

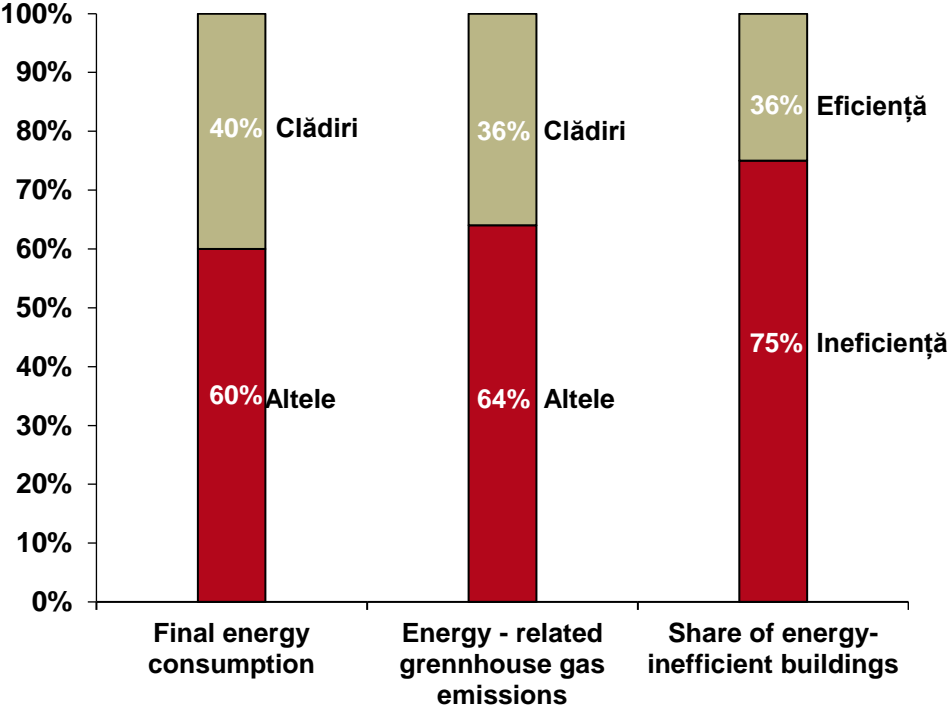
# Scheme de finanțare inovatoare pentru accelerarea renovărilor locuințelor

Martie 2024, Madrid

[pbk@creara.es](mailto:pbk@creara.es)

# Renovarea energetică a clădirilor este esențială pentru decarbonizarea completă a economiei europene până în 2050.

Impactul stocului de clădiri asupra peisajului european al eficienței energetice



- **Renovarea energetică a stocului de clădiri din Europa poate duce la reduceri semnificative ale consumului de energie și ale emisiilor de gaze cu efect de seră, însă beneficiile nu se opresc aici:**
  - Reducerea consumului de energie al clădirilor va reduce dependența de importurile de energie și va atenua efectele prețurilor volatile ale energiei.
  - Îmbunătățirea etanșeității învelișului clădirilor va duce la beneficii pentru sănătate prin reducerea expunerii la poluanți și îmbunătățirea confortului termic.
  - Comisia Europeană estimează că renovarea clădirilor va crea 160.000 de locuri de muncă verzi în sectorul construcțiilor.

Sources: European Commission “EPBD Recast” (2024)

# Finanțarea publică singură nu este suficientă pentru a efectua toate renovările necesare ale locuințelor, ci trebuie să acționeze ca un suport pentru a debloca investițiile private.

## Principalele bariere care împiedică consumatorii să-și renoveze gospodăriile

### Costuri inițiale ridicate

- Investiția necesară pentru o renovare profundă este similară cu costul achiziționării unei mașini noi. Consumatorii rareori își pot permite să efectueze renovări energetice pe cont propriu și trebuie să caute finanțare externă, ceea ce crește costul total al renovării.

### Lipsa încrederii

- Consumatorii rezidențiali de obicei nu înțeleg măsurile tehnice propuse pentru a reduce consumul de energie, ceea ce poate duce la situații în care refuză să adopte măsuri tehnice și economic viabile.

### Perioada de recuperare mare

- Economisirile de energie aduc beneficii economice, dar acestea nu sunt suficiente pentru a acoperi rapid investiția.
- Perioada de amortizare variază în mod obișnuit de la 8 până la chiar 20 de ani.

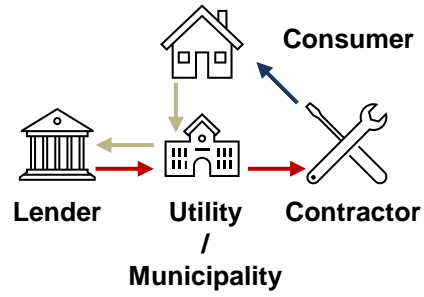
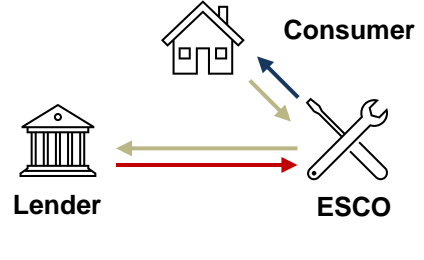
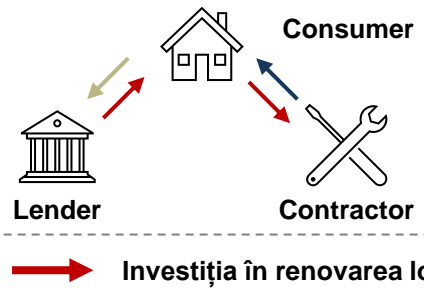
### Dilema chiriașului

- În unele țări UE (cum ar fi Germania), există mai mulți chiriași decât proprietari de locuințe. Acest lucru crează 2 probleme
  - Proprietarii nu sunt atât de dispuși să plătească pentru investiție deoarece nu văd beneficiile.
  - Chiriașii percep renovarea energetică ca pe o restricție a mobilității lor.

Sources: Horizon 2020 EU project “RenOnBill” (2022); Horizon 2020 EU project “Refine” (2022); European Commission “EPBD recast” (2024)

# Schemele de finanțare inovatoare ajută la depășirea acestor bariere.

## Cele mai comune scheme de finanțare inovatoare

Nume	Descriere
 <p><b>Schemele on-bill și on-tax</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Municipality (în schemele on-tax) sau utilitatea (în schemele on-bill) finanțează renovarea energetică și suportă riscul financiar.</li> <li>• Consumatorul rambursează investiția periodic prin taxele municipale (on-tax) sau facturile de energie (on-bill).</li> <li>• Utilitățile/Municipalitățile au instrumente speciale pentru a impune plata facturii de energie/taxelor municipale, reducând astfel riscurile.</li> <li>• Exemple:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>On-Bill:</b> Green Deal/PAYS scheme (UK, 2009 – 2011)</li> <li>- <b>On-Tax:</b> EU project <a href="#">FitHome</a> (The Netherlands, 2024)</li> </ul> </li> </ul>
 <p><b>Contractarea Performanței Energetice (EPC)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• O companie ESCO (Energy Service Company) efectuează renovarea energetică, suportând costurile inițiale și riscurile financiare.</li> <li>• Consumatorul rambursează datoria către ESCO cu economiile economice realizate; consumatorul nu percepe reducerea facturilor până când datoria nu este rambursată, dar poate beneficia de o casă renovată.</li> <li>• ESCO poate folosi fondurile unui creditor sau să finanțeze investiția în sine.</li> <li>• Popular pentru renovările clădirilor industriale și terțiare.</li> </ul>
 <p><b>Credite, împrumuturi și obligațiuni verzi</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Creditorul oferă condiții preferențiale unui cumpărător de locuințe sau proprietar care poate demonstra că proprietatea îndeplinește sau va îndeplini anumite standarde de mediu.</li> <li>• Proprietarul folosește fondurile pentru a achiziționa o locuință energetic eficientă sau pentru a-și renova locuința actuală.</li> <li>• Termenii preferențiali sunt de obicei o reducere a ratei dobânzii sau o reducere a comisioanelor și plăților legate de împrumut.</li> </ul>

➔ Investiția în renovarea locuințelor     
 ➔ Rambursarea periodică     
 ➔ Efectuarea renovării locuinței

**Note:** <sup>1</sup>Based on the measures highlighted in the recently adopted EPBD recast  
**Sources:** Horizon 2020 EU project “RenOnBill” (2022); BEUC “How to accelerate home renovations through innovative financing” (2023)

# În timp ce aceste soluții abordează unele dintre barierele pentru renovarea energetică, ele au și dezavantaje care trebuie luate în considerare.

## Avantaje și Dezavantaje ale schemelor financiare luate în considerare

Scheme de finanțare	Avantaje	Dezavantaje
1 Scheme On-Bill and On-Tax	<ul style="list-style-type: none"><li>• Consumatorul evită costurile inițiale.</li><li>• Consumatorul semnează un contract cu o parte de încredere.</li><li>• Răspunderea se bazează pe clădire și nu pe persoană.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Necesită legislație națională specifică pentru a funcționa.</li><li>• Poate rezulta într-un set complex de proceduri care ar putea confuza consumatorul.</li></ul>
2 Contractarea Performanței Energetice (EPC)	<ul style="list-style-type: none"><li>• ESCO este un expert în eficiență energetică care poate rezolva orice îndoieli tehnice.</li><li>• Implică un număr redus de părți, ceea ce simplifică schema.</li><li>• Creditorii au mai puțin control asupra cine primește fondurile, reducând riscurile.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• De obicei, este necesară o consumație minimă pentru a asigura profitabilitatea ESCO-ului.</li><li>• De obicei, este oferit doar unui grup de gospodării (de exemplu: blocuri de apartamente).</li></ul>
3 Credite, împrumuturi și obligațiuni verzi	<ul style="list-style-type: none"><li>• Consumatorii au mai multă flexibilitate să aleagă compania pe care doresc să efectueze îmbunătățirile energetice.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nu este o opțiune pentru consumatorii vulnerabili.</li><li>• Consumatorii o percep ca un împrumut tradițional.</li><li>• Creditorii nu sunt siguri dacă „verde” înseamnă într-adevăr un risc mai scăzut; nu există o reducere relevantă a costului finanțării.</li></ul>

**Atunci când implementați o schemă inovatoare, este esențial să studiați contextul specific al municipalității și să luați în considerare combinarea mai multor soluții.**

Sources: Horizon 2020 EU project “RenOnBill” (2022); BEUC “How to accelerate home renovations through innovative financing” (2023)



Engineering

Consulting

Energy management

Energy markets