розвитку та співробітництва (SDC)

- Проект Покращення енергоефективності у м. Вінниця
- Проект має значний потенціал для суттєвого скорочення викидів CO₂ в результаті виконання енергоефективних заходів в рамках інвестиційного компоненту та технічної допомоги (в т.ч. і через запровадження підходу «Європейська енергетична відзнака»). Результатом проекту стане модернізація частини системи тепlopостачання міста у поєднанні із відповідними заходами в багатопверхових житлових будинках, що дозволить перейти від «підходу пропозиції» до «підходу попиту».
- Тривалість проекту: 2011-2015
Бюджет проекту: загальний – 20,100,000 швейцарських франків, внесок Швейцарії – 16,000,000 швейцарських франків.
- Проект Енергоефективність у житловому секторі України
- Проект застосовуватиме програмний підхід та зосередиться на таких ключових завданнях:
 - Формування нормативно-правової бази, яка б дала можливість ОСББ та компаніям з управління житловими будинками отримати доступ до фінансування на проєкти, що сприятимуть підвищенню енергоефективності в багатоквартирних житлових будинках.
 - Співпраця з 3-5 українськими банками над розробкою та просуванням на ринку життєздатних кредитних продуктів, цільовою групою яких будуть ОСББ та компанії з управління житловими будинками.
 - Покращення обізнаності ключових учасників ринку про ситуацію з енергоефективністю у житловому секторі з метою сприяння розширенню інвестиційних потоків.
- Тривалість проекту: 2010-2013
Бюджет проекту: 3,000,000 шв. франків
- Центр більш чистого виробництва



НЕФКО: DemoUkraine, енергоефективні демопроєкти в секторі теплопостачання України

- **Мета програми DemoUkraineDH - продемонструвати українським містам нові технології та сучасні високотехнологічні рішення, які можна застосувати в системах централізованого опалення відповідно до новітньої практики підготовки проєктів, проєктування, закупівель, виконання проєктів та контролю результатів для впровадження більш енергоефективних та сталих послуг з опалення.**
В рамках програми обрані проєктні партнери можуть отримати:
 - Грант на покриття капітальних витрат у розмірі максимум 50% загального зовнішнього фінансування, але не більше ніж 0,3 млн.євро на один проєкт
 - Кредит у розмірі максимум 0,5 млн. євро на один проєкт з відсотковою ставкою 6%. Період виплати кредиту відповідає прогнозованому періоду повернення інвестицій завдяки досягнутій економії.
 - Технічну допомогу (ТД), яка означає, що розробка та впровадження демонстраційних проєктів відбуватиметься за підтримки міжнародних консультантів. Проєктний партнер повинен створити на підприємстві Групу впровадження проєкту (ГВП) з принаймні одним англомовним членом групи.
- **Фінансування надається лише власникам проєктів - державним теплопостачальним підприємствам**
- **До початку травня 2014 року на основі поданих заявок будуть обрані додаткові проєктні партнери, якими можуть бути тільки державні теплопостачальні підприємства України. Вся необхідна потенційним заявникам інформація розміщена на веб-сайті програми DemoUkraineDH (www.demo-dh.org.ua).**



Більше інформації про практики
енергоефективності в житлових будинках див на:

www.teplydim.com.ua





Дякую за увагу!
Інститут місцевого розвитку

www.mdi.org.ua

+38 044 428 7610

www.mdi.org.ua