

АНАЛІЗ РИНКУ ПАСИВНИХ БУДИНКІВ В УКРАЇНІ

В умовах економічної ситуації в Україні будівництво пасивних будинків набуває все більшої популярності. Такі будівельні об'єкти є одними з найбільш рентабельних та перспективних напрямків.

Пасивний будинок потребує на 80% менше енергії для опалення та охолодження в порівнянні зі звичайними стандартними новобудовами і на 90% енергії менше з будівлями існуючого житлового фонду. Незважаючи на ряд переваг будівництво пасивних будинків в Україні поки досить обмежене.

На даний момент в Україні вже побудовано ряд об'єктів з урахуванням концепції Passive House. Першим українським проектом, занесеним в міжнародну базу інституту в Дармштадті, в 2008 р став «Будинок Сонця» архітектора Тетяни Ернст. Було проаналізовано фактори впливу на ринок будівництва пасивних будинків:

- процес реновації житлового фонду;
- собівартість будівництва;
- розвиток вторинного ринку нерухомості;
- обсяги будівництва в містах-супутниках Києва;
- політичні: мінімальна кількість соціальних програм, іпотечного кредитування для придбання житла молодими сім'ями - негативно позначаються на ринку нерухомості України в цілому. У громадян, які не мають достатньо коштів для купівлі житла, практично не залишилося варіантів для придбання власної нерухомості.

- економічні: нестабільний стан гривні, який спричиняє великий ризик при інвестиціях в нову нерухомість, велика кількість недобудов, недоступність інформації про деяких кінцевих бенефіціарів будівельних компаній, внаслідок чого існує недовіра до забудовників, низька активність іноземних інвесторів в Україні.

- демографічні: істотна міграція населення України за кордон, зниження народжуваності - це негативно впливає на ринок нерухомості в цілому. Проте, для великих міст є позитивна тенденція міграції українського населення. Це пов'язано з міграцією всередині країни - населення, яке переїжджає до великих міст з метою отримання нових можливостей для життя, а також з метою збільшення доходів.

Можна виділити основні проблеми розвитку ринку:

1. Низький рівень поінформованості як у споживача, так і у виконавця (архітектора і будівельника) щодо стандартів і концепції Passive House.

2. Споживач часто жертвує енергоефективними рішеннями на догоду дизайнерським.

3. Відносна висока вартість і невисока купівельна спроможність українців. У великих містах ця проблема частково нівелюється за рахунок вищого рівня життя та заробітних плат.

4. Нестача будівельних організацій, що мають сертифікацію і достатній досвід для будівництва пасивного будинку, що в свою чергу знижує ступінь довіри замовників

5. Відсутність власного виробництва необхідних комплектуючих (спеціальних вікон, інженерного обладнання, високоефективних утеплювачів та ін.). Ці матеріали імпортуються, що позначається на кінцевій вартості.

Використання будинків «пасивного» типу суттєво зменшує споживання в Україні первинної енергії. Більш високі капітальні витрати «пасивної» будівлі компенсуються зниженням експлуатаційних витрат за рахунок суттєвого зменшення енергоспоживання.