



Асоціація “Європейсько-українське енергетичне агентство”

Квітень, 2021

Позиція

Щодо необхідності інтеграції двох державних ініціатив: «Доступна іпотека» та «Зелений курс»

Вступ

27 січня Уряд України затвердив постанову щодо «доступної іпотеки»: ставку за кредитами визначили в межах 7% річних, що діятиме в межах програми «Доступних кредитів 5–7–9%».¹

Механізм передбачає, що Фонд розвитку підприємництва здійснюватиме компенсацію відсоткової ставки до рівня 7% річних за іпотечними кредитами, що надаються позичальникам на придбання житла, з метою зменшення їхньої вартості.²

Компенсацію Фонд надаватиме позичальникам, які отримали іпотеку в національній валюті в уповноваженому банку. В іпотеку можна буде придбати лише житло, побудоване після 2015 року, максимальний **термін іпотеки** — 20 років, а **мінімальний перший внесок** встановлено на рівні 15% від вартості житла.³

Водночас Уряд України неодноразово наголошував на тому, що для України є важливим «Європейський Зелений Курс» (EU Green Deal), який передбачає широкомасштабну декарбонізацію всіх економічних галузей, та включає в себе сектор енергетики, а також, особливо, — енергоефективність у будівлях. Зокрема, 3 березня 2021 року Кабінет міністрів України затвердив Національну економічну стратегію до 2030 року. Стратегія визначає головні кроки для розвитку різних галузей країни, де серед ключових принципів — декарбонізація економіки (підвищення енергоефективності, розвиток відновлюваних джерел енергії,

¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/63-2021-%D0%BF#Text>

² <https://www.epravda.com.ua/news/2021/02/9/670837/>

³ https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-zatverdzhennya-nacionalnoyi-eko-a179?fbclid=IwAR1RVluB3XN_pSW5oCXIQyOuR2tbslYlpJ_pjkwQG9Ht56rM-g5hUQIZT8



розвиток економіки замкненого циклу та синхронізацію з ініціативою «Європейський Зелений Курс»).

Державна програма «Доступна іпотека» є пріоритетною для України, проте у ній не передбачено жодного пункту та критерію щодо сталості будівель та рівня енергоефективності. Енергоефективні будівлі мають значно нижчий рівень споживання енергетичних ресурсів у порівнянні зі звичайними будівлями, і відповідно щомісячні витрати на утримання сталої та енергоефективної нерухомості є меншими і не створюють економічного навантаження на населення.

- *За статистикою, житлові будинки в Європі споживають у середньому 40 % енергії та виділяють близько 36 % CO₂.*
- *На будівельну промисловість припадає близько 30 % загальних відходів, що є дуже високим показником.*

Наразі, задля досягнення умов Паризького договору, кліматичних та енергетичних цілей ЄС на 2030 рік та цілей Європейського Зеленого Курсу, принципово важливо спрямувати інвестиції на проекти та заходи, націлені на забезпечення сталих умов життя для людей, збереження навколишнього середовища та енергоефективності, зокрема, у сфері будівництва.

Ефект зниження енергетичних витрат для населення можна досягнути шляхом надання субсидій за різними економічними моделями: бюджетні трансферти державних коштів, індуковані державою трансферти між виробниками та споживачами, звільнення від сплати податків, або зниження їхніх рівнів, тим самим сприяючи зниженню кінцевої ціни на енергетичні товари та послуги. Тому політики мають вирішити, яку економічну модель (або гібрид) потрібно застосовувати. Для цього потрібно оцінити поточний стан та прослідкувати ефект реформи за багатьма макроекономічними показниками: економічне зростання, валовий внутрішній продукт (ВВП), баланс платежів, урядові фіскальні інструменти, ринок праці (зайнятість, заробітна плата, рівень безробіття та пропозиція робочої сили), фінансовий ринок (інфляція, процентні ставки та курс валют). Дані макроекономічні показники є ключовими для побудови правильного впровадження реформи енергетичного субсидування. Наприклад, збільшення рівня безробіття, ймовірно, залишиться незмінним, якщо економічний рівень у країні високий. Подібним чином, запровадження реформи субсидій не завжди, але призводять до зростання цін, та часом — до інфляції.

Банківський сектор

Європейський Зелений Курс відіграє важливу роль для банків, що підкреслює важливість узгодженого підходу до регулювання ризиків. Обираючи принципи економічних стратегій сучасних країн «сталості та зеленості», банки мають адаптуватися до нового світу.

*За офіційним прогнозом Європейської комісії, вартість запровадження Європейського Зеленого Курсу — один трильйон євро, що переважно фінансуватиметься банками, відповідно саме **банки відіграватимуть ключову роль** у перехідному періоді, як у країнах ЄС, так і в Україні.*

- У грудні 2019 року, Європейське банківське управління (ЄБУ) оприлюднило План дій, де окреслено плани ЄБУ щодо результатів та заходів, пов'язаних з екологічними, соціальними та управлінськими факторами та ризиками. План дій також висвітлює деякі ключові політичні повідомлення на тему сталого фінансування задля надання певних роз'яснень відповідним фінансовим установам стосовно політичного спрямування ЄБУ на високому рівні та очікувань щодо управління кліматичними ризиками.⁴
- 27 листопада 2020 року Європейський центральний банк (ЄЦБ) опублікував остаточний та доповнений Посібник з кліматичних та екологічних ризиків після публічних консультацій. В посібнику пояснюється, як саме ЄЦБ очікує від банків розумного управління та прозорого розкриття таких ризиків, відповідно до чинних правил обачності.⁵ ЄЦБ тепер буде співпрацювати з банками у два конкретні етапи. На початку 2021 року він попросить банки провести самостійну перевірку з урахуванням наглядових очікувань, викладених у посібнику, та скласти на цій основі плани дій. Потім ЄЦБ проведе порівняльний аналіз перевірок та банківських планів з закликом до наглядового діалогу. У 2022 році він проведе повну наглядову перевірку банківських практик та зможе вжити певних заходів, у разі необхідності.

Окрім іншого, для досягнення кліматичних та енергетичних цілей ЄС на 2030 рік та досягнення цілей Європейського Зеленого Курсу принципово важливо спрямувати інвестиції на сталі проекти та заходи. Пандемія COVID-19 посилила необхідність перенаправлення потоків капіталу на сталі проекти, щоб адаптувати наші економіки, підприємства та суспільства, зокрема системи охорони здоров'я, до більш сталого взірця, до кліматичних та екологічних потрясінь і ризиків, з перевагами для здоров'я.

⁴https://www.eba.europa.eu/sites/default/documents/files/document_library/EBA%20Action%20plan%20on%20sustainable%20finance.pdf

⁵<https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/ssm.202011finalguideonclimate-relatedandenvironmentalrisks~58213f6564.en.pdf>

Для цього потрібно чітко визначення того, що є «стійким». Тому План дій щодо фінансування сталого зростання передбачав створення *загальної класифікаційної системи сталої економічної діяльності або «Таксономії ЄС»*.⁶ Зокрема, цей проект використовує сертифікацію третьої сторони, узгоджену з Таксономією ЄС (EUT), що являє собою впорядковану систему, яка встановлює перелік сталих видів економічної діяльності.

EUT є важливим фінансовим інструментом, що сприяє залученню сталих інвестицій та реалізації Європейського Зеленого Курсу. Він надає відповідні критерії сталості стосовно діяльності компаній, інвесторів та політиків, створюючи певну безпеку для інвесторів, захищає їх від «зелених витрат», допомагає пом'якшити фрагментацію ринку та перенаправити інвестиції туди, де вони потрібні найбільше.

Система класифікації EUT для сталої діяльності *базується на критеріях скринінгу*, встановлених Технічною групою експертів (TEG). На даний момент проекти критеріїв проходять законодавчу процедуру ЄС, перш ніж вони будуть офіційно прийняті та зможуть набути чинності. Ці критерії класифікуються на три основні елементи (екологічна, перехідна та стимулююча діяльність), що дозволять забезпечити більш надійний, точний та цілісний спосіб оцінки впливу економічної діяльності на світ та навколишнє середовище. Як підсумок, таксономія EUT є інструментом для сталого та екологічно-орієнтованого фінансування, який не завадить запровадити будь-якій країні.

Положення про таксономію (Regulation (EU) 2020/852 (Taxonomy) on the establishment of a framework to facilitate sustainable investment)⁷ було опубліковано в Офіційному віснику Європейського Союзу 22 червня 2020 р., що набрало чинності з 12 липня 2020 р. Положення про таксономію передбачає *шість екологічних цілей*:

- пом'якшення наслідків зміни клімату;
- адаптацію до кліматичних змін;
- стале використання та охорона водних та морських ресурсів;
- перехід до економіки замкнутого циклу;
- запобігання та контроль забруднення;
- захист та відновлення біорізноманіття та екосистем.

Задля того, щоб діяльність будь-якої установи могла здійснити істотний внесок у кожен з вищезгаданих цілей, можуть знадобитися різні засоби.

⁶https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities_en#why

⁷ https://ec.europa.eu/info/law/sustainable-finance-taxonomy-regulation-eu-2020-852_en



Висновки:

Таким чином, чим слабкішою є національна економіка країни, тим більше вона ризикує ослабнути через застосування субсидій для населення, що надаються з метою зменшення енергетичних витрат. Однак, в умовах сильнішої економіки більш доцільним є впровадження програм соціальної підтримки та зелених фінансових інструментів для стимулювання енергоефективності. Звичайно, певна частка субсидування буде існувати завжди, оскільки в кожній країні є відсоток населення, що не може собі дозволити в повній мірі оплачувати енергетичні потреби. Однак, програми економічного стимулювання для впровадження енергоефективності більше сприяють економічному розвитку, а впровадження субсидій, навпаки, погіршує економіку бідних країн іще більше.

Саме тому, у зв'язку із запровадженням державної програми «Доступна іпотека», є доцільним запровадити додатковий критерій нерухомості для участі в цій програмі — критерій сталості/енергоефективності будівель, що мав би підтверджуватись відповідним сертифікатом рівня енергоспоживання та сталості. Запровадження відповідного критерію стане стимулюючим фактором для діючих забудовників дотримуватися відповідного рівня сталості новобудов, а також для власників раніше збудованої нерухомості, та зменшувати енергетичні витрати діючих та майбутніх власників такої нерухомості.

В міру посилення регуляторного тиску надзвичайно важливо, щоб банки мали чіткий план вирішення кліматичних ризиків та фінансування екологічних програм. Банки в Україні повинні відображати бачення щодо клімату в рамках загальної системи ризиків та процесів розподілу капіталу, як це вже роблять прогресивні міжнародні банківські та фінансові інституції. Це нова епоха, в якій банки у всьому світі повинні шукати нові рішення, дані та технології, що мають перспективу на майбутнє, та мають створити всеосяжну систему управління кліматичними ризиками.

Іпотечний портфель банків буде значно ефективнішим та матиме менші ризики банкрутства за іпотечними договорами, якщо покупці житла виберуть сталі, енергоефективні та економічно вигідні будинки з довгостроковим фінансовим прогнозом утримання такого майна, що буде враховуватись на момент оформлення іпотеки.

Зелений іпотечний кредит (Green Home Green Mortgage), розроблений SMARTER Finance for Families — це унікальний іпотечний продукт для будинків, що можуть запропонувати банки шляхом надання дисконту (знижки) на відсоткову ставку при купівлі сертифікованого «зеленого» будинку. Оформлення саме «зеленої» іпотеки для банку сприятиме зменшенню ризику дефолту по іпотечному договору (через



зниження щомісячних витрат на комунальні послуги за рахунок сталості будівлі), порівняно з традиційними будинками.

SMARTER розробляє програму Green Home Green Mortgage у різних країнах задля стимулювання попиту на низьковуглецеві, енергоефективні зелені будинки, щоб уповільнити та зменшити обсяги викидів CO₂ у галузі нерухомості. Якщо банки співпрацюватимуть із програмою, надаючи зменшені іпотечні кредити, вони стануть частиною рішення для захисту нашої планети та покращення якості життя та добробуту людей.

З огляду на все вищезазначене, вкрай важливо налагодити співпрацю між банками, як основними держателями капіталу, що може бути використано для досягнення цілей Зеленого курсу та Цілей сталого розвитку, та між державою, яка запровадила Програму «Доступне кредитування 5–7–9», у рамках якого є Програма «Доступна іпотека», з метою включення в програму фінансування обов'язкового критерію сталості та енергоефективності нерухомості, що бере участь у Програмі «Доступна іпотека».

Інформаційна довідка

Європейсько-українське енергетичне агентство⁸ — це незалежна неприбуткова організація, відкрита для всіх учасників ринку енергоефективності та відновлюваної енергетики України, які мають на меті конструктивно співпрацювати з компаніями-однодумцями. Разом ми прагнемо зробити свій внесок у прозорий розвиток цих ринків, шляхом сприяння справедливому та сталому розвитку бізнесу, підвищенню інформованості громадськості про питання енергетики, а також шляхом впливу на енергетичну політику уряду.

Європейсько-українське енергетичне агентство реалізує проект **«Розумніші фінанси для сімей» (SMARTER Finance for Families) в Україні.**

SMARTER Finance for Families — це проект «Горизонт 2020» для впровадження амбіційних, але практичних програм «Зелені будинки та іпотечний кредит» у 12 європейських країнах, що включає співпрацю та участь 17 експертних організацій зеленого будівництва, екологічної енергетики, дослідницьких та інших організацій.⁹

Зміст зеленої іпотеки дуже простий — це доступна іпотека на будинки, що мають підтверджений сертифікатом рівень енергоефективності та/або екологічності.

⁸ <https://euea-energyagency.org/uk/>

⁹ <https://c2e2.unepdtu.org/smarter/>