

ПАЗАРНО ОРИЕНТИРАН МОДЕЛ ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА ОБНОВЯВАНЕ ЗА ЕЕ В ЖИЛИЩНИЯ СЕКТОР

Проект „Интегрирани услуги за енергийно обновяване на жилищни сгради – SHEERenov“ – Хоризонт 2020



SHEERenov

март 2021 г.,София



„Този проект (SHEERenov) е получил финансиране от програмата за изследвания и иновации на Европейския съюз „Хоризонт 2020“ съгласно споразумение за безвъзмездна финансова помощ № 890473“.

„Мненията, изразени в този документ, отразяват само мнението на автора и не отразяват по никакъв начин становищата на Европейската комисия. Европейската комисия не носи отговорност за каквато и да е употреба от информацията, която съдържа“.

Проект „Интегрирани услуги за жилищно обновяване“ - Seamless services for Housing Energy Efficiency RENOVation (SHEERenov)

- Проектът е финансиран от **Програма Хоризонт 2020**.
- **Партньори** в проекта са МРРБ, Столична община, БГФМА, Клинтех България (Координатор), БАКК АД, чуждестранни партньори от Унгария и Естония.
- **Целта** му е да разработи и тества **устойчив модел за предоставяне на интегрирани услуги** за жилищно обновяване на територията на гр. София, който да бъде впоследствие възпроизведен и в останалите градове на територията на страната.
- SHEERenov ще подпомогне процеса на **смяна на модела** от 100% публична (финансова и административна) подкрепа към **пазарно-ориентиран модел**, насочен към преодоляване на идентифицирани предизвикателства:
 - Необходимост от **предоставяне на съвкупност от специализирани експертни услуги** на етажната собственост в целия процес по обновяване на сградата – обслужване на принципа на „едно гише“;
 - Необходимост от **структуриране на финансовата подкрепа**, за целите на ефективно изразходване на публичния ресурс, като същевременно осигурява възможност за финансово участие на всички собственици, в т.ч. и нискодоходни такива, от групите на уязвими собственици.

Концепцията за обслужване „на едно гише“ по Проект SHEERenov обхваща съвкупност от услуги по цялата верига на изпълнението на проекта:

- **Информационно осигуряване и повишаване осведомеността на гражданите**, като необходимо условие за повишаване „търсенето“ на **енергийна ефективност** – разработване на инструментариум (наръчници, указания, обучения) за стандартизиране на цялостното енергийно обновяване: в бъдеще ще се извършва от структурите на общината;
- **Техническа помощ**, под формата на консултантски услуги за етажната собственост, предоставяна от частния сектор: създаване на индивидуализирани технически предложения за постигане на „дълбоко“ обновяване, финансов план, инвеститорски контрол, мониторинг на спестяванията – ролята на „специализиран посредник“ ще се представлява от бизнес партньорство между Професионален домоуправител и Фирма, регистрирана като доставчик на услуги за енергийна ефективност.
- **Финансиране на обновяването за ЕЕ в жилищните сгради ще се структурира в 3 компонента**, като комбинация от:
 - БФП, която да покрие част от разходите и да направи възможно изплащанията по заем за сметка на реализираната икономия на енергия в разумен срок,
 - Собствено финансиране, осигурено чрез улеснен достъп до кредитен ресурс, обезпечен с гаранции, предоставени безплатно за крайните получатели
 - Допълнителна целева помощ, осигурена за социално уязвими собственици.



Интегрирани услуги за енергийно обновяване на жилищни сгради



Концепцията на Проект SHEERenov за пазарно ориентиран модел за финансиране на обновяването за ЕЕ в жилищния сектор

Иновативният (за България) модел за финансиране

- се основава на **утвърдени европейски практики**, проучени за целите на проекта и подходящи за адаптиране към българските условия;
- и включва:
 - **Безвъзмездна финансова помощ** от държавата с различен интензитет (под 50% и над 50%);
 - **Улеснен достъп до дългосрочни и нисколихвени кредити** при условията на споделяне на риск;
 - Концепция за **държавно гарантиране и/или субсидиране** на кредитите,
 - Концепция за получаване на **допълнителна целева помощ** за социално уязвими собственици.

И като цяло: създаване на **пакетна финансова услуга**: БФП (предоставена от държавата), кредитен ресурс (предоставен от търговски банки с помощта на финансов механизъм) и целева помощ за социално-уязвими собственици (евентуално предоставяна чрез местните власти).



Осигуряване на улеснен достъп до кредитен ресурс СЪЗДАВАНЕ НА ФИНАНСОВ ПРОДУКТ

„Колективен“ кредит:

- Предоставя се на Сдружения на собствениците;
 - Установен модел на финансиране в Европа, предвиден за адаптация към българските условия (по проекта);
 - Успешно тестван в България - Демонстрационният проект на МРРБ/ПРООН (2007-2012) чрез ФЕЕВИ
- ❑ **Преимущества:**
- **Възможност** за собственици, които са платежоспособни, но формално не отговарят на условията за индивидуално кредитиране от търговските банки да получат достъп до такава;
 - **Спестява разходи** на търговските банки за индивидуална оценка на кредитоспособността, което от своя страна осигурява възможност за заплащане на посреднически услуги за привлечен клиент.
- ❑ **Предизвикателства:**
- **Необходимост** за търговски банки от **механизъм за споделяне на риска;**
 - **Законодателна рамка, която не насърчава кредитиране на етажни собствениности.**

„Този проект (SHEERenov) е получил финансиране от програмата за изследвания и иновации на Европейския съюз „Хоризонт 2020“ съгласно споразумение за безвъзмездна финансова помощ № 890473“.

„Мненията, изразени в този документ, отразяват само мнението на автора и не отразяват по никакъв начин становищата на Европейската комисия. Европейската комисия не носи отговорност за каквато и да е употреба от информацията, която съдържа“.



Опитът на Унгария за кредитиране на сдружения на собствениците - 1

- Работеща е **комбинацията от безвъзмездна помощ**, в размер до 30% от общите разходи и заем при **преференциални условия** (предоставен от търговски банки чрез гаранции за заеми);
- **Заемът се е отпуска на СС**, отговарящо за навременното му погасяване. Към собствениците с нередовни вноски се прилагат мерки, които биха се приложили при неплащане на всяко друго задължение към СС. За решаването на проблема помага специализиран консултант, с или без помощта на социалните институции;
- Търговските банки предоставят на СС заем при изгодни условия и без държавна субсидия, ако СС е управлявало добре финансите си в продължение на поне 2 години, няма непогасени сметки и поддържа спестовна сметка в банката, с наличност, покриваща 20 % от разходите за обновяване.



Опитът на Унгария за кредитиране на сдружения на собствениците - 2

- Схемата за кредитиране на СС е стартирана от **Raiffeisen Bank, ERSTE Bank, OTP Bank и МКВ Bank** като групата на Световната банка, Международната финансова корпорация (МФК) и Глобалният фонд за околна среда предоставят гаранции за **възстановяване на първа загуба в размер до 50 %** от отпуснатата сума на един заемополучател - СС.
- На следващ етап, когато е доказано, че реалният риск при финансирането на проектите за ЕЕ е много по-малък от очаквания, **гаранционното покритие е намалено на 12,2 %**.
- Raiffeisen Bank и ERSTE Bank използват активно продукта за гарантиране, предоставен от МФК. OTP и МКВ използват своите данни за паричните потоци на СС като един вид гаранция, за да предоставят също толкова достъпни заеми.

„Този проект (SHEERenov) е получил финансиране от програмата за изследвания и иновации на Европейския съюз „Хоризонт 2020“ съгласно споразумение за безвъзмездна финансова помощ № 890473“.

„Мненията, изразени в този документ, отразяват само мнението на автора и не отразяват по никакъв начин становищата на Европейската комисия. Европейската комисия не носи отговорност за каквато и да е употреба от информацията, която съдържа“.





SHEERenov

Добрите практики от Прибалтийски републики (Естония, Литва)

- ЕЕ в многофамилни жилищни сгради се финансира чрез **финансови инструменти в комбинация с безвъзмездни средства**;
- Предоставят се **дългосрочни заеми с ниска лихва за крайни получатели, без да е необходимо обезпечение**;
- Гаранционен инструмент осигурява **портфейлна гаранция за първа загуба**, покриваща 80% от загубите, понесени от участващите търговски банки по отношение на всеки изискуем кредит, и до максимален размер от 25% на кумулативните загуби в портфейла.
- **БФП** покрива разходи за ТП за инвестиционен план и проектно предложение, енергийни одити преди и след обновяване, технически проект, администриране на проекта за обновяване на сградата;
- **Лихвени субсидии** се предоставят от държавата, за да помогнат за намаляване на разходите за заеми за крайните получатели;
- **Капиталови отстъпки** от 30% от разходите по проекта (БФП) имат за цел да се даде възможност за предсрочно изплащане на част от заема в случаите, когато са постигнати минимални стандарти за енергийни характеристики; и
- Допълнителна 10% отстъпка от капитала на разходите по проекта (БФП), когато се постигат допълнителни мерки за енергийна ефективност.
- Местните власти оказват **допълнителна финансова подкрепа** за домакинства с ниски доходи.

„Този проект (SHEERenov) е получил финансиране от програмата за изследвания и иновации на Европейския съюз „Хоризонт 2020“ съгласно споразумение за безвъзмездна финансова помощ № 890473“.

„Мненията, изразени в този документ, отразяват само мнението на автора и не отразяват по никакъв начин становищата на Европейската комисия. Европейската комисия не носи отговорност за каквато и да е употреба от информацията, която съдържа“.



КОНТЕКСТ- 1

- Проект SHEERenov е особено актуален в контекста на *Дългосрочната национална стратегия за подпомагане обновяването на националния сграден фонд от жилищни и нежилищни сгради до 2050 г. и Плана за възстановяване и устойчивост на РБ (ПВУ)*
- Предвижда се Реформа – **Обслужване на принципа на „едно гише“**
- Създаденият модел по проект SHEERenov е с потенциал да бъде инкорпориран и надграден в следствие за целите на обновяването за енергийна ефективност на жилищни сгради.



КОНТЕКСТ- 2

- В ПВУ се предвижда и създаване на **Национален фонд за декарбонизация**, включващ Подфонд жилищни сгради („ПФДЗ“):

Създаването на Национален фонд за декарбонизация цели подпомагането на инвестициите в нисковъглеродно развитие чрез устойчиво и целенасочено финансиране на широка група бенефициенти – крайни потребители на енергия – с оглед максимално постигане на целите за декарбонизация на българската икономика. Структурирането на фонда ще бъде подпомогнато от **текущо изпълняван проект за техническа помощ от ГД Реформи в ЕК с очаквано приключване в началото на 2022 г.** Фондът ще се използва за предлагане на безвъзмездна финансова и техническа помощ, съчетана с финансови инструменти, включващи кредитни линии и гаранции и/или комбинация от тях. (ПВУ, стр. 64)



БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕТО!

„Този проект (SHEERenov) е получил финансиране от програмата за изследвания и иновации на Европейския съюз „Хоризонт 2020“ съгласно споразумение за безвъзмездна финансова помощ № 890473“.

„Мненията, изразени в този документ, отразяват само мнението на автора и не отразяват по никакъв начин становищата на Европейската комисия. Европейската комисия не носи отговорност за каквато и да е употреба от информацията, която съдържа“.

