



Энергоэффективность в городском жилищном секторе в Российской Федерации

MinDirig в отставке Томас Яники

bautes 2012

**Мероприятие bautes/dena/oa
«Энергоэффективное и устойчивое
строительство в Восточной Европе»**

Берлин, 22 февраля 2012 года

- Старая тема «Реформа жилищного и коммунального хозяйства» под новым заголовком «Энергоэффективность» приобрела новую актуальность
- Принимая во внимание опыт Восточной Германии (4 министерские конференции, организованные с помощью IWO в период с 2004 по 2007 годы) и ориентируясь в качестве образца на политику по энергосбережению и защите климата, проводимую ЕС, экономический потенциал энергоэффективности становится движущей силой для российской политики
- Центральные законы/ программы: Закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» (2009 год), Государственная программа «Энергосбережение и повышение энергоэффективности на период до 2020 года» (2010 год, Минэнерго), «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищного и коммунального хозяйства на 2010-2020 годы» (2010 год, Минрегион), Закон «Об охране окружающей среды» (2011 год, Минприроды)

- После перемен в России в 1991 году:
 - проблематичная **приватизация по «нулевому тарифу»**
 - **неясная правовая ситуация с жилищной собственностью**
(коммунальное жилищное управление остается de facto ответственным за общую собственность)
Следствие: инвестиционная блокада в жилищном секторе
 - Нехватка капитала в экономический переломный период
 - **Следствие: устойчивый обвал в строительстве НОВОГО ЖИЛЬЯ**

- Подъем в сфере строительства нового жилья, прогресса в санации практически нет:
 - + Растущие доходы и частное имущество
 - + Следствие: взлет в сфере строительства нового жилья
 - + Дальнейшие недостаточные шаги по реформированию
(Жилищный кодекс, 2005 год; Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, 2007 год)
 - + Следствие: дальнейшая стагнация в санации

- **Проблемы в сфере строительства нового жилья:**

+ Монополии, картели, недостаточный контроллинг, слабые стороны в городском планировании

+ Следствие: высокие цены (4.500 US \$/м² в Москве; 2.300 US \$/м² в Санкт-Петербурге; 1.300 US \$/м² в Южном федеральном округе) и низкое (также и с энергетической точки зрения) качество

+ Низкий темп строительства нового жилья (Росстат, 2011 год)

2006 год: 605 тыс. жилых единиц; 2007 год: 714 тыс. жилых единиц; 2008 год: 766 тыс. жилых единиц; 2009: 701 тыс. жилых единиц; 2010 год: 714 тыс. жилых единиц, то есть при 85 м²/жилая единица и 50-60 млн м²/год за 5 лет темп строительства нового жилья составляет 1,2-1,4%

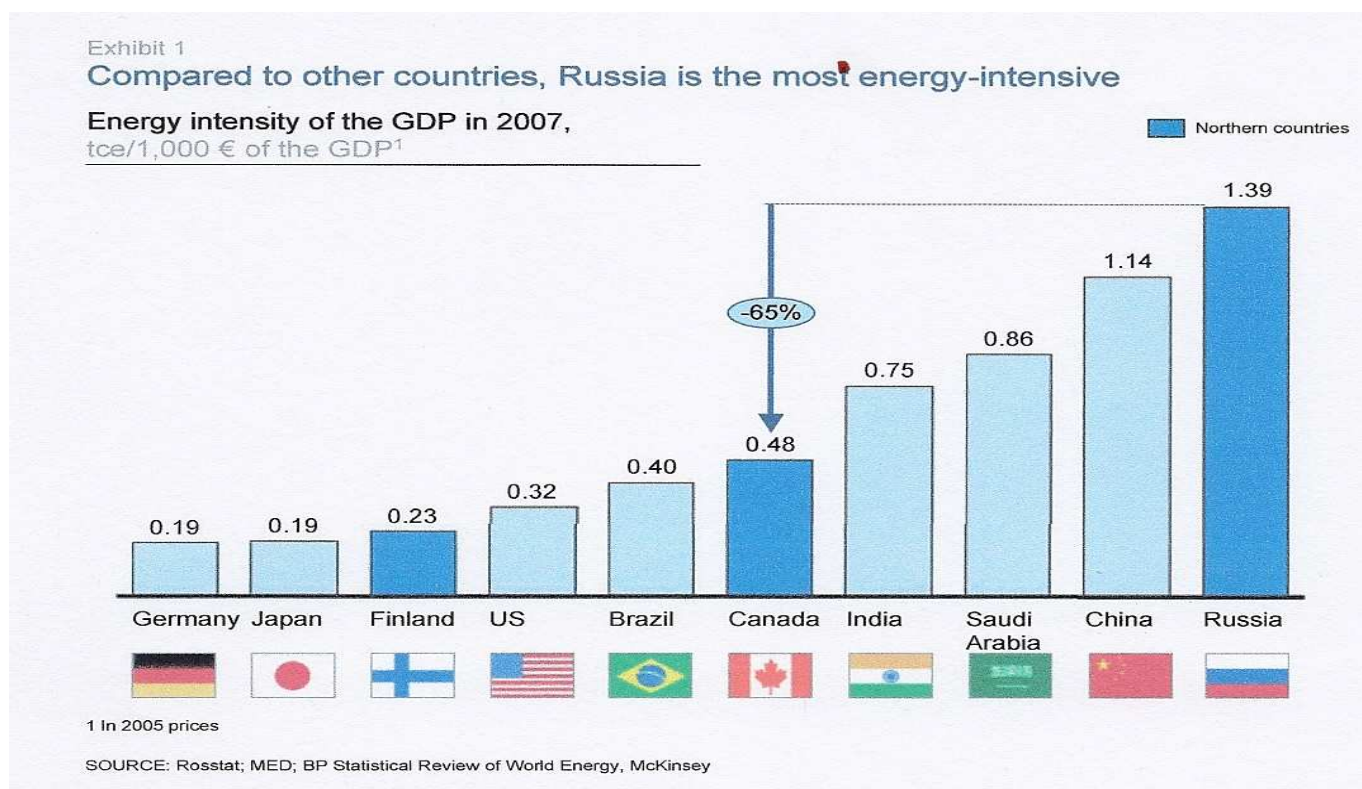
Исходная ситуация: темп санации едва превышает 0



- Недостаточный, плохо применимый на практике Жилищный кодекс:
 - + Правоспособность сообществ собственников жилья опциональна путем товарищества собственников жилья (ТСЖ)
 - + Форма управления предполагает в особенности акт собственности
 - + Недостающие санкции в результате затрудненного взыскания
- Недостаточное содействие/ отсутствие долгосрочных кредитов
- Следствия: отсутствие «санационного большинства», наличие крупных проблем в сфере финансирования, доминирующее коммунальное жилищное управление (доля на рынке: 30-50%), слабая самоорганизация собственников жилья (лишь 6% ТСЖ, 1/3 (непрофессиональный) менеджмент своими силами, 32% недофинансированные управляющие компании (по состоянию на 2008 год)
- Санация преимущественно = переселение в новое жилье, в особенности из высокоценных районов города на новые окраины

- **Объем фонда:** 240 млрд рублей = ок. 6 млрд €
 - Распределение: переселение 40%, санация 60%
 - **Предмет оказания содействия:** выходя за рамки мероприятий по повышению энергоэффективности, в результате этого также повышение стоимости жилья
 - **Дотационная ставка:** 95% нормативных расходов по санации
 - Обязательное софинансирование со стороны городов/муниципалитетов 50%
 - **Неудачная реализация** (нормативные расходы не отвечают требованиям рынка/ бюрократическая процедура реализации программы/ коррупция)
 - **Результат:** отсутствие комплексной санации, преимущественно небольшой «аварийный ремонт» (ок. 112 тыс. зданий в 2008-2010 годы, стоимость 10-20 €/м²)
-

Новый политический приоритет «Энергоэффективность»
 Россия = «мировой чемпион» по энергоемкости =
 крупнейший потенциал повышения энергоэффективности
 Цель: - 40% к 2020 году по сравнению с 2007 годом = 2 x
 российский экспорт газа в Европу



- **> 25% потребления энергии в российском жилищном секторе** (сопоставимо с промышленностью, опережая транспорт)
- Жилищный сектор = фокус на предложение энергии + спрос на энергию (ок. 45% общего потребления тепла для отопления)
- **Потенциал сбережения 50-60%** (опыт в Восточной Германии и Балтике, McKinsey Pathway Studie 2010)

- Население: 143 млн человек, тенденция вниз
53 млн домашних хозяйств; 2,7 чел./домашнее хозяйство,
количество домашних хозяйств: тенденция вверх
 - Жилая площадь в старом жилом фонде: 54 м²/жилая единица;
жилая площадь в новом жилом фонде: 85 м²/жилая единица
20 м² жилой площади/чел., тенденция вверх
 - Жилые единицы 2007 год: 49,8 млн = 3.058 млн м², из них почти 2/3
приходится на квартиры, около 1/3 – на одно- и двухсемейные дома
 - 36% жилых единиц в региональных центрах, 36% в других городах,
28% в сельских селениях; только 9% квартир в сельской местности
 - 81,3% в приватизированной частной собственности
 - Увеличение жилого фонда с 2007 года: нетто ~ 2,5%
 - Список на получение социального жилья: 4,2 млн семей (2011 год)
- Источник: Росстат, BAMF, собственные расчеты

- **В значительной мере целенаправленные стратегии** на основе верных рыночных исследований:
- Временные рамки: 2020 год
- **Основные тормоза: государственное недофинансирование** (Инвест. 9,5 трлн рублей = 250 млрд. €, из них 70 млрд рублей из федерального бюджета = 0,07 %, 625 млрд рублей из бюджетов субъектов федерации и муниципалитетов = 0,66%); **бюрократическое распределение средств** (в том числе условия региональных/ муниципальных планов повышения энергоэффективности, способными получить дотации являются только «общедоступные» проекты); **узкие рамки при тарификации** для государственной инфраструктуры (макс. нагрузка на доход (2010 год: 4,7%, 2012 год: 5,8%, 2015 год: 6,5%, 2020 год: 6,9%) по причине коммунальных служб, ответственных за снабжение теплом и водой, отвод сточных вод, вывоз мусора и т.д.

- **Цель:** общедоступная энергоэффективная жилая собственность для 60% граждан к 2020 году (сейчас: 25%, так в предвыборной борьбе)
- **Инструменты:**
 - Больше **конкуренции** и меньше бюрократии (напр., вместо разрешения строительное уведомление) с ликвидацией монополий и активной строительной политикой >>> снижение цен на 20-30%
 - Улучшение **кредитного финансирования** (более низкая инфляция, долгосрочные модели финансирования), образование собственного капитала с помощью моделей сбережения (напр. товарищества, германские строительные сберегательные кассы, обязательное распределение сбережений!), дотации на проценты, гарантии
 - Создание социально приемлемого **рынка арендного жилья; строительство социальных квартир**
 - Финансирование коммунальной инфраструктуры с помощью социально приемлемых **долгосрочных тарифов, покрывающих инвестиционные расходы**
 - Работа с общественностью; пилотные проекты; информационная система о реализации программы; исследования; обучение; использование современных технологий, например, возобновляемых источников энергии.

1. Доля **возобновляемых источников энергии** в России составляет в настоящее время 1%; цель к 2020 году: 4,5%
 - Возможны **долгосрочные перспективы**, например, биомасса в сельских поселках, сжигание мусора в более крупных городах, ветряная энергия на юге и севере, геотермальная энергия в особых зонах (Камчатка), солнечная энергетика после достижения большего технологического прогресса.
 - **Препятствия:** политика, отдающая предпочтение АЭС, газу и нефти; отсутствие систематического содействия; «hidden interests» владельцев; в настоящее время низкий технологический уровень

1. «Зеленые источники энергии» / 2. «Зеленое строительство»?



2. «Зеленое строительство» имеет большие шансы, прежде всего, при строительстве нового жилья

(энергоэффективные корпуса зданий, устойчивые материалы, инновационные строительные материалы и технологии, обеспечение качества путем сертифицирования)

- Российско-германская совместная инициатива «Зеленое строительство» (означает устойчивое экологичное строительство)

- Платформа для германо-российского обмена опытом среди планировщиков, специалистов по сертифицированию, строителей и ученых

- Начало в 2010 году, фестиваль «Зеленый проект» в Москве; дальнейшая реализация в 2011 и 2012 годах в Германии в качестве вклада в Российско-Германский год образования, науки и инноваций 2011/12

- участники: организации («АРД-центр», IWO), университеты (Московский государственный строительный университет (МГСУ-МИСИ), Берлинский технический университет), Германское общество для устойчивого строительства Германии».

- Программные мероприятия охватывают большую часть возможных способов финансирования; однако «песок в моторе» из-за организации процесса и побочных условий
- Основные риски и дефициты:
 - Успехи конкуренции (снижение цен, рост качества), как показывает опыт, скорее долгосрочны
 - Низкая привлекательность сбережения посредством ценового раздела: 50% сбережения энергии = оценочно 120 € /в год для домашнего хозяйства, но «windfall profit» у Газпрома в размере 150-225 € за каждую жилую единицу, прошедшую энергетическую санацию
 - Отсутствие достаточной государственной помощи для выравнивания политики низких цен, а также для поддержки малообеспеченных домашних хозяйств с помощью инвест. жилищного пособия
 - В обозримом будущем отсутствие образования собственного капитала в более крупных размерах для санации (в результате 10%-ной инфляции накопления теряют свою ценность)
 - Отсутствие выгодных долгосрочных кредитов (сообщества собственников жилья не являются кредитоспособными; отсутствие эффективного взыскания)

- Модельный расчет для полной санации типичного панельного дома:
 - 10.000 € полная санация/жилая единица
 - 10.000 € кредит (инфляция 10%, процентная ставка 10% (в год, твердая), начальное погашение ок. 1,7%, продолжительность: 20 лет)
 - ежемесячный взнос по кредиту 96,50 €
 - «снижение цен» 20% -19,30 €
 - сбережение за счет снижения расходов на энергию/
домашнее хозяйство -10,00 €
67,20 €
 - коммунальные службы (без тепла) 48,00 €
115,20 €
 - Посильная нагрузка жил. сообщество 22%; домашнее хозяйство > 525 € может быть санировано или 610 € без снижения цен

- Модельный расчет показывает, что радикальная энергетическая санация требует комбинации общих стимулов, в особенности жилищного пособия для малообеспеченных домашних хозяйств.
- Прежняя концепция: только ограниченный финансовый простор (реалистичный объем санации: макс. 1-3 тыс. €/жилая единица)
- Поэтому **необходимость концентрации на мероприятиях в организационном плане более легкой осуществимости с ограниченным объемом расходов)**
- **Рекомендация:** санация центрального отопления (по возможности когенеративно) в соединении с измерением тепла и индивидуальным расчетом расходов на отопление (сбережение 25%) + пилотные проекты по полной санации в соединении с контроллингом; модель финансирования, обучение, документация, работа с общественностью, конкуренция за проектные предложения муниципалитетов.

Дальнейшие вопросы адресуйте
пожалуйста :

Томасу Яники – члену Попечительского
совета

Кнут Хеллер – исполнительный директор и член
правления

Тел.: +49 30 20679802

Факс: +49 30 20679804

hoeller@iwoev.org

www.iwoev.org