

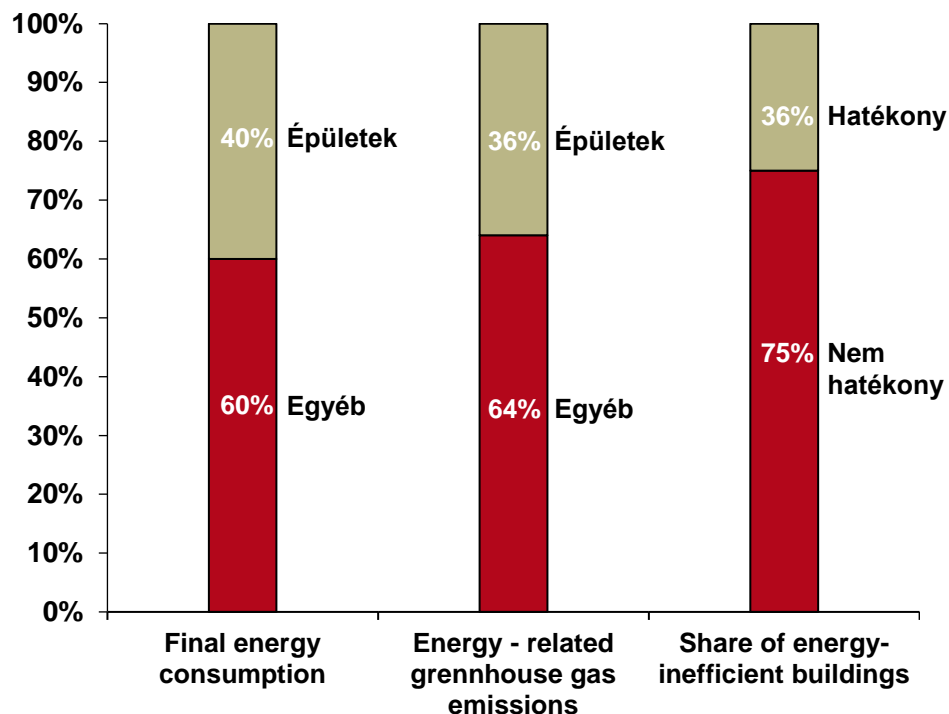
Innovatív finanszírozási konstrukciók a lakásfelújítások felgyorsítására

Madrid, 2024. március

pbk@creara.es

Az épületek energetikai felújítása elengedhetetlen ahhoz, hogy 2050-ig megtörténjen az európai gazdaság teljes dekarbonizálása

Az épületállomány hatása az európai energiahatékonysági helyzetre



- **Az európai épületállomány energetikai felújításával jelentősen csökkenhet az energiafogyasztás és az üvegházhatású gázok kibocsátása, de egyéb előnyökkel is jár:**
 - Az épületek energiafogyasztásának csökkentése enyhíti az energiainporttól való függőséget és az ingadozó energiaárak hatásait.
 - Az épületek légmentes zárásának javítása egészségügyi előnyökkel jár: csökkenti a szennyező anyagoknak való kitettséget és javítja a hőkomfortot.
 - Az Európai Bizottság becslése szerint az épületfelújításoknak köszönhetően 160 000 zöld munkahely jön létre az építőiparban.

Források: Európai Bizottság: Az épületek energiahatékonyságáról szóló irányelv, átdolgozott változat (2024)

Az állami finanszírozás önmagában nem elegendő az összes szükséges lakásfelújítás elvégzéséhez. Magánberuházásokat is elérhetővé kell tennie

A főbb akadályok, melyek gátolják a fogyasztókat otthonuk felújításában

Magas kezdeti költségek

- A széles körű felújításhoz szükséges beruházás körülbelül akkora, mint egy új autó vásárlásáé.
- Ritka, hogy a fogyasztó megengedheti magának az energetikai felújításokat. Külső finanszírozást kell keresnie, ami viszont megnöveli a felújítás összköltségét.

A bizalom hiánya

- A lakossági fogyasztók jellemzően nem látják át az energiafogyasztás csökkentésére javasolt műszaki intézkedéseket, így adott esetben nem fogadják el a műszakilag és gazdaságilag életképes megoldásokat.

Hosszú megtérülési idő

- Az energiamegtakarítás gazdasági előnyökkel jár, de ezek nem biztosítják a beruházási költségek gyors megtérülését.
- A megtérülési idő jellemzően 8-20 év közötti.

A bérlő dilemmája

- Egyes uniós tagállamokban (pl. Németországban) több a bérlő, mint a lakástulajdonos.
- Ebből két probléma adódik.
 - A bérbeadóknak kisebb a hajlandósága a beruházásra, mert nem látják az előnyöket.
 - A bérlők úgy érzik, hogy az energetikai felújítás korlátozza a mobilitásukat.

Források: Horizont 2020 uniós projekt – „RenOnBill” (2022); Horizont 2020 uniós projekt – „Refine” (2022); Európai Bizottság: Az épületek energiahatékonyságáról szóló irányelv, átdolgozott változat (2024)

Az innovatív finanszírozási rendszerek segítenek leküzdeni az akadályokat

A leggyakoribb innovatív finanszírozási rendszerek¹

Név	Leírás
<p>Számla- és adóalapú konstrukciók</p>	<ul style="list-style-type: none"> Az önkormányzat (adóalapú konstrukciókkal) vagy a közműszolgáltató (számlalapú konstrukciókkal) finanszírozza az energetikai felújítást és viseli a pénzügyi kockázatot. A fogyasztó a beruházási költségeket a helyi adók vagy az energiaszámlák rendszeres befizetése során fizeti (adó-, illetve számlalapú konstrukció). A közművek/önkormányzatok speciális eszközökkel rendelkeznek az energiaszámlák/önkormányzati adók befizetésének kikényszerítésére, így a kockázat kisebb. Példák: <ul style="list-style-type: none"> Számlalapú konstrukció: Green Deal/PAYS scheme (Egyesült Királyság, 2009 – 2011) Adóalapú konstrukció: EU project FitHome (Hollandia, 2024)
<p>Energiahatékonyság-alapú szerződés (EPC):</p>	<ul style="list-style-type: none"> Egy ESCO (Energy Service Company, energetikai szolgáltató vállalkozás) végzi az energetikai felújítást, viselve az előzetes költségeket és a pénzügyi kockázatokat. A fogyasztó az ESCO felé a tartozást a gazdasági megtakarításból fizeti vissza; a fogyasztó számlái addig nem csökkennek, amíg vissza nem fizette a tartozását, azonban a felújított házat már használhatja. Az ESCO igénybe vehet hitelezői forrásokat, vagy saját maga is finanszírozhatja a beruházást. Népszerű megoldás az ipari és a felsőoktatási épületek felújítása esetén.
<p>Zöld jelzáloghitelek, kölcsönök és kötvények</p>	<ul style="list-style-type: none"> A hitelező kedvezményes feltételeket kínál annak a lakásvásárlónak vagy -tulajdonosnak, aki bizonyítani tudja, hogy az ingatlan megfelel (vagy meg fog felelni) bizonyos környezetvédelmi előírásoknak. A lakástulajdonos a forrást energiahatékony lakás vásárlására vagy meglévő otthona felújítására használja fel. Kedvezményes feltétel jellemzően a kamatláb csökkentése, illetve a jutalékok és a hitelhez kapcsolódó kifizetések csökkentése.



Megjegyzés: ¹Az épületek energiahatékonyságáról szóló irányelv nemrégiben elfogadott átdolgozott változatában szereplő intézkedések alapján
 Források: Horizont 2020 uniós projekt – „RenOnBill” (2022); BEUC: „How to accelerate home renovations through innovative financing” (2023)

Bár ezek a megoldások kezelik az energetikai felújítás néhány akadályát, vannak hátrányaik is, amelyeket figyelembe kell venni

A tárgyalt pénzügyi konstrukciók előnyei és hátrányai

	Pénzügyi konstrukciók	Előnyök	Hátrányok
1	Számla- és adóalapú konstrukciók	<ul style="list-style-type: none">A fogyasztó elkerüli a kezdeti költségeket.A fogyasztó megbízható féllel köt szerződést.A pénzügyi felelősség az épülethez kapcsolódik, nem a személyhez.	<ul style="list-style-type: none">Működtetése külön nemzeti jogszabály szükséges.Összetett eljárásokhoz vezethet, amelyeket a fogyasztó nehezen tud értelmezni.
2	Energiahatékonyság-alapú szerződés	<ul style="list-style-type: none">Az ESCO energiahatékonysági szakértő, amely elosztja a műszaki kétségeket.Kis számú fél vesz részt a folyamatban, így egyszerűbb a rendszer.	<ul style="list-style-type: none">Az ESCO jövedelmezőségéhez jellemzően szükséges bizonyos minimális fogyasztás.Általában csak háztartások egy bizonyos csoportjának (pl. többlakásos épületek) kínálják fel.
3	Zöld jelzáloghitelek, kölcsönök és kötvények	<ul style="list-style-type: none">A hitelezők jobban tudják kontrollálni, kik jutnak hozzá a finanszírozáshoz, így csökkennek a kockázatok.A fogyasztók rugalmasabban választhatják meg az energetikai fejlesztéseket kivitelező vállalatot.	<ul style="list-style-type: none">A kiszolgáltatók számára nem elérhető.A fogyasztók hagyományos hitelnek tekintikA hitelezők nem biztosak abban, hogy a „zöld” megnevezés alacsonyabb kockázatot jelent-e. A finanszírozási költségek nem csökkennek jelentősen.

Egy-egy innovatív konstrukció megvalósítása során mindenképp figyelembe kell venni a település sajátos környezetét, és mérlegelni kell több megoldás kombinációját.

Források: Horizont 2020 uniós projekt – „RenOnBill” (2022); BEUC: „How to accelerate home renovations through innovative financing” (2023)



Engineering

Consulting

Energy management

Energy markets