

Ipoteci Verzi pentru România

Oportunitate	Ipotecile pentru cladiri eficiente energetic sau “Verzi” reprezintă o oportunitate pentru România de a fi printre primele țări din regiune care introduce un instrument financiar inovativ ce ține de reducerea costurilor la energie, îmbunătățirea securității energetice și accelerarea adoptării unor tehnologii, materiale și tehnici de construcții mai bune. Aceasta este o oportunitate promițătoare pentru ziua de astăzi și o necesitate pentru viitor, considerând preocupările politice, sociale și economice vis-a-vis de creșterea costurilor la energie, schimbările climatice și limitarea resurselor.
Descriere	Proiectul pilot isi propune sa testeze intr-un mediu controlat eficienta ipotecilor pentru cladirile cu consum redus de energie. Proiectul va fi derulat de un consortiu dintre o bancă, un dezvoltator imobiliar, clienti/locatari/utilizatori finali și un auditor energetic si va demonstra beneficiile financiare, sociale si de mediu ale implementarii acestui produs in Romania.
Rolul participanților în Proiect	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consiliul Român pentru Clădiri Verzi va furniza suport și asistență în organizarea consorțiului. O varietate de organizații din sectorul public, privat sau ONG-uri, vor fi alese pentru a mări vizibilitatea și a multiplica impactul proiectului. ▪ Banca va consimți să ofere un credit adițional pentru cei ce cumpără/construiesc o locuinta care deține un certificat de eficiență energetic ▪ Auditorul energetic va afecta auditul așa cum a fost mandatat și va emite certificatul ▪ La un nivel anumit al venitului și la discreția băncii în privința criteriilor de creditare, unui cumpărător de imobil i se va oferi un credit mai mare pentru achiziția unei case eficiente energetic ▪ Dezvoltatorul imobiliar – fiind sigur de puterea financiară mai mare a celui ce urmeaza sa cumpere imobilul – va fi de acord să creeze un ansamblu rezidențial la standarde de eficiență energetică ridicate
Beneficii	<p>Promovarea Proiectului Pilot al Ipotecilor Verzi presupune:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Asistarea Consiliului Român pentru Clădiri Verzi în atingerea obiectivului lor de a promova eficiența energetică, de a proteja mediul și crește securitate energetică prin introducerea tehnologiilor de mediu in constructii. ▪ Poziționarea băncii ca un furnizor de produse financiare inovative ce se adresează viitoarelor nevoi ale proprietarilor ce urmeaza sa se confrunte cu facturi mai mari la energie. ▪ Posibilitatea viitorilor proprietari de imobil (clicenti) să obțină o casă mai valoroasă la un cost lunar redus și constant. Diferenta de rata lunară a creditului va fi anihilată de economiile de energie. ▪ Poziționarea dezvoltatorului de proiect ca si partener preferat (atat de banci cat si de clicenti potentiali) pentru noua generație a constructiilor. O crestere a constientizarii importantei cladirilor eficiente energetic de catre publicul larg presupune ca dezvoltatorul se va putea adresa ulterior unui numar mai mare de potentiali clicenti in cadrul proiectelor pe care le dezvolta..
Costuri	Impunerea reglementărilor europene de Performanță Energetică prin Directiva Performantei Energetice a Cladirilor (EPBD) va reduce semnificativ costurile adiționale pentru Dezvoltatorul Imobiliar, client/propietar de imobil și auditorul energetic. Banca va avea costuri minime legate de aceste schimbări de creditare prin includerea certificatelor energetice.
Riscuri și Factori de constrangere	<p>Riscurile Proiectului Pilot pot fi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lipsă a cererii cauzată de situația pieței (nu ține de eficiența energetică). Acest risc este inerent tuturor participanților din sectorul imobiliar ▪ Riscul de neplata - Acesta ar putea fi atenuat pentru că venitul disponibil lunar al celor ce și-au cumparat casa eficienta energetic va fi la fel sau chiar mai mare decât în cazul unor achizitii de case mai puțin eficiente energetic cu o volatilitate mai mică față de prețurile la energie și la valoarea caselor ▪ O performanță mai slabă decât cea estimată inițial la economia de energie prin integrarea în construcție a echipamentelor și materialelor selectate. Acest risc este redus datorită garanției furnizate de producător, iar performanța modelelor și a materialelor verzi este ușor de previzionat. Certificatul de energie va fi ca o garanție în favoarea economiilor de energie. ▪ O supraevaluare a economiilor de energie din partea auditorilor energetici. Asociația Auditorilor din România are, totuși, standarde destul de stricte și implementează un program de instruire pentru auditorii actuali sau viitori. ▪ Căderea prețurilor la energie poate reduce indicatorul “ROI” al investiției inițiale. Majoritatea analiștilor prezic că prețurile la energie , în cel mai fericit caz, se vor modera, și în cel mai rău caz, vor fi mult mai mari datorită creșterii economice mondiale previzionate și a intrării pe piața mondială a unor noi jucători. ▪ Riscul financiar al băncii în proiectul pilot va fi limitat pentru că numărul imobilelor construite va fi finit, iar succesul derulării produsului și a rezultatelor tehnice poate fi analizat înainte de a implementa conceptul la o scară mai largă.
Următorii pași?	Persoanele interesate sunt rugate să contacteze pe Steven Borncamp sau pe Anca Bieru la info@RoGBC.org sau pot suna la +40(0)21 – 222 – 5135

Green Mortgages for Romania

Opportunity	Energy Efficient or “Green” mortgages represent a potential for Romania to take the lead in the region for introducing an innovative and virtually cost free financial tool for reducing energy costs, improving energy security, and increasing adoption of better construction technology, materials and techniques. This is a promising opportunity today and a necessity for the future given growing political, societal, and business concern over rising energy costs, climate change concerns, and scarce resources.
Description	A pilot project would create a controlled environment via a consortium between a bank, a real estate developer, home buyers and an energy auditor to implement energy efficient mortgages for a specific project in Romania to demonstrate its financial, social and environmental benefits.
Role of the project participants	<ul style="list-style-type: none"> ▪ The Romanian Green Building Council would provide promotional support and assistance in organizing the consortium. A variety of other public sector, private and non-governmental organizations would be enlisted to provide visibility multiply the impact of the project. ▪ A Bank that offers mortgages would agree to extend an additional loan amount to buyers of a specific housing development that achieves a top energy efficiency certification. ▪ The Energy Auditor would perform the audit as currently mandated and provide the certificate. ▪ At a given level of income and subject to the bank’s existing loan criteria... a Home Buyer would be offered a larger loan contingent on purchase of an energy efficient home. ▪ The Real Estate developer – confident of the greater spending power of the home buyer – would agree to create a residential or mixed use development with high energy efficiency standards.
Benefits	<p>Promotion of the Green Mortgage Pilot Project would:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assist the Romanian Green Building Council and other relevant organizations in achieving their goal to promote energy efficiency, environmental protection, and energy security by greening construction activity. ▪ Position the Bank as a provider of an innovative financial product that addresses the future needs of homeowners facing higher energy costs. ▪ Allow the Home Buyer to obtain a nicer and more valuable home at minimal to no incremental monthly cost. The higher monthly loan payment would be offset by energy savings. ▪ Establish the Real Estate developer as a “builder of choice” of the next generation of homes. A nascent, but rapidly growing awareness in Romania of the benefits of greater energy efficiency in a home suggests the developer would benefit from greater desirability of the units and more purchasing power from the intended customers.
Costs	The mandatory imposition of the EU Energy Performance in Buildings Directive (EPBD) means there are no incremental costs on the part of the Real Estate Developer, Home Buyer, or Energy Auditor. The Bank would have minimal costs related to a process change to include the energy certificate in their loan decisions.
Risks & Mitigating Factors	<p>Risks of the Green Mortgage Pilot Project could include:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lack of demand related to the general market (not specific to any consideration of energy efficiency). This risk is inherent for all participants in home construction. ▪ Default Risk. This should be mitigated as the monthly available income of home buyers will be the same or better than less efficient housing units with less volatility from higher energy prices and greater home values. ▪ Lower than expected performance of energy saving equipment and materials. This risk can be considered low as equipment is often guaranteed for performance by the manufacturer and the performance of green design and materials is quite predictable. The energy certificate would, in fact, provide assurance to the savings. ▪ Overestimation of energy efficiency savings by the certified auditors. The Energy Auditors Association of Romania does, however, have strict standards, and is implementing a significant training program for current and future auditors. ▪ Falling energy prices can reduce the ROI of the initial energy efficiency investment. Most analysts predict that energy prices will, at best, moderate and, at worst, be significantly higher in the future based on predicted global growth and the entrance of new economic actors on the market. ▪ The financial risk to Bank in the pilot project will be limited as the number of units in the development is finite and the success of the uptake of the product and initial technical results can be assessed before rolling out the product on a wider scale.
Next Steps?	Interested persons should contact Steve Borncamp or Anca Bieru at info@RoGBC.org or call +40(0)21-222-5135 to discuss further details.