

Ріонідзе Джемалі Нодарович

здобувач ступеня PhD,

Державний біотехнологічний університет

Науковий керівник: Малій Олена Григорівна

кандидат економічних наук, доцент,

доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування,

Державний біотехнологічний університет

DOI: <https://doi.org/10.36059/978-966-397-481-1-32>

ІНВЕСТИВАННЯ ЗЕЛЕНОГО БУДІВНИЦТВА: СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ

Аналізуючи сучасні тенденції, можна стверджувати, що інтеграція екологічно чистих технологій у будівництво та розвиток «зеленої нерухомості» стають ключовими елементами національної стратегії. Цей процес передбачає не лише відновлення інфраструктури, але й трансформацію економічних моделей, що ґрунтуються на принципах сталого розвитку та європейських екологічних стандартах.

Нерухомість завжди була одним з найбільш привабливих видів інвестицій. Інвестування в нерухомість є ключовим чинником економічного зростання, що потребує ґрунтового аналізу ринкових тенденцій, фінансових показників та стратегій управління активами.

Залежно від напрямів вкладення інвестицій та цілей їх реалізації, проекти у сфері нерухомості класифікуються як житлові, виробничі, комерційні, фінансові, екологічні тощо. Екологічні проекти включають створення природоохоронних об'єктів, поліпшення параметрів підприємств, що діють, та інші подібні ініціативи.

Так, причини, що спонукають інвестувати в екологічну нерухомість, можна виділити наступні:

✓ Залучення більшої кількості орендарів. Впровадження екологічних стандартів може допомогти залучити більше орендарів.

✓ Значна додана вартість. «Зелена» нерухомість має вищу вартість проекту у поєднанні з нижчими витратами на утримання та обслуговування. Операційні витрати знижуються на 11–15% в середньому.

✓ Конкурентні позиції на ринку. Зелена нерухомість дозволяє встановлювати вищу орендну плату (в середньому на 3–18% більше, ніж у звичайних об'єктах).

За останні роки кількість проектів, що проходять еко-сертифікацію в Україні, значно збільшилась. Девелопери та компанії-орендарі усвідомлюють переваги сертифікованих будівель.

Зростання вартості комунальних послуг та нестабільність цін на витратні матеріали також сприяють популяризації зеленої сертифікації. Еко-об'єкти націлені на прогресивну аудиторію та створюють додаткові цінності, демонструючи турботу про майбутні покоління та навколишнє середовище.

Зелена сертифікація – це важливий крок на шляху до підвищення ефективності бізнесу, зменшення ризиків та максимізації прибутків за рахунок економічно ефективних об'єктів.

Так, зелене будівництво в Україні розвивається, але все ще перебуває на етапі становлення. Основні тенденції включають впровадження екологічних інновацій та технологій, зниження впливу на довкілля та підвищення енергоефективності [3]. Основні виклики включають високі витрати на етапі будівництва, інфраструктурні обмеження та низький попит.

Існує кілька різних моделей інвестування в зелене будівництво, зокрема:

- Прямі інвестиції: Інвестори безпосередньо інвестують в зелені будівельні проекти, купуючи акції компаній, що займаються будівництвом, або фінансуючи конкретні проекти.

- Фонди зеленого будівництва: Інвестори вкладають в спеціалізовані фонди, які зосереджені на інвестиціях в зелене будівництво.

- Державні програми підтримки: Уряд надає гранти, субсидії та податкові пільги для інвесторів, які інвестують в зелене будівництво [4].

Так, девелоперська компанія Standard Development [7] спеціалізується на інвестиційній діяльності в сфері будівництва житлової нерухомості України. Вона є частиною групи компаній, до складу якої, зокрема, входять ТОВ «Стандарт» (будівельна ліцензія, на ринку з 1990 року, найкрупніші об'єкти: реконструкція Міністерства транспорту України, будівлі ВАТ «Укртелеком», будівництво будинку клубного типу «Нагірний» тощо), ТОВ «Стандарт Девелопмент» (девелопер, замовник будівництва), Urban Development Group – інвестор, Австрія (спеціалізується на інвестиціях у девелоперські проекти в сфері житлової нерухомості у країнах Центральної та Східної Європи). В Україні компанія Urban Development Group здійснює інвестиційну діяльність через корпоративний інвестиційний фонд «Ю. Ді. Джи.». Спеціалізація інвестиційного фонду – фінансування проектів з будівництва об'єктів нерухомості, житлових комплексів, багатоповерхових житлових будинків, готельних комплексів, офісних центрів, торговельно-розважальних центрів тощо [2]. Фонд приймає участь в інвестуванні об'єктів, де може мати значний вплив на формування ідеології проекту, залучаючи до співпраці з забудовниками найкращих архітекторів та консультантів.

Інвестиційна діяльність пенсійних фондів в сфері нерухомості є досить поширеною стратегією. Це означає, що пенсійні фонди інвестують частину своїх активів у нерухомість, таку як комерційні будівлі, житлові комплекси, торгові центри, офісні приміщення та інші види нерухомого майна [2].

Велике значення для інвестування зеленого будівництва в Україні мають міжнародні організації та міждержавні програми співпраці. Європейський Союз фінансує низку проектів, що спрямовані на підтримку урядів країн Східного партнерства у досягненні екологічних та кліматичних цілей, передбачених Паризькою угодою, договором про заснування Енергетичного Співтовариства та двосторонніми угодами з ЄС.

Так, проєкт UNDP з підтримки зеленого відновлення залучив понад 1,2 млн доларів на розвиток низьковуглецевих технологій у

будівництві [3; 5]. Європейський інвестиційний банк виділив 50 млн євро на модернізацію систем централізованого тепlopостачання в 15 містах України [5].

Таким чином, реалізація концепції зеленого відновлення вимагає системного підходу, що поєднує законодавчі ініціативи, технологічні інновації та фінансові механізми. Наразі через безпекову ситуацію, призупинення забудовниками зведення нових об'єктів, релокацію населення та бізнесу, ринок нерухомості, як ніколи, залежний від економічної і політичної ситуації. Для подальшого розвитку екологічного будівництва та розвитку «зеленої» нерухомості критично важливим залишається посилення міжнародного співробітництва, особливо в частині фінансування інноваційних рішень.

Література:

1. Зелене відновлення України: 2023 керівні принципи та інструменти для тих, хто ухвалює рішення. URL: <https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/2024-04/undp-ua-green-recovery-ukr.pdf>
2. Інвестиційний аналіз. Частина I: навчальний посібник/ Новаковська І.О., Мединська Н.В., Бавровська Н.М. Київ : НУБіП України 2024. 322 с.
3. Зелене повоєнне відновлення України: візія та моделі. URL: https://dixigroup.org/wp-content/uploads/2022/08/green_recovery.pdf
4. Малій, О.Г. Фонди нерухомості REIT : світовий досвід та перспективи розвитку в Україні. *Актуальні питання економічних наук*. 2024. № (5). URL: <https://a-economics.com.ua/index.php/home/article/view/97>
5. Підтримка зеленого відновлення в Україні. URL: <https://www.undp.org/uk/ukraine/projects/pidtrymka-zelenoho-vidnovlennya-v-ukrayini>