



Supported by:



based on a decision of the German Bundestag

# Финансиране на енергийно ефективни сградни обновявания Наличност и достъпност на ефективни финансови схеми

## Наръчник с фокус върху България и Румъния



<b>Акроним</b>	Нашите сгради
<b>Име на проекта</b>	Ускоряване на действията по обновяване на сградния фонд за напредък в областта на опазването на климата и укрепване на гражданското общество в Румъния и България
<b>Продължителност на проекта</b>	Септември 2018 г. - Декември 2020 г.
<b>Уебсайт</b>	<a href="http://bpie.eu/national-initiatives/our-buildings-accelerating-climate-action-buildings-strengthening-civil-society-and-policy-makers-in-romania-and-bulgaria">http://bpie.eu/national-initiatives/our-buildings-accelerating-climate-action-buildings-strengthening-civil-society-and-policy-makers-in-romania-and-bulgaria</a>
<b>Автори</b>	Яне Риеке Бол, Сибил Щойвер, Камелия Раца, Драгомир Цанев
<b>Дата</b>	Февруари 2020
<b>Име на файла</b>	Финансиране на енергийно ефективни сградни обновявания - Наличност и достъпност на ефективни финансови схеми

Този проект е част от Европейската инициатива за климата (EUKI) на германското Федерално министерство на околната среда, опазването на природата и ядрената безопасност (BMU). Конкурсът EUKI за идеи за проекти се осъществява от германския Институт за международно сътрудничество (GIZ). Основна цел на EUKI е да насърчи сътрудничеството в областта на климата в рамките на Европейския съюз (ЕС), с цел намаляване на емисиите на парникови газове.

Отговорност за мненията и твърденията, изложени в този документ, носят само авторите; текстовете не отразяват непременно възгледите на Федералното министерство на околната среда, опазването на природата и ядрената безопасност (BMU).

## СЪДЪРЖАНИЕ

ВЪВЕДЕНИЕ .....	3
1. Финансиране на енергийната ефективност в сградния фонд.....	5
1.1. Финансови схеми за преодоляване на финансовите бариери .....	6
1.2. Предизвикателства пред публичните органи на властта и частните собственици на жилищни сгради.....	8
1.3. Успешно изготвяне и прилагане на схеми за финансиране .....	9
1.4. Поетапни насоки за разработване на схеми за финансиране .....	11
2. Преглед на наличните схеми на финансиране.....	14
2.1. Потоци на финансиране от ЕС.....	14
2.2. Добри практики за прилагане на схеми за финансиране в държавите членки .....	16
2.3. Доставчици на енергийни услуги.....	21
3. Достъп до финансово подпомагане .....	24
3.1. Бариери и нужди .....	24
3.2. Механизми за подкрепа при разработване на проекти.....	26
4. Иновативни финансови инструменти.....	29
4.1. Зелени облигации .....	29
4.2. Схеми за финансиране чрез сметките за енергия.....	30
4.3. Революиращи фондове .....	31
4.4. Зелени ипотечи.....	32
5. Препоръки.....	32
ИЗТОЧНИЦИ .....	34

## ВЪВЕДЕНИЕ

Пакетът от мерки „Чиста енергия за всички европейци“ доведе до ревизирането на Директива (ЕС) относно енергийните характеристики на сградите (ДЕХС) ([Directive \(EU\) 2018/844](#)). Преработената директива вече дава ясни указания за пълното декарбонизиране на европейския сграден фонд до 2050 г. Освен това, от националните правителства се изисква да утвърдят „дългосрочни стратегии за обновяване, с цел мобилизиране на инвестициите в обновяването на националния фонд от жилищни сгради и сгради с търговско предназначение, както обществени, така и частни“. До 10 март 2020 г., всички държави членки следва да предоставят на Европейската комисия своите нови дългосрочни стратегии за обновяване (Long-term Renovation Strategy, LTRS).

Като основна част от дългосрочните стратегии за обновяване се откроява изискването държавите членки да подпомагат мобилизирането на инвестициите за дълбоко енергийно обновяване, необходимо за постигане на целите, заложи в директивата. Изисква се осигуряване на достъп до финансови средства чрез публично и частно финансиране, на всички нива, както е посочено в Член 2а, ал. 3 от преработената ДЕХС.

За да подпомогнат мобилизирането на инвестиции в санирането, необходимо за изпълнение на посочените в параграф 1 цели, държавите членки улесняват достъпа до подходящи механизми за:

- а) обединяване на проекти, включително чрез инвестиционни платформи или групи, и чрез консорциуми от малки и средни предприятия, за да се създадат условия за достъп на инвеститорите и за пакетни решения за потенциалните клиенти;
- б) намаляване на възприемания риск, свързан с дейностите за повишаване на енергийната ефективност, за инвеститорите и частния сектор;
- в) използване на публично финансиране за привличане на допълнителни инвестиции от частния сектор или за преодоляване на специфични слабости на пазара;
- г) насочване на инвестиции към енергийно ефективен обществен сграден фонд в съответствие с насоките на Евростат; и
- д) достъпни и прозрачни инструменти за предоставяне на консултации, като например обслужване на едно гише за потребителите и консултиране в енергийната област относно подходящо саниране с цел подобряване на енергийната ефективност и инструменти за финансиране.

### Как следва да се работи с този наръчник

Наръчникът предоставя информация и мотивация на публичните органи на властта на национално и общинско равнище, както и на частните инвеститори и собствениците на жилищни сгради, относно ефективните схеми на финансиране и иновативните финансови инструменти. Той съпътства документа „Насоки за публични органи на властта относно прилагането на изискванията на ДЕХС “ ([EPBD Guidance for Public Officers](#) [1]), който излага подробно процеса на утвърждаване на стратегии за обновяване, като обръща специално внимание на Румъния и България. Наръчникът



също допълва и документа „Указания за разработване на национални дългосрочни стратегии за обновяване на сградния фонд“, чиято цел е да подпомага националните правителства да утвърдят стратегиите си в съответствие с разпоредбите на действащото законодателство. На уебсайта на проекта<sup>1</sup> могат да се намерят допълнения към съществуващите документи, както и нови публикации.

Инвестициите в енергийна ефективност на сградите са от изключително значение за постигане на целите на Енергийния съюз и за подпомагане на прехода към декарбонизиран сграден фонд. Сградите с по-висока ефективност носят ползи на всички европейски граждани и предприятия - по отношение на работните места и устойчивия растеж, подобрения здравен статус на населението, занижените разходи за енергия, подобренията в сигурността на енергийните доставки. За да се постигнат тези цели, е необходимо да се осигури невъзпрепятстван достъп до ефективни целеви схеми на финансиране за обновяване на сградите с цел повишаване на енергийната им ефективност.

### Ускоряване на инвестициите в най-неефективните сегменти на сградния фонд

Държавите членки следва да идентифицират и опишат най-неефективните сегменти на своя национален сграден фонд в дългосрочната стратегия за съответната държава. Възможните варианти на изискваните описания са представени в документа „Указания за разработване на дългосрочни стратегии за обновяване на сградния фонд“ ([template for developing an LTRS](#)). Една от възможностите за изпълнение на това изискване е да се определи специфичен праг, напр. посочения в Сертификата за енергийни характеристики клас (вж. примера по-долу с клас „D“), стойност на специфичното потребление на първична енергия (в kWh/m<sup>2</sup> годишно), или дори конкретна година от времевите диапазони, преди която е построена сградата (напр. преди 1980 г.). По този начин се осигурява възможност за държавите членки, едновременно с идентифицирането и насочването на усилията към най-неефективните сегменти на сградния фонд, да утвърдят политики за справяне с енергийната бедност, съгласно изискванията на преработената ДЕХС.

Хората, живеещи в сградите с най-ниска енергийна ефективност, нерядко са застрашени от енергийна бедност. Енергийната бедност е резултат от комбинираното въздействие на ниски доходи, високи разходи за енергия и незадоволителни енергийни характеристики на жилищните сгради, като поради това дейностите, извършвани с цел облекчаване на енергийната бедност, трябва да включват както мерки за подобряване на енергийната ефективност, така и мерки от областта на социалната политика [2]. Някои от държавите членки са обърнали внимание на енергийната бедност в дългосрочните си стратегии, но ДЕХС вече изисква стратегиите да съдържат списъци с конкретни действия, които ще допринесат за облекчаването на енергийната бедност на национално равнище [3]. Тези списъци трябва да включват схеми за финансиране, насочени към най-неефективните жилищни сгради, както и към подобряване на благосъстоянието на най-уязвимите слоеве на обществото, особено ползващите услуги за социално настаняване и

---

<sup>1</sup> Тези насоки допълват проекта „Нашите сгради“ финансиран от европейската инициатива за климата (EUKI) на германското Федерално министерство на околната среда, опазването на природата и ядрената безопасност (BMU).

живеещите в селските райони. Чрез утвърждаване на такива специфични инструменти за финансиране на обновяването на най-неефективните сегменти на сградния фонд и на отоплителните системи с висока консумация на енергия, може да се осигури унифициран подход както към изискванията за подобряване на енергийните характеристики, така към борбата с енергийната бедност.

## 1. Финансиране на енергийната ефективност в сградния фонд

Европейската комисия предоставя възможности за публично финансиране, но то трябва да успешно да се пренасочи чрез националните и регионалните програми, за да се ускорят инвестициите в енергийна ефективност на жилищните и обществените сгради. Въпреки че обемът на наличните финансови средства е голям, и че ЕК планира да насочи повече средства към нисковъглеродни проекти през следващия цикъл на финансиране, много е важно да се подsigури ефективното използване на местните ресурси. Сградите, чрез подобряване на енергийните характеристики, имат най-висок потенциал за намаляване на въглеродните емисии и за генериране на множество други ползи.

За да се постигне увеличение на обема на инвестициите, трябва да се увеличи частното финансиране. Публичните схеми за финансиране, които насърчават влягането на допълнителни частни ресурси, като например държавни гаранции или данъчни облекчения, са особено важни за осигуряване на необходимите инвестиции. Други програми, като например инструмента на Европейската комисия „Частно финансиране за енергийна ефективност“ са насочени към намаляване на риска, или към техническа помощ за подготовка на проекти, като инструмента ELENA на Европейската инвестиционна банка (EIB) (вж. глава/раздел 3.2.).

Въпреки че повечето обществени финансови ресурси, насочени към енергийната ефективност, се инвестират в сградния фонд (следван от индустрията и транспорта), задължително е необходимо „използване на публично финансиране за привличане на допълнителни инвестиции от частния сектор или за преодоляване на специфични слабости на пазара“ (ДЕХС, чл. 2а, ал. 3в).

## ВИДОВЕ СХЕМИ ЗА ФИНАНСИРАНЕ

Безвъзмездното финансиране /субсидиите са втората по значимост форма на публично финансиране. Чрез схемите за субсидиране могат да се компенсират финансовите дефицити на собствениците на жилища или компаниите. Безвъзмездното финансиране /субсидиите обикновено стимулират високи нива на съфинансиране (50%).

Пример: *“Habiter mieux” (Финансова подкрепа за борба с енергийта бедност на местно равнище), Франция*

Дългово финансиране – нерядко с нисък лихвен процент – предлагано от държавни институции на собствениците на сгради, на енергийните дружества или на предприятия. В сравнение с други финансови схеми, публичните разходи при финансирането на дългове са ограничени.

Пример: Заемите за иновации *KredEx renovation loans, Естония*

Данъчните стимули са финансови схеми, които в най-висока степен увеличават както частното, така и държавното финансиране. В определени случаи е възможно данъчните облекчения и освобождаването от данъчни задължения да премахнат финансовите бариери пред инвестициите в енергийна ефективност и да увеличат финансовия ефект от енергоспестяващите технологии.

Пример: *Схемата за данъчни облекчения за дейностите по обновяване, Белгия*

Гаранциите по заеми задължават държавните/публичните институции да подпомагат изплащането на заеми при непредвидени обстоятелства. Държавните гаранции намаляват риска за получателя и му позволяват да привлича финансиране при по-добри условия (напр. механизми за разпределяне на риска) .

Пример: *Фонд за енергийна ефективност и възобновяеми източници, България*

Комбинираните схеми съвместяват различни видове финансова подкрепа в интегрирани финансови решения. Субсидиите нерядко се комбинират със заеми с цел да се намалят първоначалните разходи за собствениците на проекта, или схемите за финансиране на дългове се комбинират с гаранции, с цел намаляване на рисковете.

Пример: *Схеми за финансиране KfW, Германия*

### 1.1. Финансови схеми за преодоляване на финансовите бариери

Мерките за обновяване на сградите нерядко са свързани с високи първоначални разходи и дълги срокове на откупуване. Въпреки че съществуват схеми за публично финансиране, липсата на капацитет и сложността при фазите на планиране и изпълнение често ограничават достъпа до тези

финансови ресурси. Съществуват и други бариери като липсата на капитал, високи разходи по заемите, недоверие и липса на ресурси за ефективно разработване и изпълнение на проектите. Добре изготвените схеми за финансиране успешно се справят с финансовите и нефинансовите бариери.

### Схеми, насочени към финансови бариери

Високите капиталови разходи, дългите срокове на откупуване и високите нива на риска са честа пречка за изпълнението на проекти за дълбоко сградно обновяване. Схемите, създадени за преодоляване на първоначалните бариери за финансирането на проекти за енергийна ефективност в сградния сектор, биха могли да осигуряват безвъзмездно финансиране, субсидии, финансиране на дългове или инструменти за привличане на допълнително частно финансиране.

Например [Фонда за енергийна ефективност и възобновяеми източници](#) в България преодолява финансовите бариери чрез осигуряване на гаранции в комбинация с дългово финансиране. Източник на първоначален ресурс за фонда са международни финансови институции като Глобалния екологичен фонд (Global Environment Facility (GEF)) и Световната банка, както и австрийското правителство. Схемата осигурява както частични гаранции по кредити, така и гаранции по кредитния портфейл, като по този начин се намаляват финансовите бариери пред инвестициите за енергийна ефективност. Бенефициентите могат да бъдат общини, фирми и частни лица, които изпълняват проекти за енергийна ефективност.

Германската банка за развитие [KfW](#) предлага разнообразни заеми за мерки за енергийно ефективно обновяване, в комбинация с бонуси за изплащане. Многобройните схеми са насочени към [енергийно ефективно обновяване на съществуващи](#) и [енергийно ефективно строителство на нови сгради](#) и са предназначени за частните собственици на жилищни сгради, за общините, както и за асоциациите за социално настаняване. Тези заеми подпомагат преодоляването на финансовите бариери, свързани с високите първоначални разходи и дългите срокове на откупуване, и се увеличават, когато спестяванията от енергия, свързани с [KfW Energy Efficiency House](#) са по-амбициозни.

### Схеми за преодоляване на нефинансови бариери

Някои финансови схеми функционират в комбинация с допълнителни стратегически мерки за преодоляване на нефинансови бариери. Такива могат да бъдат кампании за повишаване на осведомеността относно ползите от мерките за обновяване, относно инструментите за техническа помощ за разработване на проекти, и информационни кампании за местни изпълнители и енергийни одитори.

Схемата „По-топли домове“ ([Warmer Homes Scheme](#)) в Ирландия осигурява разнообразни форми на безвъзмездно финансиране, включително и за изолация на тавански помещения или за инсталация на отоплителни системи, използващи ВЕИ. Схемата за подобрения на домовете се финансира от ресурси в рамките на европейската кохезионна политика и Европейския фонд за регионално развитие (ERDF), и се управлява от Ирландската агенция за устойчиво развитие (SEAI). С цел подобряване на контрола, безвъзмездното финансиране включва задължителна енергийна оценка на сградата (BER) след като са извършвани дейностите по обновяването. Енергийна оценка



на сградата може да се направи и преди да са извършени дейностите по обновяването, за да се подпомогне собственика при избора на най-ефективните мерки за саниране. Схемата също публикува на уебсайта си списък с регистрирани изпълнители. По този начин се прави опит за решаване на потенциалните проблеми на собствениците, които не са запознати с местните строителни фирми, които имат опит с изпълнението на проекти за енергийно ефективно обновяване.

Латвийската кампания „Да живеем по-топло“ е друг пример за добра информационна кампания, която повишава осведомеността на населението и насърчава санирането на многофамилни жилищни сгради. Кампанията, стартирала през 2010 г., предоставя информация за финансовата схема „Подобряване на топлоизолацията на многофамилни жилищни сгради“, финансирана от ЕФРР. Тя включва конференции, семинари, практически обучения и дискусии на национално, регионално и местно ниво, организирани от Министерството на икономиката на Латвия, което постоянно увеличава броя на проектите, кандидатстващи за финансиране. От 2011 г. се провежда ежегодно състезание за „Най-енергийно ефективна сграда на годината“, което допълнително повишава осведомеността и ангажираността на обществото.

## **1.2. Предизвикателства пред публичните органи на властта и частните собственици на жилищни сгради**

Финансовите ресурси често не се оползотворяват напълно поради липса на капацитет и недоверие от страна на потенциалните бенефициенти. Нерядко причината е, че както частните собственици на жилища, така и органите на публичната власт не разполагат с достатъчно информация за наличните възможности за финансиране или не им достигат ресурси и знания, за да кандидатстват за финансиране по предложените схеми.

По отношение на обществените сгради и малките общини, рядко има специализирана институция, която да отговаря за разработване на проекти и тръжни процедури и да предлага общ преглед на възможностите за финансиране, изискванията и критериите за допустимост. Освен това, нерядко се проявява недоверие към подобренията, свързани с енергийната ефективност и допълнителните ползи от енергийното обновяване на сградите. Наблюдава се и липса на стандартизирани процедури за намаляване на финансовия риск, за сертифициране на сградите, а също и на технически познания, което е причина за високи транзакционни и оперативни разходи, а това на свой ред означава, че финансовите институции, в общия случай, предпочитат да не финансират проекти, свързани с енергийната ефективност.

През 2017 г. Групата на финансовите институции за енергийна ефективност<sup>2</sup> основа портала DEEP (Платформа за намаляване на риска при проекти за енергийна ефективност) с цел да осигури задълбочен анализ и подробна информация относно състоянието на инвестициите в енергийна ефективност. Потребителите на базата данни могат да представят и споделят проектите си, като по

---

<sup>2</sup> Групата на финансовите институции за енергийна ефективност (EFFIG) е работна платформа, създадена през 2013 г., от Генералната дирекция „Енергетика“ на ЕК и финансовата инициатива UNEP (Програмата на ООН за околната среда), с цел ускоряване на инвестициите в енергийна ефективност

този начин се обогатяват наличните данни и се подобрява прозрачността на инвестициите в енергийна ефективност както за сградите, така и за индустрията. Чрез споделянето на знания и опит може да се извърши задълбочена и изчерпателна оценка на ползите и финансовите рискове с цел отстраняване на риска при инвестициите.

### 1.3. Успешно изготвяне и прилагане на схеми за финансиране

Успешните схеми за финансиране следва да са насочени към решаване на специфични проблеми както на националните, така и на местните пазари, а също и да привличат допълнителни частни ресурси. И въпреки че е важно да се обръща внимание на количеството енергийни спестявания спрямо инвестираните средства и повишаването на дела на частните инвестиции чрез публичното финансиране, съществуват и други значими фактори за дългосрочния успех на схемите на финансиране. По-долу са описани шест ключови аспекта.

#### 1. Политическа подкрепа и благоприятна законодателна рамка

Помощта от държавата може да подпомогне осигуряването на финансиране от ЕС и утвърждаването на мерки за подпомагане на национално и регионално равнище. В Естония, първоначалното финансиране от Министерството на икономиката се оказва от ключов фактор за утвърждаването на национална програма за финансиране на сградното обновяване. Всеотдайността на правителството при учредяването на Национална агенция (KREDEX), която да отговаря за разработването и управлението на схеми за финансиране, помогна да се осигури широкообхватно усвояване на публични финансови ресурси.

Успешните схеми за финансиране трябва да са заложи в законодателна рамка, която подпомага прилагането им. Например, при многофамилни сгради със смесен режим на собственост, разработването на схемата и финансовото законодателство трябва да позволяват лесна регистрация на сдружения на собствениците и възможности да получават заеми или безвъзмездно финансиране. Примери за успехи в това отношение са естонската програма за заеми за обновяване и украинския фонд за енергийна ефективност ([Ukrainian Energy Efficiency Fund](#)), финансиран от ЕС, чиято цел е основаването на 2000 нови сдружения на собствениците.

Законодателството трябва да позволява също и комбинация от безвъзмездно финансиране и заеми с цел реализиране на по-голям брой проекти за енергийно обновяване, които изискват високи първоначални разходи и капиталовложения.

#### 2. Опростени процедури и приложими мерки за подпомагане

Служителите на национално, но най-вече на регионално и местно ниво, нерядко не са добре осведомени за възможностите за ефективно финансиране на проекти за енергийната ефективност. Лесно достъпните консултации и механизми за техническа помощ биха могли да помогнат да се преодолее този недостиг на знания. В изготвянето на програми за финансиране трябва да са заложи механизми за практическата подкрепа, за разработване на приемливи за банките проекти, насоки и обучения за потребителите, както и възможности за подпомагане при тържни процедури и усложнени процедури по кандидатстване.

Съществуващите програми, насочени най-вече към частните собственици на жилища, включват възможности за комплексно административно-техническо обслужване („обслужване на едно гише“, „one stop shops“), чрез които на едно място се осигурява изчерпателна информация и всички необходими услуги по отношение на всички аспекти на енергийното обновяване. Заедно с това, удобни за използване онлайн приложения, системи и формуляри биха могли да улеснят достъпа до безвъзмездно финансиране и други инструменти.

### 3. Способност за привличане на частно финансиране

Както беше споменато по-горе, големият размер на необходимите инвестиции в сградния сектор определя необходимостта от задължително привличане на допълнително частно финансиране. Успешните схеми следва да поддържат високи нива на дела на частното финансиране чрез заложените в тях механизми за отстраняване на риска (напр. механизма P4EE за разпределяне на риска) или чрез държавни гаранции.

### 4. Принос към дългосрочните климатични цели

Схемите, финансиращи мерките за енергийна ефективност на сградите, следва да допринасят за постигане на дългосрочната цел: сграден фонд, неутрален по отношение на климата. Следователно, залагането на ясни и проследими количествени цели в схемите за финансиране от страна на отговорните публични институции е задължително. Част от критериите за допустимост за финансиране чрез публичните схеми биха могли да бъдат определено количество спестена енергия или намалени въглеродни емисии.

### 5. Дългосрочно функциониране

Дългосрочната жизнеспособност на дадена схема създава стабилност и сигурност за собствениците и разработчиците на проекти, за инвеститорите и за другите участници. Достоверна оценка на ефективността на дадена схема обикновено може да се извърши едва след като тя е съществувала в продължение на няколко години. Възможно е на бенефициентите да им е необходимо повече време, за да се запознаят със схемите и да изготвят успешни проекти. Необходимо е отговорните институции, особено във фазата на изготвянето на Дългосрочните национални стратегии за обновяване, да имат далечен хоризонт на планиране и да подсилят функционирането на схемите за финансиране през целия период на прилагане на стратегията.

Независимо, че дългосрочното функциониране е особено важно, в определени случаи то би могло да забави по-нататъшната мобилизация на инвестиции. В случаите, когато публичната подкрепа се приема за даденост, се намалява потребността от иновативни решения и може да се окаже невъзможно да се привлекат нови субекти, които да разработват проекти. По тези причини би било полезно схемите за финансиране да се ревизират и осъвременяват редовно.

Примери за схеми с далечен хоризонт са споразуменията за климатичните промени и схемите за такси върху измененията на климата на Обединеното Кралство, които съществуват от 1999 г. и ще функционират до 2023 г., както и Полския фонд за термо-обновяване и ремонти.

### 6. Гъвкавост

Друг важен фактор е адаптивността към новите обстоятелства, като например промяната в търсенето или променящата се политическа ситуация. Пример за успех в това отношение е

Програмата за енергийно обновяване на семейни жилища в Хърватия, която постоянно и редовно променя дефиницията за допустимите за финансиране сгради, за да обхване възможно повече потенциални бенефициенти. Същевременно се опростява както необходимата документация, така и процеса на кандидатстване.

## ОСИГУРЯВАНЕ НА ВИСОКО КАЧЕСТВО НА ИНОВАЦИИТЕ

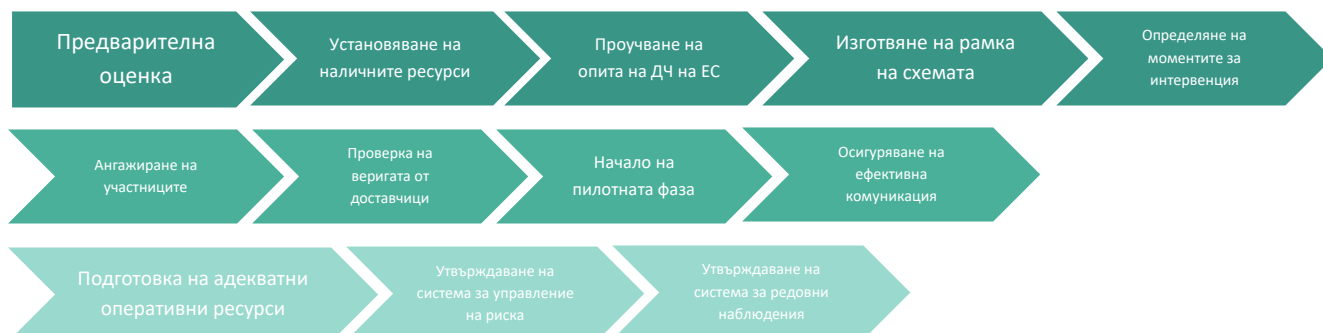
Качеството на дейностите по обновяване е от изключително значение за осигуряването на дългосрочната енергийна ефективност на характеристиките на дадена сграда. Високото качество на материалите и правилно извършените дейности по обновяването са особено важни за здравословните условия и топлината в дома. Схемите, в които са заложили високи стандарти за качество или за изпълнение на строителните работи осигуряват и висок стандарт на енергийната ефективност.

Пример за схема за финансово подпомагане със заложили в модела на финансиране стандарти за гарантиране на качеството е регионалната субсидия, въведена през 2014 г. в Австрия „Модел за правилно саниране на жилищните сгради“ („Wohnhaussanierungsrichtlinie“). Програмата за подпомагане предвижда различни размери на финансирането за по-високо качество, като стимули за по-голяма дебелина на изолационните материали или материали с качество, превишаващо минимално изискваното за получаване на финансиране.

Друг пример за гарантиране на високото качество е сертификатът RGE („Reconnu garant de l'environnement“- „Утвърден гарант за опазването на околната среда“) поставян от френската Агенция за околната среда и рационалното използване на енергията (ADEME). Въведеният през 2011 г. „печат“ за качество гарантира, че предприятията и изпълнителите в строителството и ВЕИ сектора отговарят на стандартите за качество. От 2015 г. повечето схеми за финансиране, изготвени от ADEME, включват в критериите си за допустимост изпълнителите на строителните работи да са сертифицирани със щемпела RGE Études.

### 1.4. Поетапни насоки за разработване на схеми за финансиране

Изброените по-долу „стъпки“ следва да послужат като препоръки при изготвянето на схеми за финансиране, с цел да се подсигури ефективността им. Въпреки че не са изчерпателни, тези насоки осигуряват списък с минимално необходимите действия, които да подпомага изготвянето на политики и схеми за финансиране.



## Списък от дейности за успешно изготвяне на схема за финансиране

<p><b>Предварителна оценка</b></p>	<p>Да се изготви подробна предварителна оценка, за да се прецени ситуацията и пазара да се категоризира с оглед крайните потребители, а също и за да се получи ясна представа за специфичните черти на определени сегменти от пазара, особено по отношение на възможните пречки.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Каква е конкретната цел на инструмента?</li> <li>• Кои са бенефициентите?</li> <li>• Какви са възможните ползи от обновяването?</li> <li>• Анализ на сградния фонд</li> <li>• Съществуваща правна рамка</li> </ul>
<p><b>Установяване на наличните ресурси</b></p>	<p>Да се опишат наличните финансови ресурси, включително инвестиционния капацитет/възможностите за получаване на заеми от общинските власти, на жилищния и търговския сектор.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Какви са бюджетните средства за енергийна ефективност?</li> <li>• Възможни ли са бюджетни пренасочвания за целите на енергийната ефективност?</li> <li>• Възможност и готовност за получаване на заеми</li> <li>• Налични източници на финансиране</li> <li>• Разполагаме доход на домакинствата</li> <li>• Разходи за енергия на домакинствата</li> </ul>
<p><b>Проучване на опита на държавите членки на ЕС</b></p>	<p>Да се проучат действащите схеми, функциониращи в други държави членки, и да се вземе пример от добрите практики. Един от уместните източници на информация е новата База данни на схемите за финансиране на проекти за енергийна ефективност (<a href="#">Database of Energy Efficiency Financing Schemes (DEEP)</a>).</p>
<p><b>Изготвяне на рамка на схемата</b></p>	<p>Да се изготви схемата. Да се постави обща цел и да конкретизират специфични целеви групи. Да се разясни целта, която следва да се постигне, и да се определи времевата рамка за постигането ѝ.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Кой сграден сегмент да се обнови и какъв брой сгради подлежат на обновяване?</li> <li>• Колко „дълбоко“ трябва да бъде обновяването?</li> <li>• Какви ресурси ще са необходими (очаквано финансиране от общинските власти и собствениците на сгради)?</li> </ul>



<p><b>Определяне на моментите за интервенция</b></p>	<p>Да се определят моментите за интервенция, когато най-лесно могат да се правят инвестиции в мерки за енергийна ефективност. Нерядко е възможно комбинирането на мерки за енергийна ефективност с други ремонтни дейности по сградата да доведе до намаляване на разходите и избягване на неудобството за жителите.</p>
<p><b>Ангажиране на участниците</b></p>	<p>Да се насърчават участниците да търсят достъп до финансиране. Да се извърши анализ на пазара за жилищния и търговския сектор. Да се обмислят възможностите за насърчаване на инвестициите изцяло от частния сектор, с цел високи нива на спестяване на енергия.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Защо са необходими инвестиции от собственика (от негова/нейна гледна точка)?</li> <li>• Определяне на оптималния дългов/капиталов баланс на собственика</li> <li>• Как да се обясни това на собственика?</li> </ul>
<p><b>Проверка на веригата от доставчици</b></p>	<p>Да се определи дали веригата от доставчици е в позиция да задоволи нарасналото търсене. Трябва ли да се търси допълнителна подкрепа от пазара, да се направи необходимото това да стане неотделима част от изготвянето на схемата.</p>
<p><b>Начало на пилотната фаза</b></p>	<p>Чрез пилотиране на схемата преди лансирането ѝ може да се предвидят потенциалните проблеми, които биха наложили по-нататъшни изменения или адаптиране.</p>
<p><b>Осигуряване на ефективна комуникация</b></p>	<p>Да се подsigури ефективна комуникация с целевите групи от обществото, както при анонсирането, така и в периода на функциониране, като се използват адекватни канали.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Кои канали на комуникация са най-ефективни за конкретната целева група?</li> <li>• Може ли посредством едни и същи методи да се достигне до всички заинтересовани страни?</li> <li>• Какви допълнителни ресурси са необходими за ползотворна комуникация?</li> </ul>
<p><b>Подготовка на адекватни оперативни ресурси</b></p>	<p>Да се подsigури правилното и навременно управление на схемата. Да се предвидят достатъчни средства за текущото ѝ администриране. Да се предвиди време за налагането на нови или наскоро изменени схеми.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Да се изготви подробна времева рамка за управление на проекта</li> <li>• Да се оцени и евентуално да се адаптира необходимата организационна структура на общинските/централните власти</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Необходими ли са нови политики или промени в законодателната рамка? Да се идентифицират пречките и да се свържат със съответните идеи за политики; да се вземе решение за необходимите промени в политиките, да се изготвят принципите и времевата рамка за приложение.</li> </ul>
Утвърждаване на система за управление на риска	Да се извърши предварителна оценка на риска и да се утвърди схема за управление на риска. Необходимо е да има готовност за изменение на схемата, за да се реагира на оперативния опит и външните фактори.
Утвърждаване на система за редовни наблюдения	Да се извършва системен мониторинг на резултатите с цел натрупване на публично достъпни данни. Редовно да се контролира процеса въз основа на определените ключови показатели за успеваемост и схемата да се оценява периодично. Резултатите от наблюденията да се предоставят за обществено ползване.

## 2. Преглед на наличните схеми на финансиране

Пред инвестициите в енергийна ефективност в сградния сектор има многобройни финансови и нефинансови бариери, като например липса на капитал и институционален капацитет, както и регулаторни бариери. Навсякъде в ЕС се планират и прилагат различни типове схеми за преодоляване на тези бариери и ефективно се инвестира в енергийно обновяване на сгради. Независимо от това, според [Групата на финансовите институции за енергийна ефективност](#) има сериозна необходимост от повишаване на размера на инвестициите и употреба на финансови инструменти.

### 2.1. Потоци на финансиране от ЕС

Европейската комисия осигурява няколко потока на финансиране и предоставя гаранции от бюджета на ЕС, за да подпомогне постигането на целите на Енергийния съюз и на пакета „Чиста енергия“.

#### Европейски структурни и инвестиционни фондове (ЕСИФ)

Съществуват пет европейски структурни и инвестиционни фонда (ЕСИФ), които подкрепят държавите членки на ЕС във финансирането на устойчивото развитие и на прехода към нисковъглеродна и здравословна икономика. Фондовете се управляват от Европейската комисия и държавите членки, и се предоставят чрез многогодишни програми на национално и регионално равнище. През следващия програмен период, от 2021 до 2027 г., ЕК планира да увеличи финансирането, свързано с климата, до 25% от Многогодишната финансова рамка (MFF), с цел ускоряване на усилията за постигане на климатичните цели, заложен в Парижкото

споразумение.<sup>3</sup> Фондът, предназначен за финансиране, свързано с климата, възлизащ на 206 милиарда евро по силата на действащата в момента МФР, ще бъде увеличен до 320 милиарда евро.

За периода 2014-2020 година, 18 милиарда евро са предоставени за енергийна ефективност от ЕСИФ, най-вече за Европейския фонд за регионално развитие (ЕФРР) и Кохезионния фонд (КФ). Всеки от тези фондове предоставя 13.4 милиарда евро за мерки за енергийна ефективност на обществени и жилищни сгради [4]. Инвестиционните приоритети на ЕФРР включват подкрепа за енергийната ефективност, интелигентно управление на енергията и използване на енергия от възобновяеми източници в обществени сгради и в жилищния сектор. Освен това, поне 5% от ресурсите на ЕФРР, предоставени на национално равнище, ще бъдат инвестирани за интегрирани действия за устойчиво градско развитие по силата на целта „Растеж и работни места“.

### Планът Юнкер (Европейски фонд за стратегически инвестиции)

Европейският фонд за стратегически инвестиции (ЕФСИ), или т.нар. „План Юнкер“ е съвместна инициатива на Европейската комисия и Европейската инвестиционна банка (ЕИБ) за мобилизиране на частно финансиране за стратегически инвестиции. ЕФСИ представлява гаранция в размер на 16 милиарда евро от бюджета на ЕС, и допълнително 5 милиарда евро, предоставени от собствения капитал на ЕИБ, с цел да се отключат допълнителни инвестиции в размер на поне 315 милиарда евро, за период от 3 години. Целта е да се намали риска при проектите за развитие, да се ускори частното финансиране и да се постигне максимално увеличение на ефективността на финансовите ресурси. От 2021 този фонд ще бъде заменен от фонда InvestEU, за периода от 2021 до 2027.<sup>4</sup> Целта на Европейската комисия е да опрости допълнително достъпа до публично финансиране и да го направи по-ефективен и по-гъвкав чрез създаване на консултантски център и богата база данни за изпълнени проекти.

#### Програмата InvestEU

- ✓ Покрива периода от **2021** до **2027** като мобилизира обществени и частни инвестиции чрез гаранции от бюджета на ЕС в размер на 38 милиарда евро;
- ✓ Състои се от фонд, консултантски център, съвет и портал, който предоставя лесен достъп до база данни;
- ✓ Размер на инвестициите:
  - Устойчива инфраструктура – 11.5 милиарда евро
  - Проучвания, иновации и дигитализация – 11.25 милиарда евро
  - Малки и средни предприятия – 11.25 милиарда евро
  - Инвестиции в социалния сектор и развиване на умения – 4 милиарда евро

### Други инструменти

[Европейския фонд за енергийна ефективност \(ЕФЕЕ\)](#) е друга възможност за финансиране под формата на публично-частно партньорство, предоставено от ЕК, за да се подкрепи изпълнението на целите на Енергийния съюз. Фондът осигурява директно финансиране или насочва ресурсите

<sup>3</sup> В Съобщение на Комисията *EU COM 2018 (321)* от 2 май, 2018 г. за „Модерен бюджет за Съюз, който закриля, предоставя възможности и защитава Многогодишна финансова рамка за периода 2021—2027 г. „

<sup>4</sup> ЕК (2019). Справка „Какво представлява програмата InvestEU?“, Брюксел, Март, 2019 г.

чрез финансови институции, като работи в партньорство със субекти на общинско, местно или регионално равнище. Инструментът предоставя целево финансиране (както с дългови, така и с капиталови инструменти), основно за проекти за енергийна ефективност, но също така и за проекти за използване на възобновяеми енергийни източници и за чист градски транспорт. Бенефициенти са общинските, местните и регионалните власти, или субекти, функциониращи от тяхно име и за тяхна сметка. Фондът е учреден през 2011 г. с общ обем 265 милиона евро.

Заедно с това, Европейската инвестиционна банка предоставя рамкови заеми на градове и общини за финансиране на конкретни единични проекти в големи мащаби, които надхвърлят 25 милиона евро. Първоначалната подкрепа за такива проекти обикновено привлича и други инвеститори. Проектите обикновено са свързани с инфраструктура, енергийна ефективност, възобновяема енергия, транспорт и обновяване на градската среда и предоставят гъвкави възможности за финансиране на общинските власти.

Друга банка, която финансира подобряването на енергийна ефективност на европейско ниво е [Европейската банка за възстановяване и развитие \(ЕБВР\)](#). Механизмите за финансиране на устойчивата енергия на ЕБВР подпомагат местните банки, лизинговите компании и институциите за микрофинансиране в разрастването на дейностите им по финансиране на енергийната ефективност. Тези механизми осигуряват на общините дългосрочно финансиране и интегрирана помощ за разработване на проекти, най-вече в източна Европа. От 2006 г. ЕБВР е предоставила над 80 000 заема в размер на над 3 милиарда евро в 22 страни. Един от примерите е Словакия механизъм за финансиране на устойчива енергия ([Slovak Sustainable Energy Financing Facility](#)), разработен в сътрудничество с Министерството на околната среда на Република Словакия, с подкрепата на Министерството на земеделието, храните и околната среда на Испания, което финансира техническата помощ по програмата. Третата фаза на механизма (SlovSEFF III), която тече в момента, има за цел да реализира инвестиции в мерки за енергийна ефективност в промишления и жилищния сектор, както и във възобновяема енергия, като е насочена към частни предприятия, дружества за предоставяне на енергийни услуги, и жилищни асоциации и кооперативи.

## 2.2. Добри практики за прилагане на схеми за финансиране в държавите членки

В държавите членки, както на национално, така и на общинско равнище, съществуват немалко финансови инструменти, чрез които се мобилизира частно финансиране и значително се ускорява прилагането на мерки за енергийна ефективност. В този раздел са представени някои от добрите практики от прилагане на схеми за финансиране, които представят един или няколко от гореизложените фактори за успех.

### Национални схеми за финансиране

**Полша:** Обновяването на сградния фонд в Полша се извършва не само с цел подобряване на енергийните характеристики на сградите, но и защото има потенциал да доведе до подобрене на качеството на въздуха, тъй като старите печки на въглища са причина замърсяването на въздуха в

страната да е на едно от най-високите равнища в Европа. Поради това, обновяването на сградите би могло не само да намали емисиите на парникови газове, но и да доведе до подобрене на здравословното състояние на живущите в сградите и да повиши енергийната сигурност. Въпреки че Полша е един от най-големите бенефициенти на европейски фондове по МФР 2014-2020, ресурсите трябва да се преразпределят и усвояват по-добре, за да се постигне по-висок брой обновявания. За обновяване на 50% от наличния сграден фонд биха били необходими приблизително 5.3 милиарда евро за идните 20 години [5].

Националната програма, чиято цел е да приложи Националния план за действие за енергийна ефективност (НПДЕЕ) е Фонда за термо-обновяване и ремонти. Фондът предлага безвъзмездно финансиране и заеми за проекти за обновяване на съществуващи сгради. Осъществява се от *Bank Gospodarstwa Krajowego* (Полската национална банка за развитие, собственост на държавата), но финансиране може да се получи и чрез няколко местни банки. Фондът за термо-обновяване и ремонти е насочен към частните собственици на жилища, жилищните кооперативи и общинските власти, и предлага субсидиране на 20% от размера на получения заем.

**Белгия:** В Белгия жилищните сгради са отговорни за значителен дял от енергийното потребление. Правителството е въвело различни форми на субсидиране и други схеми за финансиране, с цел да увеличи броя на обновените сгради; като пример могат да се посочат схемата за частично безвъзмездно финансиране на фотоволтаични слънчеви панели и схемата за безвъзмездно финансиране на изолацията на съществуващи сгради. За пръв път през 2000 г., като временна мярка, е въведена схема за данъчни облекчения, която през 2011 г. започва да се прилага като постоянна. Намаленият размер на ДДС ([VAT Tax Relief Scheme](#)) дава възможност на собственици на жилищни сгради на възраст над 10 години да заплащат намален ДДС в размер на 6% върху стойността на различни мерки по обновяване, като се има предвид, че размерът на ДДС върху строителните услуги обичайно е 21%. По-ниският размер на данъка има за цел да стимулира собствениците да извършват дейности по обновяване на сградните обвивки или по отоплителните системи на жилищата си. Тази схема е насочена към жилищни сгради, строени преди 10 или повече години, тъй като те са най-неефективните сгради в общия жилищен сграден фонд на Белгия.

**Чешка република:** Чешкият държавен фонд за околната среда управлява „Новата екологична програма за спестяване“ ([“New Green Savings Programme”](#) (Nová zelená úsporám)) – продължение на „Екологичната програма за спестяване“, една от най-ефективните програми за финансиране в Чешката република. Тя осигурява частично безвъзмездно финансиране в подкрепа на енергийните спестявания в еднофамилни и многофамилни сгради, постигнати чрез подобряване на топлоизолацията и чрез ефективното използване на ВЕИ. И двете програми подкрепят мерките по обновяване на съществуващите сгради, както и строителството на нови сгради, съобразно стандартите за „пасивни жилища“. Настоящата програма субсидира до 50% от общите разходи, в зависимост от енергийните спестявания. „Новата екологична програма за спестяване“ се финансира от приходите от търговия с квоти за емисии на парникови газове и с авиационни квоти.

**България:** През 2005 г. в България беше въведена Програмата за кредитиране на енергийната ефективност в домовете (REECL). По тази кредитна програма ЕБВР осигурява кредитни линии за



банки партньори, с цел финансиране на крайните потребители. Международен фонд Козлодуй (KIDSF) осигурява безвъзмездно финансиране в размер на до 35% от размера на заема [6]. Бенефициенти могат да бъдат собственици на жилища, асоциации на собствениците или доставчици на услуги, като дружества за предоставяне на енергийни услуги. Въпреки че в началната фаза кредити се предлагат основно на индивидуални собственици на жилища, изискванията и критериите се адаптираха съобразно пазара, и към момента асоциациите на собствениците на жилища също се допускат до кандидатстване. Основната част от проектите покриваха енергоспестяващи прозорци (45.2% от общия обем на предоставените заеми) и термопомпи (27.5%). Приравнени към спестявания на електроенергия, резултатите от прилагането на проекта възлизат на 182.7 GWh годишно. Продължението на кредитната линия за енергийна ефективност на домакинствата започна в средата на 2011 г. и приключи през 2015 г., когато средствата бяха напълно изчерпани. Третата фаза на същата кредитна линия започна през 2016 г.

### Комбинирана схема в България

Фондът за енергийна ефективност и възобновяеми източници (ФЕЕВИ) в България предоставя както гаранции, така и дългово финансиране. Схемата е утвърдена със Закона за енергийна ефективност, през 2005 г., с подкрепата и финансовото участие на ГЕФ, Световната банка и българското правителство. Осигуряването на първоначалния капитал беше подпомогнато и от правителството на Австрия, както и от частни дарители.

За преференциални лихви по кредити по програмата може да се кандидатства както за еднофамилни, така и за многофамилни сгради. При пълно обновяване на сградите, ФЕЕВИ предоставя също и гаранции по жилищния портфейл за индивидуални банкови заеми, теглени от собственици на жилища. Търговските банки приветстват гаранциите, тъй като те могат да се прилагат спрямо всички собственици на жилища, на някои от които не би могло да се отпусне заем без такава гаранция.

Схемата има и собствен механизъм за оценка, както и опит в гарантирането на качеството и контрол на изпълнението и резултатите от проектите.

**Естония:** През 2001 г., естонското Министерство на икономиката и комуникациите учреди независима финансова фондация, KredEX, която да предлага финансови решения на граждани и местни органи на властта. Организацията подпомага развитието на компаниите и разрастването им на чужди пазари, като предоставя заеми, начален капитал на предприемачи, застраховки по кредити и държавни гаранции. Подобренията с цел енергийна ефективност представляват голяма част от финансирането ѝ. KredEX предлага на физически лица, жилищни асоциации, органи на местната власт и предприятия възможност за закупуване на нови жилища, както и за реализация на инвестиции.

**Румъния:** В Румъния вече десет години функционира Зеленият икономически и финансов фонд (ЗИФФ). В тази гъвкава схема е включена кредитна линия от ЕБВР, чрез която на местни институции се дават заеми, възлизащи на до 5 милиона евро. Тези средства на свой ред се предоставят като заеми на частни собственици, предприятия и местни власти за изпълнение на проекти за енергийна ефективност или за зелени ипотeki (вж. Глава 4.4.). ЗИФФ е комбинация между

финансова подкрепа и финансова компетентност; той подкрепя кредитни институции, които провеждат обучения и извършват маркетингови дейности и има утвърден механизъм за проверка. Друга важна черта на фонда е, че при разработването му е заложена целта да избягва бюрокрацията, като гарантира, че процесът по оценката на проектните предложения е опростен и безпроблемен. Настоящият цикъл на (ЗИФФ) от 2017 г. включва програма за жилищни сгради, насочена към финансиране на енергийно ефективни нови сгради, енергийно ефективно обновяване, спестяване на вода и индивидуални инсталации за ВЕИ. Финансиране в размер на 100 милиона евро от ЕБВР е предоставено на собственици на жилища чрез местните банки Banca Transilvania и UniCredit Bank [7].

### Финансова подкрепа за нови „зелени“ сгради в Румъния

Румънският Съвет за зелено строителство (РСЗС), заедно с Raiffesen Bank разработи програмата за „Зелени ипотечи“, на базата на сертифициране на иновативни зелени жилища. Сертифицирането има за цел да оцени и разпознае най-добрите жилищни проекти, които използват устойчиви принципи на строителство. Зелената ипотека е нисколихвен заем за закупуване на жилища, сертифицирани от РСЗС, като „Зелени домове“. Програмата създава успешно сътрудничество между банкова институция, инвеститор/проектант на дадена сграда, купувач на жилището и РСЗС, при което последният гарантира, че жилищният проект, обект на сделката, отговаря на стандартите за енергийни характеристики и критериите за качество. Схемата преодолява много от финансовите бариери, които затрудняват изграждането на по-зелени и по-енергийно ефективни домове.

### Местни и регионални програми за финансиране

**Ирландия:** Агенцията за устойчива енергия на Ирландия (АУЕИ) осигурява различни финансови схеми, включително и частично безвъзмездно финансиране, както на частни собственици на жилища, така и на общини. Схемата за енергийна ефективност за жилищни асоциации и местни власти ([Housing Association and Local Authority Energy Efficiency Scheme](#)) е насочена към регистрирани жилищни асоциации и общински власти, при планиране на дейности по обновяване, които са широкомащабни, а често и технически трудни за изпълнение. Целта на АУЕИ е да осигури възможност на жилищните асоциации и общините да обновят голяма част от жилищния си сграден фонд чрез ефективно и рентабилно „дълбоко“ саниране.

Сградите, за които може да се кандидатства по тази схема, трябва да са строени преди 2006 г. и да имат нужда от подобрения, за да достигнат равнище на енергийна ефективност В2 по скалата за енергийните класове съгласно новия Регламент за строителство от 2019 г. Жилищните асоциации могат да кандидатстват за финансиране, възлизащо на максимум 50% от разходите по обновяване, докато максимумът за общините е 35%.

**Франция:** съществуват множество програми, подпомагащи обществените и частните собственици на жилища в селските райони във Франция, които инвестират в мерки за енергийно обновяване. В южния регион Нова Аквитания ([Nouvelle-Aquitaine](#)), собствениците на сгради за социално настаняване могат да получат субсидии в размер на 40% или до 6 000 евро за всяка обновена

единица. Условието е, че сградата трябва да е обект на договор за социално настаняване и след обновяването да отговаря на критериите за нискоенергийна сграда (да е сертифицирана като „Сграда с ниско потребление на енергия“ (Bâtiment Basse Consommation énergétique (BBC)). Друг критерий за допустимост, който цели да гарантира качеството на обновяването е, че дейностите трябва да се извършват от професионален изпълнител, сертифициран с RGE (вж. Глава 1.3).

**България:** през 2016 и 2017 г., проектът [CITYinvest](#), инициатива, финансирана в рамките на Хоризонт 2020, осигури „обслужване на едно гише“ за действия, насочени към спестяване на енергия в пилотни за Европа региони. Един от тези региони е Родопите, където се въведе подхода „единни звена за контакт“, по примера на модела REnoWATT на GRE-Liège в Лиеж, Белгия. Така нареченият [Rhodoshop](#) се приложи първоначално в шест общини. Най-важните участници са Асоциацията на родопските общини, Софийският енергиен център и GRE-Liège, които осигуриха обучението и изграждането на капацитета за служителите на Rhodoshop, както и продължителна съвременна помощ по време на прилагането му. Идеята е да се изгради подходяща инфраструктура, като по този начин да се подпомогнат общините в осигуряване на финансиране и договори за енергийни услуги за дейности по подобряването на енергийната ефективност на обществени сгради. Общините в региона, особено тези в селски райони и с малки общности, получават помощ за придобиване на техническа, икономическа, правна и административна експертна компетентност за извършване на енергийно обновяване в големи мащаби. До сега сасключени споразумения на стойност около 60 милиона евро, от които 36 милиона евро са капиталовите разходи.

### Подходът „Обслужване на едно гише“

Единните звена за административно-техническо обслужване имат за цел да предлагат интегрирани услуги по обновяване на съществуващи сгради. Интересът към концепцията се засили след влизането в сила на преработената ДЕХС на ЕС EPBD [2010/31/EU], която призовава за подобряване на инструментите за консултиране и помощ за потребителите. Първоначално съществуващият жилищен сграден фонд разкри огромен потенциал. Особено засилен беше интересът в Скандинавските страни, в които повече от 40% от сградния фонд се състои от еднофамилни сгради.

Често се налага собствениците на жилища да търсят съдействие при различни изпълнители, за да завършат работите по обновяването, което е причина и за увеличаване на риска от грешки. В Европа започнаха да се появяват иновативните услуги, насочени към потребителя, с цел преодоляване на несъответствието между търсене и предлагане, които облекчиха клиентите чрез предлагане на интегрирани услуги по обновяване. Предимствата на обслужването на едно гише включват предлагане на цялостни решения „до ключ“, по-добра комуникация, обмен на знания, както и потенциал за минимизиране на риска от грешки при изпълнението.

Схемите за единни звена за контакт из цяла Европа включват:

- Pass Picardie, Франция
- Operene, Франция
- Oktave, Франция
- Rhodoshop, България
- SuperHomes, Ирландия
- BetterHome, Дания

Източник: Turnkey Retrofit, [Benchmarking of promising experiences of integrated renovation services in Europe](#), 2019

## 2.3. Доставчици на енергийни услуги

За да се ускори подобряването на енергийната ефективност на сградите, през последното десетилетие навсякъде в Европа се сформираха дружества доставчици на енергийни услуги (Energy Service Companies, ESCO). В повечето случаи те предоставят на крайните потребители набор от енергийни услуги, включително разработване и изпълнение на проекти за пестене на енергия, саниране на сгради, съхраняване на енергия и възлагане на изграждането на енергийна инфраструктура на външен изпълнител, без каквито и да е първоначални разходи по инвестицията за потребителите. Инвестицията се изплаща чрез спестената енергия за срока на договора. Доставчиците на енергийни услуги обикновено дават гаранции за резултатите от проекта в предлаганите от тях договори.

Даден доставчик на енергийни услуги може да функционира според различни бизнес модели, като например договор за енергоспестяване с гарантиран резултат или договор за доставка на енергия. За разлика от традиционните доставчици на енергия, дружества доставчици на енергийни услуги могат да подсигурят или да привлекат финансиране за енергийни проекти.

Въпреки че се прилагат много модели за функциониране на ЕСКО услуги, този подход все още не е въведен навсякъде и съществуват някои пречки за използването му. Една от пречките е липсата на осведоменост и на подходяща информация относно концепцията, което води до недоверие от страна на финансовите институции и потребителите. Освен това, пред увеличаването на пазарния дял на ЕСКО съществуват законодателни и политически бариери, като например липсата на официална или общоприета дефиниция за ЕСКО, както и на сертификация и стандартизация. Също така, поради големия брой участници, доброто сътрудничество е изключително важно за успешното изпълнение на проектите.



Фигура 1: Схематично графично описание на модела на ЕСКО. Фигурата в този документ е изготвена въз основа на Núñez Ferrer (2019) [8]

### ЕСКО в Румъния

В Румъния все още съществуват бариери пред по-мащабното разрастване на модела ЕСКО. Работната група за ЕСКО в Румъния<sup>5</sup> има за цел да премахне пречките и да въведе законодателна рамка за договори за енергоспестяване с гарантиран резултат в публичния сектор. Договорите за енергийни услуги трябва също да са съобразени с реалната ситуация на пазара и със законодателната среда, като например правилата за изпълнение на обществени поръчки.

Друга пречка е липсата на стандарти за сертификация на ЕСКО, на каквито следва да отговарят останалите финансови инструменти. Освен това, тази концепция все още не се приема добре от финансиращите институции и специалисти, а и съществуват разнообразни тълкувания на действащото законодателство. Икономическите бариери включват ниските и нестабилни цени на енергията в Румъния, както и усещането за висок технически риск.

<sup>5</sup> Резултати от Втората национална кръгла маса за финансирането на енергийна ефективност в Румъния, организирана от Работната група за ЕСКО, през юни 2019 г.



Общото недоверие поради липсата на стандартизация, сложните договори и вариращите оферти не позволяват да се предоставят повече услуги от ЕСКО. Броят на функциониращите дружества доставчици на енергийни услуги е нисък и липсва достатъчно силна конкуренция, която да стимулира развитие на пазара. За да се гарантира успешното разпространение на моделите на ЕСКО, трябва да се изградят успешни партньорства между доставчиците на енергийни услуги и подизпълнителите, както и да се осигурят посредници в лицето на дружества и инициативи, които се радват на доверие.

### Примери за ДДЕУ в Латвия и Франция

#### LABEEF

През 2016 беше създаден [Латвийския балтийски фонд за енергийна ефективност \(LABEEF\)](#), с цел да се ускори обновяването на жилищния сграден фонд. Основната част от жилищния сектор в Латвия е построен между 1941 и 1992 г. и се състои от високи многофамилни жилищни блокове с панелна конструкция.

LABEEF има за цел да подпомага ЕСКО в изпълнението на мерки по обновяване в многофамилни сгради на база договори за гарантиран резултат. Като цел в Енергийната стратегия на Латвия 2060 се поставя средно потребление на енергия в размер на 100 kWh/m<sup>2</sup>; към момента, в многофамилните жилищни блокове то е около 160-180 kWh/m<sup>2</sup>. Желанието на фонда е до 2022 г. постигнатият дял на обновени сгради да достигне 20% от общия брой многофамилни жилищни блокове.

#### Energies POSIT'IF

Инициативата [Energies POSIT'IF](#) е създадена във Франция през 2012 г. като публично-частно партньорство. Целта е да се ускори и подкрепи енергийното обновяване на 47% от най-неефективните многофамилни жилищни блокове в региона Ил дьо Франс. Инициативата функционира като публично ЕСКО, което играе ролята на доставчик на услуги и осигурява финансиране от трети страни за мерки за енергийно обновяване в жилищните блокове. В края на 2018 г. организацията промени наименованието си на *Île-de-France Energies*, но продължава да използва подхода „обслужване на едно гише“, като предлага технически, финансови и застрахователни услуги на собствениците и по този начин намалява разходите по сделките.

### ЕСКО в България

Членовете на българския Алианс за енергийна ефективност ([Bulgarian Alliance for Energy Efficiency](#)) изпълняват 95% от договорите за енергийна ефективност в България. Независимо че пазарът е доста активен, някои от пречките все още не са отстранени. Процесът на разработване на проекти често страда от липса на ресурси за проучване на осъществимостта и за изготвяне на анализи с многовариантни решения, като това забавя процеса на разработване дори на надеждни проектни предложения. Стриктните изисквания и сложната система от регулации също възпрепятстват тържните процедури, като същевременно липсата на стандартизация на договорите увеличава оперативните разходи. Въпреки че в България се очаква стабилен ръст на пазара на обновяване до 2030 г., публичното безвъзмездно финансиране няма да е достатъчно: за да се достигне пълният потенциал, трябва да се отключат частни инвестиции. Възможно решение е създаването на специализиран фонд или агенция за ЕСКО, които да доведат до окрупняване и да подпомогнат

разработването на добре структурирани и надеждни проекти. Създаването на голямо ЕСКО би подпомогнало реализирането на мащабни проекти, като се адаптира към размерите на пазар.<sup>6</sup>

### 3. Достъп до финансово подпомагане

Достъпът до финансово подпомагане е важна предпоставка за увеличаване на броя на енергийно ефективните сгради. За да кандидатстват за финансиране и за да изпълнят критериите за финансиране, изготвянето на приемливи за банките проекти и използването на наличните финансови ресурси изискват достъп до информация, ефективен обмен на знания и достатъчен капацитет и ресурси.

Въпреки че съществуват множество достъпни схеми за предоставяне на финансова подкрепа, те са неравномерно разпределени по региони. Към 2018 г. само 2 от 66 енергийни проекта, финансирани от ЕБВР, са реализирани в Източна Европа (в размер на 100 милиона евро от над 8 милиарда евро), като нито един от тях не е насочен към сградите. Сред причините за ограничения достъп до възможности за финансиране могат да се посочат ниският капацитет и недостига на умения от страна на бенефициентите за правилното изготвяне и изпълнение на проектите, като това забавя процедурите по кандидатстване.<sup>7</sup>

#### 3.1. Бариери и нужди

Както беше споменато по-горе, частните лица, жилищните асоциации и местните власти все още срещат затруднения при търсенето и достъпа до адекватно финансиране и финансови ресурси за специфични проекти. Потоците на финансиране от ЕС не се оползотворяват напълно, особено по отношение на дейности, свързани с енергийната ефективност в сградния сектор.

Гледните точки по въпроса за енергийната ефективност са различни. Сред собствениците на жилища - както частни лица, така и обществени органи - сред основните бариери са недостатъчната осведоменост за наличната финансова подкрепа, необходимостта от значителни капиталовложения в обновяването и несигурността при избора на подходящи мерки. Често се проявява и цялостно недоверие към качеството на обновяването, към използваните материали и способности, а това предизвиква и недоверие към енергийно ефективно саниране.

При публичните власти нерядко липсват ресурси за изготвяне на надеждни проекти и проучвания за осъществимостта. Липсата на стандартизирани процедури и недостига на финансови и човешки ресурси за разработване на проекти води до по-малък брой осъществени проекти. Липсата на обучен персонал в общините и в регионалните агенции за развитие (отговорни за разпределението на структурни фондове) често възпрепятстват мащабното прилагане на мерки за енергийна ефективност и ефективното използване на налично финансиране. Публичните власти, които са отговорни за процесите на кандидатстване за финансова подкрепа, се нуждаят от специализирани технически обучения. Дори при банките и институционалните инвеститори

<sup>6</sup> Източник: Форум за инвестиции в устойчива енергия „Финансиране на енергийна ефективност в Централна и Югоизточна Европа“, София, юни 2018 г.

<sup>7</sup> За сравнение вж. протоколите от Форума за Инвестиции в устойчива енергия, Букурещ, февруари 2018 [https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/seif\\_pe\\_bucharest\\_proceeding\\_report\\_15.04.2018\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/seif_pe_bucharest_proceeding_report_15.04.2018_en.pdf)

липсват капацитет и стандарти за разработване на проекти, което възпрепятства създаването на доверие в предвижданията за размера на енергийните спестявания.

В Румъния проблемите са съсредоточени около достъпа до финансово подпомагане за обществените сгради. Както беше обсъдено по време на практическото обучение за участниците<sup>8</sup>, в различните градове има множество възможности за достъп до финансиране на жилищни сгради, но има недостиг на финансови ресурси за обществени сгради. Предложението на участниците е ресурсите, които не са използвани напълно за жилищни сгради, да се пренасочат към обществените сгради. Тази нужда от адаптивност се поражда и от факта, че структурата на собствеността на многофамилни сгради е хетерогенна, което нерядко възпрепятства или забавя сключването на споразумения за саниране на сградите. Наблюдава се и дефицит на възможности за финансиране за исторически сгради, които се нуждаят от специални мерки за обновяване. Тъй като по-старите исторически сгради по-трудно могат да се изолират правилно, за тях са необходими работници със специфични професионални умения.

### Потребности и решения

Потенциалните решения, насочени към преодоляване на описаните по-горе бариери, са трансфер на задълбочени познания и дейности по изграждане на капацитет в местните органи на властта. Всеобхватното теоретично и техническо обучение за мерки за енергийна ефективност и енергоспестяване биха спомогнали за изграждане на доверие и засилване на сътрудничеството между публичните органи и доставчиците на енергийни услуги. Необходимо е също да се задълбочат връзките и сътрудничеството с банковия сектор и другите финансови институции, за да се преодолеят препятствията и съвместно да се разработят стратегии и решения.

Ако съществува специализирана институция, която да съсредоточи усилията си върху финансовата подкрепа за енергийно ефективно саниране на обществени сгради, тя би могла да координира текущите тръжни процедури и кандидатстването, както и ускоряването на разработването и реализацията на проектите. Освен това, механизмите за допълнителна помощ за разработване на проекти, създадени за проекти с малки мащаби, биха могли да подпомагат местните власти и частни бенефициенти с предварителни технически оценки (проучвания за осъществимост, бизнес планове, поддръжка на бази данни). Регионалните точки за обслужване на едно гише, представени по-горе, са добър пример за механизми за разработване на проекти, които гарантират безпроблемни процедури за собствениците на сгради.

Както беше споменато, Групата на финансовите институции за енергийна ефективност (EEFIG) създаде платформата DEEP, за да определи стандарт за инвестиции в енергийна ефективност, да повиши прозрачността и по този начин да постигне намаляване на риска при инвестиционните проекти. Създаден е още един инструмент - [Underwriting Toolkit](#), чрез който се подпомагат инвеститорите и разработващите проекти при подобряването на оценките на риска и остойността на инвестициите в енергийна ефективност. Този комплект от инструменти подпомага финансовите институции в усилията им да влагат капитали в енергийно ефективни проекти чрез разработване на стандартизиран подход за оценка на стойността и рисковете на инвестициите и заемите. Инструментът цели също и да въведе стандартизиран терминологичен

---

<sup>8</sup> Практическите обучения на участниците се провеждат като част от проектът на EUKI „Нашите сгради“ .

апарат, за да се подобри сътрудничеството между финансовия сектор и предприятията, които предлагат енергийно ефективни решения.

Въпреки че много от представените по-горе схеми включват някакъв вид техническа помощ и механизми за предоставяне на *подкрепа при разработване на проекти* (ПРП) на ниво ЕС (вж. Глава 3.2.) и подпомагат изготвянето на приемливи за банките проекти, местните власти все още често страдат от недостиг на ресурси за кандидатстване за първоначална подкрепа. За по-малките общини е невъзможно да инвестират значителни капитали, за да получат безвъзмездно финансиране, например от Европейската програма за подпомагане в областта на енергетиката на местно равнище (ELENA). Нерядко се случва в някои региони да няма специализирана агенция, която да набира проекти, както и да провежда предварителни проучвания, необходими при кандидатстване за техническа помощ, която е достъпна само на определени езици. Следователно, необходимо е държавите членки да инвестират в локални механизми за предоставяне на техническа помощ, чрез които да подпомагат общинските власти (в селските райони) за провеждането на първоначални проучвания за осъществимост, като преодоляват езиковите бариери и подготвят кандидататурите за други съществуващи ПРП.

В България, проектът CITYInvest, в рамките на програма Хоризонт 2020, играе ролята на предварителна техническа помощ за местните власти, които са обединили усилията си и са приложили ПРП за получаване на безвъзмездно финансиране. CITYInvest работи в подкрепа на местните власти при разработването на план за действие и провеждането на технически обследвания, и е изработил бизнес план за функционирането на бюро за обслужване на едно гише.

Източник: CityInvest (Хоризонт 2020)

Съгласно изложеното по-горе, може да се каже, че на ниво общини, често не достига капацитет за изготвяне на проучвания за осъществимост, бизнес планове и за предоставяне на техническа помощ. За да се осигури подкрепа за на местните служебни лица, разработването на централен механизъм би могло да благоприятства набирането на проекти за нуждите на множество общности или местни власти и да организира дейности по изграждане на (технически) капацитет.

### 3.2. Механизми за подкрепа при разработване на проекти

В допълнение на финансовите потоци на ЕС и националните схеми за финансиране, ЕС е предвидил финансиране за механизми за помощ при разработването на проекти, като техническа и правна помощ. Сложните процедури по кандидатстване и участие в търгове, както и изчерпателните критерии за допустимост, е възможно понякога да възпрепятстват разработването на надеждни проекти и, следователно, прилагането на мерки за енергоспестяване. Допълнително финансиране за техническа помощ и дейности по изграждане на капацитет и обмен на знания могат да подпомогнат решаването на тези пречки.

## Механизми за подкрепа при разработване на проекти (ПРП)

### Програмата ELENA

Съвместна инициатива на ЕК и обществените банки (ЕИБ, KfW, ЕБВР) в рамките на Хоризонт 2020

JASPERS (Съвместна помощ за подкрепа на проекти в европейските региони)  
Инициатива на ЕУ Com и ЕИБ с цел подкрепа за местните власти при изготвянето на проекти за финансиране от ЕС

### FI-COMPASS

Онлайн платформа за предоставяне на консултантски услуги и консултативен център за Европейски структурни и инвестиционни фондове (ЕСИФ)

### Форум за инвестиции в устойчива енергия (ФИУЕ)

ФИУЕ обединяват национални и международни участници, които споделят добри практики и повишават инвестициите

### Частно финансиране за енергийна ефективност (PF4EE)

Механизъм за споделяне на риска, управляван от ЕИБ, включват техническа помощ

### ЕФЕЕ (Европейски фонд за енергийна ефективност)

Помощен фонд, от който се финансира както разработването на проекти, така и инвестициите

Най-големият инструмент [ELENA](#) се управлява от ЕИБ и осигурява безвъзмездно финансиране за подпомагане на програми с размер на инвестициите над 30 милиона евро и – за проекти за енергийна ефективност – с тригодишен срок на изпълнение. От момента на създаването си през 2009 г. инструментът е осигурил над 130 милиона евро под формата на европейско финансиране, довело до прогнозни инвестиции в размер на 5 милиарда евро. Инициативата може да покрие до 90% от техническата помощ и разходите по разработването на проекта, като проучвания на осъществимостта, проучвания на пазара, структуриране на програми, бизнес планове, енергийни одити и финансово планиране.

В областта на енергийната ефективност в сградния сектор, ELENA осигурява подкрепа за разработването на проекти за частни и обществени сгради, както и за търговски и логистични обекти. Същевременно инструментът подкрепя интеграцията на възобновяеми енергийни източници (напр. фотоволтаични инсталации на покривите, слънчеви колектори, биомаса), както и инвестициите в обновяване и инфраструктура като интелигентни електроенергийни мрежи и информационно-технологични системи.

През 2017 г. беше създадена инициативата „Интелигентно финансиране за интелигентни сгради“ ([Smart Finance for Smart Buildings initiative](#)), предоставяща допълнително финансиране за ускоряване на подобренията на енергийната ефективност в жилищния сектор. Намерението на инициативата е да подкрепя частните собственици и асоциациите на собственици на жилища да подготвят и извършват дейности по обновяването в частни и обществени жилищни сгради. С цел да се убедят и мотивират собствениците на жилища за извършване на енергийно ефективно обновяване, инициативата предоставя предварителна оценка на спестяванията, както и подкрепа



за издаване на Сертификат за енергийни характеристики или изпълнение на енергийно обследване. Чрез подкрепа на дейностите по разработване на проекта, инициативата осигурява достъп до финансиране чрез финансови институции и специализирани схеми за частни лица и жилищни асоциации. Според ЕК, сътрудничеството с ЕИБ може да генерира инвестиции от още 10 милиарда евро от публични и частни източници до 2020.

Друга програма на ЕК и ЕИБ е инициативата „Съвместна помощ за подкрепа на проекти в европейските региони“ ([JASPERS](#)), създадена през 2005 г. Тази платформа предлага независимо консултиране на държавите бенефициенти, за да разработят висококачествени проекти, които да получат съфинансиране по европейските структурни и инвестиционни фондове. Предоставя се финансиране за широка гама от дейности, включително изготвяне на проекти, проверка на качеството, изграждане на капацитет и подкрепа при реализацията. JASPERS е насочена към подпомагане на мащабни инфраструктурни проекти, включително такива за оползотворяване на отпадъци, енергия и транспорт в градовете. Програмата е достъпна за местните органи на властта и субекти, които подпомагат осъществяването ѝ.

#### КОМБИНАЦИИ ОТ ФОНДОВЕ

Различни фондове, като например европейските структурни и инвестиционни фондове и Европейския фонд за стратегически инвестиции, могат да се комбинират с цел оптимизиране на изразходването на публичните финансови средства и ускоряване на реализацията на мащабни проекти. Двата източника на финансиране могат да покриват различни рискове, но трябва да са съобразени с критериите за допустимост и правилата за двойно финансиране.

Инициативата „Интелигентно финансиране за интелигентни сгради“ има за цел да поддържа тази възможност, като адаптира финансовите и правните регулации. Чрез комбинация от европейски и национални (публични и частни) финансови ресурси, рискът е споделен, което прави тези видове финансиране по-атраaktivни за крайните бенефициенти.

ФИУЕ ([Sustainable Energy Investment Forums](#)) имат за цел засилване на взаимодействията със заинтересованите страни за стимулиране на мащабни инвестиции и финансиране за устойчива енергия. Това се постига чрез поредица от събития в цяла Европа, чрез които се демонстрират добри практики в разработването на инвестиционни проекти и програми за устойчива енергия. Такива форуми имат за цел да създадат ползотворен диалог между всички участници в набирането на инвестиции в устойчива енергия, особено финансовия сектор и публичните власти.

ЕК е създала и платформата [FI-COMPASS](#), която предоставя консултантски услуги за финансови инструменти, както и консултативен център за финансови инструменти по ЕСИФ. В обхвата ѝ се включва и микрофинансиране по програмата Заетост и социални иновации (EaSI). FI-COMPASS подкрепя властите, управляващи

ЕСИФ, както и други участници, чрез предоставяне на практически знания и опит и чрез надграждане на познанията за финансовите инструменти, от които различните заинтересовани страни могат да се възползват.

## 4. Иновативни финансови инструменти

Освен по-традиционните схеми за финансиране, изложени по-горе, през последното десетилетие делът на инвестициите в енергийна ефективност, осигурени от иновативни финансови инструменти, все повече се увеличава. По-долу са представени някои от тези инструменти и техния пазарен потенциал.

### 4.1. Зелени облигации

Пазарът на зелени облигации възникна през 2007-2008 г., когато банки за развитие емитираха първите облигации с договорено задължение да се финансират изключително само „зелени“ проекти. Частният сектор се включи в последствие, през 2013-2014 г. Зелените облигации подпомагат мобилизирането на зелени инвестиции, като предлагат на инвеститорите възможността за информирано, изрично изразено решение да инвестират в зелени проекти. Проектите, финансирани чрез зелени облигации, са основно в областта на възобновяемата енергия, енергийната ефективност, нисковъглеродния транспорт и устойчивото управление на водните запаси и отпадъците. Зелените облигации предлагат алтернатива на банковите заеми и финансирането на капитала, и могат да осигурят възможност за дългосрочно финансиране на мащабни проекти.

През изминалите десет години броят на емитираните зелени облигации бързо нарасна: за сравнение, емисиите през 2017 г. са били на стойност приблизително 130 милиарда евро, докато през 2015 г. са били едва 38 милиарда евро. Въпреки това, делът на зелените облигации на световния пазар на облигации е съвсем малък (едва около 0,5%). Проучване на ЕК от 2017 г. разкри някои ключови проблеми, които възпрепятстват по-нататъшното разрастване на пазарния дял на зелени облигации. Някои от тях са недостигът на зелени облигации и достатъчно зелени проекти; липсата на механизъм за набиране на зелени проекти, дефиниция и рамка за зелени облигации, информация и познания за пазара, отчетлив рисков профил на зелените инвестиции. Авторите призовават за по-добра осведоменост относно ползите от зелените облигации и за платформа за планиране на зелени инвестиции, която да подпомага разработването на проекти и задължително демонстриране на зелените показатели [9].

За да се повишат стандартите и да се ускори растежа на пазара на зелени облигации, британската инициатива „Климатични облигации“ ([Climate Bond Initiative](#)) представи схема за класиране, по която да се сертифицират зелените облигации, като по този начин се увеличава доверието и се ускорява реализацията на проектите. Схемата за Стандартизация и сертифициране на климатични облигации ([Climate Bonds Standards and Certification Scheme](#)) гарантира спазване на лимита за затопляне от 2°C, утвърден с Парижкото споразумение и осигурява ясни критерии за допустимост на активите и проектите, използващи зелени облигации, специфични за всеки сектор. Този стандарт е една от възможностите за увеличаване на прозрачността и, следователно, за повишаване на доверието в зелените инвестиции.

Германската банка за развитие KfW оценява зелените облигации като възможност за ефикасно финансиране на общините, с което те да финансират инфраструктурните си проекти. Зелените общински облигации се емитират от 2015 г. в някои от най-напредничавите градове в Европа, като Париж (Франция), Гьотеборг (Швеция), Осло (Норвегия) и Хановер (Германия). Целта на зелените общински облигации е да се финансират общински проекти със сериозни ползи за смекчаването и адаптирането към промените в околната среда и климата. Зелените общински облигации могат да бъдат нискоразходен източник на капитал за устойчиви инфраструктурни проекти и подобрения на енергийната ефективност на обществени и жилищни сгради. Все още не са премахнати някои законодателни и технически пречки, включително изискването за добър кредитен рейтинг на емитиращите органи, както и изискването да имат разрешение за емитиране на облигации, а също и необходимостта да имат сериозен капацитет за детайлно наблюдение и механизми за мониторинг и докладване [10]. Изграждането на капацитет в тази област и подобреното сътрудничество между общините може да спомогне за разработване на мащабни проекти за инвестиции в областта на климата и енергията.

#### Примери за общински зелени облигации

**Гьотеборг, Швеция** – Гьотеборг е един от първите градове, емитирали зелени облигации. През последните пет години са емитирани облигации на стойност 2,5 милиарда щатски долара, основно за финансиране на устойчив градски транспорт.

**Ил дьо Франс, Франция** – Регионът Ил дьо Франс емитира седмата си зелена облигация през 2007 г. на стойност 500 милиона евро, за финансиране на обновяването на училища, инфраструктура и проекти за социално настаняване.

**Йостершунд, Швеция** – въпреки че населението на общината възлиза на едва 50 000 жители, през 2017г. властите са емитирали зелена облигация на стойност над 80 милиона евро, за да финансират проекти за смекчаване и адаптация към климатичните промени, включително производство на енергия от възобновяеми източници и автопарк от електрически превозни средства [10].

## 4.2. Схеми за финансиране чрез сметките за енергия

Схеми, които използват сметките за енергия като метод за изплащане, представляват друг подход за финансиране на решения за енергийна ефективност и преодоляване на нежеланието на финансовите институции да кредитират малки по мащаб инвестиции. Въпреки че в Европа има сериозен потенциал за такива схеми, повечето от тях функционират в Съединените щати и Канада, където енергийно ефективното обновяване бележи драстичен ръст през последните 30 години.

Съществуват различни видове схеми за финансиране чрез сметките за енергия в зависимост от страната, която осигурява заема, или според начина, по който се заплаща за подобрението на енергийната ефективност. Американският съвет за енергийно ефективна икономика (ACEEE)

разграничава схема за финансиране на разхода за енергия, при което компанията, доставчик на енергия, осигурява заема, и схема за финансиране на сметките за енергия, при която заемът се осигурява от трета страна, като по този начин привлича инвестиции от частния сектор. Друга разновидност са схемите за финансиране на разходите за енергия чрез повишени тарифи, което означава, че мерките за енергийна ефективност се финансират чрез облагане с допълнителна такса, наложена от компанията доставчик на енергия. В този случай подобренията не се финансират със заем, а чрез повишена цена, като размерът на плащането зависи от показанията на измервателните уреди на сградата и не е обвързан с отделните собственици на жилища.<sup>9</sup> Програмата Хоризонт 2020 финансира проекта [RenOnBill](#) (Енергийно обновяване на жилищните сгради чрез финансиране на база разходите за енергия), който стартира през септември 2019 г. и има за цел да повиши размера на инвестициите в дълбоко обновяване на жилищните сгради. Консорциумът ще популяризира разработването и прилагането на схеми за финансиране чрез сметките за енергия в четири държави: Германия, Италия, Литва и Испания, за да проучи възможностите и пречките пред прилагането на този подход в други европейски страни.

### 4.3. Револвиращи фондове

Револвиращите фондове се финансират чрез частни или публични дружества, които осигуряват заеми за финансиране на устойчиви енергийни проекти. Пример за такова финансиране е „Енергиен фонд Утрехт“ (EFU), който представлява съвместна инициатива между град Утрехт и провинция Утрехт, с размер на инвестицията, възлизащ на 21 милиона евро, включително 1.25 милиона евро от ЕБВР. Чрез револвиращи фондове обикновено се предоставя финансиране за проекти или МСП, които не биха имали достъп до други видове финансиране от финансови институции, тъй като са твърде рискови или твърде малки [8].

От получателя на заема се очаква да изплати заетата сума при нисък лихвен процент, за да рефинансира фонда. Често се подбират проекти с кратък срок за изплащане, за да могат вноските да се използват за финансиране на нови проекти. Чрез захранването на следващия инвестиционен транш от текущите вноски, се утвърждава „устойчив цикъл на финансиране“ [11]. Съвместната европейска подкрепа за устойчиви инвестиции в градските райони (JESSICA) е пример за пренасочване на ЕСФ чрез револвиращи източници на финансиране. Програмата осигурява инвестиции чрез револвиращи „фондове за развитие на градовете“ което захранва фондовете за енергийни проекти в градовете със средства, генерирани от енергийни спестявания. Фондовете по JESSICA могат да се използват на регионално и местно равнище, стига независимите частни или публични дружества да имат капацитета да управляват функционирането на фонда.

---

<sup>9</sup> Американският съвет за енергийно ефективна икономика. “Енергийна ефективност чрез сметките за енергия” <https://aceee.org/sector/state-policy/toolkit/on-bill-financing>

## 4.4. Зелени ипотечи

Зелените – или енергийно ефективни – ипотечи са насочени към отделните собственици на жилищни сгради, които искат да подобрят енергийната ефективност на сградата, в която живеят, или планират да закупят енергийно ефективна сграда. Целта е да се мотивират получателите на заеми да инвестират в мерки за подобряване на енергийната ефективност на съществуващите сгради или да купуват високо енергийно ефективни жилища, като им се предлагат нисколихвени кредити или кредити в по-голям размер.

Концепцията „зелена ипотека“ има за цел да увеличи приноса на банките и финансовите институции към поставените пред ЕС цели за устойчива енергия. Ефективното сътрудничество между банките и частните собственици на жилища има голям потенциал за финансиране на енергийно ефективни подобрения в жилищния сектор. Инициативата [EeMAP](#) (План за действие за енергийно ефективни ипотечи), финансирана по Хоризонт 2020, цели да утвърди стандартизиран процес и мрежа за енергийно ефективни ипотечи в цяла Европа. Барьерите пред широкото прилагане на този подход са разнородността на сградния фонд в Европа и достъпа до надеждна информация за способите при строителството.

### ЗЕЛЕНИ ИПОТЕКИ В БЪЛГАРИЯ

Програмата Зелен дом и Зелена ипотека, създадена по международния проект „SMARTER Finance for families“ на ЕК с участието на Центъра за енергийна ефективност ЕнЕфект от българска страна, подготвя строителите и индустрията за важните европейски регламенти след 2020 г. за сгради с близко до нулево потребление на енергия, намаляване на строителните отпадъци, използване на безвредни материали и намаляване на въздействието върху околната среда от производството на тези материали. Разработена е въз основа на изключително успешната инициатива „Green Homes and Mortgages“, която спомогна за осъществяването на десетки проекти в Румъния през последните 5 години (виж с.

## 5. Препоръки

Особено важно е, преди да се изготви схема за финансиране, да се проучи общата стратегическа рамка, за да се гарантира, че схемата за финансиране е съвместима с дългосрочните планове и стратегии на национално и местно равнище. Това би позволило постоянство при структуриране и съответствие между финансовите инструменти и времевата рамка на схемата.

### Разработване на финансови инструменти, съобразени със специфичните цели

Разработването на успешни схеми за финансиране за подобряване на енергийните характеристики на сградите изисква задълбочен анализ на ситуацията към момента, добре формулирани цели и анализ на пречките, които обхваща финансовите, пазарните, политическите, законодателните, поведенческите и техническите бариери пред инвестициите в енергийно обновяване. Добра отправна точка за създаването на финансови инструменти е степенуването на бариерите и прегледът на добрите практики, с цел усилията да се насочат към най-трудно преодолимите препятствия. При разработването на проекти за финансиране е важно да се зложат и практическа помощ, разработване на проекти, приемливи за банките, насоки и обучения за потребителите, както и съдействие за тръжни процедури и усложнени процедури по кандидатстване.

- Да се създаде и/или поддържа детайлен преглед на сградния фонд (със сравними, достоверни и изчерпателни данни);
- Да се укажат бариерите и да се анализира приложимостта на добрите практики;
- Да се комбинира финансовата подкрепа с други схеми, напр. да се обвърже с консултиране

### Подкрепа за достъп до финансиране

Проактивният маркетинг, съобразен с профила на потенциалните бенефициенти, е особено важен за подобряване на достъпа до финансиране.

- Да се дефинират моментите на интервенция като начални моменти за допълнителни инвестиции в енергийно ефективно обновяване, като се предостави навременна информация за лесно достъпни механизми на финансиране;
- Да се популяризират допълнителните ползи от енергийното обновяване (напр. облекчаване на енергийната бедност, подобрени равнища на комфорт и др.) като стимул за дълбоко енергийно обновяване;
- Да се разработят насоки за достъп до финансиране за конкретната целева група бенефициенти;
- Да се прилагат стандартизирани процедури и окрупняване на проекти. Бюрата за обслужване на едно гише са пример за комбиниране на проекти и опростяване на веригата за създаване на стойност.

### Осигуряване на ефективност

Препоръчително е да се насърчава дълбокото енергийно обновяване, което съответства на дългосрочните цели за сградния сектор, в съответствие с европейските цели за декарбонизиране на сградния фонд до 2050. Това ще намали до минимум рисковете от блокиране на процесите по технологични причини и нуждата от неколккратно инвестиране в едни и същи сгради, следователно и от нерентабилност.

- Да се осигури висококачествено обновяване – да се обвърже подкрепата с високи изисквания за енергийна ефективност;
- Да се използват енергийните сертификати на сградите като източник на данни за евентуално обвързване на финансирането с определен клас за енергийни характеристики (за предпочитане е да се обвърже финансирането с паспорта за обновяване на сградата);
- Да се осигури мониторингова схема, за да се гарантира събирането на данни и постигането на очакваните резултатите от проекта.



## ИЗТОЧНИЦИ

- [1] BPIE, “EU Energy Performance of Buildings Directive - Guidance for Public Officers. Navigating new requirements for renovation strategies,” BPIE, Brussels, 2019.
- [2] BPIE, “Alleviating Fuel Poverty in the Eu,” BPIE, Brussels, 2014.
- [3] BPIE, “Reducing Energy Poverty With National Renovation Strategies: A Unique Opportunity,” BPIE, Brussels, 2017.
- [4] European Commission, “Second Report on the State of the Energy Union - Monitoring progress towards the Energy Union objectives,” European Commission, 2017.
- [5] BPIE, “Financing Renovation of Buildings in Poland,” BPIE, 2018.
- [6] BPIE, “iBRoad Country Factsheet: Bulgaria,” iBRoad, 2017.
- [7] BPIE, “iBRoad Country Factsheet: Romania,” iBRoad, 2017.
- [8] J.N. Ferrer, “Leveraging funding for energy efficiency in buildings in South East Europe,” CEPS Policy Insight, 05-2019.
- [9] European Commission, “Study on the potential of green bond finance for resource-efficient investments,” Publications Office of the European Union , 2016.
- [10] Covenant of Mayors - Europe Office, “Innovative Financing Schemes,” CoM, 2019.
- [11] FEDARENE, “Innovative Financing Schemes in Local and Regional Energy Efficiency Policies,” European Federation of Agencies and Regions for Energy and the Environment, Brussels, 2015.