



IX Dni Oszczędzania Energii

Efektywność energetyczna, a ocena zdolności kredytowej inwestorów

Andrzej Cwynar

Zastępca Managera Oddziału Noble Bank

Podstawowe informacje

- **Od kiedy?**

od I kwartału 2013 roku do 2018 roku

Listopad 2012 – opublikowanie wytycznych dla budynków

Grudzień 2012 – nabór banków

I kwartał 2013 – kredyt z dotacją w ofercie banków

- **Ile?**

300 000 000 zł to jest około 12 000 domów, mieszkań o niskim zapotrzebowaniu na energię

- **Dotacja** na częściową spłatę kredytu bankowego osoby fizycznej, która jest właścicielem / użytkownikiem wieczystym lub zawarła umowę z deweloperem / SM



Sposób składania wniosków

- Wnioski o dotację NFOŚiGW składane jednocześnie z wnioskiem kredytowym w banku (który zawarł umowę współpracy z NFOŚiGW)
- Banki dopiero zostaną wyłonione
- Wykaz banków będzie publikowany na stronie internetowej NFOŚiGW

Wysokość dofinansowania

W przypadku domów jednorodzinnych:

- a) standard NF40 – EUco 40 kWh/(m²*rok) – dotacja 30 000 zł brutto;
- b) standard NF15 – EUco 15 kWh/(m²*rok) – dotacja 50 000 zł brutto;

W przypadku lokali mieszkalnych:

- c) standard NF40 – EUco 40 kWh/(m²*rok) – dotacja 11 000 zł brutto;
- d) standard NF15 – EUco 15 kWh/(m²*rok) – dotacja 16 000 zł brutto.

Euco – energia użytkowa potrzebna do ogrzewania

Brutto – gdyż dotacja stanowi przychód, który należy uwzględnić przy corocznym rozliczeniu podatku dochodowego od osób fizycznych.

Warunki szczegółowe dofinansowania

- W przypadku nie osiągnięcia zakładanego standardu NF15 dotacja może być obniżona do poziomu przewidzianego dla standardu NF40.
- W przypadku nie osiągnięcia zakładanego standardu NF40, dotacja nie zostanie udzielona.
- Jeśli część powierzchni domu jednorodzinnego / lokalu mieszkalnego wykorzystywana będzie do prowadzenia działalności gospodarczej (w tym wynajmu), to wysokość dofinansowania pomniejsza się proporcjonalnie np. jeśli działalność gospodarcza będzie prowadzona na 20% powierzchni całkowitej, to wysokość dofinansowania zmniejsza się o 20%.
- W przypadku, gdy działalność gospodarcza będzie prowadzona na powierzchni przekraczającej 50% domu jednorodzinnego / lokalu mieszkalnego przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do dofinansowania.
- Zakończenie budowy musi nastąpić w terminie do 3 lat od dnia podpisania umowy kredytu.
- Dofinansowaniu nie podlegają przedsięwzięcia zrealizowane przed dniem zawarcia umowy o kredyt (może być w trakcie budowy)
- Wypłata dotacji następuje po zrealizowaniu przedsięwzięcia wraz z potwierdzeniem uzyskania efektu ekologicznego, rozumianego jako potwierdzenie osiągnięcia standardu energetycznego.

Spłata

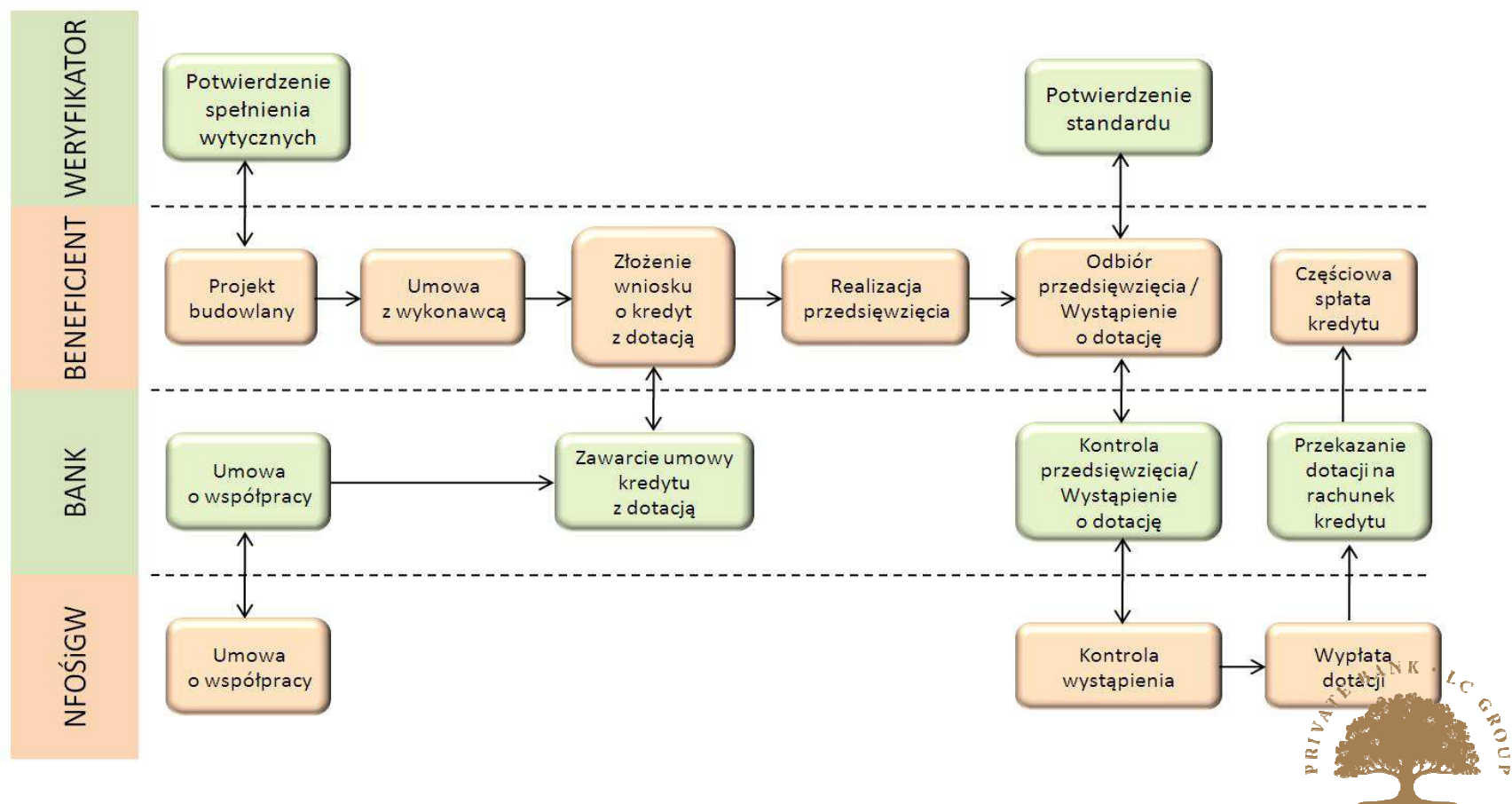
- Spłata części kapitału kredytu następuje poprzez przekazanie dotacji przez NFOŚiGW na podstawie wystąpienia banku potwierdzającego zrealizowanie przedsięwzięcia.

Budowa domu jednorodzinnego przez osobę fizyczną

SCHEMAT POSTĘPOWANIA

dopłaty do kredytów na budowę domów energooszczędnych

Budowa domu przez osobę fizyczną



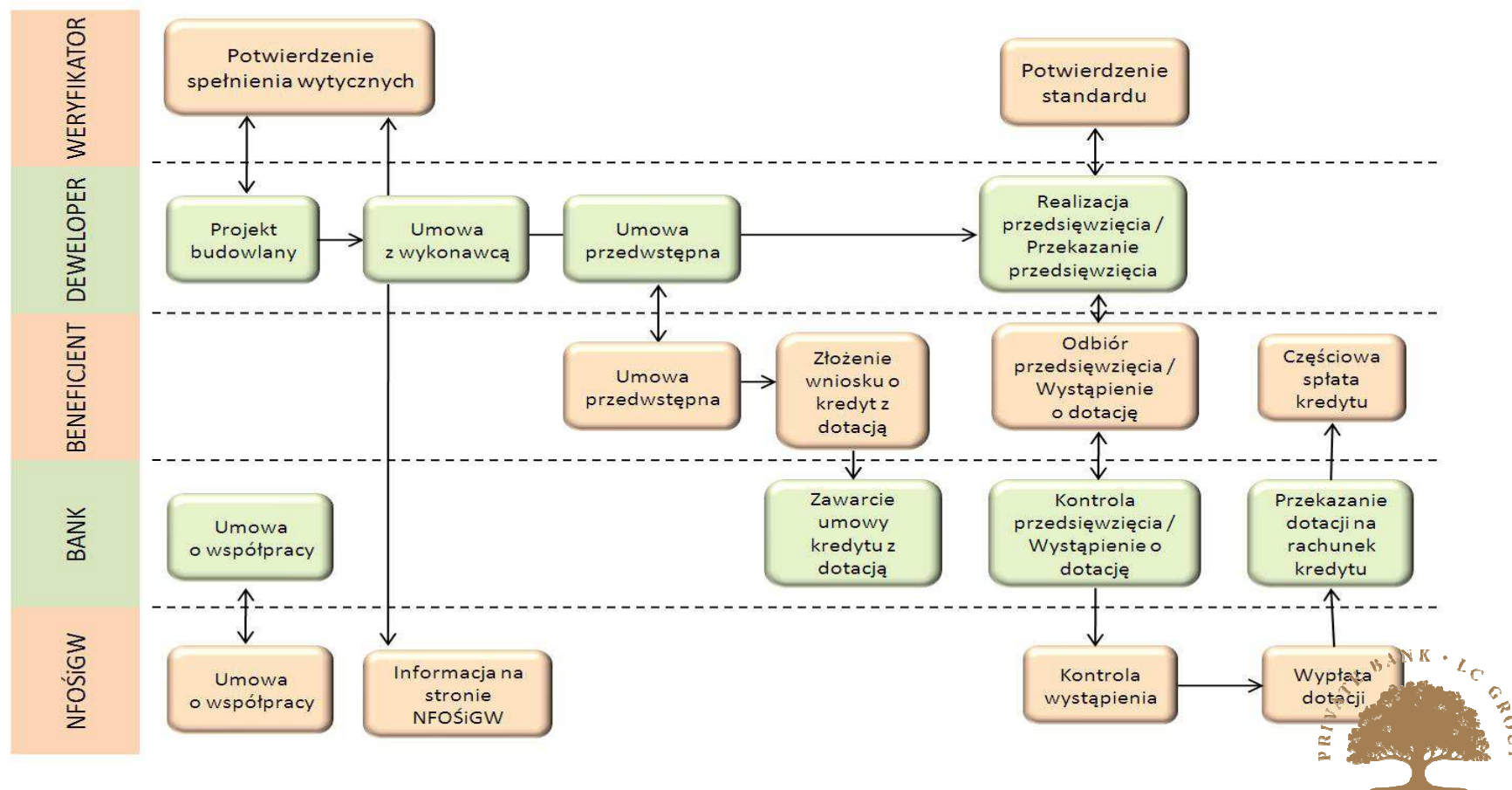
NOBLE BANK

Zakup domu lub mieszkania od dewelopera / SM

SCHEMAT POSTĘPOWANIA

dopłaty do kredytów na budowę domów energooszczędnych

Zakup domu/mieszkania od dewelopera



NOBLE BANK

Cena mieszkania i dopłata NFOŚiGW

Mieszk. (Kwh/mkw/rok)	Cena zakupu	Dopłata NFOŚiGW	Roczny koszt ogrzewania
Standard (105)	250 000	Brak	1 900
Energooszczędny (40)	270 000	11 000	800
Pasywny (15)	290 000	16 000	300

Założenie:

- Mieszkanie 50mkw

Koszt budowy i dopłata NFOŚiGW

Dom (Kwh/mkw/rok)	Koszt budowy	Koszt budowy za 1mkw	Dopłata NFOŚiGW
Standard (105)	375 000	2 500	brak
Energooszczędny (40)	412 500	2 750	30 000
Pasywny (15)	487 500	3 250	50 000

Założenia:

- 150mkw przykładowa powierzchnia domu
- 2500zł minimalny koszt budowy domu; powierzchni użytkowej; dom wykończony pod klucz
- 10% o tyle wyższe koszty wybudowania domu energooszczędnego
- 30% o tyle wyższe koszty wybudowania domu pasywnego

Koszt ogrzewania i oszczędności

Dom (Kwh/mkw/rok)	Roczne koszty ogrzewania	Oszczędności roczne	Oszczędności miesięczne
Standard (105)	4 650	0	0
Energooszczędny (40)	1 950	2 700	225
Pasywny (15)	675	3 975	331

Założenia:

- 31zł - roczny koszt ogrzewania 1 mkw domu standard (105)
- 13zł - roczny koszt ogrzewania 1 mkw domu energooszczędnego (40)
- 4,5zł - roczny koszt ogrzewania 1 mkw domu standard (105)

Rata kredytowa, min. dochody netto

Dom (Kwh/mkw/rok)	Rata kredytu	Koszty kredytu	Minimalne dochody netto
Standard (105)	2 248	0	5 000
Energooszczędny (40)	2 473	-225	5 500
Pasywny (15)	2 922	-674	6 000

Założenia:

- Okres kredytu: 30lat
- Oprocentowanie: 6%
- Waluta: PLN
- 4 os w rodzinie
- brak zobowiązań kredytowych, KK, LK

Wnioski

- Standardowy koszty wybudowania domu przyjmowany przez Banki to 2500-3500/mkw
- Uwaga: przy wyższym standardzie Banki mogą chcieć ograniczyć kredytowanie, tak by koszt budowy nie przekroczył 3500/mkw zatem klient będzie musiał wnieść wkład własny (płynność)
- Plus: roczne oszczędności wynikające z mniejszego zużycia energii na ogrzewanie znacznie przekraczają koszty kredytu
- Minus: banki raczej nie będą chciały zmniejszać przyjmowane koszty utrzymania domu (które wynoszą 1000-1300zł) z uwagi na niższe koszty zużycia energii (tylko 200-300/m-c)
- Plus: nieznacznie zwiększają się wymagane dochody netto aby otrzymać kredyt tj. po osiągnięciu pewnego pułapu (min. 5000zł) to każde 500zł dodatkowego dochodu to ok.. 50 000zł większe zdolności kredytowej