

УДК 336.77

DOI: 10.60022/2(8)-7S

Сотніков Олександр Юрійович

здобувач третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти кафедри банківської справи

Державний торговельно-економічний університет, Україна

Sotnikov Oleksandr

PhD student of the Department of Banking

State University of Trade and Economics, Ukraine

ORCID: 0009-0008-7547-8232

ЗЕЛЕНЕ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА У ПІСЛЯВОЄННІЙ ВІДБУДОВІ УКРАЇНИ

Анотація. В умовах післявоєнної відбудови України особливого значення набуває формування ефективних механізмів фінансування модернізації та будівництва житлової й комерційної нерухомості на принципах сталого розвитку. Актуальність дослідження зумовлена потребою у створенні банківських інструментів, здатних забезпечити одночасне економічне зростання, енергетичну ефективність і кліматичну стійкість. Нами висувається припущення, що інтеграція принципів державно-приватного партнерства в банківські програми «зеленого» кредитування може суттєво прискорити енергомодернізацію житлового фонду та стимулювати розвиток нових секторів сталого фінансування в Україні. Методологічну основу становить порівняльний аналіз міжнародного досвіду банків Великої Британії, Нідерландів, Іспанії, США та Польщі, а також практик українських банків, що впроваджують кредити на енергоефективне житло. У ході дослідження проаналізовано поєднання кредитних інструментів із державними гарантіями, податковими пільгами та грантовими програмами, які забезпечують зниження ризиків для банків і позичальників. Отримані результати підтвердили ефективність комплексних фінансових моделей, де комерційні банки взаємодіють із державними програмами підтримки. На основі узагальнення досвіду запропоновано адаптовані для українського ринку продукти – «Кредит на відбудову з кліматичною орієнтацією», «Стійка реконструкція» та «Зелений кредит для логістики». Їх запровадження сприятиме розвитку ринку «зелених» фінансових продуктів, підвищенню інвестиційної привабливості будівельного сектору та реалізації принципу «Build Back Better» у післявоєнній відбудові економіки України.

Ключові слова: зелене фінансування, банківське кредитування, державно-приватне партнерство, енергоефективність, післявоєнна відбудова, «зелена» іпотека, стійка інфраструктура.

GREEN FINANCING OF CONSTRUCTION IN THE POST-WAR RECONSTRUCTION OF UKRAINE

Abstract. In the context of Ukraine's post-war reconstruction, the development of effective financial mechanisms for modernization and construction of residential and commercial real estate based on sustainability principles becomes crucial. The relevance of this study lies in the need to create banking instruments that simultaneously foster economic growth, energy efficiency, and climate resilience. The hypothesis assumes that integrating public-private partnership principles into «green» banking credit programs can accelerate energy modernization of the housing stock and stimulate the expansion of sustainable finance in Ukraine. The methodological framework is based on a comparative analysis of the international experience of banks in the United Kingdom, the Netherlands, Spain, the United States, and Poland, as well as Ukrainian banks' practices in energy-efficient mortgage lending. The study examines the combination of credit instruments with state guarantees, tax incentives, and grant programs that mitigate risks for banks and borrowers. The results confirm the effectiveness of integrated financial models where commercial banks cooperate with government support mechanisms. Based on the synthesized experience, the article proposes new financial products adapted for Ukraine – «Climate-Oriented Reconstruction Loan,» «Resilient Renovation,» and «Green Logistics Credit.» Their implementation will foster the growth of the «green» finance market, enhance investment attractiveness of the construction sector, and support the «Build Back Better» principle in Ukraine's post-war economic recovery.

Keywords: *green financing; bank lending; public-private partnership; energy efficiency; post-war reconstruction; green mortgage; sustainable infrastructure.*

Постановка проблеми. Післявоєнна відбудова України потребує створення нової фінансової архітектури, здатної забезпечити стале економічне зростання, енергоефективність та кліматичну стійкість. В умовах значних інвестиційних потреб ключовим стає питання залучення приватного капіталу через банківський сектор та механізми державно-приватного партнерства (ДПП). Проблема полягає у відсутності комплексної системи банківських продуктів, спрямованих на фінансування енергоефективного будівництва, термомодернізації житла та «зелених» інфраструктурних проєктів, що відповідали б європейським стандартам сталого фінансування. Саме пошук ефективних фінансових інструментів, здатних поєднати державну підтримку та ринкові механізми, визначає актуальність даного дослідження.

У світовій практиці значний внесок у розвиток системи «зеленого» кредитування зробили такі організації, як HSBC (Велика Британія), ING (Нідерланди), Wells Fargo (США), Tinsa та Gesvalt (Іспанія), які впроваджують енергоефективні іпотеки, податкові стимули та програми реноваційних кредитів. Їх досвід підтверджує взаємозалежність між державною політикою, регуляторними механізмами та активністю банківського сектору. В Україні подібні ініціативи здійснюють ПриватБанк, Ощадбанк, УкрГазБанк та УкрСиббанк, однак національний ринок «зеленого» кредитування перебуває на початковому етапі формування і потребує методологічного узгодження з європейською таксономією сталого фінансування. Попередні дослідження розглядали окремі аспекти ESG-управління та державних стимулів, проте залишаються недостатньо вивченими питання інтеграції банківських інструментів із механізмами ДПП у сфері «зеленого» будівництва.

Метою статті є розроблення підходів до формування системи банківського кредитування енергоефективних проєктів в умовах післявоєнного відновлення України з урахуванням принципів сталого розвитку. Для її досягнення визначено такі завдання:

- (1) проаналізувати міжнародний досвід функціонування «зелених» іпотечних програм;
- (2) дослідити стан і тенденції розвитку «зелених» кредитних продуктів в Україні;
- (3) обґрунтувати напрями вдосконалення банківських механізмів фінансування відбудови через ДПП.

Гіпотеза дослідження полягає у припущенні, що поєднання державних гарантій, податкових пільг та банківських кредитів із кліматичною орієнтацією створить умови для прискорення енергомодернізації та підвищення інвестиційної привабливості будівельного сектору. Методологічну основу становить порівняльний аналіз банківських практик у країнах ЄС і США, а також систематизація чинних програм українських банків. Інформаційну базу сформовано з відкритих даних банків, аналітичних звітів EBRD, Dentons, Odessa Journal, а також урядових ресурсів і матеріалів Forbes Ukraine. Оброблення даних здійснювалося з використанням методів контент-аналізу, порівняльного та системного узагальнення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання розвитку «зелених» фінансових інструментів та іпотечного кредитування вивчали такі дослідники, як Іоанно І. В., Тарасова О. В., Кузьменко О. Ю. [1], фахівці Copenhagen Centre on Energy Efficiency [2], експерти Європейсько-українського енергетичного агентства (EUEA) [3], Мостепан С. Д. [4], Худолій Ю. С. [5]. Їхні праці охоплюють широкий спектр аспектів формування системи сталого фінансування, функціонування green banking та впровадження «зеленої» іпотеки як інструменту енергоефективної модернізації житлового фонду. Дослідники наголошують на ролі фінансових установ у розвитку ESG-інвестицій, випуску «зелених» облігацій, сертифікованих кредитів та стимулюванні попиту на екологічно стале житло в Україні.

Розвиток зелених фінансових інструментів в Україні набуває особливої актуальності в умовах повоєнної відбудови та інтеграції до європейського економічного простору. Формування системи сталого фінансування, до якої належать ESG-інвестиції, «зелені» облігації та сертифіковані кредити, створює нові можливості для підприємств і домогосподарств, сприяючи енергетичній ефективності та зменшенню вуглецевого сліду (Іоанно, Тарасова, Кузьменко, 2025). Особливе місце в цій системі посідає «зелена іпотека» — інструмент, що поєднує фінансову вигоду для позичальників і банків із позитивним екологічним ефектом. Вона забезпечує підтримку енергоефективного житла, знижує ризики дефолту й витрати на утримання будівель (Copenhagen Centre on Energy Efficiency, 2020), а також підвищує ринкову привабливість нерухомості завдяки сертифікації й екологічним стандартам (EUEA, 2025). Українські науковці та практики відзначають, що розвиток green banking — зокрема кредитування екологічних житлових проєктів — є важливим напрямом модернізації фінансової

системи (Худолій та ін., 2024; Мостепан, 2019). Це вимагає не лише розширення лінійки «зелених» продуктів, а й формування інституційного середовища, яке стимулює банки впроваджувати екологічно орієнтовані фінансові рішення.

Мета статті. Розробка науково обґрунтовані підходи до формування системи банківського кредитування енергоефективних проєктів у процесі післявоєнної відбудови України з урахуванням принципів сталого розвитку та інтеграції механізмів державно-приватного партнерства

Виклад основного матеріалу. Зелені іпотечні кредити як спеціалізований фінансовий продукт набули значного поширення у багатьох країнах світу. Вони стимулюють попит на енергоефективне житло та допомагають досягати національних цілей у сфері енергозбереження і скорочення викидів парникових газів. Міжнародний досвід у розробці й впровадженні таких програм є цінним для України, оскільки дозволяє врахувати найкращі практики та адаптувати найбільш ефективні з них до вітчизняних умов. Особливого значення набуває визначення ролі банків як ключових фінансових посередників у зеленому будівництві, часто в рамках державно-приватного партнерства (ДПП) або за підтримки державних програм.

Банк HSBC UK пропонує спеціальну «зелену» іпотеку-програму Energy-Efficient Home Mortgages [6], метою якої є придбання або рефінансування житла з високим класом енергоефективності. Ключова вимога банку зводиться до наявності у об'єкта нерухомості сертифіката енергоефективності (EPC) класу «А» або «В». Кредити позичальникам надаються за фіксованими або плаваючими процентними ставками, а додатковим стимулом є кешбек за купівлю або рефінансування енергоефективного житла. Банківський продукт орієнтований на широке коло клієнтів – як перших покупців житла, так і тих, хто покращує оселю або рефінансує діючу іпотеку на вигідніших «зелених» умовах. Таким чином, даний банківський продукт демонструє комплексний підхід до заохочення енергоефективності в житловому секторі через фінансові важелі, що може слугувати прикладом для українських банків.

Хоча продукт Home Equity Line of Credit (HELOC) від американського банку Wells Fargo прямо не позиціонується як «зелена» іпотека, його структура надає можливості для фінансування енергоефективних покращень житла [7]. HELOC – це відновлювальна кредитна лінія під заставу нерухомості, кошти від якої можна гнучко використовувати на різні потреби, зокрема ремонт та модернізацію будинку. У США такий інструмент часто слугує для фінансування модернізації приватних будівель, і його потенціал можна спрямувати на «зелені» цілі. У вітчизняному контексті подібний банківський продукт міг би бути адаптований спеціально для енергомодернізації приватних будинків і квартир. Наприклад, банки могли б пропонувати кредитні лінії під заставу житла, кошти від яких цільово витрачаються на встановлення сонячних панелей, утеплення фасадів, заміну вікон на енергоощадні або модернізацію систем опалення. Використання коштів від «зелених» кредитів дозволяє позичальникам отримати довгострокові вигоди у вигляді економії на комунальних платежах, підвищення комфорту та вартості житла. До того ж суттєво підвищило б привабливість «зелених» кредитів та ефективність їх використання урядові програми компенсацій або часткового відшкодування відсотків на енергоефективні заходи.

Прикладом інноваційного підходу є програма «Groen Hypotheek» від нідерландського банку ING [8], головна особливість якої полягає у диференційованій знижці на іпотечну ставку залежно від енергоефективності житла: чим вищий клас енергоефективності будинку, тим більшу відсоткову знижку отримує позичальник. Найвигідніші умови надаються для будинків з майже нульовим споживанням енергії. Такий підхід створює прямий фінансовий стимул для покупців обирати екологічно чисте житло, а забудовників – зводити енергоефективні будівлі. Для України впровадження схожої «зеленої» іпотеки могло б стати потужним рушієм енергоефективності у житловому секторі. Українські банки могли б запровадити диференційовані іпотечні програми, відповідно до яких процентна ставка зменшується зі зростанням підтвердженого класу енергоефективності житла (наприклад, на основі сертифікатів енергетичної ефективності будівель). Державні програми підтримки можуть бути інтегровані в такі банківські продукти, надаючи додаткові компенсації або гарантії за «зеленими» іпотеками, що зробить їх більш привабливими для населення та сприятиме досягненню національних цілей у сфері енергозбереження.

У деяких випадках банки діють у тісній співпраці з урядами, пропонуючи пільгове фінансування в рамках програм державно-приватного партнерства. Показовим є іспанський проєкт Rehabilitación Sostenible [9], орієнтований на енергоефективну реновацію будівель. Уряд Іспанії за підтримки банків надавав підприємствам позики під низький відсоток – приблизно 2,9% річних у комбінації з прямими субсидіями на енергомодернізацію. Фактично власникам будівель пропонували гранти, що покривали

близько 20% вартості термомодернізації (через податкові пільги або прямі дотації), а решту витрат можна було профінансувати пільговим «зеленим» кредитом. Прикладом успішного використання цієї програми став бізнес-парк у барселонському районі «22at», який отримав таке фінансування для повної «зеленої» реновації офісних будівель [10]. У результаті, після утеплення огорожувальних конструкцій, модернізації опалення та встановлення сонячних панелей, ринкова вартість цього активу зросла приблизно на 30%. Дослідження показують, що комплексна реновація нерухомості підвищує її вартість у середньому на 35-42%. Отже, інвестиції в енергоефективність окупаються не лише економією енергії, а й зростанням ринкової ціни майна. Такий досвід демонструє, як поєднання державних стимулів (надання субсидій та податкових пільг) з банківським кредитуванням стимулює розвиток термомодернізації будівель. Цей досвід доречно запровадити в Україні.

Великі комерційні банки і міжнародні фінансові організації активно фінансують проекти стійкої енергетики, часто використовуючи механізми ДПП. Наприклад, Santander Bank Polska профінансував будівництво торговельного центру Galeria Młociny у Варшаві на пільгових умовах завдяки відповідності проекту кліматичним критеріям ЄС [11]. Позичальник отримав кредит €145,2 млн на 5 років, класифікований як такий, що відповідає екологічній цілі EU Тахопому з адаптацією до зміни клімату. За рахунок коштів були встановлені сучасні протипаводкові системи та сонячні електростанції, поліпшено енергоефективність будівлі. В результаті підвищення кліматичної стійкості об'єкта страховики зменшили страхові премії для цього ТРЦ приблизно на 25%. Це демонструє фінансові вигоди від інвестицій, які здійснюються з урахуванням кліматичних ризиків. Яскравою ілюстрацією «зелених інвестицій» є приклад «зеленого» кредитування ЄБРР, нещодавно надав позику €50 млн українській логістичній компанії Nova Post для відновлення та модернізації її об'єктів з акцентом на енергоефективність та відновлювану енергетику [12]. Цей кредит структурований з урахуванням воєнних ризиків і може надаватися в гривні або євро під гарантію ЄС, що покриває 15% суми позики (фактично страхує частину військового ризику). Додатково Nova Post отримає грант до €1,5 млн на програми декарбонізації і відновлення трудового потенціалу, наданий донорськими фондами [12]. Такий підхід демонструє поєднання кредитів від МФО, гарантій від держав/ЄС та грантів, тобто як партнерство публічного і приватного секторів здатне залучити значні «зелені» інвестиції навіть за умов підвищених ризиків. Узагальнюючи, міжнародні практики підтверджують, що банки у співпраці з державою та міжнародними партнерами є ключовими провайдерами фінансових інструментів для «зеленого» будівництва та модернізації, а їхній досвід може слугувати дорожньою картою для України.

В Україні останніми роками спостерігаються певні позитивні зрушення у банківському секторі щодо підтримки енергоефективності домогосподарств, що проявляється у розробці цільових кредитних програм для фінансування заходів з енергоефективності житла. Хоча такі ініціативи не є прямою альтернативою класичним «зеленим іпотекам», їх можна розглядати як проміжний етап на шляху до формування повноцінного ринку «зеленого» іпотечного кредитування в Україні. Ці кредити спрямовані на фінансування придбання та встановлення обладнання для підвищення енергонезалежності домогосподарств, що сприяє наближенню масового споживача до використання відновлюваних джерел енергії.

Наразі провідні системно важливі банки України (ПриватБанк, Ощадбанк, Укргазбанк, Укрсиббанк та ін.) вже пропонують спеціальні кредитні продукти для підвищення енергоефективності житла, інформацію про деяких з них наведено в табл. 1. Вони поєднують риси класичної іпотеки/споживчого кредиту з елементами «зеленого» фінансування, спрямованого на встановлення альтернативних джерел енергії та енергоефективного обладнання.

Таблиця 1

Кредитні продукти системно важливих банків України для фінансування енергоефективності та відновлюваної енергетики в домогосподарствах

Назва банку	Назва кредитного продукту	Сума кредиту, грн	Строк кредиту	Перший внесок	Процентна ставка (річних)
Приватбанк	«Джерела енергії»	100 000 - 480 000	12 - 60 місяців	від 10%	0% (з компенсацією) / UIRD 3М + 7% (без)
Укргазбанк	«ЕнергоНезалежний»	20 000 - 500 000	до 5 років (60 місяців)	20%	(не вказано)
Ощадбанк	«Зелена енергія»	100 000 - 1 000 000	1-6 років (12-72 місяців)	від 15%	19.5%
Укрсиббанк	«Кредити на домашні сонячні електростанції»	до 150 000	до 3 років (36 місяців)	(не вказано)	15.99%

Джерело: складено автором за [13,14,15,16]

Спільною рисою всіх перелічених продуктів є їх цільове призначення, яке спрямоване на фінансування придбання та встановлення обладнання для підвищення енергоефективності та використання відновлюваних джерел енергії (сонячні панелі, теплові насоси, системи накопичення енергії тощо). Діапазони сум кредитування у різних банках схожі – від кількох десятків тисяч до кілька сот тисяч гривень, максимуми варіюються (Приватбанк та Ощадбанк кредитують до 0,5 млн і 1 млн грн відповідно). Строки кредитування переважно знаходяться в межах 1-5 років, іноді до 6 років. Майже всі програми передбачають обов'язковий початковий внесок від позичальника (10-20% вартості проєкту), що слугує механізмом зниження кредитних ризиків для банку.

Найбільші відмінності між продуктами спостерігаються в умовах процентних ставок та додаткових компенсацій. Процентні ставки варіюються від фактично нульової (у ПриватБанку за умови державної компенсації відсотків) до досить високої 19,5% річних в Ощадбанку. Укрсиббанк пропонує фіксовану ставку 15,99%, тоді як Укргазбанк у публічному доступі не оприлюднює конкретної ставки (ймовірно, вона встановлюється індивідуально). Деякі банки передбачають додаткові умови: ПриватБанк пропонує нульову ставку за наявності державної компенсації (в рамках держпрограми енергоефективності), а в іншому випадку стандартна ставка прив'язана до індексу UIRD 3M + 7%. Ощадбанк та Укргазбанк очевидно пропонують інші комісії або особливі умови, проте інформація про них недостатньо прозора у відкритих джерелах.

Зазначені кредитні продукти поки що є проміжною формою між класичною іпотекою та повноцінним «зеленим» фінансуванням. Вони дозволяють домогосподарствам інвестувати в енергоефективність і відновлювану енергетику, а банкам нарощувати частку «зелених» кредитів у кредитних портфелях. Наступним кроком має стати поява в Україні справжніх «зелених» іпотечних кредитів на покупку енергоефективного житла, які широко використовуються у зарубіжних країнах, про що мова йшла раніше.

У повоєнній відбудові України доцільно запровадити спеціалізовані кредитні продукти, що поєднують пільгове фінансування з вимогами кліматичної стійкості та енергоефективності. Такий підхід дозволить залучити значні інвестиції у «зелену» модернізацію інфраструктури, знизити ризики від майбутніх кліматичних потрясінь і водночас прискорити економічне відновлення, наближаючи його до європейських стандартів сталого розвитку. Нижче запропоновано три типи «зелених» кредитних продукти, орієнтованих на різні пріоритети відбудови, а також інструменти державно-приватного партнерства для їх реалізації. При розробці пропозицій враховано нові законодавчі рамки, зокрема Закон України № 7508 (від 19 червня 2025 р.) [17] щодо вдосконалення механізму залучення приватних інвестицій через ДПП для післявоєнної відбудови, який розширює можливості застосування ДПП у житловому будівництві, спрощує відповідні процедури та проголошує публічно-приватне партнерство одним з ключових інструментів відбудови житла в Україні. В його межах вперше запроваджено такі механізми, як гарантія мінімального доходу інвестора, що має посилити захист приватних партнерів. Відповідно, акцент робиться на поєднанні банківського кредитування з державними гарантіями, компенсаціями та інвестиціями міжнародних фінансових організацій.

«Кредит на відбудову з кліматичною орієнтацією» пропонується запровадити як довгостроковий кредит на відновлення об'єктів інфраструктури та житла у постраждалих регіонах, обов'язковою умовою якого є рівень кліматичної адаптації будівлі («Climate Resilience Loan»). Подібна модель була випробувана у Польщі. Запровадження аналогічного кредитного продукту в Україні дозволить відбудовувати житло і критичну інфраструктуру одразу за європейськими стандартами стійкості. Державна підтримка може здійснюватися у формі часткових гарантій по таких кредитах (на рівні до 30% суми позики) або за рахунок коштів спеціального страхового фонду ризиків. Це дозволило б банкам надавати більш довгострокові та дешеві кредити для проєктів, що реалізуються у зоні підвищених ризиків, оскільки держава виступає частково гарантом для економічних агентів, які наражаються на військові та кліматичні ризики. У результаті прискориться відновлення зруйнованих регіонів, а нова інфраструктура буде менш вразливою до майбутніх катастроф.

Другим напрямом є пільгове кредитування швидкої модернізації існуючих будівель малого і середнього бізнесу з підвищенням їх енергоефективності в рамках кредитного продукту «Стійка енергоефективна реконструкція». Ідея базується на успішному іспанському досвіді Rehabilitación Sostenible, відповідно до якого підприємства отримували кредити під 2,9% річних у поєднанні з субсидіями 20% на термомодернізацію[9]. Для України пропонується ДПП-модель, згідно з якою комерційні банки надають пільгові кредити на енергомодернізацію офісів, готелів, ТРЦ тощо, а держава спільно з міжнародними фондами відновлення компенсує частину відсотків або надає гранти,

що покривають до 20% вартості проєкту. Такий продукт стимулюватиме масову термомодернізацію комерційної нерухомості по всій країні. Бізнес зможе скоротити енергоспоживання та операційні витрати, підвищити конкурентоспроможність, тоді як оновлені будівлі зростуть в ринковій вартості (як показав іспанський досвід - в середньому на 35-42% після повної реновації). Додатково, наближення української нерухомості до європейських екостандартів підвищить її інвестиційну привабливість. Реалізувати програму можна через партнерство із залученням банків, держави та донорів. Держава/ міжнародні фонди беруть на себе компенсацію частини відсотків або початкових витрат позичальників, банки - кредитний ризик, а позичальники отримують швидкий доступ до фінансування заходів модернізації.

Третій продукт «Зелений» кредит на відбудову логістики (Green Warehouse Rebuild) призначений для відновлення логістичних об'єктів (складів, розподільчих центрів, терміналів), зруйнованих або пошкоджених війною, за принципом Build Back Better. Йдеться про кредити на відбудову логістичних об'єктів з обов'язковою вимогою впровадження сучасних технологій енергоощадності та безпеки. Яскравим прикладом є згадана вище угода ЄБРР із Nova Post. Кредит був наданий на відновлення та модернізацію логістичної інфраструктури, включно з встановленням резервних джерел живлення, енергоефективного LED-освітлення, систем пожежної безпеки та інтеграцією відновлюваних джерел енергії у склади. Поштовхом для цього проєкту стала потреба відбудувати сучасний сортувальний хаб Nova Post у Харкові, повністю знищений російським ракетним ударом у жовтні 2023 р. (тоді загинуло 6 працівників і був паралізований ключовий центр доставки). Кредит ЄБРР структурований з урахуванням воєнних ризиків, а саме: забезпечений гарантією ЄС на 15% суми (що фактично страхує першу втрату), і паралельно Nova Post отримає до €1,5 млн грантових коштів на «зелену» модернізацію. Цей кейс довів, що навіть у воєнний час можна залучати значні інвестиції в сталу відбудову, якщо міжнародні фінансові інституції та держава розділяють ризики з бізнесом. З огляду зазначеного, варто започаткувати масштабну програму відбудови «зелених» логістичних центрів за участю кількох МФО – ЄБРР, Світового банку, ЄІБ, KfW тощо. Міжнародні партнери надаватимуть довготермінові пільгові кредити, а уряд України та донори - частково гарантуватимуть їх від воєнно-політичних ризиків (за аналогією з гарантією ЄС для позики ЄБРР). Кошти будуть направлені на відбудову будівель і мереж з обов'язковою інтеграцією ВДЕ (сонячні панелі на дахах, біокотельні), систем накопичення енергії та автоматизованих систем енергозбереження, а також модернізацію систем безпеки. Такий кредит допоможе логістичним операторам швидше відновити діяльність і одночасно знизити операційні витрати за рахунок економії пального та електроенергії, що підвищить їх платоспроможність і стійкість ланцюгів постачання. Інтеграція ж відновлюваної енергетики в інфраструктуру сприятиме довгостроковій декарбонізації транспортно-логістичного сектору.

Впровадження запропонованих трьох продуктів - «Кредит відбудови з кліматичною адаптацією», «Стиійка реконструкція» та «Зелений» кредит для логістики» забезпечить синергію між нагальною післявоєнною відбудовою і довгостроковою екологізацією економіки України. Банківський сектор отримає фінансово привабливий і «кліматично дружній» кредитний портфель, а суспільство – відбудовані за принципами сталості міста та інфраструктуру. Такий підхід узгоджується з європейськими стандартами та принципом Build Back Better, закладаючи основу для більш стійкого й екологічно чистого майбутнього.

Для успішної реалізації зазначених кредитних ініціатив необхідне використання сучасних інструментів державно-приватного партнерства, що зменшують ризики для інвесторів і залучають приватний капітал у соціально важливі проєкти. Зокрема, доцільно застосувати такі механізми як Availability payments (платежі за доступність). Цей підхід передбачає, що держава або громада здійснює приватному партнеру поетапну оплату об'єкта вже після введення його в експлуатацію та за умови належної якості утримання. Таким чином, приватний інвестор спочатку буде об'єкт власним коштом, а держава протягом, скажімо, 15-25 років виплачує йому фіксовану плату за фактичну наявність і обслуговування об'єкта, незалежно від того, чи генерує він прямий дохід. Availability-модель підвищує інвестиційну привабливість проєктів, які не приносять достатнього прибутку від користувачів (типове соціальне житло, школи, лікарні). Наприклад, у Ірландії в межах програми соціального житла держава укладає угоду з приватним консорціумом, який будує та обслуговує житло, а протягом 25 років держава сплачує йому регулярні «платежі за доступність» за умови дотримання стандартів якості. Запровадження моделі платежів за доступність в Україні, особливо для будівництва соціального і тимчасового житла для ВПО та постраждалих сімей, дало б змогу залучити приватних девелоперів навіть при обмеженій платоспроможності населення. Приватний інвестор буде впевнений, що держава/

громада гарантує йому повернення інвестицій через регулярні платежі, що суттєво знижує комерційні ризики проєкту. Цей механізм доцільно застосувати насамперед для житла, в якому пряма орендна плата від мешканців мінімальна і дотується державою або донорами. Ірландський досвід підтверджує, що поєднання інтересів бізнесу і соціальної мети можливе, коли держава бере на себе зобов'язання довгострокових платежів за доступність та якість житла.

Законом № 7508 вперше в Україні запроваджується механізм гарантії мінімального доходу (Minimum Revenue Guarantee, MRG). для приватного партнера у проєктах ДПП. Це означає, що держава може компенсувати інвестору недоотримані доходи, якщо фактичний попит або виручка від проєкту виявляться нижчими за прогнози. MRG захищає приватного інвестора від ризику недостатнього використання об'єкта (наприклад, недозавантаження платної дороги чи паркінгу) і тим самим підвищує банківську привабливість проєкту. (навести посилання) Запровадження MRG особливо актуальне в умовах післявоєнної України, оскільки існує невизначеність щодо темпів повернення населення в України із-за кордону, платоспроможності користувачів інфраструктури тощо. Надання державою гарантії мінімального доходу знижує ризики кредиторів і дозволяє залучити фінансування під нижчі процентні ставки, оскільки частина трафікового або платіжного ризику приймає на себе держава. Це нововведення значно розширить можливості проєктів ДПП у таких сферах, як платні дороги, громадський транспорт, об'єкти ЖКГ та інші проєкти, що залежать від майбутніх доходів.

На нашу думку, одним із перспективних підходів для забезпечення доступного житла, є механізм змішаного (перехресного) фінансування, коли в межах одного проєкту поєднуються комерційна і соціальна складові. Приватний девелопер будує комплекс, частину квартир у якому продає/здає за ринковими цінами, а іншу частину передає малозабезпеченим сім'ям на умовах соціального найму або у власність (як компенсацію за знищене житло). Прибуток від реалізації «комерційних» квартир частково перекидає витрати на будівництво соціального житла в цьому ж проєкті, тобто здійснюється крос-субсидування. У світі є успішні приклади реалізації таких проєктів, до яких належить проєкт Casa Paulista (Бразилія)[18]. Цей проєкт передбачає, що приватні забудовники отримали право продати частину збудованих квартир на ринку, натомість іншу частину безкоштовно передали малозабезпеченим сім'ям в рамках державної програми. Подібну схему використали в Бахрейні. У першому житловому ДПП країни компанія Naseej збудувала 2800 одиниць житла, з яких 367 одиниць продала на відкритому ринку, а виручені кошти дозволили профінансувати будівництво 2433 соціальних квартир, переданих уряду для розподілу громадянам. Цей пілотний проєкт у Бахрейні показав, що приватний сектор готовий інвестувати у соціальне житло за умови можливості отримати прибуток від частини комерційних продажів. (посилання) У післявоєнній відбудові України такий підхід теж має сенс для запровадження. Наприклад, міська рада надає земельну ділянку під відбудову зруйнованого кварталу, приватний забудовник зводить там певну кількість квартир для постраждалих сімей безкоштовно (як соціальне або нове житло взамін знищеного), а решту квартир реалізує на ринку. Державою/громадою можуть бути надані гарантії щодо викупу або оплати тих квартир, що призначені для потерпілих, щоб девелопер був впевнений у поверненні інвестицій. Водночас влада має стимулювати забудовника шляхом підключення відбудованих будинків до інженерних мереж за рахунок коштів бюджету, надання податкових пільг, прискорення видачі дозволів на будівництво тощо. Обов'язковою умовою має стати розробка прозорого конкурсного відбору приватних інвесторів і здійснення ретельного контролю якості будівництва з боку держави або незалежних експертів. Завдяки крос-субсидуванню можна одночасно збільшити фонд доступного житла та зробити проєкт привабливим для інвестора.

Суттєвим бар'єром для приватних інвесторів у повоєнній Україні є підвищені воєнні та політичні ризики. Тому паралельно з вищеописаними механізмами слід задіяти інструменти розподілу ризиків за участю міжнародних партнерів. Як показав приклад з Nova Post, гарантії від міжнародних фінансово-кредитних інституцій можуть покривати найбільш ризикову частку кредиту. Страхування воєнно-політичних ризиків може відбуватися за участю МФО, зокрема підрозділу MIGA (Multilateral Investment Guarantee Agency) Світового банку. Така міжнародна підтримка покриває ризики за публічними інвестиціями і дозволяє мобілізувати приватний капітал на вигідніших умовах.

Держава має відігравати провідну роль у розподілі ризиків і стимулюванні «зеленого» відновлення. Крім прямих фінансових гарантій та співфінансування, уряду України варто впровадити податкові пільги для проєктів відбудови з використанням енергоефективних технологій (наприклад, податкові канікули на імпорт обладнання для ВДЕ або звільнення від податку на прибуток для компаній, що реінвестують у «зелену» відбудову). Важливим є і стимулювання попиту на енергоефективні рішення серед населення, до яких можна віднести продовження програм на кшталт «тепліх кредитів» або

компенсацій за утеплення житла, щоб створити масовий ринок для банківських «зелених» продуктів. Доречно також подбати про визначення чітких критеріїв стійкої відбудови, які будуть закріплені на законодавчому рівні. Доцільно розробити національну «Таксономію», що являє собою єдину систему критеріїв і вимог до проєктів відновлення з точки зору їх екологічної та енергетичної ефективності, наявності якої (аналогічно до EU Taxonomy) дозволить чітко класифікувати, які проєкти можна вважати «зеленими» або «сталими». Це сприятиме залученню цільового фінансування від міжнародних партнерів та інвесторів під ці проєкти. Уже нині в межах ініціатив Team Europe значні ресурси спрямовуються на «зелене» відновлення енергетики та підвищення енергоефективності в Україні, а впровадження уніфікованих стандартів лише посилить синергію між українською відбудовою та європейським «зеленим курсом».

Висновки. Результати проведеного дослідження підтвердили висунуту гіпотезу про те, що поєднання банківських механізмів кредитування з елементами державно-приватного партнерства є ефективним інструментом прискорення енергомодернізації, зниження кліматичних ризиків та підвищення інвестиційної привабливості будівельного сектору України. Порівняльний аналіз міжнародного досвіду продемонстрував, що «зелені» іпотечні програми, підтримані державними гарантіями, податковими пільгами та грантовими фондами, стають каталізатором ринку сталого будівництва й водночас інструментом соціально-економічного розвитку. Практики Великої Британії, Нідерландів, Іспанії та Польщі показали, що державна участь на початковому етапі дозволяє мінімізувати ризики для банків і сформувати сталий попит на енергоефективне житло. Цей досвід є цінним орієнтиром для України, оскільки дозволяє уникнути структурних дисбалансів і прискорити створення власного сегмента «зеленого» кредитування.

Аналіз національних банківських програм довів, що в Україні вже існують первинні інституційні передумови для формування системи кліматично орієнтованого фінансування. Діяльність таких банків, як ПриватБанк, УкрГазБанк, Ощадбанк і УкрСиббанк, свідчить про зародження практик енергокредитування, однак їхня ефективність обмежується відсутністю уніфікованих стандартів, гарантійних механізмів і державної компенсаційної підтримки. Отже, інтеграція цих елементів у єдину фінансову модель є критично важливою для масштабування відповідних продуктів і підвищення довіри населення.

Запропоновані у статті нові банківські продукти - «Кредит на відбудову з кліматичною орієнтацією», «Стилка реконструкція» та «Зелений кредит для логістики» – становлять практичний внесок у розвиток системи сталого фінансування в Україні. Їхня реалізація сприятиме не лише фінансуванню відбудови житлової та комерційної нерухомості, а й модернізації інфраструктури відповідно до стандартів ЄС, підвищенню вартості активів і зміцненню кліматичної стійкості економіки. Запропонована концепція створює умови для гармонізації українського фінансового ринку з європейською таксономією сталого розвитку.

Наукова новизна дослідження полягає у розробленні концептуальної моделі синергії банківського кредитування та механізмів державно-приватного партнерства у сфері «зеленого» будівництва, що забезпечує практичну реалізацію принципу Build Back Better у процесі післявоєнної відбудови. Практичне значення одержаних результатів полягає у можливості використання їх для вдосконалення державної політики у сфері сталого фінансування, розроблення нових банківських продуктів і формування партнерських програм між банками, міжнародними фінансовими організаціями та державними структурами.

Подальші дослідження доцільно спрямувати на кількісну оцінку впливу «зелених» кредитних інструментів на ВВП, енергоспоживання та зайнятість у будівельній галузі, а також на розроблення системи показників моніторингу ефективності кліматично орієнтованого фінансування в Україні. Такий науковий напрям може стати підґрунтям для формування інтегрованої стратегії сталого економічного відновлення держави.

Література

1. Іоанно І. В., Тарасова О. В., Кузьменко О. Ю. Фінансова система та інструменти сталого інвестування: перспективи для підприємств [Електронний ресурс]. – 2025. – Режим доступу: <https://economic-prostir.com.ua/wp-content/uploads/2025/04/199-191-197-ioanno.pdf> (дата звернення: 31.10.2025).

2. Copenhagen Centre on Energy Efficiency. Green mortgages and renovation loans (Toolkit for financial institutions) [Електронний ресурс]. – 2020. – Режим доступу: <https://c2e2.uneccc.org/wp->

content/uploads/sites/3/2020/12/ua-toolkit-financial-institutions.pdf (дата звернення: 31.10.2025).

3. European-Ukrainian Energy Agency (EUEA). Green mortgage – a handbook for financial institutions [Електронний ресурс]. – 2025. – Режим доступу: <https://euea-energyagency.org/wp-content/uploads/2025/07/Posibnyk-dlya-fin-ustanov-didzhytal.pdf> (дата звернення: 31.10.2025).

4. Мостепан С. Д. «Зелене» кредитування [Електронний ресурс]. – 2019. – Режим доступу: https://www.visnyk-econom.uzhnu.uz.ua/archive/23_2_2019ua/8.pdf (дата звернення: 31.10.2025).

5. Худолій Ю. С. та ін. Green banking та його розвиток в Україні [Електронний ресурс]. – 2024. – Режим доступу: <https://journals.nupp.edu.ua/eir/article/download/3622/2991/4840> (дата звернення: 31.10.2025).

6. HSBC. Mortgages for energy-efficient homes [Електронний ресурс]. – [б. р.]. – Режим доступу: <https://www.hsbc.co.uk/mortgages/energy-efficient/#:~:text=the%20property%20must%20have%20an,rating%20of%20A%20or%20B> (дата звернення: 31.10.2025).

7. Wells Fargo. Home Improvement Loans [Електронний ресурс]. – [б. р.]. – Режим доступу: <https://www.wellsfargo.com/personal-loans/home-improvement/> (дата звернення: 31.10.2025).

8. ING. Groen Hypotheek [Електронний ресурс]. – [б. р.]. – Режим доступу: <https://social-enterprise.nl/finance-tool/ing-groenfinanciering/#:~:text=ING%20Groenfinanciering%20verstrekt%20leningen%20met,de%20overheid%20groene%20investeringen%20stimuleert> (дата звернення: 31.10.2025).

9. Tinsa. Energy efficiency programmes in Spain (20 % tax deduction for thermal modernisation) [Електронний ресурс]. – 2025. – Режим доступу: <https://www.tinsa.es/blog/tinsa/subvenciones-eficiencia-energetica/#:~:text=%2A%20Hasta%20el%2020,demanda%20de%20calefacci%C3%B3n%20y%20refrigeraci%C3%B3n> (дата звернення: 31.10.2025).

10. Gesvalt. Study on the impact of renovations on housing prices in Madrid and Barcelona [Електронний ресурс]. – 2023. – Режим доступу: <https://gesvalt.com/blog/complete-refurbishment-boosts-home-values-by-up-to-35-in-madridand-42-in-barcelona/#:~:text=This%20means%20homes%20in%20Madrid,be%20boosted%20by%20over%20%E2%82%AC85%2C000> (дата звернення: 31.10.2025).

11. Dentons. Press release on the refinancing of Galeria Młociny [Електронний ресурс]. – 2024. – Режим доступу: <https://www.epp-poland.com/en/epp-and-echo-investment-have-secured-eur-145-2-million-refinancing-loan-for-galeria-mlociny/#:~:text=Polish%20developer%2C%20have%20successfully%20secured,Taxonomy%20on%20climate%20change%20adaptation> (дата звернення: 31.10.2025).

12. Odessa Journal. EBRD loan for Nova Post (reconstruction and energy efficiency goals) [Електронний ресурс]. – 2025. – Режим доступу: <https://odessa-journal.com/ebrd-provides-50-million-loan-to-nova-post-to-support-wartime-growth-and-inclusive-recovery#:~:text=The%20European%20Bank%20for%20Reconstruction,efficiency%2C%20and%20strengthen%20its%20workforce> (дата звернення: 31.10.2025).

13. ПриватБанк. Кредит «Джерела енергії» [Електронний ресурс]. – [б. р.]. – Режим доступу: https://privatbank.ua/kredyty/energy_sources (дата звернення: 31.10.2025).

14. УкрГазБанк. Кредит «Енергонезалежний» [Електронний ресурс]. – [б. р.]. – Режим доступу: https://www.ukrgasbank.com/energy_loan/ (дата звернення: 31.10.2025).

15. Ощадбанк. Кредит «Зелена енергія» [Електронний ресурс]. – [б. р.]. – Режим доступу: <https://www.oschadbank.ua/credit/green-energy> (дата звернення: 31.10.2025).

16. УкрСиббанк. Кредит на домашні сонячні електростанції [Електронний ресурс]. – [б. р.]. – Режим доступу: <https://ukrsibbank.com/news-post/ukrsibbank-pochav-vidavati-kredit-na-domashni-sonyachni-elektrostantszii/> (дата звернення: 31.10.2025).

17. Forbes Ukraine. Щодо ухвалення Закону № 7508 «Про державно-приватне партнерство для залучення інвестицій у відбудову» [Електронний ресурс]. – 2025. – Режим доступу: <https://forbes.ua/news/verkhovna-rada-ukhvalila-zakon-pro-derzhavno-privatne-partnerstvo-dlya-zaluchennya-investitsiy-u-vidbudovu-19062025-30650> (дата звернення: 31.10.2025).

18. Casa Paulista Program, Brazil. Public-private partnership housing project in São Paulo [Електронний ресурс]. – [б. р.]. – Режим доступу: <https://www.urbem.org.br/housing-ppp-sao-paulo-brazil> (дата звернення: 31.10.2025).

References

1. Ioanno I. V., Tarasova O. V., Kuzmenko O. Yu. Financial system and instruments of sustainable investment: prospects for enterprises [Electronic resource]. – 2025. – Available at: <https://economic-prostir.com.ua/wp-content/uploads/2025/04/199-191-197-ioanno.pdf> (accessed 31 Oct 2025).

2. Copenhagen Centre on Energy Efficiency. Green mortgages and renovation loans (Toolkit for

financial institutions) [Electronic resource]. – 2020. – Available at: <https://c2e2.unepccc.org/wp-content/uploads/sites/3/2020/12/ua-toolkit-financial-institutions.pdf> (accessed 31 Oct 2025).

3. European-Ukrainian Energy Agency (EUEA). Green mortgage – a handbook for financial institutions [Electronic resource]. – 2025. – Available at: <https://euea-energyagency.org/wp-content/uploads/2025/07/Posibnyk-dlya-fin-ustanov-didzhytal.pdf> (accessed 31 Oct 2025).

4. Mostepan S. D. “Green” lending [Electronic resource]. – 2019. – Available at: https://www.visnyk-econom.uzhnu.uz.ua/archive/23_2_2019ua/8.pdf (accessed 31 Oct 2025).

5. Khudolii Yu. S. et al. Green banking and its development in Ukraine [Electronic resource]. – 2024. – Available at: <https://journals.nupp.edu.ua/eir/article/download/3622/2991/4840> (accessed 31 Oct 2025).

6. HSBC. Mortgages for energy-efficient homes [Electronic resource]. – [n.d.]. – Available at: <https://www.hsbc.co.uk/mortgages/energy-efficient/#:~:text=the%20property%20must%20have%20an,rating%20of%20A%20or%20B> (accessed 31 Oct 2025).

7. Wells Fargo. Home Improvement Loans [Electronic resource]. – [n.d.]. – Available at: <https://www.wellsfargo.com/personal-loans/home-improvement/> (accessed 31 Oct 2025).

8. ING. Groen Hypotheek [Electronic resource]. – [n.d.]. – Available at: <https://social-enterprise.nl/finance-tool/ing-groenfinanciering/#:~:text=ING%20Groenfinanciering%20verstrekt%20leningen%20met,de%20overheid%20groene%20investeringen%20stimuleert> (accessed 31 Oct 2025).

9. Tinsa. Energy efficiency programmes in Spain (20 % tax deduction for thermal modernisation) [Electronic resource]. – 2025. – Available at: <https://www.tinsa.es/blog/tinsa/subvenciones-eficiencia-energetica/#:~:text=%2A%20Hasta%20el%2020,demanda%20de%20calefacci%C3%B3n%20y%20refrigeraci%C3%B3n> (accessed 31 Oct 2025).

10. Gesvalt. Study on the impact of renovations on housing prices in Madrid and Barcelona [Electronic resource]. – 2023. – Available at: <https://gesvalt.com/blog/complete-refurbishment-boosts-home-values-by-up-to-35-in-madridand-42-in-barcelona/#:~:text=This%20means%20homes%20in%20Madrid,be%20boosted%20by%20over%20%E2%82%AC85%2C000> (accessed 31 Oct 2025).

11. Dentons. Press release on the refinancing of Galeria Młociny [Electronic resource]. – 2024. – Available at: <https://www.epp-poland.com/en/epp-and-echo-investment-have-secured-eur-145-2-million-refinancing-loan-for-galeria-mlociny/#:~:text=Polish%20developer%2C%20have%20successfully%20secured,Taxonomy%20on%20climate%20change%20adaptation> (accessed 31 Oct 2025).

12. Odessa Journal. EBRD loan for Nova Post (reconstruction and energy efficiency goals) [Electronic resource]. – 2025. – Available at: <https://odessa-journal.com/ebrd-provides-50-million-loan-to-nova-post-to-support-wartime-growth-and-inclusive-recovery#:~:text=The%20European%20Bank%20for%20Reconstruction,efficiency%2C%20and%20strengthen%20its%20workforce> (accessed 31 Oct 2025).

13. PrivatBank. Energy Sources Loan [Electronic resource]. – [n.d.]. – Available at: https://privatbank.ua/kredyty/energy_sources (accessed 31 Oct 2025).

14. UkrGasBank. Energy Independence Loan [Electronic resource]. – [n.d.]. – Available at: https://www.ukrgasbank.com/energy_loan/ (accessed 31 Oct 2025).

15. Oschadbank. Green Energy Loan [Electronic resource]. – [n.d.]. – Available at: <https://www.oschadbank.ua/credit/green-energy> (accessed 31 Oct 2025).

16. UkrSibbank. Loans for home solar power plants [Electronic resource]. – [n.d.]. – Available at: <https://ukrsibbank.com/news-post/ukrsibbank-pochav-vidavati-kredit-na-domashni-sonyachni-elektrostantsii/> (accessed 31 Oct 2025).

17. Forbes Ukraine. Adoption of Law No. 7508 “On public-private partnership for attracting investment in reconstruction” [Electronic resource]. – 2025, June 19. – Available at: <https://forbes.ua/news/verkhovna-rada-ukhvalila-zakon-pro-derzhavno-privatne-partnerstvo-dlya-zaluchennya-investitsiy-u-vidbudovu-19062025-30650> (accessed 31 Oct 2025).

18. Casa Paulista Program, Brazil. Public-private partnership housing project in São Paulo [Electronic resource]. – [n.d.]. – Available at: <https://www.urben.org.br/housing-ppp-sao-paulo-brazil> (accessed 31 Oct 2025).