

## ZAPROSZENIE DO ZGŁASZANIA UWAG DOTYCZĄCYCH INICJATYWY (bez oceny skutków)

<b>TYTUŁ INICJATYWY</b>	Budynki energooszczędne: ramy portfela służącego zwiększeniu pożyczek na renowacje energetyczne.
<b>WIODĄCA I ODPOWIEDZIALNY DZIAŁ</b>	<b>DG</b> DG ENER – DZIAŁY B3 i B2
<b>PRAWDOPODOBNY INICJATYWY</b>	<b>RODZAJ</b> Przyjęcie aktu delegowanego przez Komisję Europejską
<b>ORIENTACYJNY TERMIN</b>	I kwartał 2026 r.
<b>INFORMACJE DODATKOWE</b>	<a href="#">Dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (europa.eu)</a> <a href="#">Finansowanie efektywności energetycznej (europa.eu)</a>

*Dokument przeznaczony wyłącznie do celów informacyjnych. Nie przesądza on o ostatecznej decyzji Komisji co do tego, czy inicjatywa ta zostanie zrealizowana, ani o jej ostatecznej treści. Wszystkie opisane tu elementy inicjatywy, w tym jej harmonogram, mogą ulec zmianie.*

### A. Kontekst polityczny, określenie problemu i analiza zgodności z zasadą pomocniczości

#### Kontekst polityczny

Budynki w UE odpowiadają za 42% końcowego zużycia energii tego segmentu i ponad jedną trzecią jego emisji gazów cieplarnianych związanych z energetyką. Renowacja budynków w sposób minimalizujący zużycie energii i emisje dwutlenku węgla ma zasadnicze znaczenie dla osiągnięcia pełnej dekarbonizacji UE do 2050 r., a jednocześnie może przyczynić się do konkurencyjności gospodarki europejskiej i wspierania bezpieczeństwa energetycznego, przystępności cenowej i lepszej jakości życia.

Niedawno opublikowana [dyrektywa \(UE\) 2024/1275 \(1\)](#) w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (wersja przekształcona) stanowi podstawę unijnej polityki w zakresie renowacji energetycznych i najważniejsze narzędzie realizacji [inicjatywy „Fala renowacji”\(2\)](#). W dyrektywie tej ustanowiono przepisy dotyczące dekarbonizacji budynków w całej UE zgodnie z celami [Europejskiego Zielonego Ładu\(3\)](#) i [REPowerEU\(4\)](#). W art. 17 wzmocniono ramy prawne i polityczne, aby uruchomić inwestycje w renowacje energetyczne i kierować je tam, gdzie są najbardziej potrzebne, dbając, by nikogo nie pominąć.

#### Problem, któremu ma zaradzić inicjatywa

Mimo licznych korzyści płynących z renowacji energetycznej tempo tych renowacji unijnych zasobów budowlanych i skala inwestycji były jak dotąd niewystarczające do osiągnięcia celów w zakresie klimatu i energii na lata 2030 i 2050. Aby rozwiązać ten problem, przekształcona dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków zawiera zestaw przepisów mających służyć pobudzeniu renowacji budynków. Na przykład państwa członkowskie są zobowiązane do przyjęcia krajowych planów renowacji budynków zawierających cele, polityki i środki tak, aby sektor budowlany mógł w pełni przyczynić się do oszczędności energii i szerszych strategii dekarbonizacji.

Panuje zgoda co do tego, że inwestorzy prywatni i instytucje finansowe mają do odegrania główną rolę w zwiększaniu tempa i zakresu renowacji, przede wszystkim przez skrócenie czasu od ponoszenia początkowych kosztów renowacji do momentu uzyskania związanych z nią korzyści, a także przez działanie

<sup>1</sup> [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/?uri=OJ:L\\_202401275](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/?uri=OJ:L_202401275)

<sup>2</sup> [https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/renovation-wave\\_en](https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/renovation-wave_en)

<sup>3</sup> [https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal\\_pl](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_pl)

<sup>4</sup> [https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal/repowerEU-affordable-secure-and-sustainable-energy-europe\\_pl](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal/repowerEU-affordable-secure-and-sustainable-energy-europe_pl).

w charakterze zaufanych partnerów dla właścicieli budynków w niektórych punktach aktywacji renowacji energetycznych (sytuacje, w których właściciele budynków zwykle rozważają rozpoczęcie renowacji), jak np. (re)finansowanie zakupu.

Czynniki wpływające na dostępność finansowania z instytucji finansowych i jego wykorzystanie przez właścicieli budynków obejmują: (i) początkowe koszty renowacji oraz związane z nimi ryzyko i postrzeganie zwrotu; (ii) stosunkowo rozdrobniony popyt, ponieważ własność budynków jest zazwyczaj mniej skoncentrowana niż w przypadku innych rodzajów aktywów; (iii) nieodpowiednia oferta dla niektórych kategorii właścicieli budynków, zwłaszcza tych o niższych przychodach lub starszych (ze względu na wysokie zabezpieczenia i wymagane gwarancje oraz koszt kapitału i tytuł własności); (iv) brak informacji i niski poziom wiedzy na temat dostępnego finansowania; oraz (v) liczne i uciążliwe procedury lub ograniczenia regulacyjne w dostępie do wsparcia publicznego (technicznego i finansowego), które mogą zniechęcać właścicieli i podmioty finansujące oraz utrudniać łączenie wsparcia publicznego z finansowaniem prywatnym.

Wobec braku ukierunkowanych i skutecznych działań publicznych kierowanych do instytucji finansowych obecne niewystarczające ramy finansowania mogą utrudnić pełne wdrożenie inicjatywy „Fala renowacji”. Instytucje finansowe prawdopodobnie skoncentrują się również na najmniej ryzykownych operacjach finansowania, pozostawiając samym sobie gospodarstwa domowe znajdujące się w najtrudniejszej sytuacji i budynki o najgorszej charakterystyce energetycznej. Krótko mówiąc, obecne niedoskonałości rynku utrzymałyby się, a nawet mogłyby się zaostrzyć, ze względu na większe potrzeby inwestycyjne.

Aby rozwiązać ten problem, w ramach przekształcenia dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków współprawodawcy powierzyli Komisji przygotowanie aktu delegowanego ustanawiającego kompleksowe ramy portfela do dobrowolnego stosowania przez instytucje finansowe. Celem jest zwiększenie wolumenu pożyczek na renowacje dotyczące charakterystyki energetycznej, zgodnie z celami Unii Europejskiej w zakresie dekarbonizacji, przy jednoczesnej ochronie gospodarstw domowych znajdujących się w trudnej sytuacji i zwróceniu szczególnej uwagi na budynki o najgorszej charakterystyce energetycznej (art. 17 ust. 10).

## **Podstawa działania UE (podstawa prawna i analiza zgodności z zasadą pomocniczości)**

### **Podstawa prawna**

Art. 17 ust. 10 dyrektywy (UE) 2024/1275 w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.

### **Praktyczna potrzeba działania na poziomie UE**

Inicjatywa wdraża wymóg prawny przyjęcia przez Komisję aktu delegowanego, jak określono w art. 17 ust. 10 przekształconej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.

## **B. Co ma osiągnąć inicjatywa i w jaki sposób?**

Ogólnym celem aktu delegowanego jest wspieranie kredytodawców w zwiększaniu wolumenu pożyczek na renowacje energetyczne oraz określenie najlepszych praktyk, aby zachęcić ich do podejmowania działań w odniesieniu do budynków o najgorszej charakterystyce energetycznej zgodnie z celami Unii Europejskiej w zakresie dekarbonizacji, a także do ochrony gospodarstw domowych znajdujących się w trudnej sytuacji.

W ramach prac nad przygotowaniem aktu delegowanego Komisja zamierza:

- dokonać ewidencji obecnych przepisów na temat: ujawniania informacji, sprawozdawczości, informacji dla konsumentów i warunków udzielania kredytów, ram ostrożnościowych i ram zrównoważonego finansowania oraz powiązanych przepisów, w tym ram prawnych dotyczących systematyki, dyrektywy w sprawie kredytów hipotecznych i dyrektywy w sprawie kredytów konsumenckich, które odnoszą się do finansowania budynków, w celu zidentyfikowania potencjalnych luk, barier i synergii;
- zbadać możliwości synergii z innymi działaniami wdrażanymi na podstawie dyrektywy w sprawie efektywności energetycznej i dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (w tym wytycznych dla państw członkowskich i podmiotów rynkowych dotyczących odblokowania prywatnych inwestycji w efektywność energetyczną na podstawie art. 30 ust. 10 przekształconej dyrektywy w sprawie efektywności energetycznej oraz oceny systemów finansowania efektywności energetycznej i renowacji budynków na szczeblu unijnym i krajowym na podstawie art. 30 ust. 16 przekształconej dyrektywy w sprawie efektywności energetycznej i jej art. 9 ust. 8 oraz z inicjatywami prowadzonymi przez inne departamenty Komisji i inne instytucje (w tym w zakresie wykorzystania instrumentów finansowych na rzecz efektywności energetycznej w ramach polityki spójności, Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności oraz innych odpowiednich programów kierowanych przez UE);

- przeanalizować, w jaki sposób instytucje finansowe, we współpracy z organami publicznymi, mogłyby bardziej się angażować w renowacje służące poprawie charakterystyki energetycznej, na przykład: (i) opierając się na istniejących ramach regulacyjnych, w szczególności na sprawozdawczości i ujawnianiu informacji; (ii) wyznaczając samokwantyfikacyjne cele, na przykład przy opracowywaniu nowych produktów finansowych lub dostosowywaniu istniejących, w tym w zakresie normalizacji oraz rozwoju umiejętności i potencjału pracowników w zakresie efektywności energetycznej; oraz (iii) zacieśniając współpracę z zainteresowanymi stronami i zapewniając łatwiejszy dostęp do informacji;
- zbadać, w jaki sposób zapewnić, aby gospodarstwa domowe znajdujące się w trudnej sytuacji również korzystały z kompleksowych ram portfela.

#### **Prawdopodobne skutki**

Ponieważ ramy portfela są dobrowolne, ich wpływ będzie zależał od stopnia ich wykorzystania. Oczekuje się jednak, że instytucje finansowe, które zdecydują się zastosować się do środków proponowanych w akcie delegowanym, przeznaczą większą część swojego bilansu na finansowanie renowacji dotyczących charakterystyki energetycznej, ze szczególnym uwzględnieniem budynków o najgorszej charakterystyce energetycznej.

Zestaw środków przewidzianych w akcie delegowanym nie będzie prawnie wiążący. W związku z tym, oprócz stopnia wykorzystania, ich wpływ będzie zależał od ich skuteczności i adekwatności w odniesieniu do konkretnych wyzwań i barier napotykanych przez państwa członkowskie, instytucje kredytowe, podmioty rynkowe i właścicieli budynków.

Właściciele budynków o najgorszej charakterystyce energetycznej (tj. o niskiej charakterystyce energetycznej i niskiej klasie charakterystyki energetycznej) najbardziej skorzystają z łatwiejszego dostępu do finansowania i wsparcia, pod warunkiem że kompleksowe ramy portfela oparte na akcie delegowanym zostaną wprowadzone i skutecznie pomogą w reorientacji kredytowej.

#### **Monitorowanie w przyszłości**

Biorąc pod uwagę, że wdrożenie ram portfela jest dobrowolne, Komisja planuje ocenić i monitorować wyniki aktu delegowanego poprzez wykorzystanie istniejących forów do dyskusji z zainteresowanymi stronami (np. instytucjami finansowymi). Obejmuje to kontakty z DG FISMA i jej grupami zainteresowanych stron, a także inicjowanie takich dyskusji w ramach europejskiej koalicji na rzecz finansowania efektywności energetycznej.

### **C. Lepsze stanowienie prawa**

#### **Ocena skutków**

Ten akt delegowany nie będzie wiążący dla instytucji finansowych i państw członkowskich. Zostanie w nim zaproponowane raczej podejście i zestaw środków, które instytucje finansowe mogą uwzględnić, co pomoże im zwiększyć wolumen pożyczek na renowacje związane z charakterystyką energetyczną. W związku z tym ocena skutków nie jest konieczna.

#### **Strategia konsultacji**

Niniejsze konsultacje mają na celu zebranie od szerokiego grona zainteresowanych stron w sposób formalny i ustrukturyzowany opinii/wizji na temat wartości dodanej ram portfela, które mają ukierunkować instytucje finansowe i ułatwić dostęp do finansowania renowacji budynków służących poprawie charakterystyki energetycznej oraz powiązanych zasadniczych elementów. Jest to również okazja do zebrania odpowiednich danych i informacji zwrotnych na temat: (i) obecnego finansowania renowacji służących poprawie charakterystyki energetycznej i roli instytucji finansowych; (ii) potencjalnych barier i przeszkód; (iii) najlepszych praktyk i przyszłych możliwości zwiększenia poziomu finansowania; oraz (iv) interakcji z istniejącym prawodawstwem, w tym z ramami zrównoważonego finansowania.

Zainteresowane strony, do których adresowane jest zaproszenie to: przedstawiciele państw członkowskich, organy publiczne na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym, organy regulacyjne sektora bankowego, banki komercyjne i krajowe banki prorozwojowe oraz inne podmioty rynku finansowego zaangażowane w finansowanie nabywania i renowacji budynków, promotorzy nieruchomości i projektów, przedstawiciele przemysłu, przedsiębiorstwa/agencje mieszkalnictwa socjalnego, organizacje społeczeństwa obywatelskiego i ośrodki analityczne.

Zgodnie ze strategią Komisji w zakresie lepszego stanowienia prawa, polegającą na opracowywaniu inicjatyw opartych na najlepszej dostępnej wiedzy, naukowców, organizacje akademickie i stowarzyszenia naukowe posiadające wiedzę fachową w zakresie finansowania renowacji budynków i funkcjonowania ram regulacyjnych

dla instytucji finansowych zachęca się również do przedstawienia odpowiednich opublikowanych i wstępnych badań naukowych, analiz i danych. Szczególnie cenne byłyby dokumenty podsumowujące obecny stan wiedzy.

Niniejsze zaproszenie do zgłaszania uwag jest dostępne we wszystkich 24 językach urzędowych na portalu Komisji „Wyraź swoją opinię” przez cztery tygodnie. Wyniki zostaną udostępnione komitetowi ds. charakterystyki energetycznej budynków, grupie ekspertów ds. dyrektywy w sprawie efektywności energetycznej, grupie ekspertów z państw członkowskich ds. zrównoważonego finansowania oraz na platformie ds. zrównoważonego finansowania. Zostaną one również ogłoszone na stronie internetowej DG ENER. Sprawozdanie zbiorcze zostanie przygotowane w ciągu ośmiu tygodni od zakończenia procesu.

Konsultacje publiczne, oparte na informacjach zwrotnych otrzymanych w odpowiedzi na zaproszenie do zgłaszania uwag, mają zostać przeprowadzone później. Następnie Komisja przeprowadzi konsultacje z instytucjami finansowymi na poziomie technicznym, korzystając z istniejących inicjatyw.

Ten trój etapowy proces konsultacji umożliwi Komisji zebranie i rozważenie uwag od szerokiego grona zainteresowanych stron, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiednich „technicznych” interakcji i pracy.

### **Powody prowadzenia konsultacji**

Konsultacje publiczne pomogą w dopracowaniu aktu delegowanego przez zadawanie mocno ukierunkowanych pytań.

### **Grupa docelowa**

Zainteresowane strony, do których skierowane będą konsultacje publiczne, to te same podmioty, do których kierowane jest niniejsze zaproszenie do zgłaszania uwag.