



Пазарно ориентиран
модел за енергийно
обновяване на
жилищни сгради от
гледната точка на
потенциалните
бенефициенти.

Очаквания,
потребности,
предизвикателства



Контактна
информация
за проекта:

info@sheerenov.eu
www.sheerenov.eu
София 1504,
България,
ул. „Кракра“ № 18
+359 2 426 27 59





Ключова страна в процеса на енергийното обновяване на многофамилните жилищни сгради са собствениците на апартаменти в тях. Разбирането на техните очаквания, потребности и срещани предизвикателства е изключително важна част от изпълнението на проект „Интегрирани услуги за енергийно обновяване на жилищни сгради - SHEERenov“.

За нуждите на проекта Алфа Рисърч проведе количествено проучване в гр. София, което обхваща представители на многофамилни сгради, проявяващи интерес за участие по проекта. То бе реализирано в рамките на три месеца – от декември 2021 г. до февруари 2022 г.

В рамките на проучването бяха анкетирани 66 бр. домоуправители и 1103 собственици на жилища.

Допълнително, през март 2022 г., бе проведена групово дискусия с домоуправителите на сгради, които са кандидатствали по проекта.

На следващите страници представяме най-важните изводи и резултати от осъществените проучвания



**ИЗВЪРШЕНИ РЕМОНТНИ ДЕЙНОСТИ КЪМ МОМЕНТА, ИНФОРМИРАНост
И НАГЛАСИ КЪМ ПРОГРАМИТЕ ЗА ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ**

80%

от собствениците на апартаменти вече са извършвали ремонтни дейности в тях - смяна на дограма, полагане на частична термоизолация по външните стени и пр.

В 71%

от малките сгради и 96 % от големите са извършвани частични ремонтни дейности на общи части. Отговорите включват елементи като ремонт на покрив, ремонт на стълбищна клетка, подмяна на общи щрангове на ВиК инсталация, електрически табла, подстанции и др.

78%

от бенефициентите по Националната програма за енергийна ефективност отчитат намалени сметки за отопление, като при две трети от тях намалението е над 20 %.

80%

от бенефициентите отчитат по-държането на по-висока температура в отоплителния сезон, като над половината от тях - между 3 и 4 градуса.

**НАГЛАСИ И ГОТОВНОСТ ЗА УЧАСТИЕ
В НОВИТЕ ПРОГРАМИ**

94.6%

от анкетираните смятат, че обновяването за енергийна ефективност на цялата сграда ще допринесе за намаляване на средномесечната стойност на разхода за отопление/охлаждане, топла вода и електричество (съответно 3,7 % не могат да преценят и едва 1,7 % са на противоположното мнение).

Същевременно

70.9%

изразяват мнение, че биха участвали във фаза на националната програма за обновяване за енергийна ефективност, която би изискала съфинансиране от страна на собствениците. Високият резултат показва увереност за ползите от подобна инвестиция и разбиране, че собственото участие в процеса е добра инвестиция в намаляване на разходите и подобряването на комфорта на жилището.



Проучването изведе на преден план редица проблеми, идентифицирани от анкетиранията, както и потенциалните решения за тях:

ПРОБЛЕМИ	РЕШЕНИЯ
Неясноти относно кандидатстването, изискванията, сроковете, обхвата	Подготвяне и представяне на структурирана, ясна и навременна информация. Популяризиране на проектите, финансовите модели и алтернативни решения.
Проблеми с финансирането	Създаване на модел на колективен кредит/Кредит на Сдружението на собствениците
Трудности с организацията и контрола на процеса. Сградното обновяване изисква разнородни компетентности, с които етажната собственост не разполага	Създаване на „специализиран посредник“ и функционирането на услуги на „едно гише“
Постигане на съгласие	Планиране и приемане на законови промени, които ще улеснят постигането на съгласие и контрола върху изпълнение на взетите решения

В допълнение, 44 % от анкетиранията в София смятат, че трудно ще се постигне съгласие между всички собственици за вземане на кредит. Основните бариери пред ЕЕ обновяването, според респондентите, са необходимостта от съгласие на всички собственици, както и разногласията между отделни собственици относно конкретни мерки по планирания процес на обновяване.



РАЗМЕР НА СЪФИНАНСИРАНЕТО И КОНТРОЛ НАД ПРОЦЕСА НА ОБНОВЯВАНЕ

Нагласи на респондентите:

- Предпочита се над 50 % външно финансиране
- Същевременно собствениците предпочитат да осъществяват контрол на процеса на обновяване

Трябва да се отбележи, че в случаите, когато собствениците искат контролът да е при тях – трябва да се използват програми с над 50 % безвъзмездна помощ. Подобни програми ще увеличат и възможностите за включване в проекта, а оттам ще се увеличи и броят на обновените сгради.

Кое е по-близко до Вашите разбирания?

Участие в програмата, която предоставя на етажната собственост безвъзмездна финансова помощ до 50 % от стойността на обновителните дейности. В този случай организацията и администрирането на процеса ще се осъществяват от самата етажна собственост.

19.2%

Участие в програмата, която предоставя на етажната собственост безвъзмездна финансова помощ до 50 % от стойността на обновителните дейности. В този случай организацията и администрирането на процеса ще се осъществяват от самата етажна собственост.

79.5%

Не мога да преценя.

1.3%

База. Собственици посочили, че биха се включили в Програмата



ФИНАНСИРАНЕ ПРИ НАЛИЧИЕ НА СОЦИАЛНО УЯЗВИМИ СОБСТВЕНИЦИ

Част от собствениците не разполагат с нужния финансов ресурс за обновяването на сградата – основното решение е финансов модел, който да осигури необходимата институционална, банкова и законодателна финансова подкрепа:

ПРОБЛЕМИ	РЕШЕНИЯ
В многофамилните сгради собствениците са с различни финансови възможности	Допълнителна целева помощ, осигурена за социално уязвими собственици.
1/3 от анкетираните не могат да си позволят никаква допълнителна тежест върху своите бюджети - за целите на обновяването на жилищната сграда	Разработване на финансов продукт от търговска банка/и, с възможната помощ за осигуряване на гаранция от страна на ФЕЕВИ и ББР.
1/4 от респондентите разчитат на кредит	Работи се върху предложения за законодателни промени, които да насърчат кредитиране на етажна собственост/сдружение на собствениците. Те могат да осигурят 100 % целева подкрепа за социално уязвими собственици.



ЕНЕРГИЙНОТО ОБНОВЯВАНЕ КАТО ИНВЕСТИЦИЯ, ИЗПЛАЩАНА СЪС СПЕСТЕНИТЕ СМЕТКИ ЗА ЕНЕРГИЯ

Изследването потвърди необходимостта от развитие на нови финансови продукти:

- Колективен банков кредит – Европейската добра практика е идентифицирала подобна възможност като улеснен начин за вземане на кредит от Сдружението на собствениците
- Целева помощ за уязвимите собственици – енергийната криза и непрекъснатото растящите разходи за енергия в домакинствата увеличават дела на енергийно бедните лица в страната. Подобна помощ би била ключова за тях.

Очаквания на собствениците:

40 % от собствениците са склонни да разгледат възможността да се възползват от колективен банков кредит при облекчена процедура по кандидатстване. За целта са необходими следните условия:

- липса на изискване за индивидуални обезпечения
- задължение за изплащане на своята част от кредита, без изискване за солидарна отговорност с останалите кредитополучатели

Решението, което Финансовият продукт, разработен в рамките на проект SHEERenov предлага, съвпада с отговорите на анкетиранияте:

30 % от собствениците са склонни да платят суми до 50 лв. месечно, а 26 % - до 100 лв. (за 5 годишен период).

Със спестените средства от по-ниските месечни вноски за енергия и индивидуални ремонти – съществува реална възможност за изплащане на кредита.

Този документ е част от 15 бр. информационни бюлетини, разработвани в рамките на проект SHEERenov, с цел да запознаят гражданите и другите заинтересовани страни с постигнати резултати по проекта и информация, идентифицирана като ключова в процеса на постигането на енергийна ефективност в дома. Всички информационни бюлетини се публикуват в сайта (www.sheerenov.eu) и фейсбук страницата на проекта ([SHEERenov | Facebook](#)).