



En busca de una financiación adecuada para la vivienda verde y asequible

Madrid

**Congreso de Edificios de Energía Casi Nula
7 Mayo 2014**

Contenido



- Evaluando la vivienda verde y social
- El reto: ¿cómo puede el sector de la vivienda desencadenar una real transición ecológica ?
- Encontrando los modelos financieros adecuados para la rehabilitación de viviendas
- El papel de la Unión Europea

Taking stock on green social housing



Figure 1: Trends of stock evolution in the residential sector (million homes)

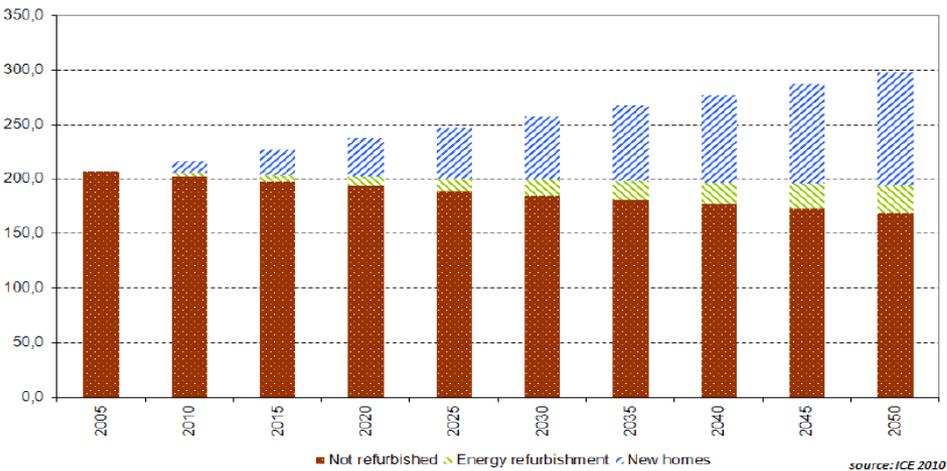
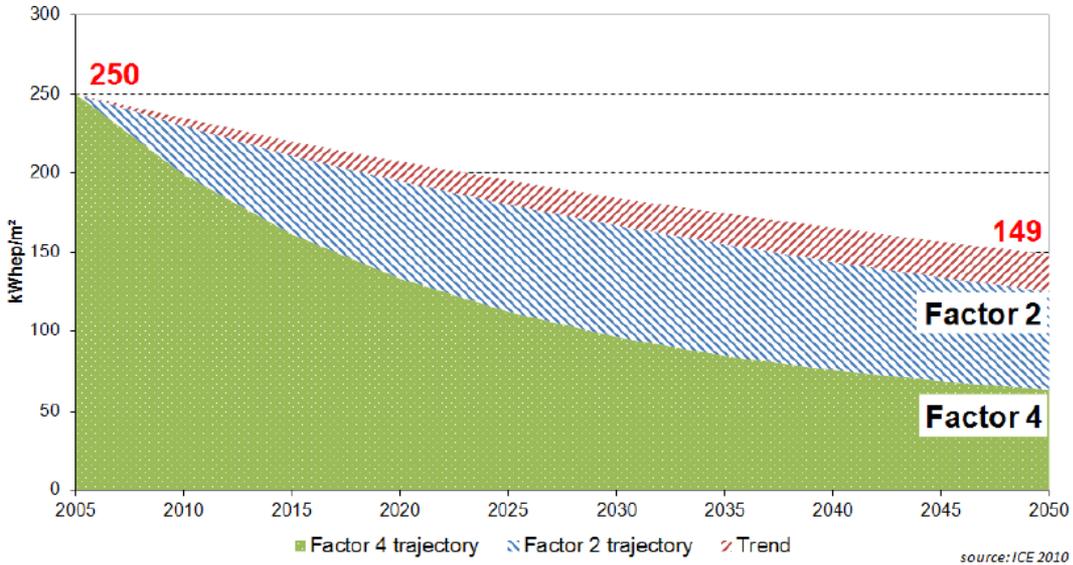


Figure 2: Average evolution of energy consumption in the residential sector.



¿Cómo puede el sector de la vivienda realmente desencadenar su transición ecológica?



- ❑ Tendiendo puentes entre la financiación y los proyectos
- ❑ Desarrollando nuevos modelos de financiación:
 - Préstamos blandos, fondos rotatorios con dinero publico
 - Fondos de garantía para actuar de efecto palanca en la financiación privada(préstamos, y también bonos o acciones)
 - Mercado financiero
 - Financiación por terceros / inversión
- ❑ Desarrollo de una línea de proyectos:
 - Asistencia para hacer “bancables” los proyectos: madurez técnica y tamaño crítico
 - Sumatorio de pequeños proyectos individuales
 - Estandarización de los contratos

- ❑ Porqué no endurecer los estándares de energía en vivienda?
- ❑ El marco normativo actual consiste en :
 - Para rehabilitación: Requisitos mínimos nacionales de rendimiento energético de los edificios que conduzcan a un coiste mínimo durante el ciclo de vida estimado (EPBD)
 - Para nueva construcción: obligación de construir los edificios casi cero entre 2018 y 2020 (EPBD)
 - Indicadores nacionales de objetivos de eficiencia energética para 2020 (EED); por ejemplo, en Rumania, 17% de reducción en el uso final de la energía en relación a 2009; Lituania, 17% (reduction of 740 ktoe); Alemania, mejora anual de la producción energética del 2.1% de media hasta 2020
- ❑ no son necesarias nuevas medidas legislativas a nivel de rendimiento energético → la clave está en la financiación del bajo carbono/ energía limpia!

Finding the right financial models for housing refurbishment



❑ ESQUEMAS DE PRÉSTAMOS BLANDOS: EL EJEMPLO DE KFW

Los esquemas de préstamos blandos son mecanismos en los que la financiación pública atenúa el coste de los mismos, y son normalmente gestionados por bancos privados. Los intereses oscilan entre el 1 y el 2 % para una duración entre 10 y 30 años PERO se priorizan a grupos de “éxito garantizado” para favorecer la expansión del mercado de la eficiencia energética

❑ INVERSIÓN POR TERCEROS Y CONTRATOS DE RENDIMIENTO ENERGÉTICO.

Las ESEs financian y garantizan los ahorros sobre la base de recuperar los costos de la inversión con los ahorros obtenidos PERO es raramente se utilizan para la financiación de la rehabilitación profunda. La mayor parte de los contratos se basan en modelos de ahorro garantizados que no aportan nuevas soluciones financieras: casi todos los proyectos de rehabilitación utilizan préstamos al propietario.

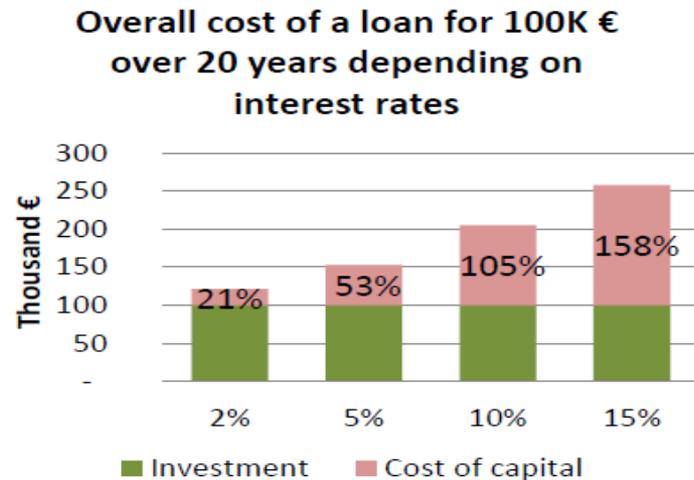
❑ FINANCIACIÓN SOBRE LOS RECIBOS Y EL PACTO VERDE DEL REINO UNIDO

Se trata de unos préstamos ligados a la propiedad y no a las familias, que pueden tener una duración de hasta 25 años, que permite que las mejoras en eficiencia puedan financiarse sin costes iniciales y devolverse mediante un cargo en los recibos de la luz PERO los intereses suelen ser de un 7% por encima de los habituales hipotecarios.

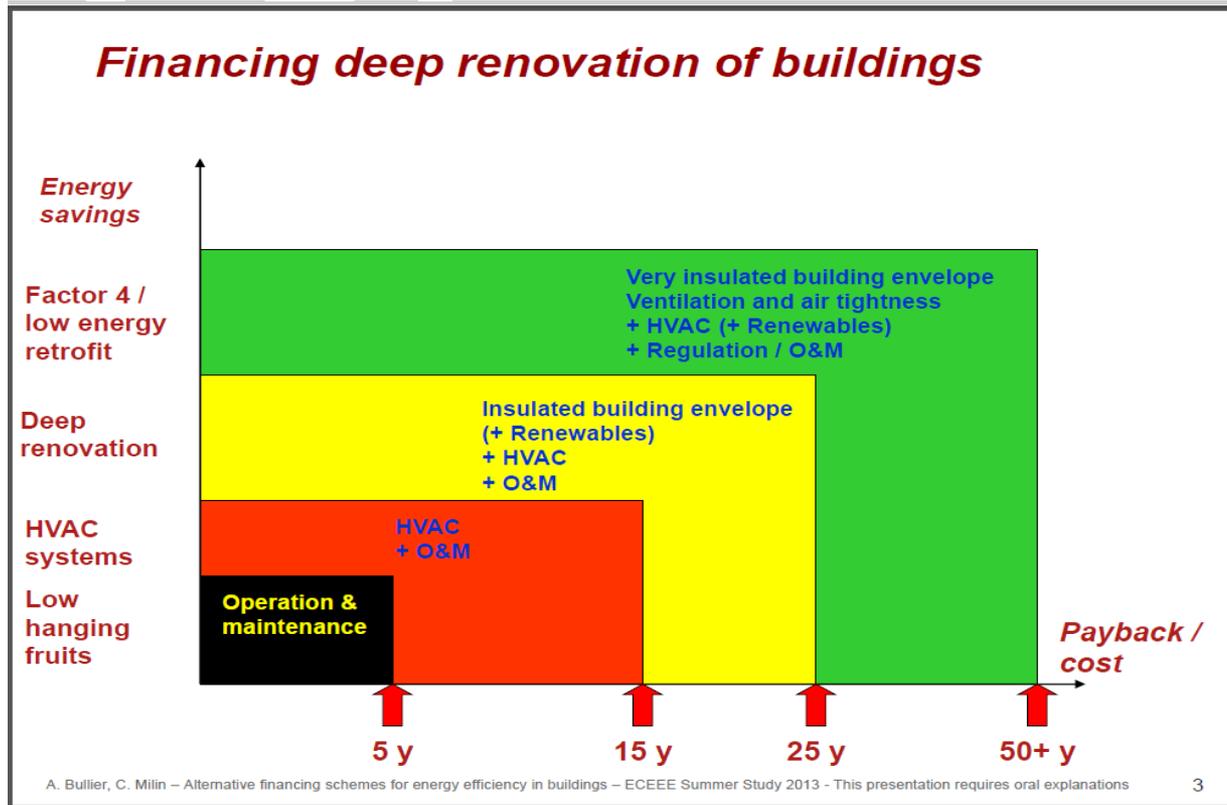
❑ Garantías financieras

Por ejemplo, el Fondo de Eficiencia Energética de Bulgaria BgEEF garantiza los préstamos cuando las ESEs emprenden contratos de rendimiento energético EPCs, lo que significa que garantizan las pérdidas en caso de impago por parte de la ESE; suministra una serie de garantías en los contratos que reducen el riesgo de retraso en los pagos lo que repercute en una reducción en el conjunto de los costes de financiación.

- ❑ Todos estos esquemas tienen un factor común: reducir la percepción del riesgo de las inversiones → en consecuencia reducen la tasa de interés



- ❑ Pero también tienen el mismo tipo de limitación: no están adaptados a gran escala, largo término, rehabilitaciones profundas





Los ingredientes que faltan

- ❑ Entidades intermediarias (privadas o públicas) que puedan cubrir a la vez, las necesidades financieras de los promotores de vivienda social y los recursos financieros de otras fuentes → alcanzar la masa crítica para reducir los costes de transacción

Ejemplos: La Housing Finance Corporation, Public Third Party Investor ENERGIES POSIT IF, Bulgarian Energy efficiency fund (BEEF)

- ❑ Una legislación adecuada que permitiría el desarrollo de un mercado financiero de bajo carbono

Estandarización de los contratos de servicios energéticos (EPC)

Transferencia de cuentas debidas al ahorro de energía en una cartera de recursos de inversores o como recursos subyacentes de bonos.

El papel de la Unión Europea



- ❑ La Eficiencia Energética es parte del marco de trabajo de Energía y Clima 2030
 - La Comisión Europea considera que para alcanzar una reducción del 40% comparada con 1990, de gases de efecto invernadero en 2030 necesitaríamos ahorrar aproximadamente un 25% de energía en 2030 (también en referencia a 1990).
 - “esto requerirá grandes inversiones en el sector de la construcción [...].”

- ❑ En su Comunicación sobre un Resurgimiento Industrial Europeo constata la necesidad de: **“crear una disponibilidad de 25 mil millones de euros para préstamos del BEI a la eficiencia energética en el sector de la vivienda residencial,”**

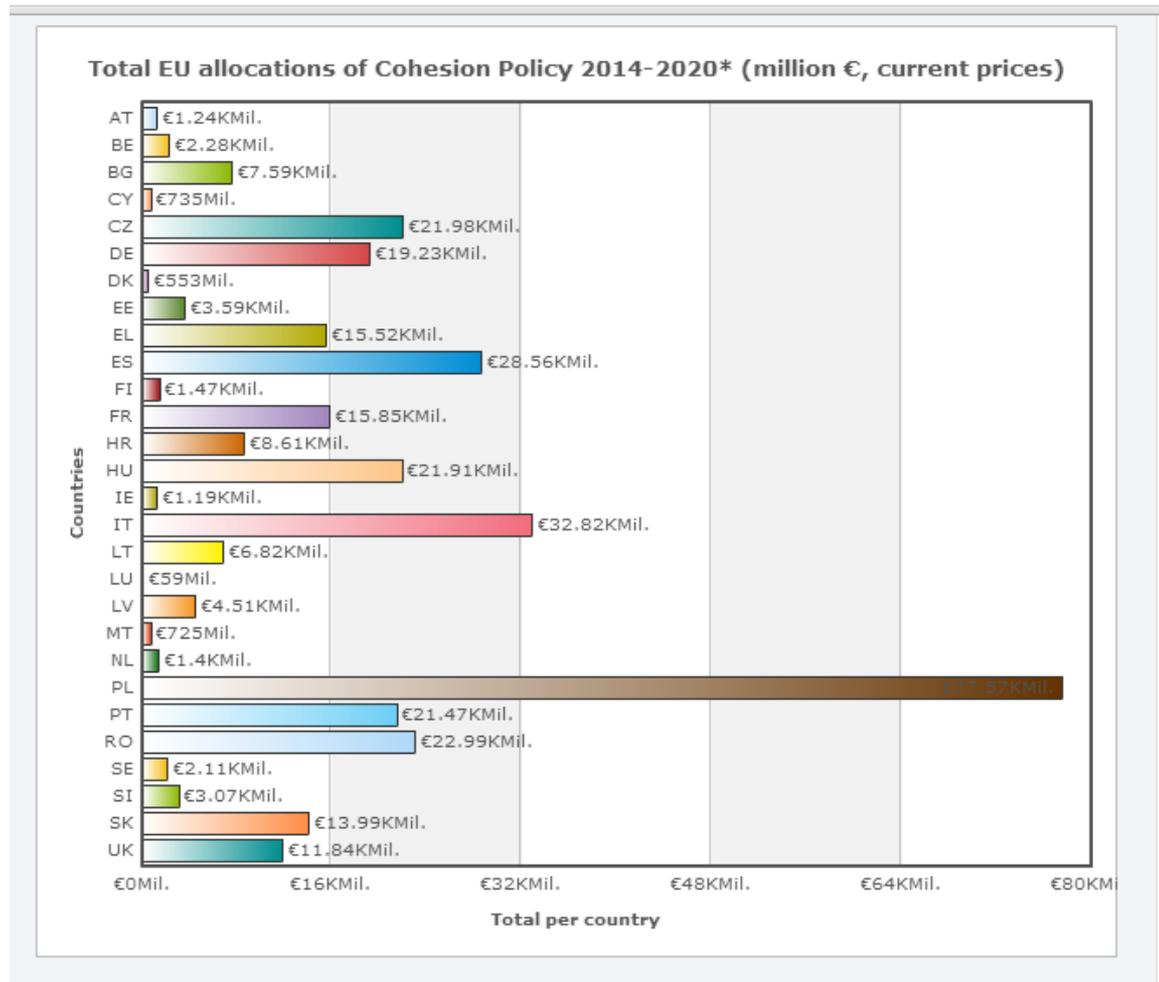
- ❑ En los Fondos Estructurales y de Inversión 2014-2020.



- 1) Se imponen unos porcentajes mínimos obligatorios en los FEDER que deben ser invertidos en energías sostenibles, incluyendo la eficiencia energética (desde un 12% para las regiones menos desarrolladas hasta el 20% para las más desarrolladas);
- 2) Se duplican los fondos asignados para Energía Sostenible y Eficiencia Energética, con un presupuesto de 23 mil millones bajo el objetivo temático nº 4 “Transición hacia una economía baja en carbono”;
- 3) Se amplía, más allá de los FEDER, el abanico de elegibilidad incluyendo a los Fondos de Cohesión (donde la vivienda estaba excluida) y el Fondo Social Europeo (apoyando la formación de la mano de obra en green jobs (empleos verdes) para fomentar las inversiones en eficiencia energética en edificios.
- 4) Se da la posibilidad de utilizar los Fondos para crear préstamos a la renovación.



- ❑ REINO UNIDO: La Housing Finance Corporation Limited (THFC) recibió 12 millones de libras del London Green Fund (respaldado or el FEDER) en marzo de 2013.
- Los préstamos se registrarán a los proveedores de vivienda social.
- Hasta ahora: 3 asociaciones de vivienda se han asegurado un préstamo en conjunto de 50 millones de libras.
- Requisito medioambiental: nivel 4 del Código de Hogares Sostenibles



Conclusiones



- ❑ La transición ecológica en el sector de la vivienda asequible es una necesidad (por razones climáticas, de calidad de vida y económicas) PERO
- ❑ Se requiere dar pasos muy concretos (financiación, reglamentación, asistencia al desarrollo de proyectos...) que sólo pueden llevarse a cabo con intervención pública: Comisión Europea, BEI, Estados miembro, gobiernos regionales y locales.
- ❑ Es clave tener entidades específicamente dedicadas que actúen como intermediarios financieros/agregados
- ❑ Los ejemplos pioneros (en UK, Bulgaria, Francia) necesitan ser replicados.

Contact: info@housingeurope.eu



References :

Julien Dijol, Policy Coordinator

julien.dijol@housingeurope.eu

- Bullier, Adrien/Milin, Christophe (2013): alternative financing schemes for energy efficiency in buildings, ECEEE summer study proceedings
- SF Energy Invest: <http://sf-energyinvest.eu/>
- SHELTER : <http://www.shelterproject-iee.eu/>
- CASH: <http://urbact.eu/fr/projects/low-carbon-urban-environments/cash/homepage/>