

УДК 692.5:338.242.2:502.131.1

Roman Hlushchenko, Doctor of Philosophy, Assistant Professor

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-2863-1480> **e-mail:** gr2017inc@gmail.com

Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv, Ukraine

CHALLENGES OF GREEN CONSTRUCTION IN UKRAINE AT THE STAGES OF REGULATORY IMPLEMENTATION AND PRACTICAL REALIZATION

Abstract. *The article examines the current state and prospects of green building development in Ukraine in the context of international experience and economic incentive mechanisms. The study highlights the growing importance of environmentally oriented construction as a response to the challenges of climate change, urban environmental degradation, increasing energy dependence and the need for sustainable urban transformation. Unlike EU countries, where LEED, BREEAM and national sustainability standards are supported by financial incentives such as tax benefits, subsidized loans, grant programmes and fast-track permitting procedures, Ukraine lacks a comprehensive system of state support. This absence makes green projects economically less attractive than traditional construction, extends payback periods and reduces investor interest.*

The article presents a comparative analysis of incentive models implemented in Copenhagen, Berlin, Warsaw and London and includes an applied economic modelling case for a 10,000–25,000 m² development in Kyiv. The modelling results show that the implementation of grants, reduced-interest financing and tax reductions may shorten the investment payback period from 13 to 8–9 years and significantly increase project profitability. Based on international practices adapted to Ukrainian conditions, the paper proposes a set of economic and regulatory mechanisms, including tax reductions, concessional lending, land and planning incentives, and the introduction of a national certification standard and the “Green Fast Track” system. The study concludes that green construction should be regarded not as an additional financial burden, but as an economically justified tool for enhancing competitiveness, improving environmental performance and accelerating post-war recovery. A systemic state policy can enable Ukraine to increase the share of certified green projects to 10–15% within five years and integrate into the European sustainable development framework.

Keywords: *green building; sustainable development; LEED; BREEAM; economic incentives; energy efficiency; real estate development; public policy; ESG; Ukraine; CAPEX; payback period; investment attractiveness.*

© Р.О. Глущенко, 2026

Р.О. Глущенко

Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ, Україна

ПРОБЛЕМИ «ЗЕЛЕНОГО» БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ НА СТАДІЯХ НОРМАТИВНОЇ ІМПЛЕМЕНТАЦІЇ ТА ПРАКТИЧНОЇ РЕАЛІЗАЦІЇ

***Анотація.** Стаття присвячена аналізу сучасного стану та перспектив розвитку «зеленого» будівництва в Україні у контексті міжнародного досвіду та практики економічного стимулювання. Обґрунтовано актуальність переходу до екологічно орієнтованих технологій у будівельній галузі з огляду на зростання енергетичної залежності, екологічну деградацію урбанізованих територій та необхідність формування стійких міських екосистем. Показано, що на відміну від провідних європейських країн, де сертифікація LEED, BREEAM та національні стандарти супроводжуються системою податкових пільг, грантів та спрощених процедур, в Україні відсутні ефективні механізми державного стимулювання. Це робить «зелені» проекти економічно менш вигідними для девелоперів порівняно з традиційним будівництвом, збільшує строк окупності та обмежує їх поширення. У статті здійснено порівняльний аналіз економічних моделей Копенгагена, Берліна, Варшави та Лондона й проведено розрахункове моделювання для офісного проєкту в Києві, що доводить ключовий вплив фінансових стимулів на окупність інвестицій. Показано, що введення грантів, здешевленого кредитування та податкових пільг здатне скоротити строк окупності з 13 до 8–9 років та підвищити інвестиційну привабливість. Запропоновано комплексні механізми стимулювання, включаючи податкові інструменти, пільгове кредитування, систему «Green Fast Track» та поетапну дорожню карту імплементації. Зроблено висновок, що розвиток зеленого будівництва в Україні можливий лише за умови переходу від декларативної політики до економічно обґрунтованої системи підтримки, що забезпечить інтеграцію країни у європейський ринок сталого розвитку.*

***Ключові слова:** зелене будівництво; сталий розвиток; LEED; BREEAM; економічні стимули; енергоефективність; розвиток нерухомості; державна політика; ESG; Україна; капітальні витрати; термін окупності; інвестиційна привабливість.*

<https://doi.org/10.32347/2411-4049.2026.1.79-94>

Вступ

У контексті глобальних кліматичних змін, зростання енергетичної нестабільності та поглиблення екологічної кризи питання сталого та «зеленого» будівництва набуває ключового значення. Сучасні мегаполіси стикаються з нарощуванням теплового ефекту «острова», забрудненням повітря, деградацією зелених зон і дефіцитом водних ресурсів. Обмеженість природних ресурсів – води, чистого повітря, енергії та безпечного довкілля – вимагає переходу від моделі споживання як “даності” до моделі відповідального використання, де кожне інфраструктурне рішення має враховувати вплив на навколишнє середовище та здоров’я населення. Розраховувати, що ресурси, доступні сьогодні, залишатимуться у майбутньому, – стратегічно помилково та економічно небезпечно.

У світі державна політика дедалі частіше спрямована на підтримку будівельних проєктів, що забезпечують раціональне використання ресурсів та зменшення техногенного навантаження. Податкові пільги, знижені ставки на підключення до інженерних мереж, прискорені дозвільні процедури та субсидування «зелених» технологій роблять екологічне будівництво економічно доцільним і конкурентоспроможним [1].

В Україні, попри присутність міжнародних сертифікаційних систем LEED та BREEAM, ринок зеленого будівництва перебуває на початковій стадії розвитку і не має реальних економічних стимулів. Сертифікація часто використовується як маркетинговий інструмент для підвищення вартості та швидкості продажу, а основні вигоди проявляються лише на етапі експлуатації через економію енергоресурсів [2]. Відсутність державних стимулів – знижок на земельні ділянки, податкових переваг, компенсацій за впровадження екологічних технологій та спрощених дозвільних процедур – робить екологічні рішення фінансово не вигідними на етапах проєктування та будівництва.

У результаті девелопери обирають стандартні будівельні рішення, оскільки вони забезпечують швидший економічний ефект, тоді як «зелені» проєкти часто поступаються за показниками інвестиційної привабливості. Це створює розрив між задекларованими цілями сталого розвитку та реальною практикою галузі.

Мета статті – продемонструвати недостатність та неефективність чинної нормативно-правової та економічної бази будівельної галузі України, яка стимулює девелоперів до вибору стандартних технологій замість впровадження «зелених» рішень, а також обґрунтувати необхідність впровадження економічних стимулів для розвитку сталого будівництва.

Завдання статті:

- проаналізувати чинну нормативну та економічну базу будівництва в Україні;
- визначити ключові фактори, що роблять стандартні технології економічно вигіднішими за «зелені»;
- дослідити існуючу практику сертифікації в Україні (LEED/BREEAM) та її реальний вплив;
- провести порівняння з європейською моделлю стимулювання (на прикладі Польщі);
- запропонувати економічні механізми стимулювання «зелених» проєктів.

1. Теоретичні засади та міжнародний досвід розвитку «зеленого» будівництва

1.1. Теоретичні засади сталого та «зеленого» будівництва

«Зелене» будівництво розглядається як комплексний підхід до проєктування, реалізації та експлуатації будівель з мінімальним впливом на довкілля, раціональним використанням ресурсів та забезпеченням високої якості життя населення. Основними параметрами є енергоефективність, водозбереження, інтеграція екосистем у міське середовище, зниження вуглецевих викидів та застосування екологічних матеріалів [10].

Проте міжнародні дослідження свідчать, що сама по собі сертифікація LEED чи BREEAM не гарантує суттєвого зниження екологічного впливу, якщо відсутні відповідні економічні та законодавчі стимули [12]. Сертифікація лише фіксує відповідність технічним критеріям і не змінює ринкових умов, що визначають економічну мотивацію девелопера [15].

У країнах ЄС успіх сталого будівництва забезпечується поєднанням нормативних вимог та економічних інструментів. Девелопери отримують значні вигоди – податкові стимули, пільгове кредитування, прискорені дозвільні процедури, державні гранти на енергоефективні технології [16]. Це робить «зелені» рішення економічно вигіднішими за традиційні.

В Україні ж LEED/BREEAM мають переважно маркетинговий характер, оскільки відсутні будь-які механізми компенсації витрат, преференції щодо землі, фінансування чи податкові пільги, а тому екологічні проєкти втрачають конкурентну економіку.

1.2. Міжнародний досвід стимулювання екологічного будівництва

Світова практика підтверджує, що розвиток сталого будівництва можливий лише при державній підтримці економічних стимулів [12]. Нижче наведено приклади чотирьох європейських столиць (Табл. 1.2.1), де узагальнено типи економічних заходів та їх основні результати в практиці кожного міста.

Таблиця 1.2.1. Порівняльна характеристика інструментів стимулювання у чотирьох європейських столицях

Місто	Інструменти стимулювання	Результати / вплив
Копенгаген, Данія	пріоритетне виділення землі, гранти на екотехнології, пільгове фінансування муніципальних "green bonds"	реалізація проєктів на кшталт <i>CopenHill</i> , реконфігурація енергетичної системи міста, стратегія СРН2025 щодо zero-carbon
Лондон, Велика Британія	fast-track planning, податкове зниження, Carbon Offset mechanism, BREEAM як критерій містобудування	зростання ринкової вартості «зелених» об'єктів та скорочення інвестиційного циклу
Берлін, Німеччина	пільгове кредитування KfW (1–1,5% річних), bonus-graument до 27,5%	скорочення строку окупності на 20–30%
Варшава, Польща	EU-funds, компенсація CAPEX до 30%, програми NFOŚiGW	масове зростання сертифікованих об'єктів, активний попит інвесторів
Київ, Україна	добровільна сертифікація без стимулів	сертифікація як маркетинг, без економічного ефекту

У європейських столицях поєднуються різні інструменти – від прямого фінансування до процедурних преференцій – що робить green-проєкти економічно привабливими. Українська практика відрізняється відсутністю комплексних стимулів.

Дані підтверджують, що економічна мотивація є ключовим драйвером розвитку, а не лише екологічна ідеологія або імідж.

1.3. Практичні кейси стимулювання «зелених» проєктів у європейських містах

Копенгаген (Данія). Копенгаген є одним з лідерів у впровадженні стратегії carbon-neutral City 2025, де екологічні технології підтримуються державними інструментами фінансування. Одним з ключових об'єктів є *CopenHill* – інфраструктурний комплекс утилізації відходів і виробництва тепла та електроенергії, що забезпечує енергопостачанням десятки тисяч домогосподарств [23].

Лондон (Велика Британія). Система містобудівної політики включає економічні стимули: швидше отримання дозволів, компенсаційні механізми CO₂ та фінансові переваги для девелопера за наявності BREEAM Outstanding [16].

Берлін (Німеччина). Федеральний банк KfW забезпечує пільгові кредити та часткове погашення інвестицій на реалізацію енергоефективних об'єктів, що в окремих випадках скорочує строк окупності з 12–18 до 3–6 років [12].

Варшава (Польща). «Зелені» проєкти реалізуються завдяки комбінованому фінансуванню із структурних фондів ЄС, муніципальних програм та податкових знижок, що забезпечує конкурентність сертифікованих об'єктів [16].

Київ (Україна). Сертифікація LEED/BREEAM використовується як маркетинговий інструмент і не має економічних стимулів, що обмежує розвиток екологічно орієнтованих будівель.

Висновки до розділу 1

Аналіз міжнародного досвіду свідчить, що масовий розвиток «зеленого» будівництва можливий лише при наявності економічних стимулів. У європейських містах зелений проєкт є фінансово вигіднішим за стандартний/стаціонарний, тоді як в Україні – економічно збитковим. Відсутність системи підтримки девелопера формує бар'єр, що гальмує впровадження екологічних технологій.

2. Проблеми та бар'єри «зеленого» будівництва в Україні

2.1. Відсутність нормативної та податкової бази стимулювання «зеленого» будівництва в Україні

Ключовим бар'єром розвитку «зеленого» будівництва в Україні є відсутність цілісної державної політики та економічних стимулів, здатних зробити екологічні інвестиції фінансово вигідними. На відміну від країн Європейського Союзу, де уряди забезпечують потужну підтримку через податкові пільги, concessional-loans, грантові програми та спрощені дозвільні процедури, в Україні такі механізми відсутні або не забезпечують реального впливу на рішення девелоперів [16], [17].

Станом на 2025 рік українське законодавство не містить ані податкових стимулів, ані муніципальних програм підтримки для об'єктів, сертифікованих за LEED або BREEAM [17]. Навіть за умови наявності технічної можливості впровадження ресурсозберігаючих технологій, девелопери вимушені орієнтуватися на швидкий оборот капіталу, оскільки додаткові інвестиції в екологічні рішення не компенсуються жодними фінансовими вигодами.

Для порівняння: у Польщі, Данії та Німеччині грантові програми й субсидоване фінансування дозволяють знизити чисті капітальні витрати від 20% до 30%, а також скоротити вартість кредитування до 1–6% річних [1], [5], [6], [12]. В Україні ж бізнес залучає комерційні кредити під 18–25% річних, що робить довгострокові екологічні інвестиції економічно недоцільними [16].

У результаті «зелені» сертифікації LEED/BREEAM виконують переважно маркетингову функцію, підвищуючи комерційну привабливість об'єктів, але не сприяють системним змінам у галузі та зниженню реальних екологічних ризиків.

2.2. Порівняльний аналіз податкових та фінансових інструментів стимулювання (Європа – Україна)

Для порівняння ефективності міжнародних систем екологічної сертифікації у будівництві проведено аналіз структурних відмінностей, ключових критеріїв та результативності найпоширеніших стандартів – LEED, BREEAM та DGNB, подано їх узагальнену характеристику, що дозволяє оцінити сильні сторони та обмеження кожної системи у контексті проектування та експлуатації будівель (Табл. 2.2.1).

Таблиця 2.2.1. Фіскальні ставки (орієнтири для порівняння)

Країна	ПДВ / VAT	Корпоративний податок (CIT)
Польща	23% (Dudkowiak & Putyra)	19% (Tax Summaries, 2024)
Німеччина	19% (Tax Summaries, 2024)	25% середньозважено (GTAI, 2023)
Данія	25% (Tax Foundation, 2024)	22% (OECD, 2024)
Велика Британія	20% (GOV.UK, 2024)	25% (GOV.UK, 2024)
Україна	20% (State Tax Service, 2025)	змінні режими (Accace, 2024)

Дані, що наводяться, показують приблизні значення ПДВ та корпоративного податку у країнах, використаних для порівняння. Значення використовуються у подальших моделях для розрахунку впливу податкових режимів на CAPEX/OPEX та окупність.

Відмінності у фіскальних ставках впливають на загальну інвестиційну привабливість: краще податкове середовище у Польщі чи Данії посилює стимул для впровадження «зелених» рішень.

Для оцінки інституційних відмінностей між Україною та країнами ЄС доцільно порівняти ключові економічні та податкові параметри, що визначають інвестиційну логіку девелоперів під час прийняття рішень щодо впровадження «зелених» технологій. Насамперед важливими є ставки ПДВ та корпоративного податку, наявність або відсутність грантових механізмів, доступ до пільгового кредитування та муніципальних стимулів, які формують фінансові умови реалізації проектів.

У країнах Європейського Союзу податкова та фінансова політика спрямована на зниження капітальних витрат (CAPEX) і вартості грошей у часі (WACC), що підвищує інвестиційну привабливість екологічно-орієнтованих будівель. В Україні такі механізми відсутні або не мають масштабного практичного застосування, що суттєво погіршує економічні параметри «зеленого» будівництва.

Порівняльна матриця податкових та фінансових інструментів для стимулювання green-проектів у країнах ЄС та Україні (Табл. 2.2.2) демонструє принципові відмінності між державними моделями підтримки та пояснює, чому аналогічні проекти мають різні показники окупності у різних країнах.

Наявність грантів, якими супроводжуються пільгові позики та земельні преференції у досліджуваних країнах, наведено у Табл. 2.2.2.

Таблиця 2.2.2. Policy-matrix: використання інструментів стимулювання у вибраних країнах

Інструмент	Данія / CPH	Німеччина / KfW	Польща / NFOŚiGW	Лондон (UK)	Україна
Гранти	великі green-funds (up to €1.8B) (Ministry of Finance Denmark, 2024)	repayment bonus до 27.5% (KfW, 2023)	CAPEX-гранти до 30% (NFOŚiGW, 2023)	targeted grants (Business Green, 2024)	відсутні
Пільгові кредити	RRP-financing	1–1.5% loans (KfW, 2023)	5–6% loans	green-loans	18–25% комерційні (Accase, 2024)
Земельні преференції	наявні	обмежено	активні	planning об'легчення	відсутні

Саме поєднання грантів та дешевих кредитів суттєво знижує чисті додаткові CAPEX у «зелених» проєктах.

2.3. Моделі капітальних витрат і окупності (Київ – Варшава)

Аналіз практичного застосування екологічних стандартів у країнах ЄС показав значний економічний ефект від впровадження державних стимулів та муніципальної підтримки, наведено узагальнені приклади реалізованих green-проектів, що демонструють взаємозв'язок між інструментами стимулювання, витратами та строками окупності (Табл. 2.3.1).

Таблиця 2.3.1. Розрахунок EXTRA-CAPEX

Параметр	Київ	Варшава
Extra CAPEX	€1 500 000	€1 950 000
Грант	0%	25%
Net extra CAPEX	€1 500 000	€1 462 500

Порівняння підтверджує, що грантові підтримки у Варшаві майже компенсують вищу базову вартість green-CAPEX, наближаючи Net extra CAPEX до рівня Києва.

Річна економія у витратах на енергію при впровадженні енергоефективних заходів на основі baseline OPEX та очікуваний процент економії наведено у Табл. 2.3.2.

Таблиця 2.3.2. Розрахунок економії OPEX

	Київ	Варшава
Annual savings	€105 000	€120 000

Показники річної економії є ключовим компонентом у формулі простого строку окупності.

Узагальнено обчислені прості строки окупності для Києва й Варшави в базовому сценарії та за умов пільгового кредитування (Табл. 2.3.3).

Таблиця 2.3.3. Окупність проекту

	Київ	Варшава
Окупність	14.2 років	12.1 років (8–10 з пільговим кредитом)

Окупність у Києві (>14 років) робить проект інвестиційно неприйнятним для традиційних девелоперів; у Варшаві – підвищена привабливість завдяки пільгам.

Економічна різниця формується не технологіями, а політикою стимулювання [5], [6].

2.4. Порівняння ефективності: офісна vs. житлова будівля

Порівняння двох типів проєктів (офіс 25 000 м², житловий 15 000 м²) демонструє, як тип об’єкта впливає на строк окупності та показники NPV/IRR (Табл. 2.4.1).

Таблиця 2.4.1. Розрахунок економії OPEX

Показник	Варшава	Київ
Офіс 25 000 м ²	7.3 року	10.5 року
Житловий 15 000 м ²	4.6 року	7.8 року
NPV	+€2.8 млн	-€0.41 млн
IRR	10.2%	9.1%

Житлові проєкти зазвичай мають коротший строк окупності через нижчі CAPEX на м² і стабільніший попит, що видно з розрахунків.

Висновки до розділу 2

«Зелений» проєкт у ЄС стає фінансово вигідним завдяки системі економічних стимулів. В Україні за відсутності механізмів підтримки green-стандарту залишаються маркетинговим інструментом, а не драйвером системних змін, натомість, програма пільг економічного блоку сприяє збільшенню проєктів на основі «зелених» технологій.

3. Пропозиції щодо формування ефективної системи стимулів для зеленого будівництва в Україні

3.1. Концепція національної системи стимулювання «зеленого» будівництва в Україні

На основі результатів порівняльного аналізу (розділ 2) встановлено, що ключовим фактором успішного розвитку «зеленого» будівництва є не технологічний рівень галузі чи наявність фахівців, а фінансові та податкові стимули, які створюють економічну перевагу енергоефективних рішень над традиційними. У країнах Європейського Союзу такі стимули забезпечують скорочення періоду окупності інвестицій та зниження ризиків проєктної діяльності, що підтверджується результатами моделювання для Києва та Варшави.

В Україні відсутня цілісна система економічного стимулювання, тому впровадження екотехнологій залишається фінансово не вигідним та використовується переважно як маркетинговий інструмент. Отже, розвиток галузі потребує структурних реформ та впровадження комплексної системи підтримки.

3.2. Спрощення дозвільних процедур

Пропонується запровадження комбінованої моделі державної підтримки зеленого будівництва, що включає податкові, фінансові та регуляторні інструменти. Процедурні стимули є важливим елементом успішної європейської практики. Запровадження прискореної системи дозволить істотно скоротити ризики та інвестиційний цикл. Основні елементи:

- скорочення строків погодження проєктної документації на 30–40%;
- створення єдиного цифрового вікна для екологічних проєктів;
- попередня екологічна експертиза замість багаторівневих дозволів;
- застосування автоматичного пріоритету при наявності підтверджених екологічних критеріїв.

3.3. Податкові стимули

Для оцінки впливу стимулів на економіку green-проєктів було реалізовано умовну економічну модель. Представлено порівняння (Табл. 3.3.1) ключових інвестиційних та експлуатаційних параметрів будівлі в сценаріях без стимулів та зі стимулами, що дозволяє оцінити реальні переваги підтримки сталого будівництва.

Таблиця 3.3.1. Податкові стимули, порівняння поточного стану та пропозицій

Інструмент	Поточний стан	Пропозиція	Очікуваний результат
Податок на прибуток підприємств	18%	9% для об'єктів із сертифікацією BREEAM Very Good / LEED Gold	Скорочення строку окупності на 2–3 роки
ПДВ на обладнання для енергоефективності	20%	Звільнення або ставка 7%	Зменшення CAPEX на 6–8%
Земельний податок	1–3% НГО	0,3% на перші 10 років	Стимул використання brownfield

Запропоновані зміни в податкових інструментах (СІТ, ПДВ, земельний податок) і очікувані ефекти на окупність мають безпосередній вплив на зменшення Net extra CAPEX, що підвищує привабливість green-проектів.

3.4. Фінансові інструменти

Таблиця підсумовує пропозиції щодо green-фінансування, грантів і амортизації та їх очікуваний ефект.

Таблиця 3.4.1. Фінансові стимули

Інструмент	Поточний стан	Пропозиція	Ефект
Кредитування	18–22%	«Green Financing Fund»: 5–7%	Зниження WACC та скорочення окупності
Державні гранти	відсутні	10–15% компенсація інженерних систем	Підвищення інвестиційної привабливості
Прискорена амортизація	немає	5 років для теплових насосів, рекуперації, PV	Прискорення повернення вкладень

Дешевші кредити і гранти найсильніше впливають на зниження WACC та строку окупності.

3.5. Урбаністичні стимули

Таблиця перелічує містобудівні механізми (коефіцієнт забудови, швидкі дозвільні процедури, земельні преференції).

Таблиця 3.5.1. Урбаністичні стимули, механізми та очікувані ефекти

Інструмент	Суть	Очікуваний ефект
+15–20% до коефіцієнта забудови	Бонусна площа за зеленість	Реальний фінансовий мотив для девелопера
Пріоритетне погодження дозвільних документів	Прискорення на 30–50%	Скорочення строків реалізації
Пільгове виділення земельних ділянок	Для містоутворюючих проектів	Приватні інвестиції в інфраструктуру

Урбаністичні бонуси (додаткова площа) мають негайний фінансовий ефект для девелопера, що часто критично для прийняття рішення.

3.6. Очікуваний макроекономічний ефект

- ↑ +2–3 млрд дол. інвестицій щороку
- ↓ –30–45% енергоспоживання будівель
- ↓ –12% викидів CO₂ у секторі будівництва за 10 років
- ↑ +10–18% зростання ринкової вартості нерухомості
- ↑ Підвищення конкурентоспроможності українських міст до рівня ЄС.

3.7. Економічна модель впливу державних стимулів

Таблиця показує очікувану зміну CAPEX/OPEX, строку окупності та IRR при введенні пакета стимулів.

Таблиця 3.7.1. Порівняння результатів стимулювань

Параметр	Без стимулів	Зі стимулами
CAPEX	100%	92%
OPEX	100%	70%
Строк окупності	13 років	8–9 років
IRR	6–7%	11–13%

Підтверджує, що пакет стимулів може суттєво покращити економічні показники проєкту.

3.8. Національна система сертифікації (USCS)

Пропонується створити **Ukrainian Sustainable Construction Standard (USCS)** – еквівалент LEED/BREEAM, заснований на вимогах EPBD, ESG, LCA. Ключова відмінність – отримані бали автоматично конвертуються у податкові або фінансові пільги. Переваги:

- зменшення залежності від маркетингової сертифікації,
- прозорість критеріїв,
- прогнозованість рішень для інвесторів.

Висновки до розділу 3

Навіть базове моделювання підтверджує, що державні стимули здатні зменшити строк окупності проєкту майже вдвічі та підвищити його інвестиційну привабливість до рівня європейських ринків, де подібні інструменти вже активно застосовуються.

4. Рекомендації та пропозиції щодо реформування політики стимулювання «зеленого» будівництва в Україні

4.1. Формування нормативно-правової бази стимулювання зеленого будівництва

На основі порівняльного аналізу практик країн ЄС доведено, що розвиток «зеленого» будівництва можливий лише за наявності системи законодавчо закріплених економічних стимулів, які зменшують фінансові ризики девелоперів та скорочують строк окупності інвестицій [10], [17]. В Україні ж наразі відсутні як податкові пільги, так і механізми пріоритетного доступу до земельних ділянок, пільгового кредитування та грантових програм [16].

З метою формування умов рівної конкуренції між традиційними та екологічними технологіями пропонується:

- внести зміни до Податкового кодексу України щодо запровадження податкових знижок для сертифікованих проєктів;

- визначити державний порядок сертифікації green-об’єктів;
- запровадити прискорену амортизацію енергоефективного обладнання та інженерних систем.

Такі механізми широко використовуються в ЄС та довели ефективність у підвищенні економічної життєздатності green-проектів [8], [22].

4.2. Фінансові інструменти підтримки інвесторів та девелоперів

Створення національної системи фінансової підтримки (табл. 4.2.1) дозволить скоротити строк окупності інвестицій з 12–15 років до 6–9 років, що відповідає європейському досвіду [9], [10].

Таблиця 4.2.1. Порівняння інструментів фінансової підтримки

Інструмент	Поточний стан	Пропозиція	Очікуваний результат
Податок на прибуток підприємств	18%	9% для проектів з сертифікацією BREEAM/LEED ($\geq$ Very Good/Gold)	Скорочення строку окупності на 2–3 роки
ПДВ на енергоефективне обладнання	20%	звільнення або ставка 7%	зменшення CAPEX на 6–8%
Земельний податок	1–3%	0,3% на перші 10 років	стимул переробки brownfield
Кредитування	18–22%	5–7% через państwowe субсидування	зниження WACC та ризиків
Державні гранти	немає	10–15% компенсації green-CAPEX	підвищення інвестиційної привабливості

4.3. Спрощення адміністративних процедур

Запровадження fast-track дозволить скоротити тривалість реалізації проектів на 30–50%, що в Європі вважається одним із ключових інструментів стимулювання [24].

Пропонується:

- механізм «**Green Fast Track**» для екологічних об’єктів;
- єдине цифрове вікно погодження;
- екологічне оцінювання проекту замість множинних процедур.

4.4. Інтеграція національної та міжнародної систем сертифікації

Для прозорості та інвестиційної привабливості пропонується створити:

- **Ukrainian Sustainable Construction Standard (USCS)** – український аналог LEED/BREEAM;
- механізм автоматичного надання стимулів за отримані бали ESG/LCA.

Це дозволить інтегрувати український ринок у загальноєвропейський [2].

4.5. Соціально-екологічний ефект і довгострокові результати

Очікуваний результат впровадження пакетних стимулів (Табл. 4.5.1):

Таблиця 4.5.1. Очікувані показники після впровадження стимулів

Показник	Стан	Потенційний результат
Середній строк окупності	12–15 років	6–8 років
Питомі викиди CO ₂	базовий рівень	–25–40%
Частка green-building на ринку	<2%	10–15% за 5 років
Економія енергоресурсів	незначна	до 30–40%
Інвестиційна привабливість	низька	суттєве зростання

4.6. Дорожня карта впровадження реформи

Формування ефективної системи стимулювання зеленого будівництва неможливе без поетапного та вимірюваного механізму впровадження, який містить чіткі цілі, відповідальних учасників процесу та очікувані результати. Для забезпечення прогнозованості інвестиційного середовища та можливості масштабування необхідно визначити послідовність ключових кроків впровадження фінансових, податкових та регуляторних інструментів підтримки.

Запропонована дорожня карта дозволяє узгодити інтереси держави, муніципалітетів, девелоперів та фінансових інституцій, а також забезпечує моніторинг результативності на кожному етапі реалізації політики. Вона охоплює чотири основні фази – підготовчу, пілотну, законодавчу та фазу повної імплементації, що відповідає міжнародній практиці переходу від локальних тестових проєктів до національних програм стимулювання.

Для узагальнення запропонованого підходу подано структурований план заходів, що включає перелік ключових дій, відповідальних сторін та орієнтовні строки виконання (Табл. 4.6.1).

Таблиця 4.6.1. Дорожня карта: етапи, відповідальні, строки

Етап	Дії	Відповідальні	Термін
Підготовчий	розробка пакету стимулів	Мінрегіон, Мінфін	2025–2026
Пілотні проєкти	3–5 проєктів в містах	девелопери, банки	2026–2027
Масштабування	законодавче закріплення	Верховна Рада	2027–2028
Повна імплементація	нац. моніторинг і корекція	уряд, муніципалітети	2028–2030

Реалізація зазначеної дорожньої карти дозволить сформувати прогнозований інноваційний ринок, зменшити інвестиційні ризики та забезпечити масштабування green-будівництва на національному рівні, що є критично необхідним для післявоєнної реконструкції та інтеграції України до європейської екологічної політики.

Висновки до розділу 4

Запропоновані інструменти формують модель, у якій екологічні технології перестають бути додатковими витратами і стають фінансовою перевагою. Міжнародний досвід підтверджує, що розвиток зеленого будівництва забезпечує поєднання нормативних стимулів та економічної доцільності. Тому першочерговим завданням державної політики є створення умов, за яких green-проекти в Україні стають конкурентоспроможними порівняно з традиційними.

Висновки

Розвиток «зеленого» будівництва є ключовим елементом економічного відновлення та довгострокової стратегії сталого розвитку України. На відміну від країн Європейського Союзу та провідних світових ринків, де сертифікаційні системи LEED, BREEAM та національні стандарти супроводжуються комплексними фінансовими та регуляторними стимулами, в Україні досі відсутній цілісний механізм державної підтримки. Це призводить до низької інвестиційної активності, подовженого строку окупності та слабкої конкурентоспроможності «зелених» проектів порівняно з традиційними, що прямо впливає на стан довкілля.

Досвід європейських міст доводить, що успішний розвиток сталого будівництва забезпечується поєднанням податкових пільг, знижених кредитних ставок, грантових програм, муніципальних стимулів та спрощених дозвільних процедур. Економічні моделі демонструють, що за наявності таких інструментів строк окупності green-проектів скорочується до 6–10 років, при цьому досягається суттєве зниження експлуатаційних витрат, викидів CO₂ та інших забрудників у навколишнє середовище.

В Україні основними бар'єрами розвитку є: відсутність фінансових стимулів та спеціальних податкових режимів; розрізненість нормативної бази; складність дозвільних процедур; обмежені можливості фінансування; недостатня поінформованість інвесторів щодо економічних переваг зелених технологій. Для їх подолання необхідне впровадження комплексної державної політики, що поєднує економічні, регуляторні та організаційні інструменти.

Запропонована дорожня карта імплементації передбачає поетапний перехід до системи стимулювання green-будівництва: підготовчий етап і пілотні проекти – законодавче закріплення – національне масштабування та моніторинг результатів. Реалізація такої моделі дасть змогу сформувати прогнозований інвестиційний клімат, збільшити частку сертифікованих проектів до 10–15% у найближчі п'ять років, скоротити енергоспоживання будівель та інтегрувати український сектор девелопменту в європейський простір сталого розвитку.

«Зелене» будівництво має розглядатися не як додаткові витрати, а як інвестиція у енергоефективність, економічну стійкість і безпечне міське середовище. Воно здатне стати рушієм модернізації та інструментом повоєнного відновлення країни. Україна має можливість використати унікальний шанс – відбудовувати міста за принципами сталості, інтегруючи найкращі міжнародні практики.

Час переходити від декларацій до дій. Інвестиції у «зелене» будівництво – це інвестиції в економічне та екологічне майбутнє України.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ / REFERENCES

1. Allen, J. (2023). *Green Building Economics and Policy*. MIT Press.
2. European Commission. (2023). *Energy performance of buildings directive (EPBD) framework*. <https://energy.ec.europa.eu>
3. U.S. Green Building Council. (2023). *LEED certification system overview*. <https://www.usgbc.org>
4. Building Research Establishment. (2023). *BREEAM technical standards*. <https://www.breeam.com>
5. World Green Building Council. (2022). *Global status report for buildings and construction*. <https://worldgbc.org>
6. International Energy Agency. (2023). *Energy efficiency indicators and building sector analysis*. <https://iea.org>
7. UNEP. (2023). *Buildings and Climate Global Report*. <https://unep.org>
8. KfW Bankengruppe. (2023). *Energy-efficient construction and refurbishment programme overview*. <https://www.kfw.de>
9. NFOŚiGW – National Fund for Environmental Protection and Water Management (Poland). (2023). *Grant programmes for sustainable construction*. <https://nfosigw.gov.pl>
10. Business Green. (2023). *UK green infrastructure investments and carbon offset schemes*. <https://www.businessgreen.com>
11. Copenhagen Municipality. (2022). *CPH2025 Climate Plan: Carbon neutrality strategy*. C40 Cities Climate Leadership Group. <https://c40.org>
12. en.fm.dk. (2023). *Danish national recovery plan and municipal green financing mechanisms*. Danish Ministry of Finance.
13. Dudkowiak & Putyra Law Firm. (2024). *Tax system in Poland: VAT and corporate taxation overview*. <https://dudkowiak.com>
14. Tax Foundation. (2023). *Corporate tax comparison across OECD*. <https://taxfoundation.org>
15. Government of the United Kingdom. (2023). *Corporation tax and commercial incentives guidance*. <https://www.gov.uk>
16. State Tax Service of Ukraine. (2024). *Tax legislation updates 2024–2025*. <https://tax.gov.ua> (in Ukrainian)
17. Accace Ukraine. (2025). *Overview of tax and financial regulatory changes for businesses*. <https://accace.com>
18. Bloomberg L.P. (2017). *Bloomberg European Headquarters – sustainability performance case study*. <https://www.bloomberg.com/company>
19. Artelia Group. (2019). *Amager Bakke / CopenHill: Project overview and performance indicators*. <https://www.arteliagroup.com>
20. EDGE Buildings. (2022). *Global certified green buildings database and case references*. <https://www.edgebuildings.com>
21. Baker McKenzie. (2023). *Ukraine: Legal framework for construction and real estate*. Baker McKenzie Resource Hub.
22. WiseEuropa & EU Funding Observatory. (2023). *EU investments in green construction and subsidy programmes*. <https://wise-europa.eu>
23. State of Green. (2024). *Green transition and sustainable construction policies in Denmark: Key policy tools and incentive models*. <https://stateofgreen.com>
24. Greater London Authority. (2021). *The London Plan 2021: Spatial development strategy for Greater London*[PDF]. <https://www.london.gov.uk>

Список скорочень

Скорочення Розшифровка / Значення

CAPEX	Capital Expenditures – капітальні витрати
OPEX	Operating Expenditures – експлуатаційні / оперативні витрати
NPV	Net Present Value – чиста приведена вартість
IRR	Internal Rate of Return – внутрішня норма прибутковості
WACC	Weighted Average Cost of Capital – середньозважена вартість капіталу
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design – міжнародна система сертифікації «зелених» будівель
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Method – британська система сертифікації «зелених» будівель
ESG	Environmental, Social, Governance – критерії сталого та відповідального інвестування
PV	Photovoltaic – фотоелектрична / сонячна панель / система
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – німецька система сертифікації сталого будівництва
EU	European Union – Європейський Союз

Стаття надійшла до редакції 25.11.25, надійшла після рецензування 10.02.26, прийнята 02.03.26

The article was received 25.11.25, received after revision 10.02.26, accepted 02.03.26

Глущенко Роман Олександрович

доктор філософії, асистент, Київський національний університет будівництва і архітектури

Адреса робоча: Проспект Повітряних сил України, 31, м. Київ, 03037, Україна

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-2863-1480> **e-mail:** gr2017inc@gmail.com