

Зелена іпотека: як запустити ринок житла нового покоління

5 березня 2026 року в Києві відбувся круглий стіл «Зелена іпотека: як запустити ринок житла нового покоління», організований Державною установою «Інститут економіки та прогнозування НАН України» спільно з ініціативою SMARTER FINANCE FOR EU / European Centre of Excellence (Європейським центром досконалості).



Загалом питаннями розвитку ринку іпотечного кредитування науковці Інституту економіки та прогнозування НАН України опікуються вже не одне десятиліття. Низка фінансово-економічних криз, війна, а також вкрай недостатня увага держави суттєво обмежили формування цього ринку в Україні, хоча в розвинених країнах він традиційно виступає одним із драйверів соціоекономічного прогресу. Водночас саме тепер в Україні сформувались умови для другої спроби запуску іпотечного ринку. Наявність достатньо великих обсягів пропозиції інвестиційних ресурсів у вітчизняному банківському секторі, у міжнародних фінансових інституціях, а також напрацювання перспективного інструментарію, який дає змогу знизити кредитний ризик, здешевити вартість кредиту і забезпечити його цільове спрямування за екологічними стандартами і формалізованими зобов'язаннями Зеленого курсу ЄС, відкривають перспективи вирішення значної частини проблем, що стримували іпотечне кредитування в Україні після 2008 року. Дедалі більший інтерес у цьому напрямі викликає так звана зелена іпотека – як вид кредитування для придбання нової нерухомості, яка відповідає стандартам екології та енергоефективності, що має великі перспективи.



На цьому сфокусована мета ініціативи SMARTER4EU, яка розпочалась у рамках програми Horizon 2020 у 2019 році – залучення фінансових установ та забудовників житлової нерухомості до створення та запуску фінансового продукту, забезпеченого зеленою іпотекою. Наразі ініціатива об'єднує 17 організацій із 12 європейських країн. Співпраця з Інститутом економіки та прогнозування НАН України дає ініціативі можливість отримати макроекономічний аналіз та поглибити розуміння національного контексту, що є критично важливим для успішної адаптації європейських підходів зеленого фінансування в будівельному секторі до специфіки українського регуляторного середовища.

Наразі вже напрацьовано науковий інструментарій оцінки ефективності інвестиційних проєктів, сформовано наукові підходи до застосування механізмів змішаного фінансування для вирішення питань декарбонізації. Попри це, ключовими викликами залишаються слабкість нормативно-правової бази і професійної спроможності учасників ринку. Саме на цьому було сфокусовано тематику доповідей учасників круглого столу.

На початку заходу директор Інституту економіки та прогнозування НАН України академік НАН України **Валерій Геєць** наголосив, що запуск зеленої іпотеки є стратегічним кроком для забезпечення національної енергетичної безпеки та довгострокової економічної стійкості держави, тож необхідно забезпечити її науково обґрунтоване впровадження.



Керівник підрозділу Виконавчого агентства Європейської Комісії з питань клімату, інфраструктури та довкілля (CINEA) **Ганс Райн** підтвердив міжнародну підтримку ініціативи та акцентував на практичному аспекті інтеграції європейських стандартів щодо енергоефективності в українські будівельні норми. А виконавчий директор Smarter Finance4EU **Єлена Растрей**



та радник проєкту **Вікторія Петрович** (на фото – в центрі) окреслили роль зеленої іпотеки у зміцненні енергетичної безпеки та забезпеченні доступності сталого житла для населення.

Круглий стіл складався з чотирьох тематичних сесій, на яких було розкрито досвід впровадження зеленої іпотеки в інших країнах ЄС, а також окреслено проблемні питання і ознайомлено із напрацьованим інструментарієм у сфері зеленої іпотеки та сталого будівництва у банківському та будівельному секторах.

Під час першої сесії експерти SMARTER4EU **Стівен Борнкамп** та **Ханане Ель Гаск** презентували європейський досвід та методологію розвитку ринку, що базується на Таксономії ЄС (EU Taxonomy – Регламент ЄС 2020/852 – це класифікаційна система екологічно сталих видів економічної діяльності, створена для стимулювання інвестицій у зелені проєкти). **Дмитро Сич**, старший експерт з питань зеленого фінансування Офісу зеленого переходу при Міністерстві економіки, довкілля та сільського господарства України (на фото – зліва, справа – **Ігор Тихонов**), розповів про специфіку адаптації цих вимог до українських реалій і про вже здійснені кроки з формування технічних критеріїв визнання зелених проєктів.



Науковці Інституту економіки та прогнозування НАН України ознайомили учасників зі своїми останніми напрацюваннями у цій сфері. **Олександр Дячук**, к.т.н. с.н.с., провідний науковий співробітник відділу економіки енергетики та клімату Інституту економіки та прогнозування НАН України, детально зупинився на викликах та шляхах декарбонізації сектору будівель. Зокрема, сектори, пов'язані з будівництвом та постачанням енергії в будівлі, повинні отримати необхідну політичну основу та удосконалене законодавство для декарбонізації та бути здатними залучати інвестиції, а пріоритетом для них має стати відновлювана енергетика і енергозбереження.



У межах дискусії про розвиток будівництва завідувач відділу розвитку інфраструктури Інституту економіки та прогнозування

НАН України д.е.н. **Олена Никифорок** надала макроекономічну оцінку ринку житлового будівництва і розкрила основні характеристики розвитку галузі.



Підходи до кількісної оцінки ризиків зеленої іпотеки представив експерт зі стратегічного кліматичного фінансування у Repower Holdings **Тед Кронміллер**.



Окрему увагу було приділено готовності фінансових установ до впровадження нових продуктів. Захід привернув увагу великої кількості фінансових посередників, Національного банку України та Національної асоціації банків України. З доповідями виступили **Андрій Дубас** (президент Асоціації

українських банків), **Сергій Волков** (президент Національної іпотечної асоціації), **Сергій Кікоть**, начальник управління впровадження сталого банкінгу, департамент сталого банкінгу АБ «Укргазбанк»), **Ігор Тихонов** (голова Правління АТ «Creditwest Bank»), **Олександр Муришук** (начальник центру по роботі з партнерами по кредитуванню департаменту взаємовідносин з партнерами АТ «Ощадбанк»), **Сергій Москвін** (президент ГС «Українське об'єднання ринків капіталу»), **Андрій Тарасенко** (директор департаменту розвитку бізнесу ПрАТ «Укрфінжитло»), які розповіли про рівень готовності до впровадження зелених іпотечних продуктів та відповідні напрацювання.



Виступають Сергій Кікоть (у центрі, фото зліва) та Олександр Муришук (фото справа)

Питання сертифікації зелених будівель та стандартів енергонезалежності висвітлили експерти сертифікації екологічного будівництва, зокрема **Ірина Суходуб**, спеціалістка з моделювання будівель та сертифікації зеленого будівництва LEED із IC consulenten Україна розкрила практичний аспект та виклики поширенню зеленої сертифікації житлових будівель в Україні. Генеральний директор ГС «Українська рада зеленого будівництва» **Максим Кривошеєв** окреслив можливості сприяння сталому розвитку України. **Дмитро Струк** (директор з розвитку Kreator Bud) та **Віктор Бомчик** (керівник відділу продажу, Smart Девелопмент) представили досвід будівництва енергонезалежних житлових комплексів в Україні.



Підсумовуючи результати обговорення, завідувач відділу грошово-кредитних відносин Інституту економіки та прогнозування НАН України, д.е.н., с.н.с. **Євген Бублик** узагальнив ключові інституційні чинники, які потребують уваги для успішного запуску зеленої іпотеки, серед яких: синергія економічних інтересів учасників, подолання традиційних поведінкових бар'єрів, формування комплексного інструментарію, впровадження Зеленої таксономії та інфраструктури

первинних даних, цифровізація та платформізація процесів, інформаційно-аналітичне забезпечення та навчання.

У заключному слові заступник директора Інституту економіки та прогнозування НАН України член-кореспондент НАН України **Сергій Кораблін** підсумував ключові перспективи впровадження механізму зеленої іпотеки в Україні як інструменту зниження енергоємності економіки і підвищення національного добробуту.



Круглий стіл став першим у серії експертних сесій, спрямованих на формування в Україні сучасного, сталого ринку житла. Подальші заходи будуть спрямовані на узгодження підходів до формування моделі зеленої іпотеки для України, формування регуляторних пропозицій для органів влади та практичних рекомендацій щодо реалізації пілотних проєктів.



Фото Academ.media