

ЗЕЛЕНА ІПОТЕКА

ПОСІБНИК ДЛЯ ФІНАНСОВИХ УСТАНОВ



Co-funded by
the European Union

ВСТУП

Успішна та зростаюча ініціатива, яка поєднує відзначення найекологічніших житлових проєктів, інноваційне зелене фінансування зі знижками, просвітницькі заходи для покупців житла, а також доступну й широко рекламувану базу рішень GreenHomes, що допомагає командам проєктантів знаходити та вивчати ваші рішення.

Станом на червень 2025 року програма «Зелені будинки» сертифікувала або підписала угоди про сертифікацію понад 22 000 одиниць житла в Румунії, що становить понад 4,5 мільярда євро вартості житлових проєктів. Партнери ініціатив SMARTER Finance for Families та SMARTER4EU сертифікували найкращі у своєму класі «зелені» житлові проєкти по всій Європі на суму понад 358 мільярдів євро.

АНОТАЦІЯ

Підтримка створення «зелених» будинків через надійну та економічно ефективну програму сертифікації — це можливість для житлових інвесторів і девелоперів вирізнити якість та екологічну ефективність своїх будівельних проєктів, водночас інформуючи споживачів про фінансові та інші переваги. Фінансові установи, завдяки впровадженню «зелених іпотек», прив'язаних до сертифікованих зелених будинків, можуть суттєво знизити ризик дефолту за іпотекою та підвищити ринкову вартість житла, яке вони фінансують, що дає змогу пропонувати доступніші умови фінансування.

Зниження вартості фінансування підвищує купівельну спроможність покупців житла, дозволяючи їм інвестувати у якісніше та більш енергоефективне будівництво. Зелена іпотека справедливо враховує суттєве зменшення витрат на енергію, ремонт та охорону здоров'я для власників таких домівок. Крім того, зелені іпотеки допомагають ринку нерухомості краще оцінити переваги розумного запозичення коштів для інвестицій у якісне будівництво на ранньому етапі.

Ця ініціатива створює консорціум, що об'єднує банк, інвестора/девелопера, покупця житла та орган сертифікації для впровадження сертифікованих «зелених» житлових проєктів, які є екологічно відповідальними та енергоефективними порівняно зі стандартною пропозицією на ринку, приносячи фінансові, соціальні та екологічні вигоди. Економія енергії та інші фінансові переваги (такі як покращення здоров'я мешканців і менші/рідші витрати на ремонт житла) суттєво знижують ризик дефолту за кредитом, дозволяючи кредиторі знижувати процентну ставку без втрати прибутковості. Це дає змогу покупцю інвестувати в енергоефективніше та «зеленіше» житло і водночас зменшити загальні щомісячні витрати на його утримання порівняно зі стандартним житлом.

Проєкт користується активною підтримкою Генерального директорату Європейської Комісії з енергетики (DG Energy). Він також відіграє провідну роль у гармонізації сертифікації зелених домівок із рамкою Генерального директорату з довкілля (DG Environment), що включає облік вбудованого вуглецю/оцінку життєвого циклу та прогрес у напрямку циркулярної економіки.

Проєкт реалізується радами з «зеленого» будівництва та національними енергетичними агентствами за підтримки провідних академічних установ, зокрема Університету Вільного Брюсселя та Копенгагенського центру енергоефективності — партнерства Програми ООН з довкілля та Данського технічного університету.

Запровадження такого фінансового продукту є надзвичайно своєчасним на тлі чинних і майбутніх європейських директив, які вимагають поступового переходу до будівель з нульовим споживанням енергії, значного зменшення будівельних відходів та зниження токсичності будівельних матеріалів, що стане обов'язковим для всіх нових і наявних житлових будівель. Зростаюча стурбованість енергетичною безпекою та високі ціни на енергоносії сприяють успіху проєктів, які потребують менше дорогих і дефіцитних природних ресурсів для будівництва та експлуатації.

Сприяючи створенню сертифікованих «зелених» домівок, житлові інвестори та девелопери можуть істотно прискорити та зробити прибутковим перехід будівельної й ринку нерухомості до низьковуглецевої, «зеленої» економіки.

Проєкт отримав фінансування в рамках Програми Європейського Союзу Life Clean Energy Transition Program за грантовою угодою №101121060

ЗМІСТ

Приклади країн ЄС. Зелений дім як відповідь на енергетичні та фінансові виклики в Румунії	4
Наслідки та необхідні заходи	6
Що таке «зелений» будинок?	8
Оцінка «зелених» показників проєктів для визначення відповідності критеріям «зеленого» фінансування	10
Досвід країн ЄС. Як працює програма «Зелені будинки, сертифіковані RoGBC»	11
Що таке «зелена іпотека»?	13
Як може працювати програма «Зелена іпотека»?	14
Зобов'язання на переваги програми «Зелені будинки»	16
Інші переваги для стейкхолдерів	17
Ризики та пом'якшувальні фактори	19
Контакти	20
Додаток 1. Можливості та критерії сертифікації	21

ПРИКЛАДИ КРАЇН ЄС. ЗЕЛЕНИЙ ДІМ ЯК ВІДПОВІДЬ НА ЕНЕРГЕТИЧНІ ТА ФІНАНСОВІ ВИКЛИКИ В РУМУНІЇ

Витрати на енергію в Румунії як частка від доходу сім'ї є другими за величиною серед країн Європейського Союзу.

Існує пряма залежність між енергоефективністю, «зеленими» характеристиками будинку та якістю його проектування, будівництва та експлуатації. Через побоювання щодо банківського фінансування багато власників житла приймають нераціональні рішення та недостатньо інвестують у якість проектування й будівництва, обираючи будинки лише за найнижчою ціною за квадратний метр. Це призводить до володіння житлом, яке дорожче опалювати й охолоджувати, потребує більше технічного обслуговування, частіших ремонтів і має нижчу довгострокову вартість порівняно із сертифікованими «зеленими» будинками.

Сертифіковані «зелені» будинки мають на 9% вищу ринкову вартість, ніж стандартні. Вони забезпечують в середньому 20–30% економії на споживанні енергії та води порівняно з будинками, збудованими за мінімальними вимогами.

Найвигіднішим для інвестицій в енергоефективність та інші зелені елементи є початковий етап проектування й будівництва. Особливо це стосується конструкцій «теплового контуру» — даху, вікон та стін, які мають істотний вплив на енергоефективність, але складні та дорогі для вдосконалення після завершення будівництва.

Дослідження 2013 року, що охоплює 71 000 домівок, виявило, що в «зелених» будинках ризик дефолту за іпотекою був на 32% нижчий, ніж у стандартних. Причому, чим вищий рівень «зеленості» житла, тим більшим було зменшення ризику. Щорічна економія на енергії в таких будинках може дорівнювати одній-двом іпотечним виплатам.

Інше комплексне дослідження показало, що ймовірність дефолту:

- зменшується на 32%, якщо будинок розташований у межах однієї милі від захищеного відкритого простору;
- зменшується на 34%, якщо поруч є щонайменше 16 магазинів;
- знижується на 58%, якщо не менше 30% мешканців району користуються метро або надземним поїздом.

Дослідження понад 1,6 мільйона будинків у Північній Америці (червень 2014 р.) підтвердило, що сертифіковані «зелені» будинки мають на 9% вищу ціну продажу, при цьому забезпечують 20–30% економії енергії та води. З огляду на низькі стандарти будівельних норм та схожі енергетичні ціни, очікується, що румунський ринок продемонструє подібні премії до вартості.

Проблеми зі здоров'ям позичальника або члена родини суттєво впливають на спроможність здійснювати фінансові зобов'язання. Наявність здорових будинків у іпотечному портфелі банку позитивно впливає на фінанси шляхом зменшення кількості нещасних випадків:

- через кращу освітленість і правильно встановлену електропроводку;
- шляхом зменшення впливу на організм летких органічних сполук, формальдегіду, азбесту, свинцю, цвілі, радону завдяки використанню більш здорових будівельних матеріалів та належної ізоляції;
- через поліпшення вентиляції, що знижує рівень чадного газу та тютюнового диму.

Раціональне фінансування дозволяє спрямовувати ресурси на ранніх етапах будівництва, завдяки чому власник житла може компенсувати ці початкові інвестиції через економію на рахунках за енергію та ремонти, оплачуючи їх у формі щомісячних іпотечних платежів. Усі наведені факти вказують на те, що банки можуть пропонувати нижчі ставки фінансування без втрати прибутковості завдяки кращій платоспроможності позичальників та вищій довгостроковій вартості профінансованого майна.

На будівлі припадає понад 30% загального енергоспоживання та 40–50% викидів CO₂ у Європі.

Нинішнє регулювання в Румунії та досягнення класу «А» в енергетичному сертифікаті вимагає лише базового рівня енергоефективності, що призводить до високих витрат для кінцевих користувачів. До того, енергоаудит виконується нерівномірно, а девелопери не мають стимулів підвищувати ефективність, побоюючись, що покупці не зможуть оцінити переваги якіснішого будівництва. Дослідження також вказують на зростання вартості сертифікованих зелених будинків як активів.

Однією з найчастіших причин передчасного пошкодження будинку, що впливає на енергоефективність, зовнішній вигляд і вартість активу, є недостатня або неправильно встановлена тепло- та гідроізоляція. Рішення «зеленого» будівництва за визначенням мають бути довговічними, що зменшує частоту й обсяг ремонтів будинку.

Ключове законодавство, ініційоване ЄС, значно покращить якість, енергоефективність та екологічність житла вже зараз і дедалі більше впродовж наступних років. Це охоплює:

- з 2020 року нові будівлі в ЄС мають відповідати критеріям майже нульового споживання енергії (NZEB), а з 2030 року — переходити до повністю нульового вуглецевого сліду (Zero Emission Buildings);
- кількість будівельних відходів, що підлягають утилізації зі звалищ, яка наразі становить приблизно 25%, має бути збільшена до 70%;
- значні обмеження на використання токсичних хімічних речовин у будівельних матеріалах та вимоги щодо розкриття інформації про хімічні речовини, що використовуються у виробництві матеріалів (наприклад, законодавство REACH).

Раціональні фінансові механізми, такі як програма «Зелене житло та зелена іпотека», готують будівельну галузь та ринок нерухомості до впровадження нового законодавства. Вони забезпечують «зеленим» новаторам необхідні фінансові інструменти для виведення на ринок вже сьогодні або в найближчому майбутньому житла з переконливою бізнес-моделлю для всіх зацікавлених сторін.

Більшість країн, зокрема всі країни Європейського Союзу, вимагають енергетичний сертифікат для нових будівель, а також при значущих змінах статусу наявної нерухомості — таких як продаж, оренда або капітальний ремонт. Вартість енергоаудиту більше не є додатковою або опційною витратою, а стала обов'язковою частиною вартості для девелопера.

НАСЛІДКИ

Економічні

Зростання вартості енергоносіїв у поєднанні з низькою енергоефективністю більшості житлових будівель дедалі більше обмежує доступний місячний бюджет домогосподарств і знижує їхню спроможність обслуговувати боргові зобов'язання.

Погана якість будівництва збільшує витрати на обслуговування та ремонт і знижує ринкову вартість житла в майбутньому — особливо у випадках, коли нерухомість доводиться вилучати через неплатоспроможність. Це підвищує ризики збитків для банківських іпотечних портфельів та призводить до зростання вартості кредитування для потенційних власників житла.

Соціальні

Скасування енергетичних субсидій без належної підготовки матиме негативний вплив на всі верстви населення. Водночас це особливо болісно вдарить по домогосподарствах із низьким та середнім рівнем доходу, адже вартість енергоресурсів становить значно більшу частку їхніх щомісячних витрат. Крім того, ці верстви населення зазвичай проживають у будинках нижчої якості — менш енергоефективних, хоч і менших за площею.

Також нестабільність у сфері енергетичної безпеки обмежує можливості країн для реалізації незалежної політики, зменшує їхню стійкість до тиску з боку агресивних, енергозалежних держав і може призводити до триваліших конфліктів.

Екологічні

За поточними темпами забудови житлового фонду негативний вплив на довкілля стрімко зростає. Це включає:

- збільшення викидів від будівельної діяльності;
- посилення навантаження на запаси викопного палива;
- зростаючий дефіцит природних ресурсів, що використовуються в будівництві.

Це створює додатковий тиск на екосистеми, кліматичні цілі та економічну стабільність у довгостроковій перспективі.

НЕОБХІДНІ ЗАХОДИ

Враховуючи наведені факти та їхні наслідки, залучення фінансової індустрії, житлових інвесторів і девелоперів, а також постачальників необхідних рішень для створення енергоефективних та екологічно відповідальних будинків є необхідним і економічно вигідним кроком. Це допоможе знизити фінансові ризики іпотечних портфельів та «зробити житло стійким» до майбутніх викликів як у короткостроковій, так і у довгостроковій перспективі.

Іпотечні портфелі банків працюватимуть ефективніше, якщо покупці житла обиратимуть розумні, економічно вигідні будинки з урахуванням довгострокової фінансової перспективи власності на момент оформлення іпотеки та придбання житла.

Роль інвесторів, девелоперів і постачальників зелених будівельних рішень у цьому процесі є надзвичайно важливою.

«З огляду на проблеми, пов'язані з безпекою та прогнозованими довгостроковими витратами на традиційні джерела енергії, кращі показники витрат на обслуговування «зелених» будинків та зростаючу кількість переконливих доказів, «діяти як раніше» — це ризикований вибір для банків, які прагнуть мінімізувати ризики своїх іпотечних портфельів».

Стівен Борнкемп

Головний автор і керівник проєкту SMARTER4EU



ЩО ТАКЕ «ЗЕЛЕНИЙ» БУДИНОК?

Існує декілька підходів до визначення «зеленого» будинку, але всі вони стосуються розробки, будівництва та експлуатації й беруть до уваги екологічний вплив будівництва та експлуатації такого будинку. Ось деякі основні компоненти «зеленого» будинку:

Енергоефективність та відновлювані джерела енергії

Використання принципів «біокліматичного дизайну», якісна оболонка будівлі зі значно покращеними теплотехнічними характеристиками, дверима та вікнами, а також більш ефективним підходом до опалення, вентиляції та кондиціонування (HVAC) або природної вентиляції.

«Зелений» будинок передбачає мінімізацію використання енергії, що отримується з викопного палива та стимулює використання відновлюваних джерел енергії (ВДЕ). Для оцінки використовується BER (Building energy rating) — це показник енергоефективності, що ґрунтується на споживанні енергії та викидах парникових газів. Він враховує споживання енергії на опалення, гарячу воду, вентиляцію та водопостачання. Використання води також є важливим аспектом.

Місце розташування

Спорудження «зеленого» будинку не передбачає використання землі, яка має важливий внесок у біорізноманіття або зелену територію міста. Місце розташування зменшує вплив приватного транспорту шляхом доступу до громадського, велосипедного, залізничних або автобусних терміналів та/або перебуває у пішій доступності згідно з потребами власника дому (до магазинів, ресторанів, шкіл, аптек тощо).

Сталі й нешкідливі матеріали

«Зелені» будинки використовують матеріали, не токсичні для мешканців та безпечні у виробництві. Будівельні матеріали виділяють значну кількість вуглецю ще до того, як з них спорудять будинок. Вуглецевий слід матеріалів включає викиди під час видобутку, транспортування, виробництва та встановлення. Необхідно включити матеріали, що містять перероблені матеріали, а ще краще, творчо підійти до повторного використання матеріалів, які можуть бути списані як відходи. Міцні матеріали означають менші витрати на ремонт, менше будівельних відходів та зменшення впливу на навколишнє середовище з часом.

Якість повітря в будівлях

Шкідливі гази, відомі як VOC (леткі органічні сполуки), можуть виділятися з будівельних матеріалів, меблів та фарб у процесі дегазації. Вдихання таких сполук підвищує ризик захворювань дихальної системи, алергій та онкологічних хвороб. Мають використовуватись такі фарби, клеї та інші матеріали, які не будуть виділяти токсини.

Біокліматичний дизайн: освітлення, затінення та інше

«Зелені» будинки використовують принцип «біокліматичного дизайну», який включає затінення від літнього сонця та збирання зимового сонця із продуманим місцем розташування будівлі та розміщенням вікон та мансард.

Внутрішнє освітлення призначене для забезпечення комфортного середовища з мінімальною витратою енергії. Дизайн, що забезпечує природне денне світло в будівлі без сонячного перегріву влітку є однією з характеристик «зелених» будівель. Денне світло сприяє кращому сну вночі та покращує психічне здоров'я. Перебування на сонячному місці в будинку підвищує рівень вітаміну D, що позитивно впливає на організм.

Будівельний майданчик та управління нерухомим майном

Процес будівництва «зеленого» будинку передбачає заходи, які нівелюють пошкодження чи знищення навколишнього середовища (затоплення, зменшення/усунення ерозії землі, захист наявних дерев та біорізноманіття на ділянці). Крім того, мешканці отримують інформацію та мають можливість керувати своїми будинками екологічно відповідальним чином (наприклад, створення зони компостування, збору утилізації тощо), це є гарантією того, що будинок з часом матиме нейтральний або позитивний вплив на планету. Ландшафтний дизайн створений з використанням місцевих рослин, щоб мінімізувати «міські острови тепла», та зменшити потребу в пестицидах, добривах та системах зрошення.

Інші принципи зеленого проєктування

«Зелені» будинки проєктуються так, щоб вони були довговічними, та щоб мінімізувати ремонтні роботи, якщо буде потреба в глобальних змінах. Розумне проєктування дозволяє по-різному використовувати житло, оскільки потреби сім'ї змінюються або нові господарі приходять з іншими потребами. Принцип «зеленого» будівництва вимагає докладання більшої кількості зусиль із планування та «інтегрованого дизайну», щоб забезпечити оптимальні результати, максимально використовувати приміщення, уникати дорогих помилок будівництва та мінімізувати відходи в процесі будівництва.



Перший зелений сертифікований RoGBC будинок в Бухаресті

ОЦІНКА «ЗЕЛЕНИХ» ПОКАЗНИКІВ ПРОЄКТІВ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВІДПОВІДНОСТІ КРИТЕРІЯМ «ЗЕЛЕНОГО» ФІНАНСУВАННЯ

Існують два типи процесів, які слід враховувати при оцінці відповідності проєктів для участі в програмах «зеленого» фінансування.

Перший процес охоплює повні або комплексні проєкти, де «зелена» оцінка надає сертифікацію всього проєкту. Цей тип оцінки найбільше підходить для проєктів, що включають:

- Нове будівництво власного житла покупцем;
- Нове будівництво багатоквартирного будинку, таунхаусів або вілл професійним забудовником для перепродажу;
- «Глибоку» реновацію, виконану власником або професійним забудовником, що призводить до суттєвих змін у житлі та, ймовірно, потребує забезпеченої іпотеки (наприклад, інвестиції понад 10 000 євро).

Цей процес вимагає залучення спеціалізованого оцінювача Green Homes та енергоаудитора, які консультують щодо необхідних критеріїв та сертифікують їхнє досягнення після завершення проєкту. Цей підхід особливо корисний для нового будівництва, оскільки можна впровадити більшу кількість зелених критеріїв, включно з вибором землі з мінімальним або відсутнім впливом на навколишнє середовище, гарним транспортним сполученням та пішою доступністю до необхідних і бажаних об'єктів інфраструктури.

Другий тип процесу охоплює менші проєкти реновації, де обсяг робіт власника не дозволяє застосувати повний набір зелених критеріїв, проте ці проєкти все одно заслуговують на отримання переваг «зеленого» фінансування. Тут кредитори можуть стимулювати купівлю та фінансування будівельних матеріалів, продуктів, технологій і послуг, що мають суттєво покращені екологічні характеристики. Велика кількість таких проєктів і відносно невеликі обсяги інвестицій можуть ускладнити залучення спеціалізованого оцінювача Green Homes. Для цих проєктів підходить використання переліку «попередньо схвалених» рішень, що кваліфікуються для участі в програмах «зеленого» фінансування.



ДОСВІД КРАЇН ЄС. ЯК ПРАЦЮЄ ПРОГРАМА «ЗЕЛЕНІ БУДИНКИ, СЕРТИФІКОВАНІ RoGBC¹»

Процес консультування та сертифікації забезпечує, що інвестор у нерухомість, забудовник або власник, який будує або реконструює будинок (далі — «Розробник проєкту»), успішно відповідає вимогам програми. Процес передбачає тісну співпрацю між RoGBC, розробником проєкту, що прагне отримати сертифікацію, та командою проєкту і поставальниками рішень, які здійснюватимуть необхідні дії. Кроки включають:

Планування житлового «зеленого» проєкту — попередній огляд

Розробник проєкту, що розглядає можливість сертифікації, може подати запит на «Попередній огляд перед сертифікацією» в RoGBC, щоб у безплатно або недорого швидко оцінити можливість отримання сертифіката «Зелених будинків» від RoGBC. Розробник зустрічається з RoGBC для обговорення проєкту (розташування ділянки, підхід до будівництва або реконструкції, енергоефективність, цільова ціна тощо). Процес включає орієнтовну двогодинну зустріч, за підсумками якої RoGBC надає початкову оцінку можливості відповідності критеріям у покроковому порівнянні з встановленими вимогами.

Примітка: Розробникам проєктів настійно рекомендується розпочинати цей процес якомога раніше, навіть до вибору ділянки. Проєкти, будівництво яких уже розпочато, можуть розглядатися в програмі сертифікації RoGBC «Зелених будинків», але вони підлягають тим самим вимогам, що і проєкти, які пройшли сертифікацію з самого початку.

Реєстрація та підписання «Угоди про попередню сертифікацію»

Розробник, який бажає продовжити процес сертифікації «Зелених будинків» RoGBC, реєструє проєкт та сплачує реєстраційний внесок. RoGBC, працюючи з командою проєкту та інформацією, зібраною під час Попереднього огляду, уточнює досяжні критерії. Розробник і RoGBC погоджують, які критерії будуть виконані, щоб забезпечити мінімальну необхідну кількість балів і всі обов'язкові вимоги для відповідності програмі сертифікованих «Зелених будинків».

Підписується «Карта попередньої сертифікації» Розробником проєкту, в якій зазначено дії, що мають бути виконані, та методи їх оцінки. Після підписання цього документа Розробник може розпочати маркетинг свого проєкту як «Попередньо сертифікованих Зелених будинків від Romania Green Building Council», інформуючи потенційних покупців про програму та зелені критерії, які реалізуються. Для проєктів, які відповідають програмі «Зеленої іпотеки» RoGBC, що реалізується у партнерстві з банком, це також є індикатором того, що потенційна фінансова вигода може бути зазначена.

¹ Румунська рада зеленого будівництва

Консультації щодо сертифікації житлового проєкту

RoGBC та кваліфікований енергоаудитор, робота якого підтверджена довіреними енергоаудиторами RoGBC, зустрічаються та консультують команду проєкту протягом всього процесу проєктування, будівництва та введення в експлуатацію, щоб забезпечити успішне виконання критеріїв RoGBC «Зелених будинків». Використовуючи критерії, погоджені в Картах попередньої сертифікації, і заохочуючи «Інтегрований дизайн», процес має на меті гарантувати відповідність або перевищення вимог програми, а також уникнення несподіваних проблем наприкінці проєкту. Через програму RoGBC «Затверджені постачальники рішень Зелених будинків» команди проєкту можуть легко ідентифікувати компанії з технологіями, матеріалами, продуктами та послугами, які допоможуть досягти необхідних зелених критеріїв.

Позначення житлового проєкту як «Сертифікованого RoGBC»

Після завершення проєкту RoGBC та кваліфікований енергоаудитор перевіряють готовий проєкт, щоб підтвердити виконання критеріїв, узгоджених у Картах попередньої сертифікації. RoGBC перевіряє, що нові власники отримали достатню інформацію для експлуатації будинку з енергоефективністю та відповідно до «зелених» принципів. Команда проєкту отримує фінальну карту балів і повідомлення про успішну сертифікацію або про необхідні коригувальні дії.

Пропозиція «зеленої» іпотеки для покупців житла

Проєкти, що прагнуть отримати статус «Сертифікованих Зелених будинків Romania Green Building Council», повинні на ранньому етапі обговорити умови з банками-партнерами, які погоджуються надавати «зелений» іпотечний кредит зі зниженою вартістю фінансування, що базується на «зелених» показниках і зменшених експлуатаційних витратах житла.

Моніторинг програми

Отримувачі сертифікації «Зелених будинків» погоджуються надавати дані про витрати на енергію своїх будинків та експлуатувати житло згідно з рекомендаціями після покупки. Ці дані будуть корисні для інформування різних зацікавлених сторін про екологічні та фінансові результати програми й сприятимуть її подальшому вдосконаленню.

ЩО ТАКЕ «ЗЕЛЕНА ІПОТЕКА»?

«Зелена іпотека» — це унікальний іпотечний продукт, який пропонують банки-партнери. Він винагороджує покупців сертифікованих «зелених» будинків зниженою процентною ставкою завдяки зниженому ризику дефолту за іпотекою та вищій ринковій вартості таких будинків порівняно зі звичайними.

Відповідно до наведеного визначення, сертифікований проєкт житлових «зелених» будинків має суттєве зниження витрат на комунальні послуги та ремонти, що дозволяє домогосподарствам заощаджувати додаткові кошти, які можуть спрямовуватися на погашення іпотеки. Цей додатковий щомісячний дохід для власника суттєво знижує ризик дефолту за іпотекою для «зеленого» будинку у порівнянні зі стандартними будинками. Своєю чергою, банк знижує щомісячну процентну ставку для таких іпотечних продуктів, оскільки покращений ризик дефолту та вища вартість активів «зелених» будинків позитивно впливають на іпотечний портфель банку.

Варто зазначити, що «загальні щомісячні витрати на володіння» таким будинком знижуються, оскільки енергозбереження та знижена процентна ставка за іпотекою компенсують трохи більший розмір кредиту, який потрібен для купівлі будинку, що відповідає вимогам «Зеленої іпотеки».

Хоча будівництво «зелених» будинків вимагає нового підходу, це не обов'язково означає зростання загальних витрат проєкту. Проте, можна розглядати додаткові інвестиції в межах 5–15% від вартості будівництва як потенційну премію за досягнення якості, зниження експлуатаційних витрат і покращення екологічних показників «зеленого» будинку. Ця «премія» за «зелене» будівництво значною мірою сприяє підвищенню якості конструкції, що дозволяє інвестору/забудовнику повернути додаткові вкладення без збільшення щомісячних витрат власника, полегшуючи таким чином продаж.

Сертифікація «Зелених будинків» є індикатором для банків-партнерів, що житловий проєкт було оцінено після завершення будівництва і він відповідає необхідним критеріям для отримання фінансових переваг «Зеленої іпотеки».

ЯК МОЖЕ ПРАЦЮВАТИ ПРОГРАМА «ЗЕЛЕНА ІПОТЕКА»?

В країнах-партнерах «Зелена іпотека» надається через консорціум між банком-учасником, інвестором/забудовником нерухомості, який погоджується відповідати критеріям програми, покупцем житла, який бажає отримати переваги програми, та сертифікуючим органом відповідної міжнародної системи сертифікації/радою зеленого будівництва, що здійснює керування процесом та оцінює проєкт та стадії проєктування та після його завершення.

ХТО ТАКІ БАНКИ-ПАРТНЕРИ?

Як правило, Сертифікуючий орган/Рада зеленого будівництва та потенційні банки-партнери погоджуються спільно адмініструвати й просувати програму «Зелена іпотека». Дозвіл на програму надається всім кваліфікованим банкам, що пропонують житлові іпотечні кредити в країнах-партнерах, які відповідають необхідним критеріям. Банк-партнер буде продовжувати нести відповідальність за всю фінансову перевірку, пов'язану з його стандартним процесом страхування.

Банк-партнер погоджується із запропонованими критеріями, а сам процес його сертифікації визнається дійсним для визначення житлових проєктів, що відповідають вимогам для отримання пільгових умов за програмою «Зелена іпотека».

Банк-партнер також погоджується запропонувати істотне зниження процентних ставок, пропорційне зменшенню ризиків і підвищеній довгостроковій вартості активів житлових будинків, що відповідають вимогам програми «Зелена іпотека». Ця знижка має бути суттєвою порівняно з типовими ринковими умовами, не компенсуватися додатковими комісіями та зберігатися протягом усього періоду іпотечного кредитування.

ПРОСУВАННЯ ПІЛЬГ ДЛЯ «ПОПЕРЕДНЬО СЕРТИФІКОВАНИХ ЗЕЛЕНИХ БУДИНКІВ»

Інвестор/забудовник погоджується на початку процесу девелопменту створити житловий будинок відповідно до критеріїв міжнародної системи сертифікації зеленого будівництва та підписати «Договір про попередню сертифікацію». Інвестор/забудовник зустрічається з Сертифікуючим органом/Радою зеленого будівництва та банком-партнером, щоб обговорити включення проєкту у програму «Зелена іпотека». За згодою цих партнерів та прийнятим і підписаним «Договором про попередню сертифікацію» інвестор/забудовник може почати продавати свій проєкт як «попередньо сертифікований зелений будинок» та інформувати потенційних покупців, що вони отримають спеціальну знижку на фінансування через програму «Зелена іпотека». Інвестор/забудовник несе повну відповідальність за виконання всіх необхідних критеріїв після підписання угоди, щоб забезпечити видачу іпотеки за програмою «Зелена іпотека». При цьому будь-яка реклама проєкту повинна відповідати національному законодавству.

ЗАВЕРШЕННЯ ПРОЄКТУ, СЕРТИФІКАЦІЯ ТА СКЛАДАННЯ УГОД «ЗЕЛЕНОЇ ІПОТЕКИ» З ПОКУПЦЯМИ БУДИНКІВ

Після аналізу та успішного отримання сертифіката Сертифікуючий орган/Рада зеленого будівництва повідомляє банку-партнеру, що проєкт має право на отримання Зеленої іпотеки» від банку. Процес видачі кредиту є подібним до стандартної процедури банку-партнера.

ПРИМІТКА. Хоча умови «Зеленої іпотеки» стають доступними лише після сертифікації завершеного проєкту, інвестори/забудовники мають на початковому етапі погодити з банками-учасниками, що ті готові надавати іпотечне фінансування для цього об'єкта та застосовувати переваги «Зеленої іпотеки» у разі його сертифікації.

МОНІТОРИНГ ПРОГРАМИ

Позичальники, які користуються «Зеленою іпотекою», погоджуються надавати щорічні дані щодо використаної енергії та води до Сертифікуючого органу/Ради зеленого будівництва, підтверджувати встановлення енергоефективних приладів після запуску в експлуатацію та проходитимуть повторну перевірку якості повітря в приміщенні та перевірку якості води.

Також ці дані будуть надані банкам-партнерам для порівняння прогнозованих та фактичних показників ресурсоефективності та сталості та для визначення подальшої придатності таких проєктів для іпотечного кредиту зі зниженою відсотковою ставкою. Окрім того, банки-партнери будуть обмінюватися інформацією про ефективність портфеля, порівнюючи «Зелену іпотеку» зі стандартними результатами іпотечного кредитування.



ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ПЕРЕВАГИ ПРОГРАМИ «ЗЕЛЕНІ БУДИНКИ»



Впроваджують найкращі рішення для «зелених» будинків, щоб допомогти забудовникам досягнути необхідних енергоефективних та екологічних показників

ІНШІ ПЕРЕВАГИ ДЛЯ СТЕЙКХОЛДЕРІВ

ЗАГАЛЬНІ ПЕРЕВАГИ ПРОЄКТУ

- Усунення початкового фінансового бар'єра для впровадження енергоефективних житлових проєктів;
- Подолання інших ринкових викривлень, що серйозно стримують будівництво більш «зелених» та енергоефективних будинків, зокрема:
 - «проблема агентських інтересів» — суперечність між інтересами забудовника та покупця вирішується завдяки банківському фінансуванню, що об'єднує їхні цілі;
 - «інформаційна проблема» — відсутність у частини покупців розуміння того, як енергоефективні заходи знижують загальні витрати протягом життєвого циклу будинку, компенсується енергоаудитом, дотриманням «зелених» критеріїв, супроводом у процесі та банківським фінансуванням;
 - «проблема раціональності» — люди не завжди поведуться раціонально з погляду економіки, особливо оцінюючи коротко- і довгострокову вигоду. Включення «зеленого» та енергоефективного компонента у фінансування створює новий стимул, який перетворює довгострокову вигоду на щомісячну економію;
 - демонстрація моделі, яка може бути легко відтворена та масштабована.

Сертифіковані «зелені» будинки передбачають особливу увагу до якості повітря в приміщеннях, виключення токсичних матеріалів (фарби, покриття, клеї, підлогові покриття), ефективне й комфортне освітлення та інші елементи, що забезпечують більш здорове, приємне та цінне житлове середовище.

ПРОЄКТ ТАКОЖ ПРИНЕСЕ ВАЖЛИВІ ПЕРЕВАГИ ВСІМ ЗАЦІКАВЛЕНИМ СТОРОНАМ

Для інвестора/девелопера ця програма забезпечує:

- Ринкову диференціацію, адже програма сертифікації «зелених» будинків є єдиним суттєвим індикатором якості, довгострокової економії та екологічної ефективності на локальному ринку;
- Гарантію підвищеної купівельної спроможності зацікавлених покупців житла;
- Зростання попиту на унікальну пропозицію та конкурентну перевагу (оскільки покупець житла не відчуватиме фінансового тиску через вищі початкові витрати, які покриваються кредитом).

Для банку ця програма забезпечує:

- Запровадження нового фінансового продукту з передбачуваними витратами та доходами, що дозволяє диференціюватися на висококонкурентному банківському ринку;
- Зниження ризику іпотечних дефолтів у портфелі банку завдяки кредитуванню житла з нижчими витратами на енергію та утримання, а також вищою вартістю активу;
- Ефективну програму, яка узгоджує соціальні та екологічні цілі банку з типами проєктів, які він надає перевагу фінансувати;
- Демонстрацію того, що банк визнає вищу цінність «зелених» будівель у плані стабільності доходу, якості та ринкової вартості;
- Вагомий внесок у підвищення екологічної відповідальності будівельного та девелоперського секторів, що водночас покращує енергетичну безпеку та створює економічні можливості у низьковуглецевій економіці.

Для покупця житла програма забезпечує:

- Переваги від високоякісного та енергоефективного житла з чистим щомісячним фінансовим вирашем завдяки економії енергії та зниженій процентній ставці за іпотекою;
- Покращення стану здоров'я завдяки атрибутам «зеленого» житла, зокрема зменшенню впливу токсичних матеріалів (включно з канцерогенами) та, наприклад, зниженню випадків астми. Протягом усього періоду володіння житлом це може забезпечити суттєву фінансову вигоду через нижчі витрати на лікування та менші втрати робочого часу через хвороби;
- Вищу вартість перепродажу завдяки високому класу «А» в Сертифікаті енергетичної ефективності, додатковим «зеленим» критеріям і пов'язаним із цим покращенням якості.

РИЗИКИ ТА ПОМ'ЯКШУВАЛЬНІ ФАКТОРИ

Відсутність попиту на житло та зелені технології

Це пов'язано із загальним станом ринку, а не програмою «Зелена іпотека». Сертифікований проєкт «Зеленого будинку», повинен, за інших рівних умов, мати вищий попит, ніж звичайні будівлі за будь-якої ситуації на ринку.

Переоцінка економії енергоефективності сертифікованими аудиторами

Процес сертифікації «Зелених» будинків ретельно організований для того, щоб забезпечити досягнення запланованих цілей для очікуваних результатів. Енергоаудитор та сертифікуюча організація повинні бути залучені якомога раніше, щоб інструктувати проєктну групу щодо можливих результатів їхніх рішень. Цей ризик також зменшується, обираючи енергоаудиторів для проєкту, які поділяють цілі оцінки та реалізації економії енергії, а не «виставлення галочок» адміністративного завдання.

Низька ефективність роботи енергозберігаючого обладнання

«Зелені» будинки, сертифіковані за вимогами програми для досягнення найкращих енергетичних показників, дають впевненість, що будівля виправдає очікування. Критичні компоненти «зелених» будинків, починаючи від ефективної теплоізоляції та високоефективного обладнання для опалення, вентиляції та кондиціонування повітря (HVAC), повинні функціонувати правильно для досягнення прогнозованих економічних показників.

Рішення, рекомендовані для програми, будуть ретельно досліджені, впроваджені в інших місцях з чіткими результатами, та підкріплені гарантіями виробників. Крім того, тісна участь постачальників рішень, що беруть участь у пілотних проєктах, забезпечує швидке розв'язання питань. Нарешті, вимоги «Зеленої іпотеки» щодо обміну поточними енергетичними показниками та інших експлуатаційних даних забезпечуватимуть постійний зворотний зв'язок будівельній галузі, покращуючи необхідні навички впровадження кращих зелених рішень в будинках України.

Падіння цін на енергоносії

Попри постійні макроекономічні виклики, прогнозується, що ціни на енергоносії та дефіцит енергії значно підвищаться. Готовність уряду ЄС до «тарифікації викидів вуглецю» значно зменшує ймовірність зниження ціни на енергію для кінцевого споживача. Технологічний прогрес в «зеленій» енергетиці може знизити довгострокові ціни, але широкі, позитивні економічні вигоди, які супроводжуватимуть цей вітальний сценарій, повинні явно переважати зниження очікуваних економій коштів від енергоефективних заходів.

Ми досягли критичної точки, коли ризик ведення «бізнесу без змін» щодо фінансування нових будинків для ринку України створює значні ризики в майбутньому порівняно із запровадженням змін, що покращують ефективність житлових проєктів у контексті використання енергії, ресурсів та якості будівництва. Існує можливість запобігти майбутнім викликам, беручи участь у розумному та консервативному підході до зниження ризиків на ринку житла за допомогою екологічного підходу до будівництва.

КОНТАКТИ

За детальною інформацією та з пропозиціями проєктів звертайтеся до **ЕУЕА**
або **SMARTER4EU**

Локальний партнер проєкту — Європейсько-українське енергетичне агентство
office@euea-energyagency.org

Центральний офіс проєкту SMARTER4EU **info@smarterfinance4.eu**

ДОДАТОК 1

МОЖЛИВОСТІ ТА КРИТЕРІЇ СЕРТИФІКАЦІЇ

Ініціатива SMARTER використовує гнучкий, але надійний підхід до визначення того, які житлові проекти повинні претендувати на пільгові ставки «зеленого» фінансування. В Європі діють різні найкращі у своєму класі сертифікаційні програми, які мають великий досвід застосування та перевірки енергетичних та інших «зелених» критеріїв ефективності житлового проекту в Україні.

Вибір шляху сертифікації слід здійснювати, проаналізувавши, що є найкращим для досягнення екологічних показників проекту та забезпечення його фінансового успіху. До таких факторів відносяться вподобання цільових клієнтів, які купують житло, а також обізнаність або вподобання інвестора, девелопера або проектної/будівельної команди щодо конкретної програми.

Програма «Зелені будинки та зелена іпотека» (GHGM) і Європейський центр досконалості (ECoE) SMARTER4EU підтримують кожен з цих підходів і встановлюють мінімальний рівень досягнень у кожному з них, щоб мати право на отримання пільгового «зеленого» іпотечного продукту. Девелоперам проектів рекомендується обговорити ці варіанти та розпочати процес на ранніх стадіях планування та проектування.



Крім того, наполегливо рекомендується, щоб банк, який створює та просуває продукт «зеленої» іпотеки, розглянув можливість створення дворівневої структури винагороди за пільгове фінансування, що включає як мінімальний рівень досягнень, так і бонусну суму зниження вартості фінансування для найбільш взірцевих житлових проектів. Конкретні деталі та всебічну підтримку можуть надати Програма SMARTER4EU ECoE та Європейсько-українське енергетичне агентство.

КРИТЕРІЇ СЕРТИФІКАЦІЇ

Передусім існує низка обов'язкових критеріїв, які має виконати проект для отримання сертифікації. Додатково, в межах кожної категорії сертифікації, за виконання відповідних вимог нараховуються бали залежно від рівня досягнення. Максимальна сума балів становить 130. У підсумку всі бали підсумовуються, після чого робиться висновок щодо відповідності будівлі вимогам сертифікації. Окрім обов'язкових умов, система передбачає таку градацію сертифікаційних рівнів:

Certified: 50-69 балів

Excellent: 70-89 балів

Superior: 90-130 балів

Нижче наведено перелік обов'язкових умов разом із відповідними категоріями сертифікації:

Лідерство:

- Інтегрований дизайн. Рання участь ключових фахівців та проведення стартової зустрічі;
- Оцінка життєвого циклу (обов'язковий для будівель понад 5000 м²);
- Управління будівельними відходами. Зменшення обсягів вивезення будівельних відходів на полігони;
- Циркулярна економіка. Підтвердження відповідності встановленим принципам;
- Відповідальні будівельні практики. Впровадження заходів для запобігання забрудненню довкілля;
- Управління експлуатаційними відходами. Організація системи сортування та облаштування зони для небезпечних відходів;
- Введення в експлуатацію. Перевірка відповідності систем проєкту та вимогам сталості;
- Тести на герметичність / Термографічне обстеження (обов'язковий для будівель понад 5000 м²);
- Ідентифікація кліматичних ризиків. Скринінг ризиків і впровадження адаптаційних рішень на проєктному етапі;

Поточна ефективність:

- Протокол моніторингу. Збір даних про споживання води й енергії, відповідних витрат;
- Освіта для власників. Надання посібника щодо експлуатації зеленого будинку;

Майданчик та розташування:

- Стійка ділянка. Заборона будівництва на екологічно чутливих територіях;
- Біорізноманіття. Заборона будівництва на територіях із цінними екосистемами та сільськогосподарськими угіддями;
- Забруднена ділянка. У разі, якщо земельна ділянка раніше використовувалась для промислових цілей, необхідно провести її дезактивацію та очищення від потенційних забруднень;

Ефективність водоспоживання:

- Облік води. Усі квартири мають бути обладнані індивідуальними лічильниками води;
- Водозберігаючі прилади. Санітарно-технічне обладнання з низьким водоспоживанням (унітази, змішувачі, душові системи);

Здоров'я та добробут людини:

- Заборона куріння. Куріння заборонено у всіх спільних приміщеннях багатоквартирних житлових будинків;
- Безпека щодо радону. Обов'язкові заходи при перевищенні певної концентрації;
- Якість повітря в приміщеннях. Проведення тестування якості повітря перед введенням будівлі в експлуатацію;

Оптимізація енергоспоживання:

- Виконання вимог nZEB згідно з національним законодавством.

Окрім обов'язкових вимог, усі інші аспекти проєкту оцінюються згідно з конкретними технічними чи екологічними показниками, які впливають на підсумковий рівень відповідності системі сертифікації.

У категорії «Лідерство» ключові вимоги включають обов'язкове тестування механічної вентиляції, повітряного потоку та герметичності для перевірки якості встановлених інженерних систем. Також необхідно провести термографічне обстеження огорожувальних конструкцій для оцінки якості утеплення, яке має виконувати акредитований спеціаліст. Забудовник зобов'язаний врахувати адаптаційні рішення відповідно до виявлених кліматичних ризиків ще на етапі проєктування та впровадити їх у процесі будівництва. Ці рішення повинні відповідати місцевим або національним планам адаптації й, за можливості, включати природоорієнтовані підходи. Крім того, члени проєктної команди мають пройти щонайменше три навчальні курси, присвячені принципам «зеленого» будівництва.

Відповідно до вимог категорії «Поточна енергоефективність», власники або орендарі повинні щорічно надавати сертифікаційній організації дані про споживання енергії та води. Існує два можливі способи передачі цих даних: через банк-партнера (у разі оформлення «зеленої» іпотеки) або через об'єднання співвласників. Звітність має охоплювати споживання теплової енергії, охолодження, гарячого водопостачання, освітлення, побутових приладів і систем поливу. Для забезпечення цієї вимоги ще на етапі проєктування необхідно визначити типи лічильників, які будуть встановлені, та погодити процедури збору даних із мешканцями. Подання інформації можливе лише після введення будинку в експлуатацію.

Вимоги категорії «Майданчик та розташування» передбачають переважне використання колишніх промислових або забруднених територій за умови їхньої попередньої дезактивації та повного переосвоєння (у разі застосування). Проєкти повинні забезпечувати доступ до альтернативного транспорту, включаючи велосипедні парковки, зарядні станції для електромобілів і зручне сполучення з громадським транспортом. Для зниження впливу дощової води рекомендується впровадження систем фільтрації або збору з подальшим використанням дощової води, наприклад, для поливу. Обов'язковим також є забезпечення пішохідного доступу до щонайменше чотирьох місцевих зручностей (магазину, парку, школи тощо) в межах 500 метрів від об'єкта. Додаткові бали присвоюються за заходи зі зменшення теплового ефекту — зокрема, використання «зелених» дахів або покриттів із високим коефіцієнтом відбиття сонячного світла, а також за належну організацію зовнішнього освітлення відповідно до стандартів, що мінімізують світлове забруднення у нічний час.

Основні вимоги категорії «Ефективність водоспоживання» передбачають впровадження технічних і природоорієнтованих рішень для зменшення споживання води на території об'єкта. Зокрема, рекомендується застосування крапельного або підземного поливу з

датчиками вологості, озеленення з використанням локальних, посухостійких рослин, а також повторне використання дощової води для поливу. Крім того, проєкт має передбачати встановлення повністю функціональної системи збору та повторного використання «сірої» води з умивальників, душів і ванн. Такі заходи не лише знижують витрати на утримання озеленення, а й сприяють підвищенню екологічної стійкості та ресурсоощадності будівель.

Основні вимоги категорії «Матеріали та ресурси» спрямовані на зменшення негативного впливу на здоров'я мешканців і довкілля шляхом використання екологічно безпечних, сертифікованих і відповідально добутих матеріалів. Зокрема, необхідно застосовувати оздоблювальні матеріали з низьким або нульовим вмістом летких органічних сполук (ЛОС), що істотно покращує якість повітря в приміщеннях. Заохочується використання натуральних матеріалів (наприклад, керамічної цегли, овечої шерсті), вторинної сировини, місцевих матеріалів, а також деревини з підтвердженою сертифікацією FSC або PEFC. Обов'язковою є наявність вогнестійких матеріалів категорії А або В відповідно до національних стандартів, а також екологічних декларацій (наприклад, EPD). Додатковою перевагою є застосування поновлюваних природних ресурсів, таких як бамбук, пробка або льон — особливо для внутрішніх оздоблювальних робіт, що поєднують естетичну якість з екологічною відповідальністю.

Категорія «Здоров'я та добробут людини» охоплює вимоги, спрямовані на покращення фізичного та психологічного здоров'я мешканців шляхом інтеграції природних і комфортних просторових рішень при проєктуванні будівлі. Біофільний підхід передбачає використання природних матеріалів — таких як рослини, зелені стіни, деревина або камінь — у загальних зонах або всередині житлових одиниць, залежно від рівня оздоблення. Для досягнення акустичного комфорту необхідно провести розрахунки звукоізоляції та забезпечити покращення рівня звукоізоляції порівняно з національними стандартами, з можливістю отримання додаткових балів за підвищену ізоляцію між спальнями та іншими функціональними зонами. Окремо заохочується організація міського садівництва: проєкт повинен включати принаймні 5 м² відкритого ґрунту для вирощування їжі, що сприяє як екологічній стійкості, так і соціальній взаємодії. Всі зазначені рішення мають бути враховані ще на стадії проєктування, щоб забезпечити їх ефективну інтеграцію в архітектурну концепцію будівлі.

Вимоги категорії «Оптимізація енергоспоживання» спрямовані на забезпечення високого рівня енергоефективності будівлі з обов'язковим дотриманням стандарту nZEB (будівля з майже нульовим споживанням енергії) відповідно до національного законодавства. Додаткові бали нараховуються за перевищення базових показників енергоефективності на 10% або 15%, що передбачає впровадження низки технічних рішень, зокрема модернізацію джерел тепlopостачання, підвищення рівня теплового захисту, мінімізацію тепловтрат через містки холоду, а також встановлення енергоефективних вікон і дверей. Для будівель площею понад 5000 м² такі заходи є особливо критичними для досягнення сталих показників енергоспоживання. Окрему увагу приділено побутовій техніці: у випадку повністю обладнаних будівель вона повинна мати клас енергоефективності не нижче В, а в інших — забудовник зобов'язаний надати відповідні рекомендації покупцям або орендарям. Виконання зазначених вимог дозволяє суттєво скоротити споживання енергії та знизити експлуатаційні витрати впродовж життєвого циклу будівлі.

Категорія «Інновації» дає змогу отримати додаткові бали за впровадження рішень, не передбачених іншими категоріями. Наприклад, це може бути використання 100% відновлюваних джерел енергії, інтелектуальні системи управління ресурсами або інші унікальні підходи, що підвищують екологічну та енергетичну ефективність будівлі.