

ЕКОНОМІЧНИЙ ПОТЕНЦІАЛ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОЇ КОМПАНІЇ В КОНТЕКСТІ РОЗВИТКУ «ЗЕЛЕНОГО» БУДІВНИЦТВА

А.В. Росинський

Київський національний університет будівництва і архітектури and.ros@zoho.eu

Однією з найважливіших поточних задач української будівельної спільноти є поступове, але впевнене, впровадження енергозбереження і, так званого, «зеленого» будівництва. Проте наразі девелоперські компанії акцентують першочергову увагу на розвиток свого економічного потенціалу суто через показники ціни, прибутковості та рентабельності створюваних об'єктів нерухомості, ігноруючи у своїх розрахунках втрачений ефект від впровадження у свою діяльність інструментів та підходів «зеленого» будівництва.

Дійсно, впровадження енергоефективних технологій у короткостроковій перспективі має негативний вплив на прибутковість девелоперського проекту, а отже і на конкурентоспроможність девелоперської компанії на ринку. За різними оцінками впровадження принципів «зеленого» будівництва знижує прибутковість девелоперського проекту житлової будівлі на 30-45% і має термін окупності близько 15 років. Більш рентабельним з цієї точки зору є інвестування у «зелене» будівництво комерційної нерухомості, де термін окупності в залежності від обраних конструкторських і організаційних рішень може складати 9-12 років. Зважаючи на це, впровадження енергоефективних технологій стає привабливим для девелоперської компанії з точки зору рентабельності суто у випадку, коли вона здійснює подальшу експлуатацію побудованих нею об'єктів, тобто якщо життєвий цикл девелоперського проекту для неї закінчується не на етапі продажу об'єкту нерухомості, а у момент виводу його з експлуатації. І якщо великі гравці на ринку первинної нерухомості мають зацікавленість у такому довгостроковому інвестуванні, то менші девелоперські компанії часто неспроможні забезпечити якісної експлуатації побудованої інфраструктури і тому стають заручниками вибору: або впроваджувати енергоефективні технології собі у збиток, сподіваючись, що згодом вони окупляться, або продовжувати використовувати «традиційні» технології у гонитві за швидкими прибутками. Очевидно, що більшість обирає другий підхід, враховуючи нестабільність економічної ситуації в галузі і країні й, відповідно, не бажаючи брати на себе додаткові ризики.

Одночасно з цим, як не парадоксально, кількість девелоперських об'єктів з елементами «зеленого» будівництва зростає і причиною тому є стан конкурентного середовища ринку первинної нерухомості, який можна назвати жорстким і перенасиченим. Протягом останніх декількох років попит на об'єкти первинної нерухомості м. Києва є меншим, ніж пропозиція, що змушує девелоперів шукати альтернативні шляхи залучення покупців, навіть якщо вони мають негативний вплив на прибутковість проекту. Одним з таких шляхів є впровадження принципів «зеленого» будівництва і «зелена» сертифікація проектів девелопменту, проте обрання цього шляху для девелоперів наразі має лише маркетингову перевагу, адже базові засади «зеленого» будівництва для них залишаються на другому плані, перекриваючись значенням прибутковості, отриманої від реалізації відповідної рекламної кампанії. Іншими словами, девелопери зацікавлені в енергоефективному будівництві поки воно є привабливим і результативним при залученні клієнтів у жорсткому конкурентному середовищі. Якщо ж його вплив на привабливість проекту припинить бути суттєвим, або ж конкурентне середовище стане менш жорстким, першим від чого відмовляться девелопери у гонитві за більшими прибутками є саме впровадження «зелених» технологій і рішень.

Розглядаючи ж впровадження «зелених» технологій з точки зору кінцевого споживача об'єкту девелопменту очевидним є його економічна ефективність як за рахунок зменшення витрат на комунальні послуги, так і за рахунок поліпшення якості життя і здоров'я людей, що перебувають саме у «зеленому» середовищі. Більш глобально вигідність

простежується не лише у розрізі кожної окремої людини, але і загалом у контексті розвитку економіки держави.

Однак, аналізуючи ціни на енергоресурси в Україні і у країнах, де «зелене» будівництво має більший розвиток, простежується причина, чому впровадження енергоефективних технологій гальмується й з боку кінцевого споживача, адже його економічна доцільність у розрізі порівняно низької вартості енергоресурсів є мізерною. Саме наявність високої окупності «зеленого» будівництва у багатьох країнах є стимулюючим фактором його розквіту. Зважаючи на це, очікувати на збільшення саме «зелених» технологій у будівництві можна буде лише в тому випадку, коли енергетичні тарифи збільшаться до такого рівня, що термін окупності впровадження енергоефективних рішень стане більш короткостроковим й, відповідно, більш привабливим для кінцевого споживача.

З іншого боку, збільшення обсягу «зелених» технологій у будівництві можна досягти впровадженням стимулюючих державних програм, які навіть за наявними цінами на енергетичні ресурси збільшать рентабельність саме «зеленого» будівництва. Причому важливим фактором ефективності таких програм автором вбачається не обов'язковість та директивність їхньої реалізації всіма учасниками будівельного виробництва, а підтримка «зеленого» будівництва пільгами чи перевагами по відношенню до будівництва традиційними методами. Яскравим прикладом якісної реалізації такої програми в Україні є впровадження «зеленого» тарифу, яке позитивно впливало на розвиток вітроенергетики держави. Аналізуючи досвід країн пострадянського простору, Україні варто звернути увагу на досвід Литви, яка успішно імплементувала програму реновації житлових будинків побудованих у 60-70-ті роки ХХ століття з використанням технологій з підвищення їхньої енергоефективності. Однак, досліджуючи потенціал розвитку «зеленого» будівництва в Україні шляхом державних програм, природньо постає питання щодо вигідності цього процесу для країни, тобто які переваги для держави несе направлення бюджетних коштів саме на стимулювання енергоефективного будівництва. Автор вважає, що розвиток «зеленого» будівництва в Україні вирішує три насущні проблеми. По-перше, безпекову, адже з розвитком енергоефективності підвищується енергетична незалежність кожної окремої будівлі, а, відповідно, й держави в цілому. По-друге, бюджетну, адже якщо звернути особливу увагу на підвищення енергоефективності саме державних об'єктів нерухомості, то довготривалий ефект від реалізації таких інвестицій позитивно впливає на стан бюджету країни, зменшуючи видатки на підтримку об'єктів державної власності. По-третє, проблему якості життя і здоров'я населення, адже низка наукових досліджень підтверджує, що люди, які перебувають у енергоефективних будівлях, менше хворіють й психологічно більш задоволені своїм життям, що позитивно впливає на їхню продуктивність і результативність.

Зважаючи на це, автором пропонується низка заходів, які матимуть одночасно позитивний вплив як на загальний розвиток «зеленого» будівництва України, та і на розвиток економічних потенціалів девелоперських компаній, які будуть реалізовувати саме енергоефективні девелоперські проекти:

1. Пропаганда енергоефективних технологій та будівель, а також їхніх переваг перед «традиційними» методами та підходами у будівництві.
2. Спрощення процедур погодження проектної і отримання дозвільної документації для «зелених» об'єктів.
3. Впровадження пільгових умов для отримання прав на користування земельною ділянкою саме під енергоефективне будівництво.
4. Створення податкових пільг для підприємств, які виробляють екологічні будівельні матеріали та/або використовують «зелені» технології.
5. Будівництво та реконструкція об'єктів нерухомості за державні кошти з використанням енергоефективних матеріалів та технологій.

Поступове впровадження означених заходів, на думку автора, не тільки дасть поштовх до розвитку українського «зеленого» будівництва на вигідних умовах для всіх учасників будівельного виробництва (реалізація принципу win-win), але й підвищить

екологічну обізнаність і відповідальність населення з, відповідно, неоминним покращенням екологічного стану нашої держави.

СУТНІСНО-ПРОЦЕСНА ТРАНСФОРМАЦІЯ СЕРЕДОВИЩА БУДІВЕЛЬНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТУ ДО ВИМОГ ФОРМАТУ GREEN BUILDING

К.М. Предун, О.М. Шевчук, Д.О. Приходько³

Київський національний університет будівництва і архітектури

Надлишкова щільність забудови - це те, з чим рано чи пізно стикається практично кожне велике місто. У Європі та Азії ще на початку 2000-х заговорили про загрозу стрімкого зростання міст через активний приплив населення в економічно і промислово розвинені мегаполіси. В Україні питанням архітектурного пересичення і хаосу влади деяких міст зайнялися лише 2-3 роки тому. І то, поки що на папері. Хоча ця проблема цілком вирішувана. У всьому світі з нею борються шляхом освоєння так званих «депресивних» або «проблемних» територій - занедбаних заводів, підприємств, портів, сміттєзвалищ та навіть кладовищ. Причому, девелопери, спільно з владою, вирішують відразу кілька проблем: підвищується однорідність забудови, місто отримує мільйонні інвестиції, розвивається інфраструктура, а також усуваються джерела забруднення навколишнього середовища.

Одним з критеріїв екологізації середовища в сучасному розумінні стало створення санітарно-захисних зон від промислових підприємств, що мало гарантувати охорону здоров'я населення від шкідливого впливу викидів промисловості та інших джерел забруднення середовища. В передвоєнні роки були розроблені, а в повоєнні – дещо відкориговані такі нормативи як: класифікація промислових підприємств за категоріями шкідливості та розміри санітарно-захисних зон від підприємств до міської (житлової та громадської) забудови. Для цього були проведені експериментальні виміри забруднення, які базувалися на техніко-технологічних характеристиках виробництва тих років.

Ці нормативи зберегли своє значення і до теперішнього часу. Тут доречно навести визначення поняття «санітарно-захисна зона», її функції та параметри, які зафіксовані в діючих нормативних документах.

Чинними нормами планування і забудови міст та інших населених пунктів визначено вимоги щодо обов'язкового влаштування між промисловими районами або підприємствами і житловою забудовою санітарно-захисних зон, розмір яких встановлюється залежно від ступеня санітарних шкідливостей підприємств.

Санітарно-захисна зона (СЗЗ) – це спеціально організована територія, що виділяється між джерелами шкідливих впливів промислових та інших підприємств і сельбищними об'єктами, яка призначена для зниження рівня шкідливих впливів до допустимих значень.

У перелік негативних впливів входять: виділення шкідливих і таких, що неприємно пахнуть, речовин в атмосферне повітря, поширення звуків різних частотних діапазонів, включаючи інфразвук і ультразвук, формування вібрацій, випромінювання електромагнітних хвиль, радіаційні фактори, біологічні чинники, поширення сейсмічних хвиль, вплив ударної повітряної хвилі та ін.

Ще в 70-х роках розміри СЗЗ досягали 10 км, що спричинювало чимало проблем, а саме: розміщення житлово-цивільних об'єктів, транспортна доступність тощо. Основним рішенням по зменшенню розмірів СЗЗ стало підвищення ефективності уловлювання та утилізації шкідливих викидів шляхом удосконалення технологічних процесів. Розміри СЗЗ для проєктованих, діючих або тих, що реконструюються, промислових об'єктів і виробництв встановлюються залежно від того, до якого класу шкідливості належить підприємство. Усі підприємства поділяються, за чинним законодавством, на 5 класів залежно від ступеня