

RLF – «Доступне житло Хансена»

Країна:
УКРАЇНА

Номер проекту:
56426

Галузь:
Нерухомість

Тип повідомлення:
ПРИВАТНИЙ

Екологічна категорія:
В

Дата затвердження:
03 грудня 2025 р.

Статус:
Розглянуто концепцію

Дата оприлюднення РП:
20 жовтня 2025 р.

Опис проєкту

Старший забезпечений кредит на суму до 100 млн євро для проєктних компаній (далі – «Позичальники»), які займатимуться будівництвом, володінням та експлуатацією проєктів доступного житла в Україні. Позичальники вже знаходяться або знаходитимуться у 100% власності пана Делла Лоя Хансена (далі – «Спонсор») і працюватимуть за операційної підтримки з боку «Місії Хансена в Україні» (далі – «МХУ») – неприбуткової організації, заснованої Спонсором. За підтримки МХУ Спонсор розпочав реалізацію програми «Сходи до процвітання», що є платформою доступного житла для підтримки внутрішньо переміщених осіб (ВПО), осіб старшого віку та ветеранів війни в Україні (далі – «Платформа»). Кредит буде використаний для подальшого розширення Платформи з приділенням основної уваги (i) доступній оренді та (ii) моделям оренди з викупом (далі – «Проєкт»).

Початковий зарезервований транш на суму 7,1 млн євро буде використаний для фінансування 1-го етапу Проєкту, який включає у себе два проєкти будівництва житла з доступною орендою у Київській області з сертифікацією EDGE загальною кількістю 182 одиниць. Наступні етапи Проєкту передбачають масштабування до приблизно 1800 енергоефективних доступних одиниць житла у різних локаціях до 2029 р.

Цілі проєкту

Фінансування ЄБРР дозволить Спонсору забезпечити стабільне, енергоефективне і доступне житло для ВПО та інших вразливих груп, а також підтримати економічну інтеграцію шляхом реалізації спеціальних навчальних програм. Проєкт також слугуватиме демонстрацією моделі відновлення житлового фонду в Україні з провідною роллю приватного сектору, розрахованої на відтворення та масштабування на подальших етапах.

Вплив на процес переходу

Оцінка ETI: 70

Основна якість: інклюзивність

Проєкт сприятиме інклюзивності, оскільки передбачає забезпечення житлом ВПО та інших вразливих груп, які не можуть дозволити собі житло за ринковими цінами. Проєкт також має складову ТС, яка передбачає реалізацію програми навчання у сфері будівництва та експлуатації для не менше ніж 300 ВПО. Крім цього, у рамках Проєкту буде розроблено план заходів для підтримки мешканців, який включатиме у себе заходи з реабілітації у зв'язку з війною для сприяння соціальній інклюзії та стійкості. Також Проєкт передбачає визначення найкращих моделей забезпечення доступним житлом для подальшого врахування у процесі формування державної політики та підготовки реформ.

Додаткова якість: екологічність

Проєкт відповідає цілям пом'якшення Паризької угоди. Житло, створене на першому етапі Проєкту, буде сертифіковане за стандартом EDGE. Будівництво передбачає використання вже існуючих конструкцій, що зменшить потребу в матеріалах та вуглецеві викиди. Сертифікація EDGE також передбачається для всіх подальших етапів. Частка «зеленого» фінансування - 100%.

Інформація про клієнта

Спонсор пан Делл Лой Хансен є засновником неприбуткової організації «Місія Хансена в Україні», яка працює в Україні та повністю належить Фонду родини Делла Лоя Хансена. Призначення «МХУ» - забезпечувати доступним житлом ВПО та інші вразливі групи в Україні. Позичальниками на першому етапі є дві новостворені українські проєктні компанії – ТОВ «Доступне житло Хансена» і ТОВ «Доступне житло Хансена Парквей Хаус», які повністю належать Спонсору. «МХУ» забезпечуватиме нагляд і координацію у процесі реалізації програми «Сходи до процвітання» Позичальниками та функціонування Платформи в цілому.

Фінансування ЄБРР

100 млн євро

Початковий зарезервований транш 7,1 млн євро на фінансування 1-го етапу Проєкту і незарезервований транш 92,9 млн євро на фінансування подальших етапів Проєкту.

Загальна вартість проєкту

167 млн євро

Додатковість

Додатковість Проєкту забезпечується завдяки наступному:

- Структура фінансування: довгострокове фінансування, яке не є легкодоступним на місцевому ринку.
- Встановлення стандартів: підтримка ЄБРР програм та ініціатив у сфері інклюзивного житла та гендерної чутливості.
- Гендерний SMART-підхід: цільова підтримка для домогосподарств з провідною роллю жінок і великих родин з дітьми та ветеранами війни.

Екологічні та соціальні аспекти

Категорія «В» (ЕСП 2024 р.). Екологічні та соціальні ризики, пов'язані з виконанням та експлуатацією 1-го етапу Проєкту, який передбачає створення приблизно 182 одиниць житла з доступною орендою на двох майданчиках у Київській області разом з відповідною інфраструктурою та громадськими об'єктами, будуть локалізовані на відповідних об'єктах і легко піддаватимуться оцінюванню та управлінню шляхом реалізації Плану екологічних і соціальних заходів (ПЕСЗ). Виконання оцінки впливів на довкілля (ОВД) за національним законодавством не вимагається, як підтверджено компетентними органами.

Передінвестиційний екологічний та соціальний аналіз (ПЕСА) був виконаний незалежним консультантом, якого залучив Банк, і включав у себе аналіз основних екологічних і соціальних ризиків, у тому числі в таких сферах, як охорона праці на етапі будівельних робіт, управління діяльністю підрядників і субпідрядників, стандарти безпеки будівель та енергоефективності, кліматична стійкість, потенційні впливи на землекористування та джерела засобів для існування, а також дії у надзвичайних ситуаціях під час будівництва та експлуатації. Крім цього, були проаналізовані моделі забезпечення доступної оренди житла та переходу від оренди до володіння і процедури відбору орендарів з метою забезпечення прозорості, справедливості та захисту вразливих груп.

Для Проєкту також були розроблені План залучення зацікавлених сторін (ПЗЗС) і Нетехнічне резюме (НТР) відповідно до ЕСВ 10 («Залучення зацікавлених сторін»), які будуть оприлюднені англійською та українською мовами. Спонсор та «МХУ» вже розпочали ранню взаємодію з місцевими громадами та орендарями через місцеві ресурси. Також створено спеціальний відділ зв'язків з громадами, який займатиметься взаємодією зі стейкхолдерами, у тому числі публічною комунікацією та консультаціями, і відповідатиме за виконання ПЗЗС і реагування на зовнішні скарги протягом усього Проєкту.

ПЕСЗ для Проєкту вже розроблений і буде погоджений до розгляду Проєкту Радою директорів Банку. Для Спонсора, Позичальників та «МХУ» у Проєкті також передбачено складову технічного співробітництва (ТС), спрямовану на розвиток спроможності для управління екологічними і соціальними аспектами діяльності. Ця складова включатиме у себе навчання з належної міжнародної практики (НМП) управління екологічними і соціальними аспектами у цій галузі, а також допомогу в розробці ефективної системи екологічного і соціального управління (СЕСУ) та реалізації заходів ПЕСЗ.

Екологічні оцінки

Проект відповідає цілям пом'якшення та адаптації Паризької угоди, оскільки входить до відповідного спільного списку МБР. Усе житло буде сертифіковане за стандартом EDGE, а отже частка «зеленого» фінансування становить 100%.

Технічне співробітництво і грантове фінансування

Проект включає у себе три складові ТС, які фінансуватимуться з донорських коштів:

1. Підтримка відновлення людського капіталу для сприяння економічній інтеграції орендарів (50000 євро)
2. Реагування у сфері людського капіталу для України – підтримка та розвиток навичок у галузі будівництва та експлуатації будівель (75000 євро)
3. Участь у формуванні політики – визначення моделей забезпечення доступного житла приватним сектором, які можна буде масштабувати (75000 євро).
4. Розвиток спроможності для управління екологічними і соціальними аспектами діяльності – після підписання (75000 євро).

Відповідне фінансування очікується від Мультидонорського фонду підтримки ініціатив у сфері забезпечення рівності та гендерній сфері, а також окремих донорів на двосторонній основі.

Контактна інформація Компанії

Вікторія Слижук
Директор, «Доступне житло»
cf.hum.housingforall@gmail.com
<https://affordable-housing.com.ua/>

Дата останнього оновлення РП

20 жовтня 2025 р.

Розуміння процесу переходу

Додаткову інформацію про підхід ЄБРР до вимірювання впливу на процес переходу можна знайти [тут](#).

Можливості для бізнесу

Для того, щоб дізнатися про можливості для бізнесу або участі у закупівлях, зверніться до компанії-клієнта.

Для того, щоб дізнатися про можливості для бізнесу з ЄБРР (не пов'язані з закупівлями), звертайтеся за:

Тел.: +44 20 7338 7168

Електронна пошта: projectenquiries@ebrd.com

Для отримання інформації у зв'язку з проектами у державному секторі відвідайте сторінку

[Закупівлі ЄБРР](#)

Тел: +44 20 7338 6794

Електронна пошта: procurement@ebrd.com

Загальні питання

З конкретних питань можна звертатися за допомогою [Форми для запитів до ЄБРР](#).

Екологічна та соціальна політика (ЕСП)

В [ЕСП](#)та пов'язаних з нею Вимогах до реалізації проєктів (ВРП) визначені шляхи, якими ЄБРР реалізує свою відданість меті сприяння «екологічному та сталому розвитку». ЕСП та ВРП містять конкретні положення, які вимагають від клієнтів дотримання застосовних вимог національного законодавства про публічний доступ до інформації та консультації, а також наявності механізму для отримання звернень і скарг від стейкхолдерів (зокрема, щодо екологічних і соціальних аспектів діяльності цих клієнтів та проєктів) і сприяння вирішенню відповідних питань. Залежно від характеру та масштабів екологічних і соціальних ризиків та впливів у деяких проєктах ЄБРР також вимагає від клієнтів додатково розкривати відповідну інформацію про ризики та впливи цих проєктів або проводити змістовні консультації із стейкхолдерами, враховувати отримані від них відгуки та зауваження і реагувати на них. Більш детальну інформацію про підходи ЄБРР до відповідних питань можна знайти в [ЕСП](#).

Доброчесність та комплаєнс

Управління комплаєнс-контролю (УКК) ЄБРР відповідає за підтримку ефективних підходів до врядування та управління, а також забезпечення дотримання найвищих стандартів доброчесності в усій діяльності Банку згідно з найкращою міжнародною практикою. Усі клієнти Банку проходять перевірку доброчесності, мета якої – переконатися, що відповідні проєкти не створюватимуть для Банку неприйнятних ризиків у сфері доброчесності або репутаційних ризиків. Банк вважає, що виявлення та вирішення проблемних питань на етапах оцінки та затвердження проєктів є найбільш ефективним способом забезпечення доброчесності транзакцій Банку. УКК відіграє ключову роль у цій захисній діяльності та допомагає контролювати ризики доброчесності у проєктах після здійснення інвестицій. УКК також відповідає за розслідування підозр у шахрайстві, корупції та неналежній поведінці у проєктах, які фінансує ЄБРР. Будь-хто у Банку або за його межами, в кого є підозри в шахрайстві або корупції, має повідомити про це Директора з комплаєнса по електронній пошті на адресу compliance@ebrd.com. УКК розглядатиме усі такі повідомлення, у тому числі анонімні. Вони можуть подаватися будь-якою з мов Банку чи його країн операцій. Інформація у таких повідомленнях повинна надаватися добросовісно.

Політика доступу до інформації (ПДІ)

У ПДІ визначено, яким чином ЄБРР розкриває інформацію та консультується зі стейкхолдерами з метою сприяння кращій поінформованості та розумінню його стратегій,

принципів та діяльності. ПДІ набрала чинності 1 січня 2020 р. Будь ласка, відвідайте сторінку [Політика доступу до інформації](#) для того, щоб дізнатися, яку інформацію можна знайти на веб-сайті ЄБРР.

Запити про надання інформації з конкретних питань можуть надсилатися за допомогою [Форми для подання запитів до ЄБРР](#).

Незалежний орган підзвітності за проєктами (НОПП)

Якщо спроби вирішити проблемні питання стосовно екологічних або соціальних впливів чи розкриття інформації з Клієнтом або Банком (наприклад, через наявний у Клієнта механізм подання скарг на рівні проєкту або шляхом прямого звернення до керівництва Банку) виявляються безуспішними, особи та організації можуть подавати свої скарги через Незалежний орган підзвітності за проєктами (НОПП) ЄБРР.

НОПП незалежно розглядає проблемні питання у зв'язку з проєктами, які, на думку скажників, вже завдали чи можуть завдати шкоди. Призначення цього органу – підтримувати діалог між стейкхолдерами у проєктах з метою вирішення питань, пов'язаних з екологією, соціальною сферою та розкриттям інформації; перевіряти дотримання Банком вимог його [Екологічної та соціальної політики](#) або пов'язаних з конкретним проєктом положень його [Політики доступу до інформації](#); а також у разі необхідності усувати будь-яке недотримання цих політик Банком, що вже існує, і запобігати майбутнім порушенням.

Будь ласка, відвідайте [веб-сторінку Незалежного органу підзвітності за проєктами](#) для того, щоб дізнатися більше про НОПП та його мандат чи як [подати Запит](#) на розгляд, або зверніться до НОПП по електронній пошті на адресу ipam@ebrd.com, щоб отримати роз'яснення, більше інформації про НОПП та процедуру подання запитів.