

ANEXA 1

Ipoteci Verzi



Ipoteci Verzi

Ipotecile pentru cladirile eficiente energetic sau “Verzi” reprezintă o oportunitate pentru România de a fi printre primele țări din regiune care introduce un instrument financiar inovativ ce stimuleaza reducerea consumului de energie și accelerarea adoptării unor tehnologii, materiale și tehnici de construcții mai bune.

Acest proiect pilot urmareste obtinerea unui mediu controlat prin consortiu dintre o banca, un dezvoltator imobiliar si un auditor energetic care sa implementeze conceptul de ipoteca verde si sa demonstreze beneficiile financiare, sociale si de mediu ale acestuia (in cadrul unui proiect de locuinte noi).

Introducerea unui produs financiar de acest tip vine in intampinarea cerintelor privitoare la cladiri eficiente din punct de vedere energetic cerute intr-o serie de Directive cum ar fi Directiva privind Performanta Energetica in Cladiri (Directiva 2010/31/CE - EPBD2) si Directiva privind eficienta energetica la utilizatorul final (Directiva 2006/32/CE) . Un proiect pilot de succes, va fi usor de replicat ulterior la scara nationala.

Rationament

Date

- Eficienta energetica a unei cladiri este influentata direct de calitatea designului, constructiei si a modului de operare.
- Cladirile sunt responsabile pentru 40% din consumul final de energie din Europa si 36% din emisiile de Co2.
- In prezent, la faza de constructie a proiectelor noi, nu se pune inca foarte mult accent pe eficienta energetica a cladirilor, iar acest lucru duce la costuri mari de operare si consum ridicat de energie pe intreaga durata de viata a cladirii.
- In Romania a fost transpusa in legislatia nationala inca din 2005 “Directiva privind Performanta Energetica a Cladirilor (EPBD) ” care solicita dezvoltatorului sa obtina certificatul de performanta energetica pentru o constructie noua incepand cu ianuarie 2007. Astfel costul auditului energetic nu mai este unul optional, el devenind o cheltuiala curenta in procesul de construire.
- In ciuda crizei economice, se preconizeaza o crestere a costului energiei datorat in mare parte epuizarii resurselor naturale pe termen lung in contextul cresterii constante a activitatii economice si a populatiei.

Implicatii

Economice

- Costul energiei va continua sa creasca afectand costul total pe care il presupune intretinerea unei cladiri.
- Pretul energiei si siguranta energetica au devenit o problema serioasa in ceea ce priveste viitorul economic al Romaniei.

Sociale

Eliminarea subventiilor pentru energia termica va afecta costul intretinerii pentru 1,6 Milioane locuinte. Reactiile care ar putea aparea pentru evitarea platii unei facturi duble in 2011-2012 (de-conectarea de la reseaua de termoficare) pot duce la afectarea rapida si semnificativa a calitatii constructiilor existente (in cazul in care nu se alege o alta sursa de incalzire de catre familiile sarace - pentru evitarea platii facturilor). In acest context cumparatorii care au in continuare posibilitatea sa acceseze un credit pentru o locuinta noua vor acorda o atentie deosebita costurilor la energie.

Mediul inconjurator

In cazul in care nu se incurajeaza eficienta energetica la cladirile noi acum - impactul negativ asupra mediului inconjurator si consumul ridicat de energie va persista pe intreaga durata de viata a cladirii – urmatorii 50-80 de ani.

Nevoia de actiune

Avand in vedere datele si implicatiile de mai sus, cladirile eficiente energetic devin o solutie necesara si de preferat din punct de vedere economic.

Obstacole financiare

Costul initial mai ridicat pentru dezvoltarea cladirilor eficiente energetic este principalul obstacol. Chiar daca utilizatorii finali (cumparatorii) constientizeaza beneficiile pe termen lung pe care le ofera o cladire eficienta energetic, costul initial mai mare ii face sa nu cumpere o astfel de constructie. Drept urmare, constructorii sunt reticenti cand vine vorba sa investeasca mai mult pentru a asigura o eficienta energetica mai mare a cladirilor dezvoltate.

Scopul acestui proiect pilot este sa elimine aceasta bariera financiara, intr-un mediu controlat.

Ipotecile pentru cladiri eficiente energetic sau “verzi”

O cladire eficienta energetic beneficiaza de costuri de intretinere reduse si le permite utilizatorilor sa economiseasca banii necesari pentru plata unui imprumut. O ipoteca verde acopera investitia financiara aditionala necesara imbunatatirii eficientei energetice a unei cladiri, iar banii se recupereaza prin economiile care se fac pe timpul duratei de viata a cladirii, platind facturi mai mici pentru consumul de energie, mentenanta si operare. Acest lucru presupune imprumuturi initiale mai mari, o rata de indatorare mai mare, dar si economii aditionale la factura de intretinere, care pot fi directionate catre plata ratei de credit mai mare.

Obiectiv

Implementarea in sectorul privat a unui produs financiar inovator (ipoteka verde) care se bazeaza pe beneficiile financiare oferite de eficienta energetica a cladirilor. Scopul proiectului este de a facilita adoptarea tehnologiilor performante menite sa reduca necesarul de energie pe durata de viata a cladirii¹.

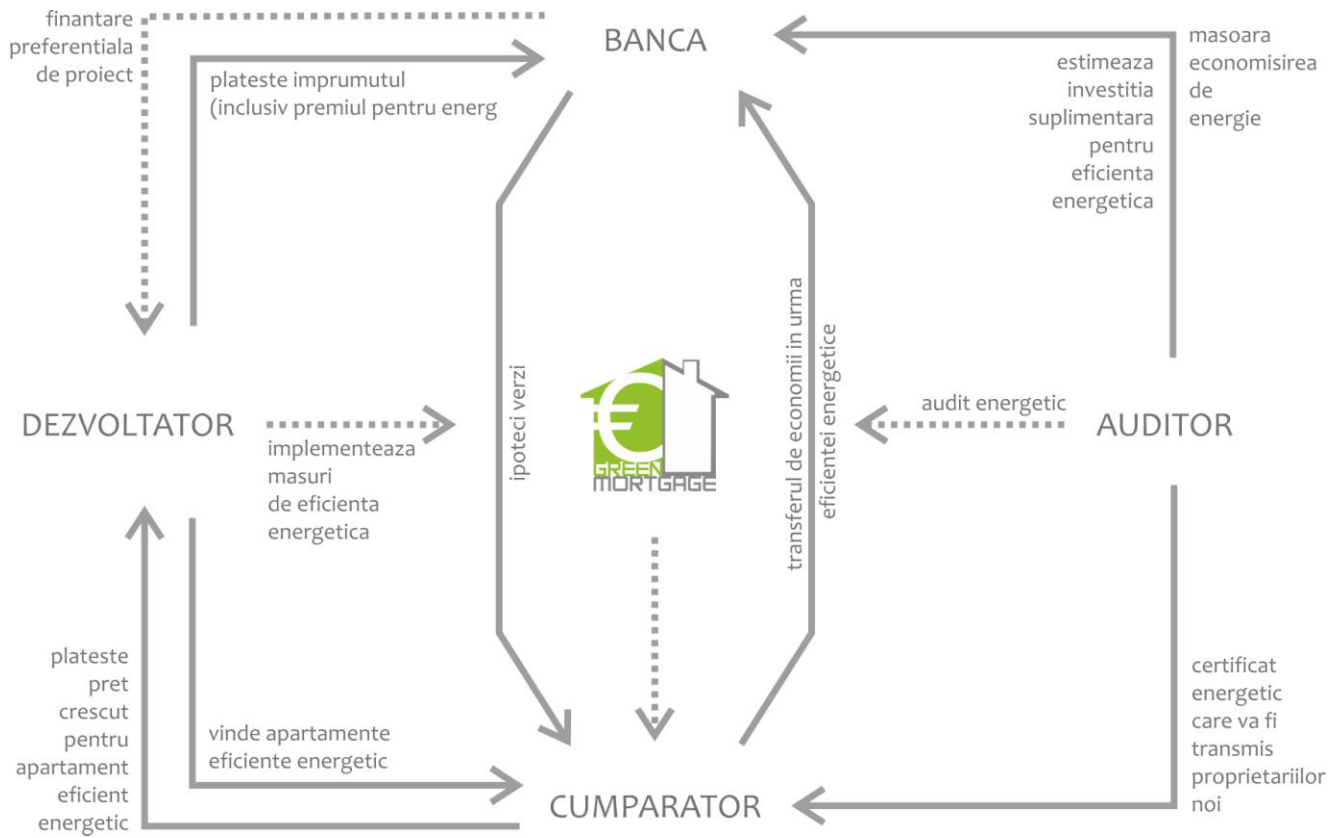
Scurta descriere

Proiectul presupune un consortiu dintre o bancă, un dezvoltator imobiliar și un auditor energetic

- **Dezvoltatorul** se angajeaza sa construiasca un complex rezidential la standarde energetice ridicate (tinta minima ar fi atingerea clasei de performanta energetica A)
- **Auditorul energetic** evalueaza gradul de eficienta energetica a constructiei, masoara economia de energie obtinuta comparativ cu o cladire clasica si elaboreaza un certificat energetic.
- **Banca** evalueaza potentialul realizarii economiilor de energie si acorda dupa caz
- Finantare pentru proiect: finantare suplimentara pentru elemente de eficienta energetica – (poate fi oferita si de un investitor, nu neaparat doar de banca)
- Ipoteci verzi pentru cumparatori
- **Utilizatorul final** (cumparatorul) poate cumpara o constructie mai valoroasa unde plateste mai putin pentru intretinerea cladirii datorita reducerii consumului de energie.

Un astfel de consortiu creeaza un mecanism care permite ca beneficiile rezultate din eficienta energetica a cladirii sa fie transferate de la constructor la cumparator fara un impact financiar mare. Rolul bancii este acela de a facilita imbunatatirea pietei constructiilor si de a reduce riscul financiar atat pentru constructor (care se pozitioneaza mai bine pe piata), cat si pentru cumparator (ale carui cheltuieli cu intretinerea scad).

¹ Finantarea cladirilor eficiente energetic - <http://www.iea.org/textbase/papers/2007/FinancialBarrierBuilding.pdf> .



Beneficii

Beneficii generale ale proiectului

- Eliminarea costului initial mai mare vazut ca bariera pentru dezvoltarea cladirilor rezidentiale eficiente energetic
- Rezolvarea problemelor care impiedica sau incetinesc construirea de cladiri eficiente energetic:
- “Problema agentiei” – interesele diferite ale constructorului si cumparatorului sunt unificate de banca
- “Problema credibilitatii” – lipsa de credibilitate a cumparatorului legata de reducerea costurilor care apar in urma eficientizarii energetice este rezolvata prin garantarea economiei de energie de catre auditorul energetic (prin realizarea auditului energetic si elaborarea certificatului de performanta) care este verificata si acceptata de banca
- ”Problema rationalitatii” –Oamenii nu reactioneaza intotdeauna rational cand vine vorba de propriul lor interes economic, atunci cand compara beneficiile pe termen lung cu cele pe termen scurt. Introducerea eficientei energetice in procesul financiar transforma beneficiile pe termen lung in beneficii pe termen scurt.
- Se recunoaste valoarea mai mare a cladirilor eficiente energetic ceea ce implica asigurarea unui venit suplimentar, calitate ridicata a cladirii si valoare mai mare la vanzare
- Reprezinta un concept care poate fi replicat si multiplicat

Beneficii pentru partile interesate

- Pentru **dezvoltator**
 - Finantare sigura pentru costul aditional asociat cu partea de consultanta si integrarea tehnologiilor performante menite sa asigure o eficienta energetica ridicata a cladirii
 - Transferarea costului crescut catre cumparator, care ulterior beneficiaza direct prin costuri reduse la mentenanta si operarea cladirii
 - Cresterea cererii pentru o oferta unica si crearea unui avantaj competitiv (cumparatorul nu mai considera costul initial o problema deoarece este acoperit de imprumut)
- Pentru **cumparator**
 - Beneficiaza de o casa/locuinta eficienta energetic fara costuri aditionale (sau chiar scoate profit din economiile de energie : rezulta din calculele financiare)
 - Un pret mai mare cand revinde casa/locuinta datorat certificatului de performanta energetica de clasa A si calitatii crescute a acesteia.
- Pentru **banca**
 - Introducerea unui nou produs financiar cu costuri si venituri usor de prevazut
 - Posibilitatea de a intra pe o piata de nisa cu perspective foarte bune
 - Obtinerea de garantii despre valoarea pe termen lung a unei case/locuinte
 - Diferentierea fata de alte banci in contextul unei piete bancare foarte competitive

Riscuri si factori de constrangere

- **Lipsa cererii pentru locuinte.** Acest risc este provocat de situatia pietei, nu tine de eficienta energetica. In mod normal cererea pentru cladiri eficiente energetic ar trebui sa fie mai mare, (comparativ cu cererea pentru locuinte in general) in cadrul unei piete imobiliare cu evolutie normala.
- **Riscul de neplata.** Singurul risc care ar putea aparea ar fi legat de faptul ca cel care cumpara casa ar putea cheltui banii rezultati din economiile de energie in loc sa ii foloseasca pentru a plati ratele marite ale ipotecii. Acest risc poate fi atenuat prin programe guvernamentale care garanteaza partea de imprumut aditionala pentru locuintele eficiente energetic. Aceasta initiativa ar reduce riscurile percepute de banci si ar oferi un stimulent financiar redus ca si cost (din partea guvernului) pentru cladirile eficiente energetic (comparativ cu alte tipuri de subventii)
- **O performanță mai slabă decât cea estimata initial la economia de energie prin integrarea in constructie a echipamentelor si materialelor selectate.** Certificatul energetic pe care il va obtine constructia ofera siguranta ca ea se va comporta conform asteptarilor. Performanta modelelor si a materialelor verzi este usor de prevazut si de multe ori se ofera garantie de la producator pentru instalatii.
- **O supraevaluare a economiilor de energie.** Acest risc poate fi minimizat alegandu-se cu atentie auditorul energetic care participa la proiect. Asociația Auditorilor Energetici pentru Cladiri din România are, totuși, standarde destul de stricte și implementează un program de instruire pentru auditorii actuali sau viitori.
- **Scăderea prețurilor la energie.** Chiar daca pe timpul crizei economice pretul la energie a stagnat sau a scazut, este putin probabil ca situatia sa se mentina pe termen scurt, mediu sau lung. Pretul la electricitate a scazut in ultimii trei ani insa nu acelasi lucru s-a intamplat si la pretul gazelor naturale². Initiativele Uniunii Europene de a impune o taxa si pe emisiile de CO₂ si de a taxa tot mai drastic consumatorii in exces vor conduce cel mai probabil spre o crestere a pretului energiei. Inovatiile tehnologice in domeniul energiei verzi vor reduce cel mai probabil preturile energiei, dar aceasta pe termen lung. In momentul de fata beneficiile economice imediate rezulta tot din aplicarea masurilor de eficienta energetica in cladiri.

Perspective viitoare

In 2010 a fost adoptata o noua versiune a Directivei privind Performanta Energetica in Cladiri (Directiva 2010/31/CE) care impune standarde mai ambitioase privind nivelul minim de performanta energetica la cladirile noi. Incadrarea in clasa de performanta energetica A este din ce in ce mai greu de obtinut iar in urmatorul deceniu va fi implementat si adoptat standardul de "consum de energie aproape zero" pentru cladirile noi. Prin urmare vor trebui sa se creeze conditiile legislative si economice care sa sustina dezvoltarea cladirilor eficiente energetic. Consiliul Roman pentru Cladiri Verzi sustine o implementare mai rapida a acestei directive.

Pe masura ce pretul energiei va creste si pretul tehnologiilor eficiente energetic va fi tot mai mic, nevoia de ipotecii verzi va creste. In final, cladirile eficiente energetic vor ajunge sa domine piata si toate ipotecile vor deveni ipotecii verzi.

Incurajarea utilizatorilor de a instala contoare pentru a-si evalua consumul energetic va sustine un comportament mai constient si va duce la cresterea interesului pentru eficienta energetica si implicit, si fata de ipotecile verzi.

² In perioada 2007-2010 s-a inregistrat o crestere de 30,4% la pretul gazelor naturale in timp ce pretul la electricitate a scazut cu -12,1% - cf. prelucrarii datelor Eurostat