

ЗЕЛЁНАЯ ИПОТЕКА

GREEN MORTGAGE

УДК 332.145

Шитова Е.Д., студентка IV курса факультета землеустройства, направления «Производственный менеджмент», ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва.

Shitova E. D., katrinsh22@mail.ru

Аннотация

В предложенной статье рассмотрен новый банковский продукт, получивший название «Зелёная ипотека». В статье изложены основные тезисы по содержанию проекта, регламентирующего основополагающие понятия, касающиеся нового вида льготного жилищного кредитования. Указаны объекты недвижимости, которые попадают под данный проект. Рассмотрено текущее состояние проекта в РФ и Европейских странах.

Annotation

The proposed article discusses a new banking product called "Green Mortgage". The article presents the main theses on the content of the project regulating the fundamental concepts concerning a new type of preferential housing lending. The real estate objects that fall under this project are indicated. The current state of the project in the Russian Federation and European countries is considered. **Ключевые слова:** Зелёная ипотека, стандарты устойчивого развития (ESG), экологичное строительство, зелёное финансирование, экодом, экокредит.

Keywords: Green mortgage, ESG standards, eco-friendly construction, green financing, eco-house, eco-credit.

В настоящее время в бизнесе становится популярным внедрение стандартов устойчивого развития (ESG), в основе которых

лежит продвижение компании по трем направлениям: Environmental («окружающая среда»), Social («безопасность труда»), Corporate Governance («стандарты корпоративного управления»).

Эта тенденция не обходит и банки, которые активно внедряют кредитные продукты, ориентированные на экологию.

Кредитование под залог недвижимого имущества должно отвечать требованиям настоящего времени, одним из которых является борьба с нерациональным потреблением. Во многих странах банки всё чаще выдают зелёную ипотеку, призванную минимизировать вред окружающей среде.

Для начала обратимся к определению термина «Зелёная ипотека».

Зелёная ипотека (англ. green mortgage) — заем, выдаваемый банком для строительства или приобретения готового объекта недвижимости, соответствующего критериям, ориентированным на защиту окружающей среды.

В основе идеи лежит развитие «экологического» девелопмента и сохранения природных ресурсов. Сегодня во всем мире становятся популярными дома, которые строятся с учетом энергоэффективных и энергосберегающих норм. Это можно назвать трендом строительства, однако в России он пока еще только начинает входить в использование.

Зелёная ипотека подразумевает кредит на покупку недвижимости, относящейся к эко-сегменту. Она предполагает финансирование граждан, собирающихся купить квартиру в экологических жилых комплексах и эко-поселках. А также недвижимость, построенную по эко-стандартам. Такая льготная программа должна привлечь больше людей к заботе об экологии и состоянии окружающей среды.

В перспективе банкам предстоит дать более точную трактовку зелёной ипотеки, определиться и закрепить на законодательном уровне все термины и понятия, которые связаны с новым видом ипотечного кредитования граждан. Концепция зелёной ипотеки только

развивается во всём мире и пока не имеет чётких положений и правил.

Какие объекты недвижимости попадают под проект?

Если задуматься о том, какие объекты могут попасть под данный проект, становится очевидным, что под действие этой банковской программы будут попадать энергоэффективные жилые комплексы и дома с высоким уровнем экологичности. Также возможно получение скидки, если планируется купить и переоборудовать старое здание и повысить его уровень энергосбережения. Давайте подумаем какие именно материалы могут считаться экологичными и широко используются для строительства домов.

1. Все виды дерева — бревна, брус, сруб;
2. Камень и кирпич;
3. Газобетон и пенобетон;
4. Щиты с использованием древесной щепы.

Кроме того, дома должны быть обеспечены хорошей теплоизоляцией и вентиляцией, иметь достаточно количество источников естественного солнечного освещения. Скорее всего именно эти критерии должны учитываться банками в вопросах, касающихся одобрения нового вида ипотечного кредита.

Для многих кредитных организаций таким единственным критерием выступает **энергоэффективность**. Однако более верным представляется подход, когда при выдаче данных кредитов банком также учитывается совокупность следующих показателей:

- экологичность материалов, использованных при строительстве недвижимости;
- благоустройство и озеленение близлежащей территории;
- организация системы утилизации отходов;
- водоэффективность, направленная на экономию водных ресурсов.

Зеленая привлекательна как для заемщиков, так и для банков.

Заёмщики получают более выгодные условия кредитования и снижают долговую нагрузку, а банки помогают минимизировать вред окружающей среде, что в свою очередь повышает их инвестиционную привлекательность.

Преимущества жизни в экологических домах

Одно из главных преимуществ жизни в экологичном доме — снижение расходов на эксплуатацию жилья. Разница в размере коммунальных платежей в домах наивысшего класса и низшего класса энергоэффективности может достигать десятков процентов.

В домах с максимальным энергосбережением выше качество жизни.

В старых домах тепло может уходить из-за устаревших стеклопакетов, пропускающих холод. Что, в свою очередь, вынуждает жильцов приобретать электрообогреватели. Это не только влечет рост расходов на коммунальные услуги, но и создает риски для жизни и здоровья человека.

В старом жилом фонде могут возникать проблемы с эффективностью использования воды. В некоторых зданиях могут не быть установлены индивидуальные приборы учета воды. Нередки и протечки труб, которые не только создают неудобства для жильцов, но и влекут дополнительные расходы на оплату водоснабжения.

Экокредиты в России

Начиная с 2010 года было запущено большое количество льготных программ для молодых и многодетных семей, военных и других льготных категорий граждан.

При этом рынок ипотечного кредитования в РФ находится в постоянном поиске новых оптимальных решений, одним из которых может стать зеленая ипотека.

По состоянию на конец 2021 года в Российской Федерации проект зелёной ипотеки находится в стадии разработки. Крупнейшие банки прорабатывают возможность внедрения данного продукта, поддержку им выразил и Центральный банк РФ.

Плюсы и минусы зеленой ипотеки

Одним из самых важных преимуществ для покупателей домов станет возможность использования льготной процентной ставки по ипотечному кредиту. Это позволит сэкономить на выплатах и сделает кредит более доступным и удобным. Но возможность экономии — это не единственный плюс. Зеленая ипотека в России положительно скажется и на других аспектах. Например, возрастёт популярность экологичных строительных технологий, а ресурсы для строительства будут распределяться более рационально.

С появлением жилых комплексов и домов нового формата улучшится состояние окружающей среды. Но это будет актуально только в том случае, если девелоперы начнут массово возводить объекты, отвечающие требованиям по отношению к экологичности.

На первый взгляд, недостатков у зеленой ипотеки нет. Единственным минусом можно считать ограниченный выбор объектов, которые попадают под ее условия. Но также необходимо понимать, что строительство таких домов приводит к удорожанию самого процесса строительства, что делает такие дома менее привлекательными для покупателей.

Мировые стандарты

В Европе создана инициатива «**Energy Efficient Mortgage**», позволяющая гражданам ЕС экономить на коммунальных расходах за счет повышения экологической эффективности объекта недвижимости, а высвобожденные деньги направлять на погашение займа.

Также Европейским союзом принята Стратегия по энергии и климату, предполагающая достижения нулевых выбросов углекислого газа к 2050 году.

В отличие от Российской Федерации, где экокредит под залог недвижимости предлагается распространить только на экологичные новостройки, в некоторых странах Европейского союза использование льготной ставки возможно и при

реконструкции вторичного жилья. Главный критерий — повышение его энергетической эффективности на 30%. Такой подход существенно расширит аудиторию потенциальных участников программы.

Сегодня мировое сообщество всё чаще беспокоят вопросы, касаемые вреда, причиняемого окружающей среде, экологии, здоровью человека. Люди всё больше задумываются о том, каким будет будущее планеты. Поскольку Российская Федерация, как и многие развитые страны, является правовым государством, обладающим крупными производственными мощностями, актуальность принятия и закрепления подобного закона связана с необходимостью финансирования данного проекта.

Литература

1. Рубцов Б. Б. «Зеленые финансы» в мире и России: монография / Б. Б. Рубцов, И. А. Гусева, А. И. Ильинский, И. В. Лукашенко, С. А. Панова, А. Ф. Садретдинова, С. М. Алыкова; под. ред. Б. Б. Рубцова. — М.: РУСАЙНС, 2016. — С. 15
2. Зомонова Э.М. Стратегия перехода к «зеленой» экономике: опыт и методы измерения. — Новосибирск.: ГПНТБ СО РАН, 2015. — с. 29 — 283 с.
3. «Зеленая» экономика и модернизация. Эколого-экономические основы устойчивого развития: Бюллетень «На пути к устойчивому развитию России» / С.Н. Бобылев, В.М. Захаров. — М.: Ин-т устойчивого развития Общественной Bulletins, 2.05.2018.
4. Худякова Л.С. Международное сотрудничество в развитии «зеленого» финансирования. Деньги и кредит. 2017;(7):10–18

Literature

1. Rubtsov B. B. "Green finance" in the world and Russia: monograph / B. B. Rubtsov, I. A. Guseva, A. I. Ilyinsky, I. V. Lukashenko, S. A. Panova, A. F. Sadretdinova, S. M. Alykova; edited by B. B. Rubtsov. — M.: RUSAINS, 2016. — S. fifteen
2. Zomonova E.M. Strategy of transition to a "green" economy: experience and measurement methods. — Novosibirsk.: GPNTB SB RAS, 2015. — p. 29 — 283 p.
3. "Green" economy and modernization. Ecological and economic foundations of sustainable development: Bulletin "On the way to sustainable development of Russia" / S.N. Bobylev, V.M. Zakharov. — M.: Institute of Sustainable Development of Public Bulletins, 2.05.2018.
4. Khudyakova L.S. International cooperation in the development of "green" financing. Money and credit. 2017;(7):10–18