



Финансиране на енергийно обновяване на сгради в България

Пътят към устойчива и енергийно ефективна сградна инфраструктура

Състояние на сградния фонд в България

- ⚠ Над **90%** от съществуващия жилищен фонд не отговаря на минималните изисквания за енергийни характеристики
- 📅 Енергийното обновяване е ключов приоритет, предвид факта, че над 90% от съществуващия жилищен фонд не отговаря на минималните изисквания за енергийни характеристики
- 🏠 Мерките имат за цел не само намаляване на разходите за енергия на домакинствата, но и постигане на амбициозните климатични цели на Европейския съюз
- 🏡 Чрез подобряване на енергийната ефективност се цели също така осигуряване на по-добри условия на живот, топлинен комфорт и по-високо качество на жизнената среда

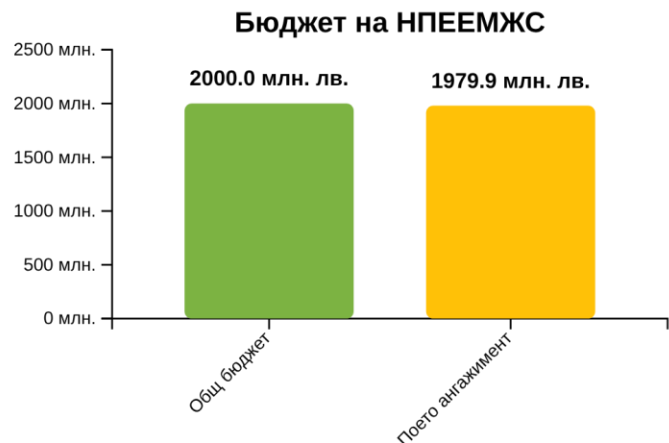


Процент на сградите, отговарящи на енергийните изисквания

Националната програма за енергийна ефективност

НПЕЕМЖС - Преглед

- ✓ Стартира с **Постановление № 18** от 2 февруари 2015 г. на Министерския съвет
- 🏠 Бюджет от **2 млрд. лева**, предоставен от "Българска банка за развитие" ЕАД
- 💰 Функционира на принципа на **100% безвъзмездно финансиране**
- 📈 Към 31.07.2025 г. размерът на поетия ангажимент за плащане възлиза на **1 979 875 408,41 лв.**



Брой сгради

1,968

въведени в експлоатация



Брой апартаменти

131,729

в обновената жилищна инфраструктура



Обслужвани жители

279,362

били облагодетелствани



Брой договори

2,022

сключени договори за целево финансиране



Обобщена площ

11,139,921.59 кв. м

регистрирана в НПЕЕМЖС

Национален план за възстановяване и устойчивост



Обобщена информация

В рамките на НПВУ, стълб **"Зелена България"** предвижда реформи и инвестиции, насочени към нисковъглеродна икономика, включително улесняване и повишаване на ефективността на инвестициите в енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради.

Етап 1 (BG-RRP-4.023) (2024 г.-2026 г.) – 100 % интензитет – 736 одобрени проекта – 1 129 млн. лв

Етап 2 (BG-RRP-4.024) (2024 г. – 2026 г.) – 20 % съфинансиране – 282 одобрени проекта – 282 млн. лв



Допустими сгради

- ✓ Многофамилни жилищни сгради, проектирани преди 26 април 1999 г.
- ✓ С най-малко четири самостоятелни обекта
- ✓ Принадлежащи на повече от един собственик
- ✗ Еднофамилните жилищни сгради не са допустими по тази процедура



Изисквания за финансиране

° Енергиен клас: Сградата трябва да постигне клас на енергопотребление "C" след обновяването

↗ Икономии на енергия: Проектите трябва да осигуряват значителни икономии, с поне **60%** икономии при основно обновяване

✓ Технически обследвания: Задължително е наличието на обследване за енергийна ефективност и технически паспорт на сградата



Финансови аспекти

Възстановяване на разходи: Разходите за енергийно обследване, технически паспорт и техническо обследване се възстановяват на одобрените кандидати въз основа на резултат, като сумата е фиксирана на **6,28 лв. на кв. м. РЗП с ДДС.**

Програма "Развитие на регионите" 2021-2027



Териториален обхват

Обхваща 10-те най-големи градски общини (Приоритет 1) и 40 градски общини (Приоритет 2), с финансиране за цялата страна



Финансови инструменти

Използване на нисколихвени заеми в комбинация с безвъзмездна финансова помощ, особено за еднофамилни къщи – 95 % - 100 %



Изисквания

Проектите трябва да са идентифицирани на базата на подход **"отдолу-нагоре"** и да са отразени в съответните териториални стратегии



Допустими дейности

- Всички видове мерки за енергийна ефективност
- Конструктивно укрепване и системи за отопление
- Интегрирани инсталации за възобновяема енергия
- Инфраструктура за съхранение на енергия
- Инфраструктура за зареждане на електромобили
- Цифровизация на сградите



Статус на процедурите

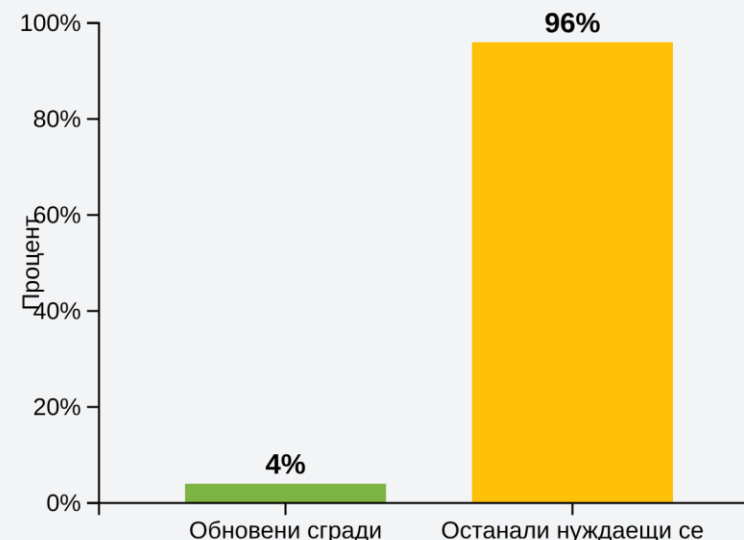
В процес на изпълнение



Важно: Програмата ще обхване както многофамилни, така и еднофамилни жилищни сгради, което е възможно най-голямо предимство спрямо предходните програми.

Критичен анализ на модела с 100% грантово финансиране

- Според доклада на Европейската сметна палата от 2020 г., моделът на 100% безвъзмездна финансова помощ без модулиране на помощта според постигнатите енергийни спестявания е недостатъчен
- За период от 15 години са обновени по-малко от **4%** от многофамилните сгради, които се нуждаят от саниране (2400 от над 65 000)
- За еднофамилните жилищни сгради изобщо не е била осигурена подкрепа, въпреки че те съставляват половината от жилищния фонд в страната
- Липсата на тавани и ограничения в размера на помощта не стимулират основно обновяване



Сравнение между обновените и нуждаещите се сгради

Източник: Анализ на Националната програма за енергийна ефективност

Нови финансови модели

Преминаването към по-устойчиви и пазарно-ориентирани механизми за финансиране е от съществено значение за ускоряване на енергийното обновяване на сградния фонд в България.



Смесено финансиране

- ✓ Комбинация от публични средства, банкови гаранции и пазарно ориентирани заеми
- ✓ Проектът **INSPIRenov** изгражда модел за смесено финансиране, който улеснява участието на търговските банки
- ✓ Запазва социалния баланс чрез по-висока безвъзмездна подкрепа за енергийно бедните домакинства



Финансови инструменти

- ✓ Нисколихвените и безлихвени заеми значително намаляват финансовата тежест за собствениците
- ✓ Пример за успешно приложение: **Литва** - преференциални заеми на стойност 314 млн. евро на жилищни асоциации
- ✓ Безвъзмездна помощ от националния бюджет: 15-40% за средните доходи, 100% за домакинства с ниски доходи



Национален фонд за декарбонизация

- ✓ Основна финансова схема в подкрепа на обновяването на сградния фонд
- ✓ Правоприемник на Фонда за енергийна ефективност и възобновяеми източници
- ✓ Намаляване на 100%-то безвъзмездно финансиране през годините, като държавата осигури различни инструменти за подпомагане на обновяването



Стратегическата промяна към по-гъвкави и устойчиви модели на финансиране включва комбинация от публични средства, банкови гаранции и пазарно ориентирани заеми, което позволява по-широк достъп до ресурс за енергийно обновяване.

Програми, които предстои да бъдат обявени

Национална програма за енергийна ефективност 2 (2025-2029 г.)

Бюджет: **2,5 млрд. лева**

Нова програма с финансиране по линия на социалния фонд за климата. Тя предвижда да бъдат енергийно обновени сгради с разгъната застроена площ около 1,6 млрд. кв. м.

ПРР: BG16FFPR003-4.007 “Пилотни инициативи за енергийни общности и подобряване на енергийна ефективност на обществени сгради”.
Бюджет: **300 млн. лв.**

ПРР: BG16FFPR003-4.011 “Подкрепа за фотоволтаични системи и съоръжения в малки и средни предприятия”. Бюджет: **141 млн. лв.**

- 2025 г. – 50 млн. лв.;
- 2026 г. – 200 млн. лв.;
- 2027 г. – 800 млн. лв.;
- 2028 г. – 800 млн. лв.;
- 2029 г. – 650 млн. лв.

 **Важно:** Процедури за БФП по Програма „Развитие на регионите“ и Програма „Иновации в предприятията“, които понастоящем са в процес на оценка, също включват мерки за повишаване на енергийната ефективност.

Процес на кандидатстване

Основни стъпки за собствениците при кандидатстване за финансиране на енергийно обновяване:



1

Учредяване на сдружение на собствениците

- Учредяване по реда на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС)
- Ако вече съществува сдружение, чийто предмет на дейност включва усвояване на средства от фондове, ново сдружение не се създава



2

Провеждане на общо събрание и вземане на решение

- Членовете на сдружението провеждат общо събрание
- Взима се решение за кандидатстване по съответната процедура за обновяване



3

Изготвяне на технически паспорт и обследване

- Задължително е наличие на обследване за енергийна ефективност и технически паспорт
- Разходите за обследванията се възстановяват въз основа на резултат, като фиксираната цена е **6,28 лв. на**



4

Подготовка на проектно предложение

- Изготвяне на проектно задание
- Възлагане на проектна документация
- Координация и експертна оценка на проектантските работи
- Подготовка на документи за кандидатстване за

EurA[®]

Допустими дейности

Допустими дейности за финансиране



Топлоизолация на външни стени



Подмяна на дограма



Инсталиране на ВЕИ за собствени нужди



Системи за "умен" дом



Топлоизолация на покрив



Модернизация на отоплителни системи



Ремонт на общи части



Електрически инсталации

Как работи на практика

1. Обследване и анализ
2. Изготвяне на проект и оферта
3. Инвестиция и реализация
4. Изплащане чрез спестявания
5. След изплащане на инвестицията

Основни форми на ЕСКО договори

Вид	Финансиране	Риск за клиента	Изплащане
Гарантирани спестявания	Клиентът финансира проекта (напр. с кредит)	Клиент	ЕСКО гарантира резултата (ако не се постигне, тя покрива разликата)
Споделени спестявания	ЕСКО финансира проекта	ЕСКО	Клиент и ЕСКО споделят спестяванията до изплащане



ЕСКО договор (Energy Service Company Contract) е договор за енергийни услуги с **гарантиран резултат**. Това означава, че една специализирана фирма – **ЕСКО компанията** – **инвестира в енергийна ефективност** (например саниране, подмяна на отоплителна система, осветление, ВЕИ и др.) **собствен ресурс или чрез финансиране от трета страна**, а спестената енергия впоследствие **изплаща инвестицията**. Прилага се в обществени сгради, болници и предприятия – особено за отопление и осветление, жилищни сгради: възможно е, но по-рядко (по-сложна структура на собственост).

Благодаря за вниманието!

Богдана Ваташка

Регионален мениджър EurA AG – София офис

Email: bogdana.vatashka@eura-ag.de