



25
LAT
1991-2016

ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

OKRĄGŁY STÓŁ DOTYCZĄCY FINANSOWANIA
EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ
W POLSCE

Bolesław Meluch

15 maja 2018 r.

Warszawa





25
LAT
1991-2016

ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Cele i podstawy biznesu zielonych hipotek

Ustandaryzowanie vs. elastyczność

Budynki nowe vs. istniejące

Sektor mieszkaniowy vs. komercyjny

Głęboka modernizacja vs. stopniowa

Prosty vs. skomplikowany

Życzenia klientów vs. technicznie wykonalne

Pragmatyzm wersji pilotażowej vs. finalne ambicje





25
LAT
1991-2016

ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Cele i podstawy biznesu zielonych hipotek

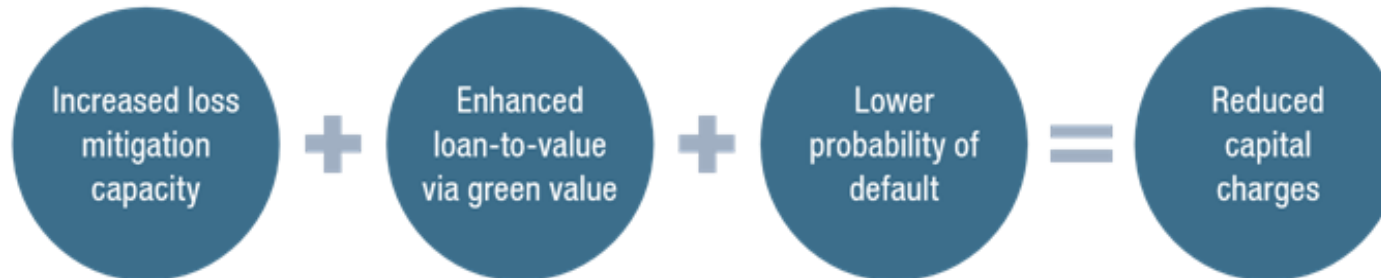


OBJECTIVE & UNDERLYING BUSINESS CASE

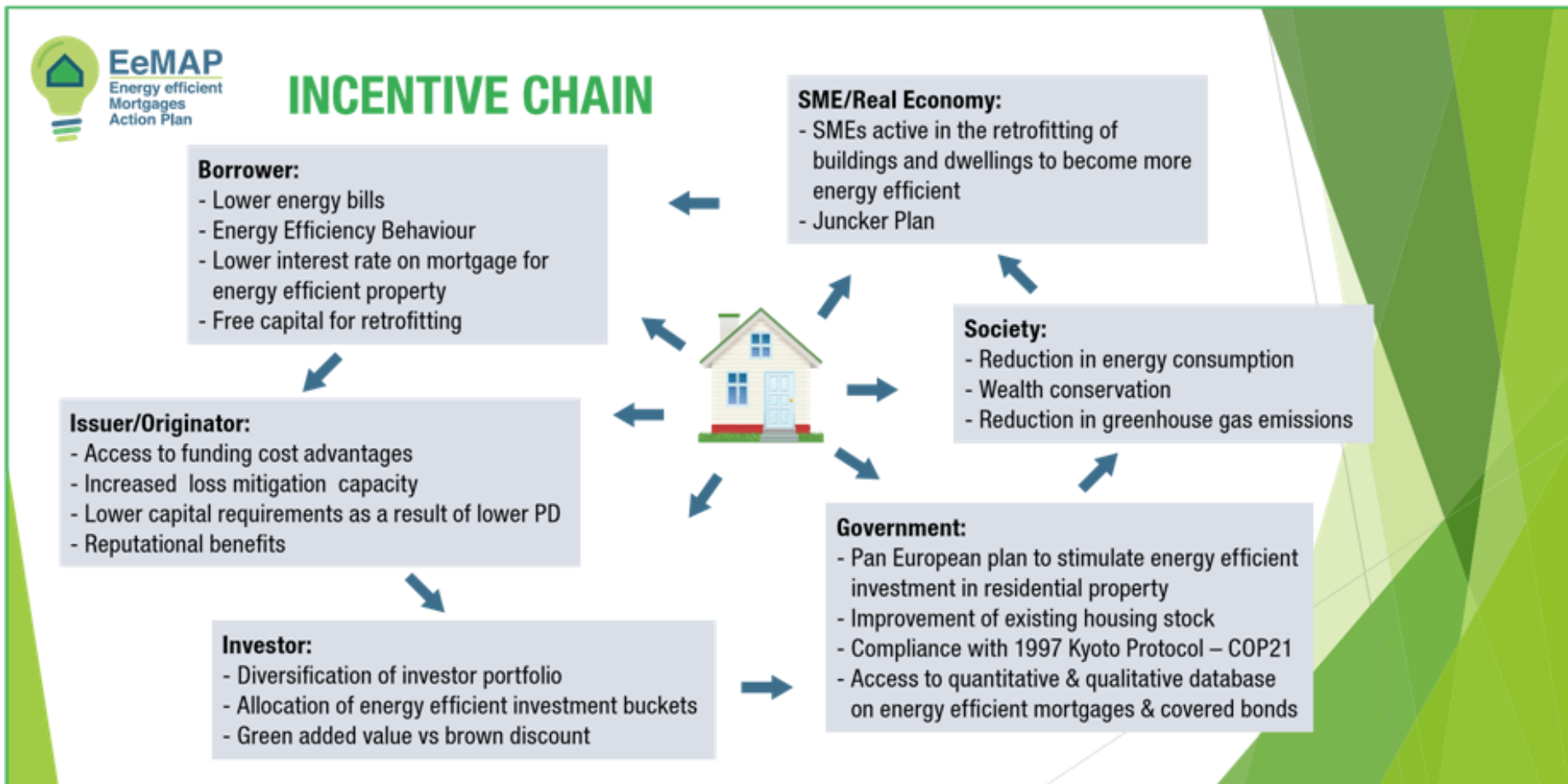
The **ultimate objective** is a pan-European private bank financing mechanism, based on a standardised approach, to encourage energy efficient improvement by households of the EU's housing stock by way of financial incentives linked to the mortgage, and in this way support the EU in meeting its energy savings targets.

Independent from, but complementary to, public funds or tax incentives

Underlying business case



Beneficjenci



Zielone hipoteki i Zielone obligacje

Wytyczne dla instytucji kredytowych	<ul style="list-style-type: none">• Przedstawienie zasad ogólnych
Kryteria oceny efektywności energetycznej budynku	<ul style="list-style-type: none">• Przedstawienie kryteriów oceny budynku
Wytyczne dla rzeczoznawców	<ul style="list-style-type: none">• Przewodnik dla rzeczoznawców wraz z listą kontrolną

Wytyczne dla EeMAP – 12. wytycznych dla kredytodawców

- Wytyczna nr 1 - Zielona Hipoteka:** kredyt powinien finansować nabycie/ budowę efektywnego energetycznie lokalu mieszkalnego lub umożliwić termomodernizację/remont istniejącej nieruchomości
- Wytyczna nr 2 – Mechanizm finansowania Zielonej Hipoteki:** udostępnienie kredytów na preferencyjnych warunkach wynikających z pozytywnego wpływu projektu energooszczędnego na profil ryzyka kredytobiorcy i nieruchomości, zgodnie z kryteriami oceny (i) osiągniętej energooszczędności budynku lub (ii) polepszenia zużycia energii w relacji do innych nieruchomości na danym rynku
- Wytyczna nr 3 – Prowadzenie inwestycji:** kredyt powinien umożliwiać osiąganie poprawy charakterystyki budynku, także poprzez stopniowe inwestowanie w poprawę zużycia energii w całym okresie kredytowania
- Wytyczna nr 4 – Eksperci Techniczni:** kredytodawca powinien otrzymywać i prowadzić rejestr potwierdzający – od kredytobiorcy lub wyznaczonego podmiotu – o posiadanych kwalifikacjach lub umiejętnościach zawodowych eksperta w zakresie energooszczędności, który był zaangażowany w projektowanie nieruchomości, jej renowację, w tym doradztwo techniczne dla kredytobiorcy, i który wystawił świadectwo energetyczne dla tej nieruchomości
- Wytyczna nr 5 – Wykonawca/MŚP:** kredytodawca powinien otrzymywać i prowadzić rejestr potwierdzający – od kredytobiorcy lub wyznaczonego podmiotu – wszystkie prace związane z oszczędnością energii zostały wykonane przez wykwalifikowanego wykonawcę z użyciem odpowiednich materiałów i narzędzi, wyszczególnionych w projekcie

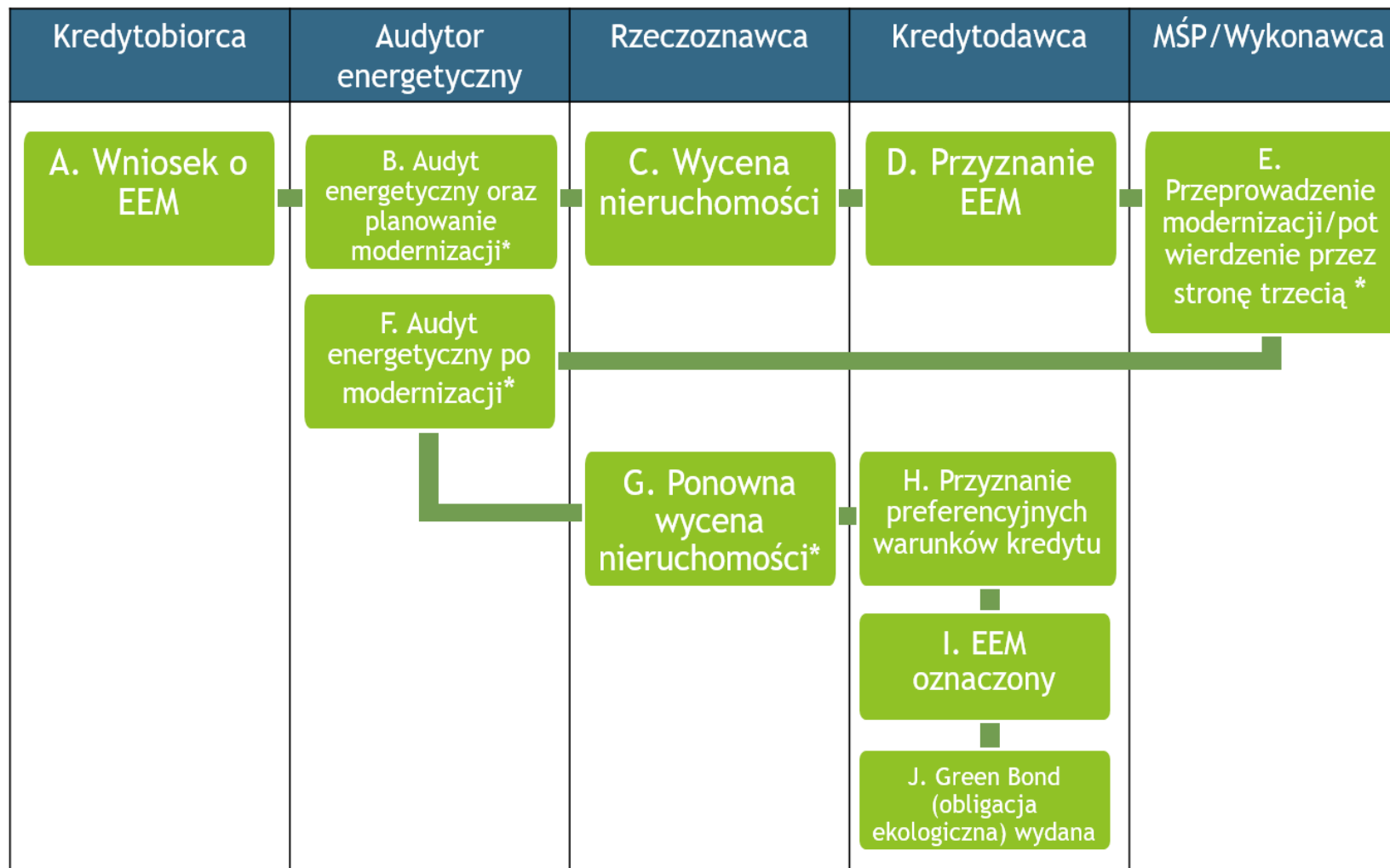
Wytyczne dla EeMAP – 12. wytycznych dla kredytodawców lista kontrolna

- Wytyczna nr 6 – Dostęp do dodatkowych/alternatywnych źródeł finansowania:** kredytodawca lub reprezentująca go trzecia osoba powinna doradzać lub udostępniać (np. przez stronę internetową) informację o dostępnych europejskich/krajowych/regionalnych/lokalnych instrumentach wsparcia i korzyściach podatkowych, które można wykorzystywać w uzyskiwaniu efektu energetycznego, w uzupełnieniu do oferowanych kredytów hipotecznych na nabycie/budowę nieruchomości o odpowiedniej charakterystyce energetycznej
- Wytyczna nr 7 – Wymogi wyceny:** kredytodawcy powinni instruować rzeczoznawców majątkowych (zarówno zewnętrznych, jak i wewnętrznych) odnośnie do zbierania, stosowania i szacowania wskaźników oszczędności energii nieruchomości w ramach przygotowania operatów szacunkowych. Instrukcja dla rzeczoznawcy powinna zawierać listę elementów określonych w EeMAP Wskazówki dla Wyceny i Oceny Energooszczędności w sekcji 3. W zależności o rodzaju finansowanej transakcji (renowacja, nabycie, budowa) wycena wpływu na efekt energetyczny powinna być dokonana zarówno przed, jak i po skończeniu transakcji, zgodnie z wymogami kredytodawcy.
- Wytyczna nr 8 – Zarządzanie relacjami z klientami:** w ramach swoich zasad zarządzania relacjami z klientami, banki oferujące takie produkty powinny udostępniać, tam gdzie to jest możliwe, informacje i wyjaśnienia, które (i) wskazują w jakim stopniu polepszą się warunki kredytowania, jeżeli kredyt zostanie wykorzystany na nabycie/budowę/ remont energooszczędnej nieruchomości lub (ii) umożliwiają zapoznanie się z innymi produktami kredytodawcy zwiększającymi uzyskany efekt oszczędności.

Wytyczne dla EeMAP – 12. wytycznych dla kredytodawców

- Wytyczna nr 9 – Optymalizacja relacji w innych uczestnikami rynku:** kredytodawca powinien rozważyć możliwość współpracy z innymi uczestnikami rynku, specjalizującymi się w budownictwie energooszczędnym – np. agencje poszanowania energii, dostarczyciele rozwiązań energooszczędnych dla budownictwa mieszkaniowego, rady ds. zrównoważonego budownictwa, firm świadczących usługi dla ludności w układzie tzw. jednego okienka, co powinno umożliwiać wzrost wsparcia i usług dostępnych dla kredytobiorcy
- Wytyczna nr 10 – Systemy IT:** kredyty udzielane zgodnie z wytycznymi programu powinny być oznaczone w systemach IT instytucji kredytowych. Sposób ich zbierania, oznaczania i przechowywania będzie określony w protokole IT, będącym w trakcie przygotowywania w ramach inicjatywy Portal i Protokół Danych o Efektywności Energetycznej /Energy Efficiency Data Portal & Protocol (EeDaPP) Initiative/. Portal ten będzie powiązany z rekomendacjami wynikającymi z wymogów dla Certyfikatów Energetycznych, a następnie z paszportem EE budynku.
- Wytyczna nr 11 – Wykorzystywanie danych:** kredytodawcy powinni wykorzystywać dane do analizy ryzyka, szczególnie dla określania prawdopodobieństwa niedotrzymania warunków umowy kredytowej (PD) i prawdopodobieństwa wygenerowania strat (LGD). Dane te powinny być dostarczane do Koordynatora Programu EeMAP, celem określania wpływu EE na ryzyko.
- Wytyczna nr 12 – Finansowanie kredytów hipotecznych:** w przypadku wykorzystywania wierzytelności hipotecznej w rejestrze zabezpieczenia emisji listów zastawnych, powinny one być oznaczane jako Zielone Hipoteki (EEM) w celu refinansowania ich Zielonymi Obligacjami (listami zastawnymi).

Projektowany proces powstawania „energooszczędnej hipoteki”





25
LAT
1991-2016

ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Strony referencyjne:

<https://hypo.org/emf/market-initiative/emf-ecbc-energy-mortgages-initiative/>

<http://energyefficientmortgages.eu/>





25
LAT
1991-2016

ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Podsumowanie

- (1) **Środki publiczne nie wystarczają** do pełnego wykorzystania potencjału efektywności energetycznej, dlatego należy odblokować środki prywatne – polityka energetyczna powinna:
 - a. sprzyjać tworzeniu bardziej korzystnych warunków do inwestowania – np. **EPC/ESCO** mogą być instrumentami zachęcającymi do inwestowania
 - b. pobudzać popyt na efektywność energetyczną – np. poprzez budowanie świadomości, upowszechnianie dobrych przykładów lokalnych, regionalnych i krajowych inicjatyw i rozwiązań, **w tym ofert małych dostawców i serwisantów**
 - c. ułatwiać odbiorcom energii realizację inwestycji w tej dziedzinie – np. z wykorzystaniem **kompleksowej obsługi inwestora**
 - d. zwiększać dostępność preferencyjnych warunków finansowania – np. poprzez preferencyjne warunki **zielonych hipotek** oferowanych inwestorom nabywającym lub dokonującym remontu nieruchomości

- (2) Powinna powstać **platforma współpracy funduszy prywatnych, banków i donatorów publicznych** w celu większego oddziaływania na rynek inwestycji, czyniąc je bardziej opłacalnymi i obciążonymi mniejszym ryzykiem

- (3) Istnieje potrzeba **pilnego zajęcia się domami jednorodzinnymi**, ze względu na ich zły stan techniczny i niewystarczającą zdolność kredytową właścicieli. Nowy instrument powinien wiązać dotacje z pożyczkami oraz innymi udogodnieniami finansowymi dla inwestorów z tego sektora. Może to być czynione w powiązaniu Funduszu Termomodernizacji i Remontów, który zasilony do 1998 r. kwotą 2,095 mld zł przyczynił się do realizacji inwestycji o wartości ok. 14 mld zł.





25
LAT
1991-2016

ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Podsumowanie

- (4) Kredyt, leasing, dzierżawa urządzeń grzewczych, także dla osób nie mających zdolności kredytowej może być zastosowany, ale wymaga całościowej działania na poziomie gminy oraz **możliwości zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomości lub przedmiocie dzierżawy/leasingu**
- (5) Rozważenie wprowadzenia **mechanizmu gwarancji finansowych** dla ubogich podmiotów (np. wspólnot mieszkaniowych) zaciągających kredyt na cele inwestycji podnoszących efektywność energetyczną.
- (6) BGK uruchomił **nowy regionalny instrument finansowy z dotacją UE w Wielkopolsce**, który służy finansowaniu głębokiej modernizacji budynków pod względem zużycia ciepła i energii elektrycznej. Potrzeba jest zwiększenia skali działania tego instrumentu. Opieranie się na **jednym banku nie zwiększa niezbędnej skali działania**. Tym bardziej istotne jest **włączenie innych banków** oraz **Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej**.

