




Разумно инвестиране в „Зелен дом“




Как да използваме жилищните кредити, за да плащаме по-малко всеки месец и да се възползваме от следните предимства:

Превъзходно качество на сградата и висок комфорт 

По-ниски разходи за енергия и поддръжка на дома 

По-добро здраве и жилищни условия за Вашето семейство 

По-голяма екологична отговорност към нашата планета 



**SMARTER
FINANCE
FOR
FAMILIES**

Какво е „Зелен дом“?



Проектите за „зелени“ жилища трябва да отговарят на множество стриктни критерии, за да бъдат сертифицирани. Те трябва да бъдат добре обмислени още в етапа на проектиране, като негативното въздействие върху околната среда от изграждането и функционирането на жилищната сграда трябва да бъде елиминирано или сведено до минимум. Ето някои от основните компоненти на един „Зелен дом“:

Енергийна ефективност и „зелена“ енергия

Прилагайки принципите на Биоклиматичното проектиране с превъзходна сградна обвивка - значително подобрена изолация, по-добри врати и прозорци, както и по-ефективни отопление, охлаждане и вентилация според принципите на стандарт „Пасивна къща“, „Зелените домове“ са с минимален разход на енергия. Използването на „зелена“ енергия, произведена на място или в близост до сградата или доставяна от енергийни доставчици, осигурява значително намаляване или пълно елиминиране на използването на енергия от изкопаеми горива.

Местоположение

Строителството на „Зелен дом“ не се извършва върху земи с важно значение за биоразнообразието или върху зелени площи в града. Местоположението трябва да осигурява на собственика лесен достъп до обществен транспорт, както и до разположени в близост търговски обекти, училища и др., които да намалят до минимум необходимостта от ползване на личен автомобил в града.

Устойчиви и здравословни материали

В „Зелен дом“ се използват материали, които са безопасни за обитателите и производството им оказва слабо въздействие върху околната среда. Тежките строителни материали се произвеждат близо до обекта, за да се избегне въздействието на транспорта върху природата. Използват се и материали от рециклирани отпадъци. Трайните материали означават по-малко разходи за ремонт, по-малко строителни отпадъци и намалено въздействие върху околната среда с течение на времето.

Вътрешен микроклимат

За да се гарантира, че въздухът е едновременно свеж и чист по всяко

време на денонощието, се използва високоефективна механична вентилация с рекуперация или естествена вентилация (или и двете). Избират се бои, покрития и лепила, които не съдържат опасни за обитателите на дома вещества.

Биоклиматичен дизайн: Осветление, засенчване и др.

„Зелените домове“ използват принципите на „биоклиматичния дизайн“, които включват засенчване през лятото и използване на слънчевото греене през зимата чрез подходяща ориентация на сградата и поставяне на засенчващи устройства на прозорците. Вътрешното осветление е проектирано да осигури безопасна, продуктивна и комфортна среда с минимално потребление на енергия. Подкрепят се проектните решения, при които се осигурява естествена дневна светлина без прегряване на помещението през лятото. Използва се подходяща растителност, която предпазва домовете от сурови зимни ветрове и прегряване от лятното слънце.

Строителна площадка и управление на имота

При изграждането на „Зелен дом“ се гарантира, че сградата не уврежда или унищожава околната среда (намаляване / елиминиране на ерозията, защита на съществуващите дървета и биоразнообразието на терена). В допълнение обитателите получават информация и имат необходимите съоръжения (например зона за компостиране, зона за събиране на рециклирани отпадъци и др.) да управляват домовете си по екологично отговорен начин, за да гарантират, че с времето домът ще има неутрално въздействие върху планетата. Озеленяването е създадено чрез креативно използване на местни растения, за да се сведе до минимум ефектът на „градския топлинен остров“, да се намали нуждата от пестициди, торове и напоителни системи.

Други принципи за „зелено“ проектиране

Всеки „Зелен дом“ се проектира и изпълнява с високо качество, за да се намалят до минимум ремонтните дейности и тежките строителни работи при настъпили промени в нуждите на собственика. Интелигентният дизайн дава възможност за различно използване

на жилището при промяна на нуждите на семейството или настаняването на нови собственици с различни нужди. Принципите на зеленото строителство изискват по-сериозни усилия за планиране и „интегрирано проектиране“ с участието на различни специалисти, за да се осигурят оптимални резултати, максимално използване на пространството, избягване на скъпоструващи грешки в строителството и минимизиране на отпадъците в строителния процес.



Центърът за енергийна ефективност ЕнЕфект е една от първите организации в България, специализирани в областта на енергийната ефективност, основан през 1992 г. в отговор на острата нужда от пестене на енергия във всички сфери на обществения живот. Едни от най-активно развиващите направления в дейността на ЕнЕфект през последните 15 години са енергийната ефективност в сградите с акцент върху пасивните и почти нулево енергийните сгради (NZEBs) и обученията на специалисти в тези области.

„Зелените домове“, сертифицирани от ЕнЕфект като партньор на международната програма „SMARTER Finance for families“, трябва да отговарят на високи критерии за енергийна ефективност и качество на въздуха в помещенията, отсъствие на вредни материали и покрития, качествено и ефективно осветление, както и много други характеристики, които осигуряват един по-здравословен и уютен дом с висока дълготрайна стойност.

За повече информация:

www.eneffect.bg

Как да намерите баланса когато инвестирате в своя нов дом ?



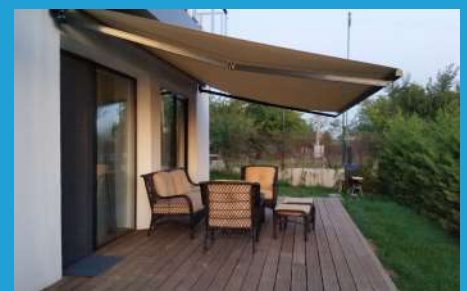
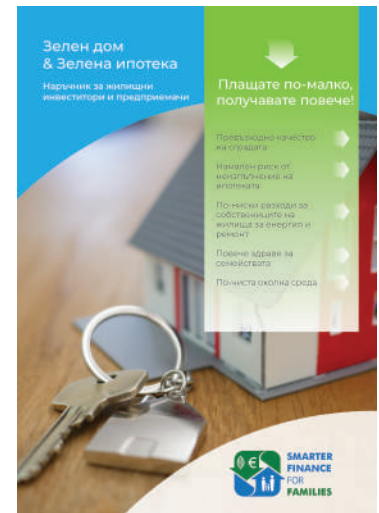
Има пряка зависимост между енергийната ефективност, високите екологични характеристики на жилището и качеството на проектирането, строителството, и разходите за експлоатация. Поради притеснението си от използването на банково финансиране, често собствениците на жилища вземат неоптимални решения, като предпочитат да инвестират по-малко средства в процеса на проектиране и строителство (често избират домове само по най-ниската "цена на квадратен метър"). Това води до закупуване на жилища, които имат по-големи разходи за отопление и поддръжка, по-честа нужда от ремонти, а в същото време представляват актив с по-ниска дългосрочна стойност в сравнение със „Зелените домове“.

Най-изгодният момент да се инвестира във високо ниво на енергийна ефективност и екологични характеристики на жилището е моментът, когато започва неговото проектиране. Това е особено важно по отношение на избора на най-подходящата ориентация на сградата, нейната форма и разпределението на остъклените части, както и за изпълнението на

покрива, прозорците и стените, които влияят значително на енергийните характеристики на сградата. След завършване на конструкцията, тяхното коригиране е по-трудно и скъпо.

Разумното финансиране често е най-добрият избор. Чрез него едновременно се осигуряват нужните финансови

ресурси в началото на строителния процес и в същото време се създадат условията собствениците да могат да компенсират ранните си инвестиции в качество и енергийна ефективност (чрез месечни ипотечни плащания) с постигнатите спестявания (чрез намалени месечни сметки за енергия и ремонти).



Девет еднофамилни жилищни сгради в България са включени в базата данни на Институт Пасивна къща, а три са получили реномирования международен сертификат. Под номер 4736 е вписана нова сграда в село Войнеговци с полезна отопляема площ от 152 m², построена изцяло с материали, произведени в България. Концепцията на проекта на Пасивна къща България е да покрие енергийния клас „А“ за нетно потребление на енергия според българските норми и същевременно да следва концепцията и да спазва стандартите на Пасивната къща за осигуряване на комфорт през целия сезон при минимални експлоатационни разходи. Потребната енергия за отопление и вентилация е 12 kWh/(m²a), а за охлаждане е 7 kWh/(m²a), а действителните разходи напълно отговарят на планираните. Пасивна къща България организира на място курсове за Сертифицирани проектантите на пасивни сгради и редовно участва в деня на отворените врати на Институт Пасивна къща, като интересът нараства с всяка изминала година.

Примерни финансови разчети: По-ниски месечни разходи със „Зелен дом“

i Този пример сравнява едно типично за българския пазар жилище „ново строителство“ в сграда, която притежава клас на енергопотребление „В“ (задължителен според Наредба №7 за енергийна ефективност в сгради) и жилище, което отговаря на критериите за сертифициране като „Зелен дом“. Изчислена е „общата месечна цена на собственост“, която включва плащането на вноски по ипотечен заем и енергийните разходи за жилището. Чрез нея може да се сравни финансовото натоварване върху собственика на жилището.

Апартамент енергиен клас „В“ по Наредба №7

Апартамент със сертификат „Зелен дом“

Нето спестяване при използване на „Зелена ипотека“ (в лева)*

Продажна цена на 70 m ² апартамент в многофамилна сграда с ДДС	196 000	207 550
Размер на заема при 20% собствено участие	156 800	166 040
Месечна вноска по кредита (погасяване на равни вноски)	682,4	674,42
Средни месечни разходи за енергия	124,25	51,33
Месечна цена на собственост: вноска по кредита + енергия	806,65	725,75
Нетни месечни спестявания – „Зелен дом“ спрямо апартамент клас „В“	0	80,90
Нетни годишни спестявания – „Зелен дом“ спрямо апартамент клас „В“	0	970,76

* Приемане: Пазарна цена: 1400 евро/ m²; Срок на кредита: 30 години;

Разходи и спестявания, свързани с енергоспестяващите мерки

КОНСТРУКТИВНИ ПАРАМЕТРИ

Увеличение на разходите за строителство поради изпълнение на екологични мерки (%)	0%	15%
Разходи за строителство (лв./m ²)	1100	1265,00
Допълнителни разходи за строителство поради изпълнение на екологични мерки (лв./m ²)	0	165,00
Общи допълнителни разходи за строителство от екологични мерки за дома (лв.)	0	11 550,00

КОНСУМАЦИЯ НА ЕНЕРГИЯ

Консумация на енергия за отопление и вентилация (kWh/m ² / год.)	110	25
Консумация на енергия за битова топла вода (kWh/m ² / год.)	40	30
Консумация на енергия за климатизация (охлаждане) (kWh/m ² / год.)	15	5
Консумация на енергия за осветление (kWh/m ² /год.)	15	10
Обща консумация на енергия за апартамента (kWh/m ² /год.)	180	70

РАЗХОДИ ЗА ЕНЕРГИЯ

Средна цена на електроенергия (лв./kWh с ДДС)	0,2	0,2
Средна цена на природен газ (лв./kWh с ДДС)	0,1	0,1
Годишни разходи за отопление и вентилация (лв./m ² /год.)	11,00	2,50
Годишни разходи за битова топла вода (лв./m ² /год.)	4,00	3,00
Годишни разходи за охлаждане (лв./m ² /год.)	3,00	1,00
Годишни разходи за осветление (лв./m ² /год.)	3,00	2,00
Общ годишен разход на енергия (лв./m ² /год.)	21,3	8,8
Общ годишен разход на енергия за апартамент 70 m ² (лв.)	1491,00	616,00
Среден месечен разход за енергия за апартамент 70 m ² (лв.)	124,25	51,33

НАМАЛЯВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЕНЕРГИЯ

Средна месечна икономия на разходите за енергия – „Зелен дом“ спрямо апартамент клас „В“	0.00	72,92
--	------	-------

Изчисление на параметрите на ипотечния кредит**

	Апартамент енергиен клас „В“ по Наредба №7	Апартамент със сертификат „Зелен дом“
Размер на апартамента (m ²)	70	70
Цена на апартамента (евро)	196 000	207 550
Процент на собствено участие	20%	20%
Размер на собственото участие	39 200	41 510
Лихвен процент (фиксиран за целия период)	3,25%	2,75%
Срок на кредита (години)	25	25
Размер на кредита (лв.)	156 800	166 040
Месечна вноска по кредита (погасяване на равни вноски)	682,4	674,42

** Тези изчисления са индикативни за потенциалните спестявания от използването на ипотечен заем за закупуване в „Зелен дом“. Това не е оферта за ипотечен кредит или друг кредитен продукт. Промените в лихвения процент, цената на енергията и разликата между прогнозираните и действителните енергийни характеристики на сградата могат да променят резултатите значително.

Наредба 7 за енергийна ефективност на сгради определя минималните национални изисквания за енергийна ефективност на сгради и изискуемия клас на енергопотребление, който трябва да се постигне от всяка нова сграда и при обновяване, реконструкция на съществуващи сгради.

Актуализирано: декември 2019 г.

За повече информация, моля, посетете: www.eneffect.bg



За повече информация

dtzanev@eneffect.bg

ksimeonov@eneffect.bg

+359 2 963 1714



Този проект е финансиран по програмата на Европейския съюз за изследвания и иновации "Хоризонт 2020" (Споразумение за безвъзмездна помощ № 847141).