



INFORMATOR

dla instytucji
finansowych



SPIS TREŚCI

Możliwości i wyzwania dla naszych domów	3
Konsekwencje braku działania	4
Czym jest zielony dom?	5
Jak działa program certyfikacji PLGBC <i>Zielony Dom</i> ?	7
Obszary i kryteria certyfikacji PLGBC <i>Zielony Dom</i>	9
Czym jest zielony kredyt hipoteczny?	10
Jak działa program <i>Zielona Hipoteka</i> ?	11
Analiza finansowa dla programu <i>Zielony Dom</i> i <i>Zielona Hipoteka</i>	12
Co kwalifikuje projekty do zielonego finansowania?	13
Koszty ponoszone przez partnerów programu <i>Zielony Dom</i> i <i>Zielona Hipoteka</i>	14
Zadania i ogólne korzyści płynące z programu	15
Korzyści dla uczestników programu	16
Ograniczanie ryzyka	17
Najczęściej zadawane pytania	18
Jednostka zarządzająca programem <i>Zielony Dom</i> i <i>Zielona Hipoteka</i>	19
Projekt SMARTER Finance for Families	19
Podobne inicjatywy	20
Bibliografia, zdjęcia inicjatyw użyte w dokumencie, dodatkowe referencje	20



Projekt finansowany
z Programu Unii Europejskiej
Horyzont 2020 w oparciu
o umowę nr 847141

WPROWADZENIE

Od kilku lat na całym świecie obserwujemy wdrażanie idei zrównoważonego budownictwa. Idea ta jest wspomagana przez narzędzia prawne, finansowe, edukację, a także poprzez wprowadzanie różnego rodzaju praktycznych rozwiązań. Dla uwzględnienia i oceny wszystkich powyższych działań należy korzystać z wielokryterialnego systemu oceny inwestycji budowlanych.

Wiarygodny i efektywny system certyfikacji domów i mieszkań stanowi okazję dla inwestorów i deweloperów do różnicowania swoich inwestycji w segmencie nieruchomości, przy jednoczesnym zapewnieniu wymiernych korzyści płynących z posiadania zielonego domu.

Instytucje finansowe - poprzez udzielanie zielonych kredytów hipotecznych dedykowanych certyfikowanym zielonym domom - mogą znacząco zmniejszyć ryzyko niewywiązania się kredytobiorców z zobowiązań z tytułu zaciągniętego kredytu hipotecznego. Równocześnie podnoszą wartość rynkową nieruchomości, które finansują, mogąc tym samym zaoferować niższe koszty finansowania. Z kolei niższe koszty finansowania zapewnią kupującemu dom/mieszkanie większą siłę nabywczą do zainwestowania w lokum o wyższej jakości energetycznej i ekologicznej, co w efekcie skutkuje znacznym obniżeniem zużycia energii. Zielone hipoteki pomogą również rynkowi lepiej docenić pozytywną wartość rozsądnego kredytowania, aby właściwie inwestować już na samym początku procesu budowlanego. W ramach programu *Zielony Dom i Zielona Hipoteka* powstaje konsorcjum pomiędzy bankiem, inwestorem/deweloperem, nabywcą domu i jednostką certyfikującą w celu weryfikacji założeń i realizacji zielonych projektów mieszkaniowych, które w stosunku do standardowych domów są bardziej przyjazne środowisku i energooszczędne.

Zielone domy generują korzyści finansowe, społeczne i środowiskowe. Są to domy oszczędne, komfortowe i zbudowane w poszanowaniu środowiska naturalnego. Zwiększona oszczędność energii i inne korzyści (takie jak poprawa stanu zdrowia mieszkańców i rzadsze/niższe koszty remontów) znacznie zmniejszają ryzyko niewywiązania się nabywcy domu z zobowiązań z tytułu kredytu hipotecznego, umożliwiając kredytodawcy obniżenie miesięcznej stopy procentowej przy jednoczesnym utrzymaniu marży. Dzięki temu nabywca domu może inwestować w bardziej energooszczędny i bardziej ekologiczny dom, obniżając jednocześnie całkowity miesięczny koszt użytkowania w stosunku do standardowego domu.

Wprowadzenie takiego produktu finansowego jest bardzo aktualne w kontekście obowiązujących obecnie oraz wchodzących w życie w niedalekiej przyszłości dyrektyw europejskich, które wymagają transformacji procesów budowlanych. Program *Zielony Dom i Zielona Hipoteka* przygotowuje deweloperów i przemysł budowlany do wprowadzenia w życie od 1 stycznia 2021 nowych przepisów UE dotyczących m.in.:

- budynków o niemal zerowym zużyciu energii,
- ograniczenia ilości odpadów budowlanych,
- stosowania materiałów nietoksycznych do budowy i wykończenia domu,
- zmniejszenia wpływu produkcji tych materiałów na środowisko naturalne.

Przyczyniając się do stworzenia certyfikowanych zielonych domów, inwestorzy mieszkaniowi i deweloperzy mogą przyspieszyć i ułatwić transformację sektora budowlanego i sektora nieruchomości w kierunku gospodarki niskoemisyjnej.

Projekt SMARTER Finance for Families, który ma na celu stworzenie programów *Zielone Domy* i *Zielone Hipoteki* w krajach uczestniczących, jest wspierany przez Dyrekcję Generalną ds. Energii Komisji Europejskiej (DG Energy). Bardzo ważnym założeniem projektu jest dostosowanie istniejących lub tworzonych systemów zielonych certyfikacji do systemu Level(s), tak aby uwzględniały one założenia LCA (ocena cyklu życia) oraz gospodarki cyrkulacyjnej (Circular Economy). Projekt jest realizowany przez Green Building Councils oraz krajowe agencje energetyczne ze wsparciem wiodących instytucji akademickich - Université Libre de Bruxelles i Copenhagen Centre on Energy Efficiency. Partnerami projektu są również Program Ochrony Środowiska Organizacji Narodów Zjednoczonych (UNEP) i Duński Uniwersytet Techniczny (DTU).



MOŻLIWOŚCI I WYZWANIA DLA NASZYCH DOMÓW

Budownictwo zużywa najwięcej surowców, emituje najwięcej gazów cieplarnianych oraz produkuje najwięcej odpadów spośród wszystkich gałęzi gospodarki. W efekcie budynki odpowiadają za 40% całkowitego zużycia energii i 36% emisji CO₂ w Europie.

Kluczowe regulacje UE przyczynią się do radykalnej poprawy efektywności energetycznej, jakości oraz ekologiczności domów i mieszkań, zaostrzając wymagania w perspektywie najbliższych lat. Dotyczy to m.in.:

- budynków o niemal zerowym zużyciu energii netto (nZEB) do 2020 r., wymagających bardzo niskiego zużycia energii, poprzez zrównoważenie produkcją energii odnawialnej,
- znaczącego ograniczenia toksycznych substancji w materiałach budowlanych oraz wprowadzenia wymogu identyfikowania substancji chemicznych stosowanych w produkcji materiałów (np. rozporządzenie UE REACH).

Istnieje bezpośrednia zależność pomiędzy efektywnością energetyczną i ekologiczną domu, a odpowiednią jakością projektowania, budowy i eksploatacji. Decyzję o zainwestowaniu w ekologiczny, efektywny energetycznie dom najlepiej rozważyć na etapie koncepcji projektu, jeszcze przed wyborem lokalizacji pod inwestycję. Kluczowym etapem jest projektowanie przegród zewnętrznych budynku (ściany, okna, dachy), wyposażenie w instalacje wewnętrzne, a także w miarę możliwości wybór nośników energii.

Obawa przed zaciągnięciem kredytu hipotecznego na dom lub mieszkanie często prowadzi potencjalnych nabywców do podejmowania nieoptymalnych decyzji, finalizowanych wyborem najtańszej oferty. Nabywcy, którzy nie inwestują w proces projektowania i budowy, w rezultacie dokonują zakupu nieruchomości, której koszty ogrzewania, przygotowania ciepłej wody i energii elektrycznej są wysokie, a dom w perspektywie czasu wymaga częstszych remontów i ma niższą wartość rynkową w stosunku do efektywnych energetycznie i ekologicznie domów zielonych. Przykładowo, jedną z najczęstszych przyczyn przedwczesnych awarii domu, odbijających się na efektywności energetycznej, atrakcyjności wizualnej i wartości nieruchomości, jest niewystarczająca i/lub nieprawidłowo zainstalowana izolacja cieplna i hydroizolacja. Ekologiczne rozwiązania budowlane z założenia muszą być trwałe, zmniejszając w rezultacie częstotliwość i skalę napraw domu.

Atrakcyjna oferta rynku finansowego dedykowana zielonym domom (konkurencyjna w stosunku do istniejących kredytów hipotecznych) pozwoli właścicielowi domu zrekomensować wcześniejszą inwestycję w wyższą jakość i lepszą efektywność energetyczną domu, oszczędnościami wynikającymi z niższych rachunków za energię i niższych kosztów napraw.

W badaniach przeprowadzonych w 2013 r., porównano 71 000 zielonych i standardowych domów pod kątem ryzyka niewywiązania się z zobowiązań wynikających z tytułu zaciągniętych kredytów hipotecznych. Wyniki potwierdziły 32-procentową redukcję ryzyka w przypadku domów zielonych. Roczne oszczędności

energii w przypadku zielonych domów mogą być równe jednej lub dwóm ratom kredytu hipotecznego rocznie¹.

Badanie ponad 1,6 mln domów w Ameryce Północnej, opublikowane w czerwcu 2014 r. wykazało, że certyfikowane zielone domy mają o 9% wyższą cenę sprzedaży w stosunku do domów standardowych. To samo badanie ujawniło, że zielone domy wykazują 20-30% oszczędności zużycia energii i wody w porównaniu do domów standardowych^{2,3}.

Kwestie zdrowotne kredytobiorcy i członków jego rodziny mają istotny wpływ na zdolność do spłaty zobowiązań finansowych. Mieszkanie w zielonym, zdrowszym domu przyniesie istotne, pozytywne korzyści finansowe w portfelach hipotecznych banków wynikające ze zmniejszenia:

- liczby wypadków dzięki zastosowaniu lepszego oświetlenia i właściwie zainstalowanemu okablowaniu elektrycznemu,
- prawdopodobieństwa narażenia na działanie lotnych związków organicznych (VOC), formaldehydu, azbestu, ołowiu, pleśni i radonu poprzez wybór zdrowszych materiałów budowlanych i zastosowanie odpowiednich technik izolacji w trakcie modernizacji,
- prawdopodobieństwa zatrucia tlenkiem węgla i dymem tytoniowym dzięki zastosowaniu lepszej wentylacji.

Wyżej wymienione korzyści wskazują, że banki udzielające kredytów hipotecznych, w ocenie długoterminowej, mogą oferować niższe koszty finansowania bez utraty zysków, dzięki lepszym stopom spłaty i wyższej wartości nieruchomości.

Rozsądne mechanizmy finansowe dedykowane zielonym domom, takie jak program *Zielony Dom i Zielona Hipoteka*, ułatwiają sektorowi budowlanemu i sektorowi nieruchomości przyjęcie i wdrożenie standardów zgodnych z nowymi regulacjami wprowadzonymi przez Unię Europejską (nZEB, czyli budynki o niemal zerowym zużyciu energii, ograniczenie ilości odpadów budowlanych czy materiałów toksycznych użytych podczas budowy). Dzięki takim programom liderzy budownictwa ekologicznego będą dysponować narzędziami finansowymi umożliwiającymi budowę zielonych domów już dziś lub w niedalekiej przyszłości. Programy te będą silnym bodźcem do podjęcia działań biznesowych przez wszystkie zainteresowane strony.

Większość krajów - w tym wszystkie należące do Unii Europejskiej - wymaga świadectw charakterystyki energetycznej dla nowych budynków oraz, w niektórych przypadkach, dla istniejących, takich jak domy na sprzedaż lub pod wynajem, czy domy poddawane głębokiej modernizacji. Koszt audytu energetycznego nie jest już zatem kosztem opcjonalnym lub dodatkowym, lecz kosztem koniecznym dla dewelopera.

KONSEKWENCJE BRAKU DZIAŁANIA



EKONOMICZNE

Koszty energii elektrycznej będą stale wzrastać, a stosunkowo niska efektywność energetyczna domów ulegnie dalszemu pogorszeniu, wpływając negatywnie na sytuację finansową gospodarstw domowych i zdolność do spłaty zobowiązań z tytułu kredytu hipotecznego.

Niska jakość nieruchomości zwiększa koszty utrzymania/naprawy i obniża wartość rynkową domów w przypadku konieczności przejęcia ich przez bank, a co za tym idzie, zwiększa potencjalne straty w portfelach hipotecznych i podnosi koszty kredytu dla potencjalnych nabywców domów.



SPOŁECZNE

Utrata subwencji na dostawy energii bez wcześniejszego przygotowania dotknie wszystkie gospodarstwa domowe, niezależnie od poziomu dochodów. Dotyczyć to jednak będzie w sposób nieproporcjonalny grupy o niskich i średnich dochodach, ponieważ rachunek za energię elektryczną w ich przypadku będzie stanowił wyższy procent ich dochodów, a ich domy są na ogół gorszej jakości.

Niestabilna sytuacja w sferze bezpieczeństwa energetycznego ogranicza możliwości polityczne pozwalające stawić czoła krajom napędzanym agresywną polityką dotyczącą paliw, co prowadzi do nasilenia lub przedłużenia trwającego kryzysu.



ŚRODOWISKOWE

Przy planowanym tempie rozwoju budownictwa, jego negatywny wpływ na środowisko naturalne, stan zasobów paliw kopalnych oraz na możliwość zrównoważonego zaopatrzenia w surowce naturalne znacząco wzrasta.

POTRZEBA DZIAŁANIA

Biorąc pod uwagę powyższe fakty, zaangażowanie branży finansowej, inwestorów/deweloperów mieszkaniowych oraz podmiotów dostarczających rozwiązania niezbędne do rozwoju energooszczędnych i przyjaznych dla środowiska domów jest koniecznym i ekonomicznie korzystnym rozwiązaniem, zmniejszającym ryzyko finansowe związane z portfelem kredytów hipotecznych oraz promującym domy przystosowane do przyszłych warunków w perspektywie krótko- i długoterminowej.

Portfele kredytów hipotecznych banków będą działać lepiej, jeśli nabywcy domów wybiorą, w momencie zaciągania kredytu hipotecznego, domy zielone, efektywne pod względem kosztów, z długoterminowymi korzyściami finansowymi. Inwestorzy/deweloperzy oraz dostawcy rozwiązań w zakresie zielonych budynków odgrywają niezwykle ważną rolę w realizacji tego celu.

CZYM JEST ZIELONY DOM

Istnieje wiele strategii tworzenia kryteriów charakteryzujących zielone domy, jednakże wszystkie one uwzględniają etapy projektowania, budowy i użytkowania nieruchomości mieszkaniowych. Równocześnie, spełnienie przez budynek tych kryteriów minimalizuje lub eliminuje jego niekorzystne oddziaływanie na środowisko naturalne, związane z jego budową i eksploatacją. Poniżej zestawiono najważniejsze cechy zielonych domów.

LOKALIZACJA

Do budowy zielonych domów nie wykorzystuje się gruntów, które w istotny sposób wpływają na bioróżnorodność lub zieloną przestrzeń miasta. Odpowiednia lokalizacja inwestycji zmniejsza negatywny wpływ transportu na środowisko dzięki dostępowi do komunikacji publicznej, dworców kolejowych lub autobusowych, udogodnień (sklepy, restauracje, szkoły, etc.), które znajdują się w odległości możliwej do przejścia na piechotę.

JAKOŚĆ POWIETRZA W POMIĘSZCZENIACH

Zastosowanie rozwiązań technologicznych w postaci skutecznej wentylacji ma na celu zapewnienie odpowiedniego dopływu powietrza, co przekłada się na komfort i zdrowie mieszkańców. Do wykończenia domu wybierane są również farby, inne powłoki i kleje, które nie zawierają substancji toksycznych.

EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA I OZE

Efektywny energetycznie i środowiskowo dom tworzony jest zgodnie z zasadami Bio-Climatic Design (opisane dalej), posiada wysokiej jakości przegrody zewnętrzne ze znacznie wyższą izolacyjnością cieplną, energooszczędnymi drzwiami i oknami, wydajniejszym systemem ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji lub skuteczną wentylacją oraz rozwiązaniami stosowanymi w domach pasywnych.

Zużycie energii w zielonych domach minimalizowane jest poprzez wprowadzenie zielonej energii - albo w ramach instalacji OZE w domu, albo poprzez zawarcie odpowiedniej umowy na dostawę zielonej energii przez dostawców energii, co zapewnia redukcję lub eliminację energii pochodzącej z paliw kopalnych.

ZRÓWNOWAŻONE I ZDROWE MATERIAŁY

Zielone domy budowane są z materiałów, które nie są toksyczne dla mieszkańców i są bezpieczne w produkcji. Wybiera się również materiały budowlane produkowane w pobliżu inwestycji, aby zminimalizować negatywny wpływ transportu na środowisko. Wykorzystuje się także materiały pochodzące z recyklingu oraz produkty do ponownego zastosowania, które w przeciwnym razie byłyby traktowane jako odpady.

Trwałość materiałów budowlanych przekłada się na niższe koszty napraw, mniejsze ilości odpadów i mniejszy szkodliwy wpływ budynku na środowisko w dłuższej perspektywie.

BIO-CLIMATIC DESIGN: OŚWIETLENIE I ZACIENIENIE

W procesie projektowania zielonych domów stosuje się zasady Bio-Climatic Design, które obejmują zacienienie przed promieniowaniem słonecznym latem i pozyskiwanie promieniowania słonecznego zimą, z przemyślaną orientacją budynku, rozmieszczeniem okien i świetlików.

Ponadto, rekomenduje się sadzenie drzew liściastych, które zrzucają liście w zimie, dopuszczając światło słoneczne do wnętrza, a latem chronią przed nadmiernym nasłonecznieniem, oraz drzew całorocznych w celu ochrony przed ostrymi zimowymi wiatrami i nadmiernym nasłonecznieniem latem.

Oświetlenie wewnętrzne projektowane jest natomiast tak, aby zapewnić bezpieczne i optymalne warunki przy minimalnym zużyciu energii. Projekty, które umożliwiają wprowadzenie naturalnego światła dziennego do budynku bez nadmiernego nasłonecznienia również są atrybutem zielonego domu.

BUDOWA I BIEŻĄCE ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

W procesie budowy zielonego domu podejmuje się ważne kroki w celu zagwarantowania, że budynek nie wyrządzi szkody lub nie zniszczy otaczającego go środowiska (redukcja/wyeliminowanie procesów erozji, ochrona istniejących drzew i bioróżnorodności na danym terenie).

Ponadto nabywcy domu otrzymują stosowne informacje i dostęp do odpowiednich środków (np. możliwości kompostowania, pojemniki do segregacji śmieci itp.), które umożliwiają prowadzenie domu w sposób odpowiedzialny ekologicznie, tak aby pomimo upływającego czasu dom nadal miał neutralny wpływ na środowisko.

Projektowanie krajobrazu odbywa się z wykorzystaniem rodzimych roślin w celu zminimalizowania miejskich wysp ciepła oraz zmniejszenia zapotrzebowania na stosowanie nawozów i systemu nawadniania.

INNE ZIELONE ZASADY PROJEKTOWANIA

Zielone domy są projektowane tak, aby były trwałe, co ma na celu zminimalizowanie liczby koniecznych napraw i ciężkich prac budowlanych. Inteligentna konstrukcja pozwala na różną aranżację domu w miarę zmiany potrzeb domowników lub pojawienia się nowych właścicieli z odmiennymi potrzebami.

Zasady zielonego budownictwa wymagają podjęcia większego wysiłku w zakresie planowania i zintegrowanego projektowania w celu zapewnienia optymalnych wyników, maksymalnego wykorzystania przestrzeni, uniknięcia kosztownych błędów konstrukcyjnych i zminimalizowania ilości odpadów w procesie budowlanym.

JAK DZIAŁA PROGRAM CERTYFIKACJI PLGBC ZIELONY DOM?

Proces przeprowadzenia certyfikacji ma na celu zapewnienie, że inwestor/deweloper nieruchomości z powodzeniem spełni wyznaczone kryteria. Proces obejmuje ścisłą współpracę pomiędzy asesorem, inwestorem/deweloperem starającym się o uzyskanie certyfikatu dla swojego projektu oraz zespołem projektowym.

UWAGA: Zaleca się jak najwcześniejsze przygotowania do procesu certyfikacji, jeszcze przed wyborem miejsca pod inwestycję. Projekty, które zostały rozpoczęte, mogą być rozpatrywane w kontekście certyfikacji, jednakże będą podlegać tym samym wymaganiom, co projekty, które zostały zgłoszone do programu certyfikacji na najwcześniejszym możliwym etapie.

Poszczególne etapy obejmują:

1. PLANOWANIE ZIEŁONEGO PROJEKTU - OCENA WSTĘPNA

Inwestor/deweloper rozważający ubieganie się o certyfikację swojego projektu, powinien przeprowadzić ocenę wstępną projektu. Dzięki niej oszacuje możliwość uzyskania certyfikatu Zielony Dom. Inwestor/deweloper spotyka się z asesorem (osobno zatrudnionym przez inwestora/dewelopera) w celu omówienia projektu budynku mieszkalnego, który zamierza zrealizować (lokalizacja, koncepcja otoczenia i wyposażenia budynku, poziom efektywności energetycznej, itp.).

2. REJESTRACJA PROJEKTU

Inwestor/deweloper ubiegający się o certyfikat PLGBC Zielony Dom zobowiązany jest do rejestracji projektu, który będzie przedmiotem procesu certyfikacyjnego, w jednostce certyfikującej – Polskim Stowarzyszeniu Budownictwa Ekologicznego oraz do dokonania opłaty rejestracyjnej.

3. UMOWA CERTYFIKACYJNA

W kolejnym etapie asesor (osobno zatrudniony przez inwestora/dewelopera), we współpracy z zespołem projektowym oraz na podstawie informacji zebranych w ramach oceny wstępnej, definiuje osiągalne dla danego projektu kryteria. Inwestor/deweloper i asesor uzgadniają wszystkie kryteria obowiązkowe oraz pozostałe, konieczne do osiągnięcia pożądanego wyniku i otrzymania odpowiedniego poziomu certyfikatu.

Następnie przez inwestora/dewelopera oraz PLGBC (jednostkę certyfikującą) podpisywana jest Umowa Certyfikacyjna oraz wnoszona jest opłata za precertyfikację zgodna z aktualną tabelą opłat certyfikacji Zielony Dom. Po podpisaniu dokumentu, inwestor/deweloper może rozpocząć promocję swojego projektu jako precertyfikowanego, informując potencjalnych nabywców o zielonych kryteriach, które realizuje w ramach projektu.

4. DORADZTWO W PROCESIE CERTYFIKACJI PLGBC ZIELONY DOM

Asesor (osobno zatrudniony przez inwestora/dewelopera) doradza zespołowi projektowemu w trakcie całego procesu budowlanego, aż do momentu oddania nieruchomości do użytku, w celu doprowadzenia do pomyślnego wypełnienia wyznaczonych dla projektu kryteriów. Proces ten ma zapewnić, że projekt spełnia lub wykracza poza ustalone kryteria.

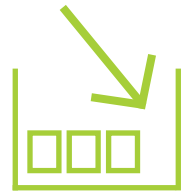
Dzięki dostępowi do stworzonej przez PLGBC bazy dostawców rozwiązań dla zielonych domów, zespoły projektowe będą mogły identyfikować firmy dysponujące produktami, materiałami, technologiami i usługami, które mogą przyczynić się do osiągnięcia przez projekt wyznaczonych kryteriów. Baza ta będzie narzędziem pomocniczym, a korzystanie z niej nie jest obowiązkowe.

5. PRYZNANIE CERTYFIKATU PLGBC ZIELONY DOM



Po zakończeniu realizacji projektu, asesor i inni niezbędni eksperci dokonają jego weryfikacji, w celu potwierdzenia spełnienia kryteriów uzgodnionych w umowie certyfikacyjnej. Asesor sprawdza również, czy nabywcy domów otrzymali odpowiednie instrukcje pozwalające na użytkowanie ich domów w sposób energooszczędny i zrównoważony. Na tym etapie inwestor/deweloper wnosi opłatę za certyfikację zgodną z aktualną tabelą opłat certyfikacji *Zielony Dom*. Zespół projektowy otrzyma ostateczną kartę wyników oraz powiadomienie o pomyślnie zakończonym procesie certyfikacji lub wskazówki dotyczące działań naprawczych, które należy wykonać w celu ostatecznego uzyskania pozytywnego wyniku i otrzymania certyfikatu.

6. WŁĄCZENIE CERTYFIKOWANEGO PROJEKTU DO PROGRAMU ZIELONA HIPOTEKA



Projekty zarejestrowane w programie certyfikacji PLGBC *Zielony Dom* zostają zgłoszone do banków partnerskich po podpisaniu przez inwestora/dewelopera umowy certyfikacyjnej, w celu weryfikacji i włączenia ich do programu *Zielona Hipoteka*. Udział danego projektu w programie zwiększy siłę nabywczą potencjalnych kupców, a tym samym będzie miał pozytywny wpływ na popyt na certyfikowane zielone domy (patrz: „Co to jest Zielony kredyt hipoteczny?”).

7. UDZIELENIE PREFERENCYJNEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO NABYWCY CERTYFIKOWANEGO DOMU



Procedura ubiegania się o preferencyjny kredyt hipoteczny na certyfikowany dom jest taka sama, jak przy ubieganiu się o standardowy kredyt hipoteczny. Potencjalny nabywca nieruchomości włączony do programu *Zielony Dom* i *Zielona Hipoteka* udaje się do wybranego banku partnerskiego w celu weryfikacji możliwości otrzymania takiego kredytu. Informacja o bankach partnerskich jest udostępniana przez inwestora/dewelopera oraz na stronie internetowej jednostki certyfikującej PLGBC.

Fakt włączenia danego projektu do programu *Zielony Dom* i *Zielona Hipoteka* nie jest równoznaczny z udzieleniem przez banki partnerskie preferencyjnych kredytów wszystkim ubiegającym się o nie nabywcom. Decyzja o przyznaniu preferencyjnego kredytu hipotecznego leży wyłącznie w gestii banku, deweloper oraz jednostka certyfikująca PLGBC nie mają na nią żadnego wpływu.

8. MONITOROWANIE PROGRAMU



W ramach programu *Zielony Dom* i *Zielona Hipoteka* użytkownicy certyfikowanych domów zobowiązują się do użytkowania nieruchomości w sposób wskazany w otrzymanej przy zakupie nieruchomości instrukcji użytkowania. Rozważa się dodatkowo wprowadzenie obowiązku przekazywania jednostce certyfikującej PLGBC danych o rocznym zużyciu i kosztach energii i wody. Dane te mogłyby być udostępniane wszystkim partnerom programu w celu porównania przewidywanych i rzeczywistych wyników zielonych domów oraz w celu wprowadzania udoskonaleń w działaniu programu.

OBSZARY I KRYTERIA CERTYFIKACJI PLGBC ZIELONY DOM

ZAR: ZARZĄDZANIE INWESTYCJĄ BUDOWLANA

- ZAR 1 Projektowanie zintegrowane
- ZAR 2 Ocena cyklu życia budynku LCA
- ZAR 3 Gospodarka odpadami budowlanymi
- ZAR 4 Odpowiedzialne praktyki budowlane
- ZAR 5 Gospodarowanie odpadami
- ZAR 6 Monitorowanie zużycia nośników energii
- ZAR 7 Przygotowanie podręcznika użytkownika
- ZAR 8 Weryfikacja i testowanie jakości technicznej budynku i instalacji

MIEJ: MIEJSCE I LOKALIZACJA

- MIEJ 1 Zrównoważony teren
- MIEJ 2 Rewitalizacja i wykorzystanie terenów przemysłowych
- MIEJ 3 Redukcja efektu wyspy ciepła
- MIEJ 4 Kształtowanie krajobrazu
- MIEJ 5 Zmniejszenie zanieczyszczenie światłem
- MIEJ 6 Dostęp do udogodnień
- MIEJ 7 Transport alternatywny

MAT: MATERIAŁY I ZASOBY

- MAT 1 Materiały naturalne
- MAT 2 Materiały odzyskane
- MAT 3 Lokalne pozyskanie materiałów
- MAT 4 Materiały z recyklingu
- MAT 5 Materiały ekologiczne
- MAT 6 Materiały o niskiej zawartości LZO

WOD: GOSPODAROWANIE WODĄ

- WOD 1 Pomiar zużycia wody
- WOD 2 Zagospodarowanie wody deszczowej
- WOD 3 System wody szarej

ZDRO: ZDROWIE I KOMFORT UŻYTKOWNIKA

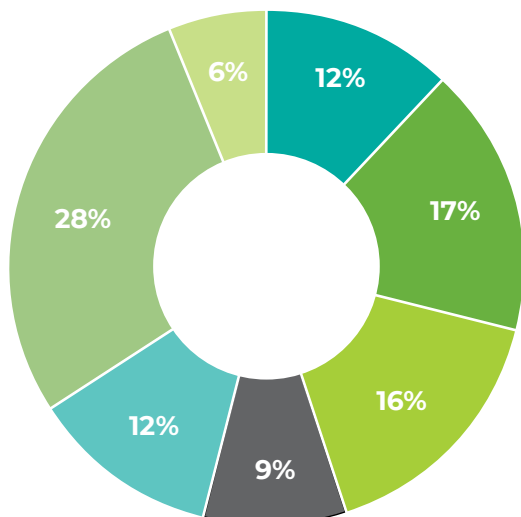
- ZDRO 1 Zakaz palenia w strefach wspólnych
- ZDRO 2 Strategie bioklimatyczne – analiza dostępu do światła dziennego
- ZDRO 3 Badanie jakości wody
- ZDRO 4 Jakość powietrza wewnętrznego
- ZDRO 5 Komfort akustyczny
- ZDRO 6 Biophilic design wewnątrz budynku
- ZDRO 7 Rozwiązania prospołeczne/projektowanie uniwersalne

ENE: OPTIMALIZACJA ZUŻYCIA ENERGII

- ENE 1 Standard budynku nZEB wg wymagań WT 21
- ENE 2 Rozwiązania ograniczające zużycie energii
- ENE 3 Standard budynku pasywnego wg Instytutu Budownictwa Pasywnego
- ENE 4 True Net Zero Energy
- ENE 5 Net Positive Energy

INN: INNOWACJE

- INN 1 Rozwiązania innowacyjne



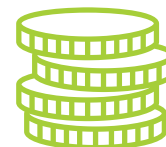
- ZAR: ZARZĄDZANIE INWESTYCJĄ BUDOWLANA
- MIEJ: MIEJSCE I LOKALIZACJA
- MAT: MATERIAŁY I ZASOBY
- WOD: GOSPODAROWANIE WODĄ
- ZDRO: ZDROWIE I KOMFORT UŻYTKOWNIKA
- ENE: OPTIMALIZACJA ZUŻYCIA ENERGII
- INN: INNOWACJE

CZYM JEST ZIELONY KREDYT HIPOTECZNY?

Zielony kredyt hipoteczny to unikalny produkt oferowany przez uczestniczące w programie banki, które premiują w ten sposób zakup domu z certyfikatem PLGBC *Zielony Dom*. Kredyt ten charakteryzuje się obniżoną stopą procentową, wynikającą ze zmniejszenia ryzyka niewywiązania się z zobowiązań z tytułu jego zaciągnięcia oraz wyższej wartości rynkowej certyfikowanych domów, w porównaniu do domów standardowych.

Nieruchomość mieszkaniowa posiadająca certyfikat PLGBC *Zielony Dom* będzie charakteryzowała się znaczącym obniżeniem rachunków za energię i kosztów związanych z naprawami, co pozwoli gospodarstwom domowym zaoszczędzić dodatkowe środki pieniężne, które będą mogły zostać wykorzystane na spłatę kredytu hipotecznego. Ten dodatkowy miesięczny zysk znacznie zmniejsza ryzyko niewywiązania się z zobowiązań z tytułu kredytu hipotecznego przez właściciela zielonego domu. Dzięki temu oraz dzięki wyższej rynkowej wartości certyfikowanej nieruchomości bank może obniżyć miesięczne oprocentowanie zielonego kredytu hipotecznego w porównaniu do kredytów oferowanych dla standardowych domów.

**CERTYFIKAT
ZIELONY DOM**



OSZCZĘDNOŚCI

**MNIEJSZE
RYZYKO**

**NIŻSZE
OPROCENTOWANIE
KREDYTU**



Zielone domy wymagają nowego podejścia. Ich realizacja nie oznacza, wbrew panującemu przekonaniu, drastycznego wzrostu nakładów inwestycyjnych. Dotychczasowe analizy wykazują wzrost kosztów inwestycyjnych na poziomie 5 do 15% kosztów budowy (a wraz z rosnącą ofertą różnych rozwiązań technologicznych koszty te ulegają ciągłej redukcji) w celu osiągnięcia wyższej jakości energetycznej budynku, zmniejszenia kosztów utrzymania i poprawy oddziaływania domu na środowisko naturalne. Całkowity miesięczny koszt utrzymania zielonego domu jest niższy w stosunku do standardowego domu, ponieważ miesięczne oszczędności zużycia energii i niższa stopa procentowa kredytu hipotecznego kompensują nieco większą kwotę kredytu potrzebną na zakup certyfikowanego zielonego domu. Przeważająca część dodatkowych kosztów budowy przyczynia się do znaczącej poprawy jakości zielonego domu w stosunku do standardowego domu. Pozwala to inwestorowi/deweloperowi zrekompensować poniesione przez niego dodatkowe koszty budowy i utrzymać marżę na jednakowym poziomie, bez zwiększenia miesięcznego kosztu utrzymania po stronie nabywcy zielonego domu.

Program *Zielona Hipoteka* jest wynikiem powstania konsorcjum pomiędzy bankiem, inwestorem/deweloperem, który wyraża zgodę na spełnienie kryteriów programu, nabywcą domu, poszukującym korzyści płynących z programu, oraz jednostką certyfikującą PLGBC, która administruje całym procesem i przyznaje certyfikat *Zielony Dom* po zakończeniu realizacji inwestycji.

JAK DZIAŁA PROGRAM ZIELONA HIPOTEKA?

IDENTYFIKACJA BANKÓW PARTNERSKICH

Jednostka certyfikująca PLGBC i potencjalne banki partnerskie zgadzają się na wspólne administrowanie i promowanie programu *Zielona Hipoteka*. Program jest dostępny dla wszystkich banków oferujących kredyty hipoteczne na zakup domów i mieszkań, które wyrażą chęć wzięcia udziału w programie. Każdy bank partnerski będzie w dalszym ciągu odpowiedzialny za wszelkie finansowe działania w ramach standardowego procesu udzielania kredytów hipotecznych. W ramach programu *Zielona Hipoteka* bank wyrazi zgodę na uznanie kryteriów określonych w certyfikacie PLGBC *Zielony Dom* jako wystarczających do zakwalifikowania projektu do preferencyjnego kredytowania.

PROMOWANIE KORZYŚCI PŁYNĄCYCH Z ZAKUPU DOMÓW Z CERTYFIKATEM PLGBC ZIELONY DOM

Inwestor/deweloper, decydując się na budowanie zielonego osiedla mieszkaniowego, podlegającego kryteriom oceny certyfikacji PLGBC *Zielony Dom*, podpisuje umowę certyfikacyjną (patrz: rozdział „Jak działa program certyfikacji PLGBC *Zielony Dom*” powyżej). Inwestor/deweloper spotyka się z jednostką certyfikującą w celu omówienia możliwości włączenia projektu do programu *Zielony Dom* i *Zielona Hipoteka*.

Po uzgodnieniu warunków oraz zaakceptowaniu i podpisaniu umowy certyfikacyjnej, inwestor/deweloper może rozpocząć wprowadzanie na rynek swojego projektu jako precertyfikowanego i informować potencjalnych nabywców o możliwości skorzystania z preferencyjnego kredytu hipotecznego w ramach programu *Zielona Hipoteka*.

Inwestor/deweloper ponosi wyłączną odpowiedzialność za spełnienie wszystkich niezbędnych kryteriów po zakończeniu realizacji projektu, tak aby projekt mógł ostatecznie otrzymać preferencyjne finansowanie w ramach programu *Zielona Hipoteka*.

ZAKOŃCZENIE REALIZACJI PROJEKTU, PRYZNANIE CERTYFIKATU I UDZIELENIE ZIELONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO NABYWCOM

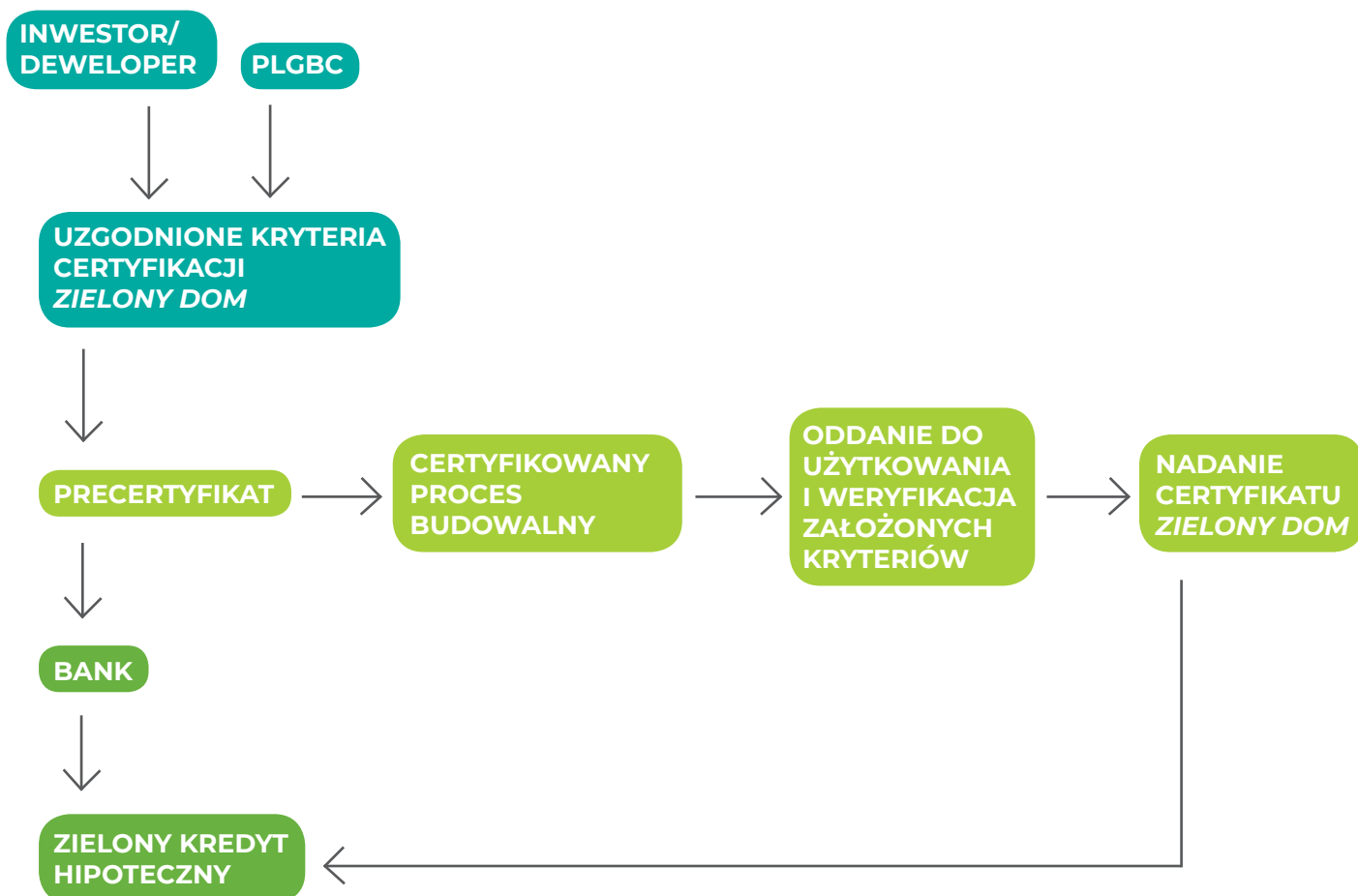
Proces udzielania zielonych kredytów hipotecznych przebiega według standardowej procedury stosowanej przez banki partnerskie. Obniżenie stopy procentowej kredytu następuje w momencie ostatecznego nadania nieruchomości certyfikatu *Zielony Dom*.

UWAGA

*Mimo, że preferencyjne warunki kredytowania są uwzględniane dopiero po uzyskaniu przez nieruchomość certyfikatu PLGBC *Zielony Dom*, banki partnerskie zobowiązane są do potwierdzenia, w momencie zgłoszenia danego projektu do programu *Zielony Dom* i *Zielona Hipoteka*, że są gotowe udzielać preferencyjnych kredytów nabywcom takich nieruchomości.*

MONITOROWANIE PROGRAMU

Rozważa się dodatkowe monitorowanie programu *Zielony Dom* i *Zielona Hipoteka*, które może odbywać się w oparciu o dane dostarczane przez kredytobiorców jednostce certyfikującej PLGBC.



ANALIZA FINANSOWA DLA PROGRAMU ZIELONY DOM I ZIELONA HIPOTEKA

Analiza porównuje zużycie energii końcowej mieszkania o powierzchni 70 m², zaprojektowanego według przepisów WT17 (wariant A) oraz WT21 (wariant B). W obliczeniach przyjęto:

- zużycie energii na potrzeby ogrzewania, wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej i energię elektryczną na potrzeby oświetlenia (wariant A - energooszczędny, B - LED);
- mieszkanie znajduje się w budynku zasilanym w ciepło sieciowe z kogeneracji, zarówno na potrzeby ogrzewania, jak i przygotowania ciepłej wody;

- w wariantcie A uwzględniono system wentylacji grawitacyjnej, w wariantcie B - mechanicznej z rekuperacją.

Przedstawiona kalkulacja kosztów kredytu hipotecznego dla wariantu B uwzględnia obniżoną marżę banku (w porównaniu do wariantu A) oraz wzrost kosztów inwestycyjnych związanych z wymaganiami stawianymi budynkom z certyfikatem Zielony Dom.

A: EP = 92 kWh/m²rok B: EP = 69 kWh/m²rok

OSZCZĘDNOŚCI WYNIKAJĄCE Z ZIELONEJ HIPOTEKI ORAZ ZUŻYCIA ENERGII

Cena sprzedaży mieszkania o powierzchni 70 m ² z podatkiem	zł	385 000	423 500
Kwota kredytu z 20% wkładem własnym	zł	308 000	338 800
Miesięczna kwota spłaty kredytu hipotecznego	zł	1 675	1 549
Koszt energii miesięcznie	zł	253	140
Koszty hipoteki + energii	zł	1 928	1 689
Miesięczne oszczędności	zł		239
Roczne oszczędności	zł		2 865

KOSZTY I OSZCZĘDNOŚCI

Przyjęte założenia

Cena zakupu mieszkania	zł/m ²	5 500	6 050
Procent zwiększonych kosztów inwestycyjnych	%	0	10
Dodatkowy koszt inwestycyjny związany z Zielonym Domem	zł/m ³	0	550
Całkowity koszt zakupu mieszkania	zł	385 000	423 500

ZUŻYCIE ENERGII

ogrzewanie i wentylacja	kWh/(m ² rok)	74	35
ciepła woda	kWh/(m ² rok)	33	33
chłodzenie	kWh/(m ² rok)	-	
oświetlenie	kWh/(m ² rok)	30	8
energia elektryczna pomocnicza	kWh/(m ² rok)	2	5,8
Całkowite zużycie energii	kWh/(m ² rok)	139	82

KOSZT ENERGII

energia elektryczna		0,55	0,55
ciepło sieciowe (ciepłownia węglowa)		0,16	0,16
ogrzewanie i wentylacja	kWh/(m ² rok)	11,92	5,67
ciepła woda	kWh/(m ² rok)	5,35	5,35
chłodzenie	kWh/(m ² rok)		
oświetlenie	kWh/(m ² rok)	16,60	4,43
energia elektryczna pomocnicza	kWh/(m ² rok)	1,24	3,20
całkowite koszty jednostkowe		35,11	18,64
całkowity koszt energii mieszkania 70 m ² rocznie	zł	3 038	1 685
średniomiesięczny koszt energii mieszkania 70m ²	zł	253	140

REDUKCJA KOSZTÓW ENERGII

średniomiesięczna oszczędność wydatków na energię mieszkania o powierzchni 70 m ²	zł		113
--	----	--	-----

KALKULACJA KREDYTU HIPOTECZNEGO

Powierzchnia mieszkania	m ²	70	
Koszt zakupu mieszkania	zł	385 000	423 500
Procent wkładu własnego w kredycie	%	20	20
Kwota udziału własnego	zł	77 000	84 700
Oprocentowanie kredytu (marża+WIBOR 6m)	%	4,29%	3,54%
Okres spłaty kredytu w latach		25	25
Kwota kredytu	zł	308 000	338 800
Miesięczna rata kredytu	zł	1 675	1 549
Roczna rata kredytu	zł	20 100	18 588

CO KWALIFIKUJE PROJEKTY DO ZIEŁONEGO FINANSOWANIA?

Przy ocenie możliwości zakwalifikowania projektów do zielonego finansowania należy uwzględnić dwa rodzaje inwestycji.

1. Pierwszy rodzaj inwestycji obejmuje kompleksowe projekty, w przypadku których przeprowadzenie ewaluacji kryteriów wyznaczonych do spełnienia zakończone byłoby przyznaniem certyfikatu *Zielony Dom*. W tym przypadku finansowanie dotyczyć będzie:

- Nowych certyfikowanych budynków jednorodzinnych, budowanych przez indywidualnego inwestora,
- Nowych certyfikowanych budynków jednorodzinnych lub wielorodzinnych, budowanych przez dewelopera,
- Istniejących, głęboko zmodernizowanych certyfikowanych budynków jedno- lub wielorodzinnych. Taka głęboka modernizacja, przeprowadzona zarówno przez dewelopera jak i inwestora indywidualnego (właściciela) wiązałaby się ze znacznymi zmianami wprowadzonymi w budynku i, z dużym prawdopodobieństwem, z koniecznością uzyskania przez inwestora kredytu hipotecznego (np. inwestycje powyżej 100 000 zł).

W procesie tym bardzo ważną rolę odgrywają asesor oraz audytor energetyczny, którzy doradzają inwestorowi/deweloperowi w zakresie wymaganych kryteriów oraz potwierdzają spełnienie wyznaczonych kryteriów po zakończeniu realizacji projektu. Proces ten jest kluczowy w przypadku nowych budynków, w których spełniona może zostać większa liczba kryteriów (przykładem może być wybór lokalizacji pod inwestycję).

2. Drugi rodzaj inwestycji obejmuje istniejące budynki, które mogą zostać zmodernizowane jedynie w pewnym zakresie i nie spełnią wszystkich kryteriów wymaganych do uzyskania certyfikatu *Zielony Dom*. W tym przypadku kredytodawcy mogą stwarzać zachęty finansowe na zakup konkretnych produktów, technologii i usług (np. instalacja OZE), które poprawiają cechy środowiskowe budynku. Ponieważ w tym przypadku udział asesora i audytora energetycznego nie ma uzasadnienia, do ewaluacji produktów, technologii i usług posłużyć może baza dostawców zielonych rozwiązań dla budynków, która zawierać będzie tylko te produkty, technologie i usługi, które spełniają wysokie normy.

KOSZTY PONOSZONE PRZEZ PARTNERÓW PROGRAMU ZIELONY DOM I ZIELONA HIPOTEKA



Program ma na celu przyspieszenie i zachęcenie do powszechnego stosowania ekologicznych praktyk w budownictwie mieszkaniowym. Dlatego opłaty związane z procesem certyfikacyjnym *Zielony dom* nie mogą być wysokie. Powinny zapewnić niezbędne zasoby do administrowania całym procesem, nie powodując nadmiernego obciążenia dla żadnego z partnerów uczestniczących w programie.



INWESTOR/DEWELOPER

Inwestor/deweloper ponosi wszelkie koszty związane z zaangażowaniem asesora i koniecznymi do przeprowadzenia w procesie certyfikacji badaniami. Do jednostki certyfikującej PLGBC wnosi opłatę administracyjną, związaną z ostateczną weryfikacją i nadaniem Certyfikatu *Zielony Dom*.



BANK

Bank nie jest zobowiązany do wnoszenia żadnych opłat za udział w programie. Obniżenie stopy procentowej kredytów hipotecznych dla zielonych domów jest kompensowane przez poprawę wyników kredytowych właścicieli takich domów i większą wartość nieruchomości w dłuższej perspektywie.



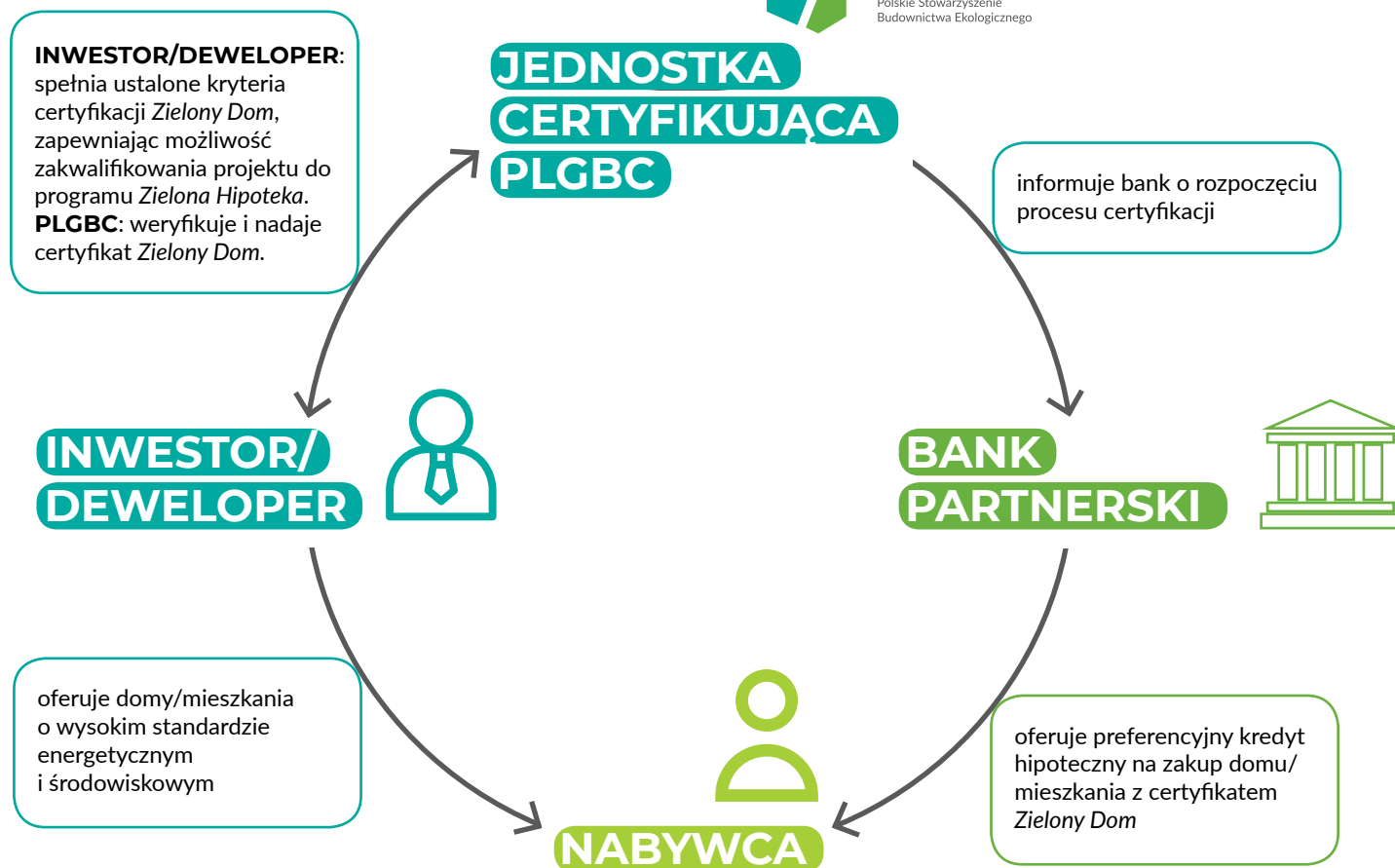
NABYWCA ZIELONEGO DOMU

Nabywcy zielonych domów nie ponoszą żadnych kosztów związanych z udziałem w programie *Zielony Dom i Zielona Hipoteka*. W rzeczywistości nabywcy zielonych domów są beneficjentami programu - dzięki preferencyjnemu kredytowi mieszkaniowemu, niższemu miesięcznemu kosztowi utrzymania zielonego domu, poprawie stanu zdrowia i komfortu życia oraz wyższej wartości rynkowej zielonej nieruchomości.

ZADANIA I OGÓLNE KORZYŚCI PŁYNĄCE Z PROGRAMU

OGÓLNE KORZYŚCI PŁYNĄCE Z PROGRAMU

- Wyeliminowanie bariery kosztów utrudniającej realizację efektywnych energetycznie projektów mieszkaniowych.
- Wyeliminowanie nieprawidłowości w funkcjonowaniu rynku, które poważnie utrudniają realizację zielonych domów.
- Kompensowanie różnych interesów dewelopera i nabywcy poprzez system preferencyjnego kredytowania bankowego.
- Podnoszenie świadomości ekologicznej nabywców mieszkań/domów, dzięki przedstawianiu wielu możliwości redukcji kosztów użytkowania ich nieruchomości.
- Preferencyjne finansowanie zielonych domów - korzyści długoterminowe przekładają się na krótkoterminowe (miesięczne), które dla nabywcy domu mają kluczowe znaczenie.
- Wysoka jakość powietrza wewnętrznego - eliminacja toksycznych materiałów użytych do budowy i wykończenia (m.in. farb, innych powłok, klejów i podłóg), zastosowanie najwyższej jakości energooszczędnego oświetlenia oraz innych elementów, które przyczyniają się do poprawy jakości zdrowia, komfortu i wartości rynkowej domu/mieszkania.



KORZYŚCI DLA UCZESTNIKÓW PROGRAMU



INWESTOR/DEWELOPER

- Wyróżnienie na rynku nieruchomości - certyfikat PLGBC Zielony Dom jest jedynym polskim certyfikatem promującym domy o wysokiej jakości ekologicznej i efektywności energetycznej oraz związanej z tym redukcji kosztów użytkowania.
- Zwiększenie siły nabywczej zainteresowanych kupnem domu.
- Zwiększenie przewagi konkurencyjnej (nabywca domu nie odczuje ciężaru wyższych kosztów początkowych, które są kompensowane preferencyjnym kredytem hipotecznym) i popytu na wyjątkową ofertę rynkową.



BANK

- Wyróżnienie na konkurencyjnym rynku usług bankowych.
- Zmniejszenie ryzyka niewywiązania się przez kredytobiorcę z zobowiązań z tytułu kredytu hipotecznego poprzez wprowadzenie na rynek kredytu dla certyfikowanych zielonych domów o niższym zużyciu energii i niższych kosztach utrzymania oraz wyższej wartości rynkowej.
- Możliwość łączenia celów społecznej i środowiskowej odpowiedzialności z rodzajami wybieranych do finansowania projektów.
- Możliwość bycia liderem w podnoszeniu środowiskowej odpowiedzialności sektora budowlanego i nieruchomości, która przekłada się na poprawę bezpieczeństwa energetycznego i rozwój możliwości gospodarczych związanych z gospodarką niskoemisyjną.



KREDYTOBIORCA

- Korzyści płynące z wyższej jakości domu, z niższych miesięcznych kosztów utrzymania wynikających z oszczędności energii oraz obniżonej stopy procentowej kredytu hipotecznego.
- Korzyści zdrowotne związane z zamieszkiwaniem zielonego domu, które obejmują np. zmniejszone narażenie na czynniki toksyczne (w tym rakotwórcze). W dłuższej perspektywie będą to również znaczące oszczędności finansowe wynikające ze zmniejszenia prawdopodobieństwa zachorowania (obniżenie kosztów leczenia i zmniejszenie liczby utraconych dni roboczych związanych z chorobą).
- Wyższa cena rynkowa nieruchomości w przypadku jej sprzedaży, wynikająca z wysokiego wyniku na świadectwie charakterystyki energetycznej oraz z dodatkowych zalet ekologicznych i związanej z tym poprawy jakości środowiska naturalnego i życia mieszkańców.

OGRANICZANIE RYZYKA

BRAK POPYTU NA NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE, ZARÓWNO ZRÓWNOWAŻONE, JAK I POZOSTAŁE

Zagrożenie to wiąże się z ogólną sytuacją na rynku i nie dotyczy jedynie zielonych domów. Nieruchomość posiadająca certyfikat PLGBC *Zielony Dom* dzięki spełnianiu wysokich kryteriów powinna jednak mieć wyższy popyt, niż standardowe budynki mieszkaniowe w każdej sytuacji rynkowej.

NIŻSZA NIŻ OCZEKIWANA WYDAJNOŚĆ URZĄDZEŃ I INSTALACJI ENERGOOSZCZĘDNYCH, PRZYNOSZĄCA MNIEJSZE OSZCZĘDNOŚCI ENERGII

Poszczególne elementy zielonych domów, począwszy od odpowiedniej izolacyjności przegród zewnętrznych i wysokiej efektywności urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych (HVAC) muszą działać prawidłowo, aby zapewnić właścicielom osiągnięcie oszczędności finansowej, niezbędnej do zmniejszenia ryzyka niewywiązania się z zobowiązań z tytułu kredytów hipotecznych. Przeprowadzane w ramach procesu certyfikacyjnego testy poprawności działania wspomnianych instalacji, badania szczelności oraz termowizyjne zapewniają wysoką efektywność energetyczną budynku.

Rozwiązania rekomendowane dla programu *Zielony Dom* i *Zielona Hipoteka* zostały dokładnie przeanalizowane i bazują na rozwiązaniach wdrożonych z pozytywnym wynikiem w innych krajach - większość z nich jest poparta gwarancjami producentów.

Ponadto dzięki udziałowi w programie dostawców rozwiązań dla zielonych domów, ryzyko zostaje zminimalizowane. Wreszcie, ewentualne wymagania wobec klientów, dotyczące dzielenia się wynikami poprzez dostarczanie informacji o miesięcznych rachunkach za energię, zapewniłyby stały dopływ informacji zwrotnych, podnosząc tym samym poziom wiedzy niezbędnej do wprowadzenia najlepszych w swojej klasie ekologicznych rozwiązań.

PRZESZACOWANIE OSZCZĘDNOŚCI ENERGII PRZEZ CERTYFIKOWANYCH AUDYTORÓW

Proces certyfikacji PLGBC *Zielony Dom* został tak zaprojektowany, aby zagwarantować realizację zaplanowanych kryteriów. Audytor energetyczny i asesor muszą zostać zaangażowani na jak najwcześniejszym etapie, aby poinstruować zespół projektowy o możliwych skutkach podejmowanych decyzji. Ryzyko to jest również minimalizowane poprzez wybór takich audytorów energetycznych, którzy skutecznie realizują założenia szacowania i generowania oszczędności energii, a nie tylko „odhaczają” swoje zadania.

SPADAJĄCE CENY ENERGII

Poza utrzymującymi się wyzwaniem makroekonomicznymi, przewiduje się, że ceny i niedobór energii będą wyraźnie wzrastać. Rosnąca gotowość UE i rządów poszczególnych krajów do nakładania wysokich cen na węgiel i opodatkowania wszelkich nieefektywnych energetycznie działań, znacznie zmniejsza prawdopodobieństwo, że cena energii dla konsumenta końcowego spadnie. Zdecydowany postęp technologiczny w dziedzinie pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł może obniżyć ceny w perspektywie długoterminowej, ale szeroko rozpowszechnione, pozytywne korzyści gospodarcze, które towarzyszyłyby temu scenariuszowi, powinny wyraźnie przewyższać niewielkie różnice w spodziewanych oszczędnościach finansowych wynikających z zastosowania środków w celu poprawy efektywności energetycznej.

NAJCZĘŚCIEJ ZADAWANE PYTANIA

JAKIE SĄ PIERWSZE KROKI DLA INWESTORA/DEWELOPERA MIESZKANIOWEGO ZAINTERESOWANEGO ZAKWALIFIKOWANIEM SWOJEGO PROJEKTU DO PROGRAMU ZIELONY DOM I ZIELONA HIPOTEKA?

Ważne jest, aby skontaktować się z jednostką certyfikującą na jak najwcześniejszym etapie procesu inwestycyjnego. Biorąc pod uwagę znaczenie lokalizacji działki pod inwestycję w systemie certyfikacji, kluczowa jest świadomość inwestora/dewelopera, jak ważne jest podejście do lokalizacji projektu jeszcze przed zakupem gruntu. Na etapie przeprowadzanej oceny wstępnej asesor określa, czy możliwe jest spełnienie warunków certyfikacji *Zielony Dom* w zależności od planowanego podejścia inwestora/dewelopera oraz wskazuje niezbędne kroki do uzyskania certyfikatu.

CO UNIEMOŻLIWIŁO POJAWIENIE SIĘ ZIELONYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH DO TEJ PORY?

Kredyty, które premią inwestycje w efektywność energetyczną, istnieją od wielu lat na całym świecie, ale większość z nich koncentrowała się dotychczas na modernizacji i konkretnych przedsięwzięciach (np. ocieplenie przegród zewnętrznych, wymiana okien, systemów grzewczych, wentylacji i klimatyzacji), a nie na holistycznym podejściu koniecznym dla stworzenia efektywnego energetycznie, ekologicznego domu. Ponadto na wielu rynkach nie istniały efektywne kosztowo i wiarygodne systemy oceny zielonych domów. W ostatnich latach instytucje finansowe zaczęły tworzyć i wdrażać *Efektywne energetycznie kredyty hipoteczne* (Energy Efficient Mortgages), przy czym najbardziej aktywne inicjatywy są widoczne w Stanach Zjednoczonych, gdzie do kwalifikacji projektów wykorzystano program administracji ochrony środowiska dla domów *Energy Star*. Badania wskazują na powiązanie zielonych, energooszczędnych domów ze znacznie zmniejszonym ryzykiem niewywiązania się z zobowiązań z tytułu kredytów hipotecznych oraz wyższą wartością rynkową takich nieruchomości. Są to zalety, do których instytucje finansowe będą przywiązywać znacznie większą wagę podczas przyznawania kredytów dla domów i mieszkań.

Ponadto Dyrekcja Generalna ds. Energii Komisji Europejskiej (DG Energy) wsparła *Grupę instytucji finansowych ds. efektywności energetycznej* (zob. EEFIG.eu), która aktywnie analizuje metody usuwania barier dla długoterminowego finansowania efektywności energetycznej.

W JAKI SPOSÓB ZAPEWNIĄ SIĘ WIARYGODNOŚĆ PROCESU OCENY CERTYFIKOWANYCH ZIELONYCH DOMÓW?

Misją programu jest zapewnienie transformacji sektora budowlanego i nieruchomości w kierunku większej odpowiedzialności środowiskowej. Pierwszorzędne znaczenie ma tu stworzenie i administrowanie wiarygodnym, skutecznym procesem oceny budynków i przyznawanie certyfikatów jedynie projektom spełniającym wysokie standardy. Tylko takie projekty będą mogły zostać włączone do programów preferencyjnego finansowania. Umowa w sprawie certyfikacji ustala zarówno kryteria, jak i jasne wskazówki, w jaki sposób osiągnąć sukces w ich realizacji. Przedstawiciele banków partnerskich oferujących zielone kredyty hipoteczne na certyfikowane domy są zapraszani do udziału w procesie certyfikacji w celu sprawdzenia, w jaki sposób kryteria są weryfikowane.

JEDNOSTKA ZARZĄDZAJĄCA PROGRAMEM ZIELONY DOM I ZIELONA HIPOTEKA

Właścicielem systemu certyfikacji *Zielony Dom*, a jednocześnie administratorem programu *Zielony Dom i Zielona Hipoteka* jest Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego PLGBC, organizacja pozarządowa wspierająca rozwój zrównoważonego budownictwa w Polsce.

KONTAKT

Dorota Bartosz
dbartosz@plgbc.org.pl
+48 693697946

Anna Jurczak
ajurczak@plgbc.org.pl
+48 530633661

PROJEKT SMARTER FINANCE FOR FAMILIES

Celem projektu SMARTER Finance for Families (SMARTER) jest stworzenie programów *Zielone Domy i Zielone Hipoteki* w krajach Europy. 17 organizacji europejskich połączyło swoje siły, aby dzieląc się wiedzą i, wykorzystując wzorcowy model programu wdrożony z sukcesem w Rumunii przez RoGBC, stworzyć sprawnie działające programy *Zielone Domy i Zielone Hipoteki* w swoich krajach.

W ramach projektu tworzone lub udoskonalane są systemy certyfikacji wielokryterialnych w krajach konsorcjum, które następnie integrowane są z produktami bankowymi w ramach współpracy z sektorem finansowym. W efekcie powstaje łańcuch partnerstwa pomiędzy inwestorami/deweloperami, jednostką certyfikującą a bankami, zaś produktem finalnym tej współpracy jest preferencyjny kredyt hipoteczny przyznawany na zielone, certyfikowane domy.

Innowacyjne podejście do tematu tworzenia programu *Zielone Domy i Zielone Hipoteki* w ramach projektu SMARTER polega na zwróceniu szczególnej uwagi na wszystkie kluczowe motywacje kierujące interesariuszami, ze szczególnym uwzględnieniem odbiorcy końcowego, czyli nabywcy zielonego domu i preferencyjnego kredytu hipotecznego. Kluczowe w całym procesie jest zrozumienie przez odbiorcę końcowego korzyści płynących z zakupu certyfikowanego domu lub przeprowadzenia termomodernizacji.

SMARTER Finance for Families finansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach programu badań i innowacji Horyzont 2020, koordynowanego przez EASME (Executive Agency for Small and Medium Enterprises). Projekt wpisuje się w wiele celów i programów Unii Europejskiej, takich jak *Secure, clean and efficient energy Work Program, Europe as leader in renewables, czy A fair deal for consumers*. Finansowanie z funduszy UE zapewnia partnerom projektu środki finansowe na badanie tematu, tworzenie lub udoskonalanie niezbędnych narzędzi, prowadzenie kampanii informacyjnych o korzyściach dla interesariuszy oraz współdziałanie z inwestorami w celu popularyzowania ambitnych standardów w zakresie zielonych finansów.

PARTNERZY BIORĄCY UDZIAŁ W PROJEKCIE:



Projekt finansowany
z Programu Unii Europejskiej
Horyzont 2020 w oparciu
o umowę nr 847141

PODOBNE INICJATYWY

ENERGY EFFICIENCY – FINANCIAL INSTITUTIONS GROUP (EEFIG)

Grupa ekspercka powołana przez Komisję Europejską i Program Narodów Zjednoczonych ds. Środowiska (UNEP) - inicjatywa finansowa mająca na celu otwarcie dialogu i platformy współpracy dla publicznych i prywatnych instytucji finansowych, przedstawicieli przemysłu i ekspertów z różnych sektorów w celu określenia barier dla długoterminowego finansowania efektywności energetycznej oraz zaproponowania im rozwiązań strategicznych i rynkowych.

Dane dotyczące rzeczywistego zużycia i kosztów energii w certyfikowanych zielonych domach, pozyskane przez konsorcjum SMARTER będą przekazywane do EEFIG i udostępniane na platformie DEEP (De-Risking Energy Efficiency Platform).

LEVEL(S)

Level(s) to stworzony przez Komisję Europejską system dobrowolnej sprawozdawczości służący poprawie zrównoważonego charakteru budynków. Wykorzystując istniejące normy, Level(s) zapewnia jednakowe podejście UE do oceny efektywności środowiskowej budynków. Konsorcjum SMARTER zbada możliwość dostosowania istniejących narzędzi oceny zielonych domów do systemu Level(s), aby zapewnić spójność i możliwość porównywania wyników zielonych domów.

W ramach projektu SMARTER zostanie przeprowadzona analiza systemu Level(s) oraz wyznaczone zostaną wskaźniki, które będą mogły zostać włączone do systemów oceny zielonych domów, zapewniając tym samym, że postęp w zakresie efektywności energetycznej uwzględni także inne zielone kryteria, w tym LCA (Life Cycle Assessment).

GREEN BUILDING PROFESSIONAL, GREEN HOMES ACCREDITED PROFESSIONAL I INNE EDUKACYJNE PLATFORMY DOTYCZĄCE BUDOWNICTWA ZRÓWNOWAŻONEGO

Green Building Councils biorące udział w projekcie SMARTER wnoszą swój wkład w stworzenie powszechnej platformy edukacyjnej, mającej na celu podnoszenie świadomości sektora związanego z budownictwem. Program skierowany jest do specjalistów i fachowców w dziedzinie gospodarki niskoemisyjnej i gospodarki o obiegu zamkniętym, którzy mogą brać udział w projektach spełniających najwyższe standardy efektywności energetycznej i środowiskowej.

TRAIN-TO-NZEB ORAZ BUILD UP SKILLS

Programy wspierane przez Komisję Europejską. Koncentrują się na szkoleniu specjalistów w zakresie budowania wzorcowych zielonych budynków na miarę XXI wieku. Wielu członków konsorcjum SMARTER jest zaangażowanych we współpracę z tymi projektami.

ZDJĘCIA WYKORZYSTANE W DOKUMENCIE

Okładka: One Herastrau Park. Deweloper: One United Properties. Rumunia

Gramont Residence. Deweloper: Kingsmen Estate. Rumunia

Casa Solaris. Inwestor: Casa Solaris SRL. Rumunia

s. 4: Vision. Deweloper: Studium Green. Rumunia

s. 5-6: Aviatiei Park. Deweloper: Forte Partners. Rumunia

s. 10: One Herastrau Park. Deweloper: One United Properties. Rumunia

s. 16: X-LOFT. Deweloper: Design Development. Czechy

BIBLIOGRAFIA

¹ Roberto Quercia, Robert Sahadi, Sarah Stellberg, *Home Energy Efficiency and Mortgage Risks* (Chapel Hill, NC, Center for Community Capital UNC & Washington, D.C., IMT Institute for Market Transformation, March, 2013)

² Appraisal Institute news, *Appraisal Institute Supports USGBC's 'Green' Home Report Findings* (Chicago, IL, Appraisal Institute, 2014)

³ *LEED in Motion: Residential Report* (Washington, D.C., U.S. Green Building Council, 2014 + 2019)

⁴ European Commission report, *Energy prices and costs in Europe Report* (Brussels, European Commission, 2019)

DODATKOWE REFERENCJE

Colin Neagle, *Energy Efficiency Linked to Mortgage Default Risk: Will Lenders Take Note?* (Berkeley, Ca, Energy Technologies Area, Berkeley Lab, 2018)

BuildUP Portal Editorial Board, *Financing Energy Efficiency in Buildings Overview Article* (Brussels, Buildup.eu, 2019)

Stephen Richardson, *What are green mortgages & how will they revolutionise home energy efficiency?* (London, World GBC, 2017)

Core Concepts – International Performance Measurement and Verification Protocol IPMVP (Washington, D.C., Efficiency Valuation Organization www.evo-world.org, 2016)

Nikhil Kaza, Roberto Quercia, Robert Sahadi, *Home Energy Efficiency and Mortgage Risks: An Extended Abstract* (San Francisco, Ca, Community Development Investment Review, issue 01, 063-069, 2014)

Sandra K. Adomatis, *Residential Green Valuation Tools* (Chicago, IL, Appraisal Institute, 2014)

Julia J. Mundo-Hernández, Julia Hernández-Alvarez, Cristina Valerdi-Nochebuena, Jorge Sosa-Oliverulia, *Designing Sustainable and Healthy Homes* (European Scientific Journal, vol. 10, no. 20. July 2014)



PLGBC

Polskie Stowarzyszenie
Budownictwa Ekologicznego

Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego PLGBC (Polish Green Building Council)
ul. Konarskiego 18C/2-11A, 44-100 Gliwice
biuro@plgbc.org.pl, +48 515 280 575

plgbc.org.pl

Znajdź nas na:



Wydrukowano na papierze
Cyclus Offset (100% makulatury)

