

ПРОЕКТ „ИНТЕГРИРАНИ УСЛУГИ ЗА ЕНЕРГИЙНО ОБНОВЯВАНЕ НА  
ЖИЛИЩНИ СГРАДИ – SHEERENOV“  
ХОРИЗОНТ 2020

ПАЗАРНО ОРИЕНТИРАН МОДЕЛ ЗА ЕНЕРГИЙНО ОБНОВЯВАНЕ НА  
ЖИЛИЩНИ СГРАДИ

*ГЛЕДНАТА ТОЧКА НА ПОТЕНЦИАЛНИТЕ БЕНЕФИЦИНЕНТИ – ОЧАКВАНИЯ,  
ПОТРЕБНОСТИ, ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВА*



Ministry of Regional  
Development and  
Public Works



# СОЦИОЛОГИЧЕСКИ ПРОУЧВАНИЯ



- **Количествено проучване** в София – представители на многофамилни сгради, проявяващи интерес за участие по проекта. Реализирано: декември 2021 – февруари 2022 година
  - **Сред домоуправители** – 66 анкети
  - **Сред собственици на жилища** – 1103 анкети
- **Качествено проучване (групова дискусия) с домоуправители** на сгради, които кандидатстват по проекта. Фокус групата е проведена през март 2022 година.
- Количествено проучване – в Бургас и Габрово, по проект „**Енергийна бедност и обновяване на многофамилните жилищни сгради**“

# СОЦИАЛНИЯТ КОНТЕКСТ



**93% от жилищните  
сгради –  
енергоНЕЕФЕКТИВНИ**  
В ситуация на:

- Растящи цени на енергоносителите;
- Повишен риск от увеличаване на енергийната бедност;
- Необходимост от повишаване енергийната независимост на България;
- Високи очаквания сред населението в резултат от досегашните програми за „саниране“ и нагласи за ефективно енергийно обновяване на сградите;
- Недостатъчен публичен ресурс за 100% финансиране на нуждаещите се от енергийно обновяване сгради. Би **стигнал за много малка част от нуждаещи се 54 хил. многофамилни** и **645 хил. еднофамилни сгради.**

# ПРЕДПОСТАВКИ – ИЗВЪРШЕНИ РЕМОНТНИ ДЕЙНОСТИ КЪМ МОМЕНТА, ИНФОРМИРАНост И НАГЛАСИ КЪМ ПРОГРАМИТЕ ЗА ЕЕ

**80%** от собствениците на апартаменти вече са извършвали ремонтни дейности в тях - смяна на дограма, полагане на частична термоизолация по външните стени и пр.

В **71%** от малките сгради и **96%** от големите са извършвани частични ремонтни дейности на общи части – на покрив, ремонт стълбищна клетка, подмяна на общи щрангове на ВиК инсталация, електрически табла, подстанции и др.

**98% и 86%** разпознаваемост на националната програма за ЕЕ в Бургас и Габрово

Интерес към националната програма за ЕЕ в Бургас и Габрово

- 38% в Бургас и 52% в Габрово са кандидатствали, но не са одобрени
- 32% в Бургас и 12% в Габрово са взели решение за кандидатстване, но не са кандидатствали

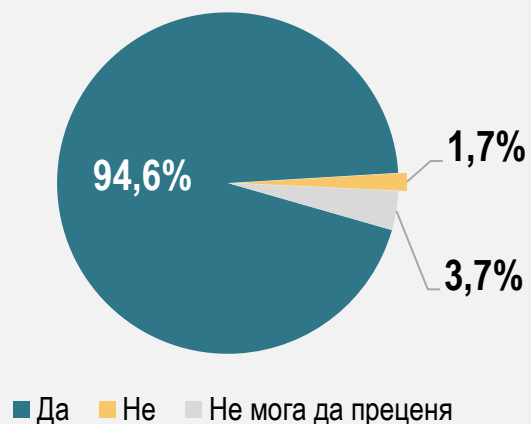
**78%** от бенефициентите по Националната програма за енергийна ефективност отчитат намалени сметки за отопление, като две трети от тях – над **20%**.

**80%** отчитат поддържането на по-висока температура в отоплителния сезон, **като над половината от тях – между 3 и 4 градуса.**

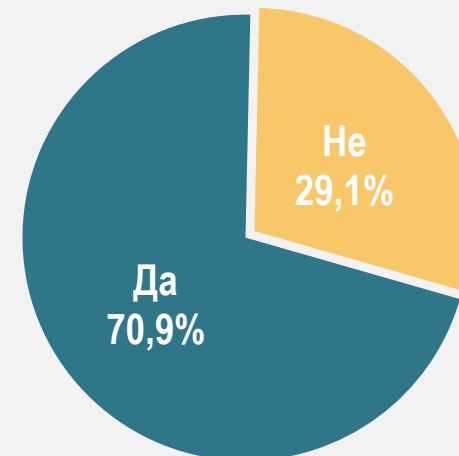
# ГОТОВНОСТ ЗА УЧАСТИЕ В НОВИТЕ ПРОГРАМИ

Обществена убеденост  
за ползите и очакване  
за рестарт

Смятате ли, че обновяването за енергийна ефективност на цялата сграда ще допринесе за намаляване на средномесечната стойност на разхода на Вашето домакинство за отопление/охлаждане, топла вода и електричество?



Бихте ли участвали в новата фаза на Националната програма за обновяване за енергийна ефективност, изискваща съ-финансиране от страна на собствениците?



База: Собственици

# ПРЕЧКИ ПРЕД ПРОЦЕСА



## ПРОБЛЕМИ:

- Неясноти за кандидатстването, изискванията, сроковете, обхвата
- Проблеми с финансирането
- Трудности с организацията и контрола на процеса. Сградното обновяване изисква разнородни компетентности, с които етажната собственост не разполага
- Постигане на съгласие



## РЕШЕНИЯ:

- Чрез структурирана, ясна и навременна информация. Популяризиране на проекта.
- Създаване на модел на колективен кредит/Кредит на Сдружението на собствениците
- Създаване на „специализирания посредник“
- Законови промени, които ще улеснят постигането на съгласие и контрола върху изпълнение на решенията

# БАРИЕРИ ПРЕД КАНДИДАТСТВАНЕТО ПО ПРОГРАМИ ЗА ЕНЕРГИЙНО ОБНОВЯВАНЕ И СТИМУЛИ – ГЛЕДНАТА ТОЧКА В БУРГАС И ГАБРОВО

Според 1/4 до 1/3 от домакинствата в Бургас и Габрово има конкретни бариери пред кандидатстването по подобни програми.

44% от анкетираните в София смятат, че трудно ще се постигне съгласие между всички собственици.

Бургас

Основни бариери:

Необходимост от **съгласието** на всички собственици

Несъгласие на някои собственици с **отделните мерки по обновяването**

Габрово

## КЛЮЧОВИ УСЛОВИЯ ЗА СТИМУЛИРАНЕ УЧАСТИЕТО НА СОБСТВЕНИЦИТЕ В ПРОЦЕСА

92%

90%

ПРОЦЕДУРНИ ФАКТОРИ -  
УЛЕСНЯВАНЕ И ОПТИМИЗАЦИЯ НА  
ПРОЦЕСА



По-лесен процес на кандидатстване

82%

Повече прозрачност в цялата процедура

79%

96%

91%

ГАРАНЦИИ ЗА КАЧЕСТВОТО И  
ПОЛЗИТЕ ОТ СВЪРШЕНАТА  
РАБОТА



Гаранции за качество на материалите и работата

83%

Повече информация за предимствата на мерките

83%

95%

ШИРОК КОНТРОЛ ОТ  
СТРАНА НА  
СОБСТВЕНИЦИТЕ



Участие на собствениците в контрола на качеството

83%

Участие на собствениците във вземането на решение

какви мерки да бъдат приложени

80%

93%

88%

Участие на собствениците в избора на изпълнители

76%

Типологично проблемите и стимулите в София и страната са сходни. Извън столицата е по-високо равнището на енергийна бедност и по-висока потребността от целево финансово подпомагане

# РАЗМЕР НА СЪФИНАНСИРАНЕТО И КОНТРОЛ НАД ПРОЦЕСА НА ОБНОВЯВАНЕ

## НАГЛАСИ:

- Предпочита се над 50% външно финансиране
- Желание на собствениците да осъществяват контрол на процеса на обновяване
- Между двете водещ е размера на външно финансиране пред контрола

## Кое е по-близко да Вашите разбирания?

Участие в програмата, която предоставя на етажната собственост безвъзмездна финансова помощ до 50% от стойността на обновителните дейности. В този случай организацията и администрирането на процеса ще се осъществяват от самата етажната собственост **19.2%**

Участие в програмата, която осигурява над 50% от стойността на обновителните дейности. В този случай организацията и администрирането на процеса ще се осъществяват от публичните власти **79.5%**

Не мога да преценя **1.3%**

База: Собственици посочили, че биха се включили в Програмата



**ВЪЗМОЖНОСТ:** Когато собствениците искат контролът да е при тях – трябва да има програми под 50% грантова помощ. Мотивиращи са по-големите възможности за включване в проекта. Това би увеличило броя на обновените сгради.



# ФИНАНСИРАНЕ И СОЦИАЛНО УЯЗВИМИ СОБСТВЕНИЦИ

**ПРОБЛЕМ:** Част от собствениците не разполагат с нужния финансов ресурс за обновяването на сградата

- В многофамилните сгради собствениците са с различни финансови възможности.
- 1/3 не могат да си позволят никаква допълнителна тежест върху бюджетите си за целите на обновяването на жилищната сграда.
- 1/4 разчитат на кредит

**РЕШЕНИЕ:** Институционална, банкова и законодателна финансова подкрепа:

- Допълнителна целева помощ, осигурена за социално уязвими собственици.
- Ще бъде разработен финансов продукт от търговска банка/и с помощта на гаранция от страна на ФЕЕВИ и ББР.
- Ще бъдат направени предложения за законодателни промени, които да насърчат кредитиране на етажна собственост/сдружение на собствениците и предложения за законодателни промени с цел осигуряване на 100% целева подкрепа за социално уязвими собственици.

## Каква е предпочитаната от Вас форма за осигуряване на финансово съучастие?

Лични средства/спестявания	36.1%
Осигурен достъп до кредитен ресурс на преференциални условия	23.7%
Нямам възможност за съфинансиране със собствени средства и кредитен ресурс	35.5%
Друго	4.1%
Не мога да преценя	0.6%

База: Собственици

# ЕНЕРГИЙНОТО ОБНОВЯВАНЕ – ИНВЕСТИЦИЯ, ИЗПЛАЩАНА СЪС СПЕСТЕНИТЕ ОТ ЕНЕРГИЯ СМЕТКИ



## *Необходимост от финансови продукти:*

Колективен банков кредит – Европейска практика и улеснен начин за вземане на кредит от Сдружението на собствениците;

Целева помощ за уязвими собственици – увеличаване дела на енергийно бедните в страната



40% от собствениците са склонни да разгледат възможността да се възползват от колективен банков кредит при облекчена процедура по кандидатстване

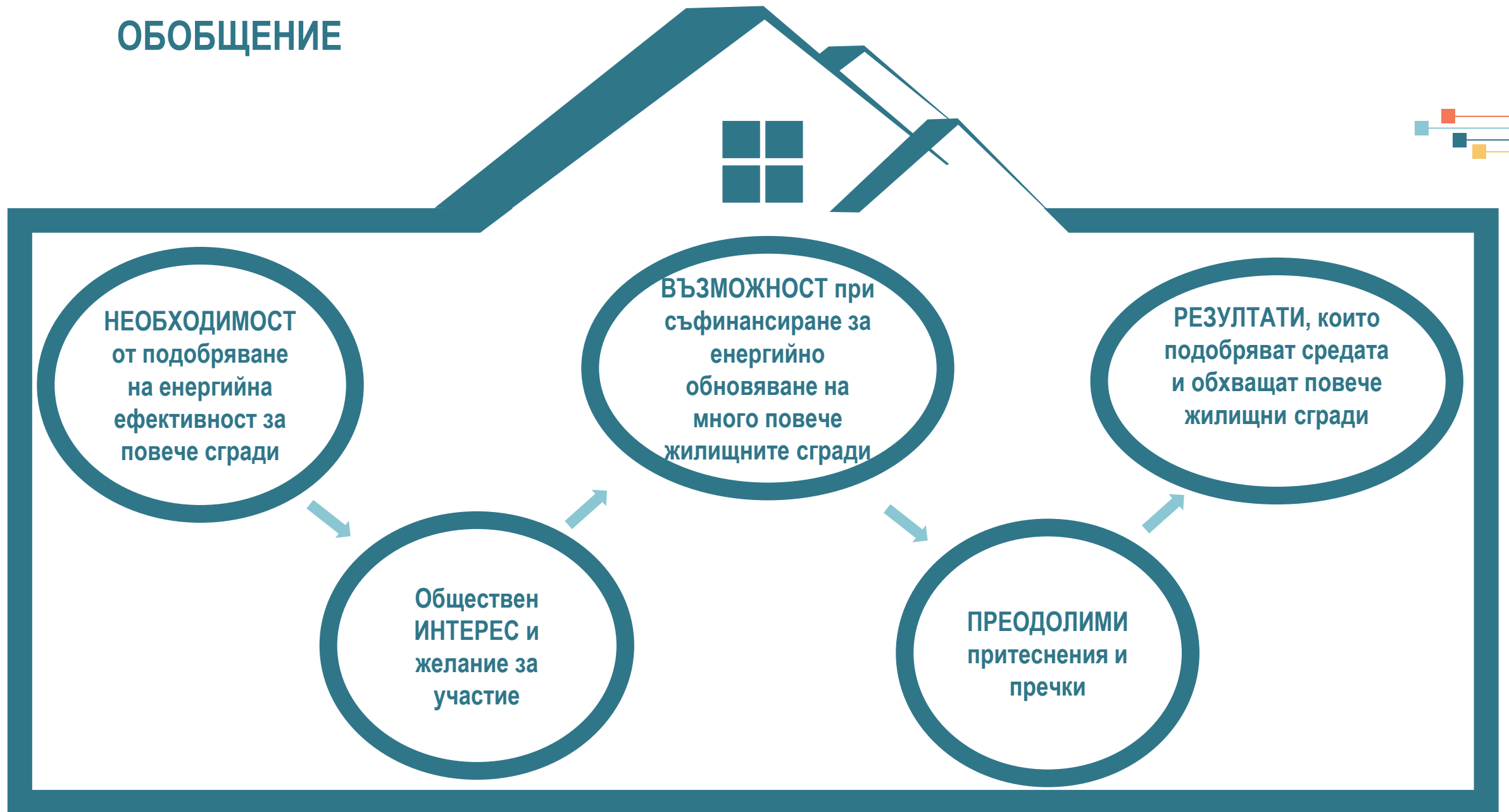
- липса на изискване за индивидуални обезпечения
- задължение за изплащане на своята част от кредита, без изискване за солидарна отговорност с останалите кредитополучатели

## *Разработеният модел на кредит от SHEERENOV отговаря на очакванията на собствениците:*



30% от собствениците са склонни да платят суми до 50 месечно, а 26% - до 100лв. (за 5 год.)  
Със спестените средства от по-ниските месечни вноски за енергия и индивидуални ремонти – възможност за реално изплащане на кредита. Висока убеденост на потенциалните бенефициенти от по-високия ефект при цялостното обновяване на сградата.

# ОБОБЩЕНИЕ





### За контакти:

Алфа Рисърч  
България, София 1000,  
ул. Искър 54

Тел.: +359 2 983 60 56

Факс: +359 2 983 61 68

E-mail: [headoffice@alpharesearch.bg](mailto:headoffice@alpharesearch.bg)

[www.alpharesearch.bg](http://www.alpharesearch.bg)