ПРОЕКТ НА НАЦИОНАЛЕН ПЛАН ЗА СГРАДНО ОБНОВЯВАНЕ

Съкратена версия

Съдържание

1. Резюме 2
2. Стратегическа рамка и цели 5
   2.1. Връзка с европейската и националната политика 5
   2.2. Национална визия за сградния фонд до 2050 г. 8
   2.3. Количествени цели 10
3. Състояние на сградния фонд 14
   3.1. Жилищни сгради 14
   3.2. Нежилищни сгради 16
   3.3. Най-лошо представящи се сгради 19
   3.4. Енергийна бедност и социални аспекти 21
4. Основни бариери пред сградното обновяване 23
   4.1. Финансови бариери 23
   4.2. Регулаторни и нормативни ограничения 25
   4.3. Пазарни и институционални пречки 27
   4.4. Административни и процедурни затруднения 28
   4.5. Поведенчески фактори и информационен дефицит 30
   4.6. Капацитет на строителния сектор и пазара 31
5. Национална траектория за обновяване 33
   5.1. Жилищен сектор 33
   5.2. Нежилищен сектор 34
   5.3. Очаквани ефекти 36
6. Инвестиционни потребности и финансова рамка 37
   6.1 Инвестиционен мащаб 37
   6.2 Разлика между инвестиционните потребности и наличния финансов ресурс 38
   6.3 Стратегия за преодоляване на разликата във финансирането 40
   6.4 Публичен и частен ресурс за сградно обновяване 42
   6.5. Национален фонд за декарбонизация 47
   6.6. Социална защита 49
7. Политики и мерки 50
   7.1. Регулаторна рамка 50
   7.2. Пазарна инфраструктура 52
   7.3. Декарбонизация на отоплението и интеграция на възобновяеми източници 54
   7.4. Кръгова икономика и устойчиви материали 57
   7.5. Умения, обучение и квалификация 58
   7.6. Информационни кампании и повишаване на осведомеността 59
8. Управление, изпълнение и мониторинг 60
   8.1. Институционална рамка 61
   8.2. Разпределение на отговорностите 61
   8.3. Индикатори и механизми за наблюдение 62
   8.4. Периодична актуализация на Плана 62

1. Резюме

1.1. Контекст и необходимост от трансформация

Националният план за сградно обновяване е разработен в изпълнение на изискванията на Директива (ЕС) 2024/1275 относно енергийните характеристики на сградите и определя дългосрочна траектория за трансформация на сградния фонд до 2050 г. Основната цел е постепенното превръщане на съществуващите сгради в фонд от сгради с нулеви емисии чрез ускоряване на обновяването, интеграция на възобновяеми енергийни източници и декарбонизация на отоплението.

В България значителна част от сградния фонд е построена преди въвеждането на съвременни изисквания за енергийна ефективност и се характеризира с ниски топлотехнически характеристики, остарели отоплителни системи и висок потенциал за енергийни спестявания. В тази връзка, трансформацията на сградния сектор е ключова не само за постигането на климатичните цели на ЕС, но преди всичко за подобряване на енергийната сигурност, повишаване на конкурентоспособността на икономиката, намаляване на разходите за енергия на домакинствата и повишаване на качеството на градската и вътрешния микроклимат в сградите.

1.2. Основни цели до 2030, 2040 и 2050 г.

Планът определя количествена траектория за намаляване на енергийното потребление и за ускоряване на темпа на сградно обновяване.

До 2030 г.:

- намаление на средното потребление на първична енергия в жилищния сграден фонд с **най-малко 16% спрямо 2020 г.;**
- обновяване на около **55,9 млн. m² жилищна площ**;
- обновяване на **най-лошите 16% от нежилищния сграден фонд**;
- ускоряване на обновяването на публичните сгради с **минимален годишен темп от 3%**.

До 2035 г.:

- намаление на средното потребление на първична енергия в жилищния фонд с **20–22%**;
- общо обновяване на около **79 млн. m² жилищна площ**;
- обновяване на **най-лошите 26% от нежилищния сграден фонд до 2033 г**.

До 2040 г. и 2050 г.:

- постепенно увеличаване на темпа на обновяване и внедряване на нисковъглеродни технологии;
- постигане на **дълбока декарбонизация на сградния сектор** и трансформация на националния сграден фонд в **фонд от сгради с нулеви емисии до 2050 г.**

1.3. Инвестиционен мащаб и ключови предизвикателства

Постигането на целите на плана изисква мащабни и дългосрочни инвестиции в сградно обновяване. Процесът обхваща:

- **267,5 млн. m² обитавана жилищна площ**;
- около **76 млн. m² нежилищен сграден фонд**, включително публични и частни сгради.

Основните предизвикателства пред ускоряването на обновяването включват:

- силна зависимост от краткосрочни грантови програми;
- ограничен достъп до дългосрочно кредитно финансиране;
- недостатъчно развитие на гаранционни и комбинирани финансови инструменти;
- административна сложност и продължителни процедури за подготовка на проекти;
- ограничен административен капацитет на местно ниво;
- липса на устойчив пазар за сградно обновяване.

Допълнително предизвикателство представлява високият дял на домакинствата в риск от енергийна бедност – приблизително **28,5% от населението**, което налага диференцирани механизми за финансова подкрепа.

1.4. Финансова рамка и стратегически инструменти

Планът предвижда постепенно преминаване от модел, основан основно на грантово финансиране, към **по-диверсифицирана финансова архитектура**, която комбинира публични и частни инвестиции.

Основните стратегически инструменти включват:

- **грантови програми** за ускоряване на обновяването, особено в началните етапи;
- **комбинирани финансови продукти** (грант + кредит) за мобилизиране на частни инвестиции;
- **гаранционни инструменти** за намаляване на риска за финансовите институции;

- развитие на **Националния фонд за декарбонизация** като ключов финансов механизъм;
- създаване на **мрежа от центрове за комплексно обслужване (ЦКО)** за техническа помощ и подготовка на проекти;
- внедряване на **паспорти за сградно обновяване** като инструмент за поетапно планиране на инвестициите;
- развитие на **ESCO модели и договори за енергийни услуги**.

Тази финансова рамка има за цел да създаде устойчив пазар за сградно обновяване и да мобилизира значителен частен капитал за изпълнение на дългосрочната стратегия.

1.5. Очаквани икономически, социални и екологични ефекти

Изпълнението на Националния план за сградно обновяване ще доведе до значителни икономически, социални и екологични ползи.

Енергийни и екологични ефекти

- значително намаляване на първичното енергийно потребление в сградния сектор;
- увеличаване на дела на възобновяемите източници в сградите;
- намаляване на емисиите на парникови газове;
- подобряване на качеството на въздуха.

Икономически ефекти

- мобилизиране на значителни инвестиции в строителния сектор;
- стимулиране на иновации и развитие на нови технологии;
- създаване на устойчив пазар за услуги и продукти в областта на енергийната ефективност;
- повишаване на разполагаемия доход на домакинствата;
- създаване на нови работни места и повишаване на конкурентоспособността на икономиката.

Социални ефекти

- намаляване на разходите за енергия на домакинствата;
- ограничаване на енергийната бедност;
- подобряване на качеството на вътрешната среда и здравословните условия на живот;

- модернизация на публичната инфраструктура и подобряване на качеството на публичните услуги.

2. Стратегическа рамка и цели

2.1. Връзка с европейската и националната политика

Националният план за сградно обновяване е разработен в изпълнение на изискванията на **Директива (ЕС) 2024/1275 относно енергийните характеристики на сградите**, която представлява основната законодателна рамка на Европейския съюз за намаляване на енергийното потребление и емисиите на парникови газове в сградния сектор.

Сградният сектор има ключова роля за постигането на европейските цели за климатична неутралност. Сградите формират значителен дял от крайното енергийно потребление и емисиите на парникови газове в Европейския съюз, което прави подобряването на техните енергийни характеристики основен инструмент за декарбонизация на икономиката.

Актуализираната директива поставя цел до **2050 г. сградният фонд на ЕС постепенно да се трансформира в фонд от сгради с нулеви емисии**, като се увеличи темпът на обновяване на съществуващите сгради и се въведат по-строги изисквания за енергийните характеристики на новите сгради.

Минимални изисквания към енергийните характеристики

Държавите членки трябва:

- да задават и редовно актуализират **минималните изисквания за енергийните характеристики** за сгради и сградни компоненти за постигане на равнища на оптимални разходи;
- да приемат **методология** за изчисляване на енергийните характеристики на сградите, вземайки предвид проектните условия и качеството на вътрешната среда.

Директивата определя различни цели и механизми за обновяването на жилищните и нежилищните сгради.

Жилищни сгради

За жилищния сектор директивата изисква държавите членки да определят национална траектория за постепенно намаляване на средното потребление на първична енергия на сградния фонд. Тази траектория трябва да осигури:

- намаление на средното потребление на първична енергия на жилищния сграден фонд с **най-малко 16% до 2030 г.** спрямо нивото от 2020 г.;
- намаление с **20–22% до 2035 г.**;

- постепенно намаляване след 2035 г. в съответствие с целта за превръщане на сградния фонд в **фонд от сгради с нулеви емисии до 2050 г.**

Тази траектория следва да бъде постигната чрез приоритетно обновяване на сградите с най-лоши енергийни характеристики и чрез постепенно увеличаване на темпа на обновяване на жилищния фонд.

Нежилищни сгради

За нежилищните сгради директивата въвежда **минимални стандарти за енергийни характеристики (Minimum Energy Performance Standards)**, насочени към обновяване на сградите с най-лоши показатели.

Държавите членки трябва да осигурят:

- обновяване на **най-лошите 16% от нежилищните сгради до 2030 г.**;
- обновяване на **най-лошите 26% от нежилищните сгради до 2033 г.**, като минималните стандарти се определят на национално равнище.

Тези изисквания са насочени към ускоряване на обновяването на сградите с най-високо енергийно потребление и създаване на стабилна траектория за подобряване на енергийните характеристики на нежилищния сграден фонд.

Стандарти за нови сгради

Директивата въвежда нов стандарт за **сгради с нулеви емисии**, които се характеризират с много ниско енергийно потребление и нулеви или много ниски емисии на парникови газове при експлоатация.

Държавите членки трябва да гарантират, че:

- нови сгради, притежавани от публични органи, са **сгради с нулеви емисии** от 2028 г. и **всички нови сгради** са сгради с нулеви емисии от 2030 г. нататък – сградата с нулеви емисии трябва да отговаря на високи стандарти за енергийни характеристики, не трябва да отделя на място никакви емисии от изкопаеми горива и трябва да отделя нулеви или много ниски експлоатационни емисии на парникови газове;
- от 2026 г. новите големи сгради (над 1000 квадратни метра) имат собствен **изчислен потенциал за глобално затопляне (ПГЗ) през целия им експлоатационен срок**, разширено до всички нови сгради до 2030 г.

В тази връзка държавите членки трябва да разработят национални политики и мерки за **постепенно премахване на използването на изкопаеми горива за отопление и охлаждане**, включително чрез насърчаване на електрификацията на сградните системи и внедряването на възобновяеми източници.

Националният план за сградно обновяване се разработва в синергия и с **Директива (ЕС) 2023/2413 относно насърчаването на използването на енергия от възобновяеми източници**, която поставя допълнителни изисквания за увеличаване на дела на възобновяемата енергия в сградния сектор и за интегриране на възобновяеми технологии в сградните системи.

Други правила

Директивата:

- се стреми да гарантира, че новите сгради са проектирани така, че да **оптимизират потенциала за слънчева енергия** и изисква постепенното въвеждане на инсталации за слънчева енергия в сградите;
- въвежда схема за **паспорти за сградно обновяване** за поетапно насочване на собствениците на сгради към приоритетните мерки;
- определя изисквания за монтирането и оптимизирането на **технически сградни инсталации за подобряване на енергийните характеристики**;
- изисква монтирането на **зарядни точки за електрически превозни средства** и места за паркиране на велосипеди в нови и обновени сгради;
- създава схема за определяне на рейтинга на **готовност за интелигентно управление** на сградите, насърчавайки използването на интелигентни технологии за подобряване на енергийната ефективност и характеристики;
- се стреми да гарантира, че собствениците, наемателите и управителите на сгради имат **достъп до данните за сградните системи** и улеснява оперативната съвместимост на услугите и обмена на данни;
- изисква от държавите членки:
    - да **гарантират финансова подкрепа** и да се справят с пазарните пречки чрез стабилна рамка за публична подкрепа, финансови инструменти и комбинирани финансови продукти за дълбоко енергийно обновяване. Държавите членки трябва да насочват подкрепата приоритетно към сградите с най-лоши енергийни характеристики и към уязвимите домакинства, както и да осигуряват координация между национални програми, европейски фондове и финансови институции;
    - да създадат **работеща система за сертифициране на енергийните характеристики на сградите**, която гарантира, че всяка сграда разполага с валиден сертификат за енергийни характеристики. Сертификатите трябва да предоставят надеждна и сравнима информация за енергийното потребление на сградите,

като държавите членки осигуряват ефективен контрол върху тяхното издаване и използване и гарантират реалното им прилагане при продажба, отдаване под наем и обновяване на сградите;

- да създадат мрежа от **центрове за комплексно обслужване**, които да предоставят интегрирана информация, техническа помощ и консултации по целия процес на сградно обновяване. Центровете подпомагат подготовката на инвестиционни проекти и координацията между участниците в процеса на обновяване.
- да създадат система за **редовни независими инспекции** на отоплителни, вентилационни и климатични инсталации, извършвана от квалифицирани специалисти.

Комбинираното прилагане на тези политики създава рамката за постепенна декарбонизация на сградния сектор чрез повишаване на енергийната ефективност, увеличаване на дела на възобновяемите източници и намаляване на използването на изкопаеми горива.

2.2. Национална визия за сградния фонд до 2050 г.

Дългосрочната визия на Република България е до 2050 г. националният сграден фонд постепенно да бъде трансформиран в енергийно ефективен, нисковъглероден и устойчив, като съществуващите сгради бъдат поетапно обновени така, че да отговарят на изискванията за сгради с нулеви емисии.

Тази трансформация включва не само подобряване на енергийните характеристики на сградите, но и цялостна модернизация на сградната инфраструктура, която да осигури:

- значително намаляване на енергийното потребление;
- намаляване на емисиите на парникови газове;
- по-висок дял на възобновяемите източници в сградите;
- по-добро качество на вътрешната среда и комфорт на обитаване.

Визията за трансформация на сградния фонд се основава на няколко основни принципа.

Поетапно обновяване на съществуващите сгради

С оглед на мащаба на сградния фонд и необходимите инвестиции, обновяването се разглежда като дългосрочен процес, който се реализира поетапно до 2050 г. Това предполага комбиниране на цялостни и поетапни подходи за обновяване, включително използване на паспорти за сградно обновяване като инструмент за планиране на инвестициите във времето.

Приоритет към най-неефективните сгради

Особено внимание се отделя на сградите с най-лоши енергийни характеристики, които имат най-голям потенциал за енергийни спестявания и намаляване на емисиите. Приоритетното обновяване на този сегмент е ключов елемент от европейската и националната политика за сградния сектор.

Интеграция на възобновяеми източници и декарбонизация на отоплението

Трансформацията на сградния сектор включва постепенно намаляване на използването на изкопаеми горива и увеличаване на дела на възобновяемите източници на енергия. Това предполага внедряване на технологии като термопомпи, слънчеви системи и други нисковъглеродни решения за отопление и охлаждане.

Подобряване на качеството на вътрешната среда

Обновяването на сградите трябва да бъде съобразено не само с енергийните характеристики, но и с качеството на вътрешната среда, включително осигуряване на адекватна вентилация, комфортна температура и здравословни условия за обитаване.

Социална справедливост и достъпност

Политиките за сградно обновяване трябва да гарантират, че процесът на трансформация е социално справедлив и достъпен за всички групи от населението, включително домакинствата в риск от енергийна бедност.

Реализирането на тази визия е тясно свързано с изпълнението на ключовите стратегически документи в областта на енергетиката и климата на национално равнище. Националният план за сградно обновяване **доразвива и актуализира приоритетите на „Дългосрочната национална стратегия за подпомагане обновяването на националния сграден фонд от жилищни и нежилищни сгради до 2050 г.“**, като отчита новите изисквания на европейското законодателство. Планът допринася и за постигането на целите на **Интегрирания национален план в областта на енергетиката и климата на Република България 2021–2030 г. (актуализиран през 2024 г.)**, както и на **„Дългосрочната стратегия на Република България за смекчаване на изменението на климата до 2050 г.“** В дългосрочен план реализирането на тази визия ще доведе до значително подобряване на енергийните характеристики на сградния фонд, намаляване на зависимостта от изкопаеми горива, укрепване на сигурността на националната енергийна система, повишаване на разполагаемите доходи на българските домакинства и конкурентоспособността на българската икономика.

2.3. Количествени цели

Жилищни сгради

В съответствие с изискванията на Директива (ЕС) 2024/1275 относно енергийните характеристики на сградите държавите членки трябва да определят национална траектория за намаляване на средното потребление на първична енергия на жилищния сграден фонд. Съгласно директивата тази траектория трябва да осигури:

- намаление на средното потребление на първична енергия с **най-малко 16% до 2030 г.** спрямо нивото от 2020 г.;
- намаление **с 20–22% до 2035 г.**

Националният план за сградно обновяване определя количествени цели за обновяване на жилищния фонд, които позволяват постигането на тези изисквания чрез постепенно обновяване на сградите с най-лоши енергийни характеристики.

Съгласно пътната карта на плана до **2030 г.** се предвижда обновяване на приблизително **55 884 507 m² жилищна площ**, което ще доведе до спестяване на около **663 ktoe първична енергия**. Основната част от този обем се реализира чрез обновяване на **многофамилните жилищни сгради**, които концентрират значителна част от обитавания жилищен фонд и имат най-голям потенциал за енергийни спестявания.

Интензивното обновяване на многофамилните сгради в първия период се обяснява и с наличието на осигурен публичен ресурс за този сегмент, включително чрез действащи програми и мерки, финансирани от държавния бюджет и от европейски източници, сред които Националният план за възстановяване и устойчивост и други текущи национални програми за енергийна ефективност на жилищните сгради.

За периода **2031–2035 г.** се предвижда обновяване на допълнителни приблизително **23 277 292 m² жилищна площ**, което ще доведе до допълнителни спестявания на около **210,85 ktoe първична енергия**. През този период се очаква по-значителен принос на обновяването на **еднофамилните жилищни сгради**, за които могат да се въведат нови схеми с ефективно привличане на частни инвестиции.

Общо до **2035 г.** се предвижда обновяване на около **79 милиона m² жилищна площ**, което осигурява изпълнение на националната траектория за намаляване на средното потребление на първична енергия на жилищния сграден фонд съгласно изискванията на директивата към този период.

Обновяването на жилищните сгради се реализира чрез комбинация от:

- **цялостно обновяване на многофамилните жилищни сгради**, насочено към достигане на по-висок енергиен клас;
- **поетапно обновяване на еднофамилните жилищни сгради**, реализирано чрез последователни мерки, планирани в паспорти за сградно обновяване.

Табл. 1. Количествени цели за обновяване на жилищния сграден фонд

Период	Обновена площ – многофамилни	Обновена площ – еднофамилни	Общо обновена площ	Спестена първична енергия
до 2030 г.	48 263 259 m²	7 621 248 m²	**55 884 507 m²**	**663 ktoe**
2031–2035 г.	10 575 212 m²	12 702 080 m²	**23 277 292 m²**	**210,85 ktoe**
Общо до 2035 г.	**58 838 471 m²**	**20 323 328 m²**	**79 161 799 m²**	**873,85 ktoe**

Посочените стойности отразяват количественото измерение на националната траектория за намаляване на средното потребление на първична енергия на жилищния сграден фонд, определена съгласно изискванията на Директива (ЕС) 2024/1275 – намаление с най-малко 16% до 2030 г. и с 20–22% до 2035 г.

В дългосрочен хоризонт до **2050 г.** обновяването на жилищния сграден фонд следва да продължи в съответствие с целта на европейското законодателство за постигане на **декарбонизиран сграден фонд**. Съгласно пътната карта в плана основната част от обновяването на жилищните сгради, необходимо за изпълнение на изискванията на директивата за периода до 2035 г., обхваща приблизително **79 милиона m² жилищна площ от 267,5 млн. m² полезна площ на обитаваните жилищни сгради.** След този период процесът на обновяване следва да продължи чрез допълнителни мерки за повишаване на енергийната ефективност и постепенно внедряване на нисковъглеродни технологии в сградите.

Нежилищни сгради

В съответствие с изискванията на Директива (ЕС) 2024/1275 относно енергийните характеристики на сградите за нежилищния сграден фонд се прилагат **минимални стандарти за енергийни характеристики (MEPS)**. Тези стандарти изискват държавите членки да осигурят постепенно обновяване на сградите с най-лоши енергийни характеристики, като:

- до **2030 г.** трябва да бъдат обновени **най-малко 16% от нежилищния сграден фонд**;
- до **2033 г.** трябва да бъдат обновени **най-малко 26% от нежилищния сграден фонд**.

Наред с това се прилага и годишен темп на обновяване от 3% за публичните сгради, съгласно изискванията на Директивата за енергийна ефективност (Директива (ЕС) 2023/1791, член 6), като обновяването се разглежда като „основно“ („дълбоко“) и водещо до значително подобряване на енергийните характеристики на сградите.

Националният план за сградно обновяване определя количествените параметри за изпълнение на тези изисквания чрез поетапно обновяване на нежилищните сгради. Нежилищният сграден фонд се разглежда в два основни сегмента:

- **сгради публична собственост** (държавни и общински административни, образователни, здравни, културни и спортни сгради);
- **частни и смесени сгради с обществено предназначение** (офисни, търговски, туристически и други обслужващи сгради), към която категория са причислени и нежилищните сгради със смесена собственост

Общата площ на нежилищния сграден фонд към 2020 г., попадаща в обхвата на анализа в плана, е приблизително **76 млн. m²**. При определяне на количествените цели MCEX се прилагат за всички нежилищни сгради, независимо от формата на собственост. При изчисленията е отчетено припокриването между публичните сгради, обхванати от изискването за 3% годишен темп на обновяване, и сградите, попадащи в обхвата на MCEX, с цел избягване на двойно отчитане на ефекта от обновяването. Следвано е основно правило, при което се обновяват първо сградите с най-лоши характеристики, независимо дали с прилагане на цялостно или поетапно обновяване.

В този контекст изискванията за обновяване на **16% от фонда до 2030 г.** и **26% до 2033 г.** се превеждат в конкретните цели за обновена площ, представени в долната таблица.

Табл. 2. Планирана обновена площ в нежилищния сграден фонд (MCEX)

Период	Публична собственост	Частна и смесена собственост	Общо обновена площ
до 2030 г. (16%)	3 277 155 m²	12 096 553 m²	**15 373 708 m²**
допълнително 2031–2033 г.	2 414 319 m²	1 824 452 m²	**4 238 771 m²**
Общо до 2033 г. (26%)	**5 691 474 m²**	**13 921 005 m²**	**19 612 479 m²**

Тези стойности показват количественото измерение на прилагането на минималните стандарти за енергийни характеристики за нежилищните сгради.

За периода до 2030 г. за сградите публична собственост изискването за прилагане на MCEX в количествено изражение се припокрива изцяло с

изискването за годишен темп на обновяване от 3%, от което следва, че в този период не е необходимо прилагане на поетапно обновяване на тези сгради. В следващият период 2031-2033 г. наред с цялостното обновяване на сградите (спрямо целта за 3%) ще се прилага и поетапно обновяване на сгради за да се постигне количествената цел за МСЕХ. Общата площ на публичните сгради, за които ще се прилага поетапно обновяване започващо в този период е 448 хил. m². За изпълнението на тази цел обаче е необходимо да се приложи **ефективно функционираща система за сертифициране**, чрез която да бъдат определени сградите, които задължително подлежат на обновяване в определените срокове.

Основната част от обновяването до 2030 г. се реализира в частния сектор, който представлява по-голямата част от нежилищния сграден фонд, докато публичният сектор осигурява допълнителен принос чрез програми за обновяване на държавни и общински сгради. До 2030 г. количествената цел за частни нежилищни сгради е определена съобразно изискването за достигане на МСЕХ в 16% най-лоши сгради. След 2030 г. количествената цел за обновяване се увеличава съобразно перспективите за постигане на дългосрочната цел за декарбонизация на целия сграден фонд.

Дългосрочна перспектива до 2050 г.

След изпълнение на изискванията за обновяване на най-неефективните 26% от нежилищния сграден фонд до 2033 г. процесът на обновяване продължава чрез допълнителни мерки за подобряване на енергийните характеристики на сградите, включително модернизация на сградните инсталации и постепенно внедряване на нисковъглеродни технологии. По този начин се осигурява дългосрочната траектория за трансформация на нежилищния сграден фонд в **високоефективен и декарбонизиран фонд от сгради до 2050 г.**, в съответствие с целите на европейското законодателство, като очаквания принос на обновяването на нежилищните сгради към намаляване на първичното енергийно потребление в сградния сектор е следният:

Табл. 3. Принос на обновяването на нежилищните сгради към намаляване на първичното енергийно потребление

Година	Спестена първична енергия
2030	87,15 ktoe
2040	626,64 ktoe
2050	993,95 ktoe

3. Състояние на сградния фонд

3.1. Жилищни сгради

Структура на жилищния фонд по тип и възраст

Жилищният сграден фонд представлява най-големия сегмент от сградния фонд в България както по брой сгради, така и по разгъната застроена площ. Съгласно данните от преброяването на населението и жилищния фонд през 2021 г. в страната има **2 123 121 жилищни сгради**, съдържащи **4 257 919 жилища** с обща полезна площ **334,4 млн. m²**.

От тях **1 152 978 сгради са обитавани**, което представлява приблизително **54% от жилищния фонд**. Именно този сегмент – със **267,5 млн. m² полезна площ** – формира реалното енергийно потребление на жилищния сектор и е основният обект на политиките за енергийна ефективност.

Жилищният фонд се състои основно от два типа сгради – еднофамилни и многофамилни жилищни сгради, които се различават значително както по своята структура, така и по ролята си в енергийното потребление.

Табл. 4: Структура на обитавания жилищен фонд

Тип сгради	Брой обитавани сгради	Полезна площ	Жилища
Еднофамилни жилищни сгради (къщи)	1 065 584	122 229 230 m²	1 301 432
Многофамилни жилищни сгради	77 428	140 898 110 m²	1 876 742
Сгради със смесено предназначение	2 450	2 348 445 m²	28 508
Общежития	343	755 031 m²	24 653
Сгради за колективно домакинство	595	517 394 m²	845
Общо	**1 152 978**	**267 487 730 m²**	**3 239 586**

Източник: НСИ, Преброяване на населението и жилищния фонд 2021 г.

Еднофамилните жилищни сгради са значително доминиращи по брой, но многофамилните сгради концентрират по-голямата част от жилищата и полезната площ. В резултат именно многофамилният сегмент има най-голямо значение за постигане на мащабни енергийни спестявания чрез програми за сградно обновяване.

Съществена характеристика на жилищния фонд е и неговата възраст. Значителна част от сградите са построени **преди 1990 г.**, когато изискванията за енергийна ефективност са били ограничени или липсващи. Това означава, че голям дял от жилищния фонд има ниски топлотехнически характеристики и висок потенциал за енергийни спестявания.

Енергийни характеристики

Енергийните характеристики на жилищния фонд се определят основно от ниските топлотехнически показатели на сградите, построени преди въвеждането на съвременни изисквания за енергийна ефективност, остарелите отоплителни системи и ограниченото използване на възобновяеми източници на енергия.

Допълнителна информация за енергийните характеристики на сградите се съдържа в националната база данни за **сертификатите за енергийните характеристики на сградите**, поддържана от Агенцията за устойчиво енергийно развитие.

Към 2025 г. в регистъра на АУЕР са налични **6 226 валидни сертификата за енергийните характеристики на жилищни сгради**, което представлява приблизително **0,5% от целия жилищен фонд по брой сгради**.

Разпределението на сертифицираните сгради по тип показва значителни различия между отделните сегменти на жилищния фонд.

- **Многофамилни жилищни сгради** – покритието със сертификати е приблизително **6,5% от сградите**, като по-голямата част от тези сертификати са издадени във връзка с реализирани публични програми за енергийна ефективност.
- **Еднофамилни жилищни сгради** – покритието със сертификати е **под 0,1% от сградния фонд**, като наличните сертификати се отнасят основно за новопостроени сгради и не отразяват реалното състояние на съществуващия сграден фонд.

Тези данни показват, че **системата за енергийно сертифициране обхваща много ограничена част от жилищния фонд**. В резултат на това наличната база данни не може да се използва като статистически представителна основа за определяне на енергийните характеристики на целия жилищен сектор. Ограниченото покритие на сертифицирането е индикатор за **дефицит на надеждни данни за енергийните характеристики на жилищните сгради**, което налага използването на допълнителни аналитични подходи и моделиране при планирането на политиките за сградно обновяване.

Темп на обновяване

През последното десетилетие обновяването на жилищните сгради се реализира основно чрез публично финансирани програми, насочени предимно към многофамилните жилищни сгради, включително:

- Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради;
- програмите по структурните и кохезионни фондове на ЕС;

- програмите за сградно обновяване по Националния план за възстановяване и устойчивост.

Въпреки реализираните програми **темпът на обновяване остава сравнително нисък** и обхваща ограничена част от сградния фонд. Основните ограничения са свързани с:

- непредвидимостта и кампанийността на националните програми за финансиране;
- високата цена на инвестицията и ограничените възможности на домакинствата за финансиране при липсата на специализирани финансови инструменти;
- организационните трудности при вземането на решения в многофамилните сгради;
- липсата на достоверни данни за ефекта от програмите;
- недоверие в качеството на строителните дейности;
- недостатъчни комуникационни усилия за представяне на ползите от обновяването на сградите.

Основни изводи

Анализът на жилищния сграден фонд показва няколко ключови характеристики:

- жилищният фонд е **относително стар**, като голяма част от сградите са построени преди въвеждането на съвременни изисквания за енергийна ефективност;
- значителна част от сградите имат **ниски енергийни характеристики** и висок потенциал за енергийни спестявания;
- **сертифицирането на сградите обхваща ограничен дял** от жилищния фонд;
- темпът на обновяване остава **недостатъчен**, за да осигури бърза трансформация на сградния фонд.

Тези характеристики обуславят необходимостта от **ускоряване на процеса на сградно обновяване**, включително чрез комбиниране на публични програми, финансови инструменти и стимули за участие на частния сектор.

3.2. Нежилищни сгради

Нежилищният сграден фонд включва разнообразни типове сгради, използвани за административни, търговски, образователни, здравни, културни, социални, туристически и други обществени функции. В анализа на плана нежилищните сгради се разглеждат основно в два сегмента:

- **частни сгради с обществено предназначение (включително сгради със смесена собственост)**;
- **сгради, собственост или обитавани от публични органи**.

Общата площ на нежилищния сграден фонд към 2020 г., използвана в анализа на плана, е приблизително **76 млн. m²**, което представлява значителен дял от общата площ на сградния фонд в страната и има съществен принос към енергийното потребление в сградния сектор.

Структура на нежилищния сграден фонд

Табл. 5: Структура на нежилищните сгради по собственост

Сегмент	Приблизителна площ	Дял от нежилищния фонд
Частни и смесени сгради с обществено предназначение	~55 млн. m²	~72 %
Сгради, собственост или обитавани от публични органи	~21 млн. m²	~28 %
Общо нежилищен фонд	**~76 млн. m²**	**100 %**

Тази структура показва, че основната част от нежилищния фонд е концентрирана в частния сектор, който включва търговски, офисни, туристически и други обслужващи сгради. Публичният сектор обхваща по-малка част от площта, но има съществена роля в прилагането на политики за енергийна ефективност.

Частен сектор

Частните нежилищни сгради включват широк спектър от функции, сред които:

- офисни сгради;
- търговски обекти;
- хотели и туристически комплекси;
- складови и логистични сгради;
- други обслужващи и обществени сгради.

Този сегмент се характеризира със значително разнообразие по отношение на възрастта и техническите характеристики на сградите. В големите градове през последните години са изградени модерни офисни и търговски комплекси, които отговарят на по-високи стандарти за енергийна ефективност. В същото време значителна част от сградите са построени преди 1990 г. и се характеризират с по-ниски енергийни характеристики.

Инвестициите в обновяване на частни нежилищни сгради се реализират основно на пазарен принцип и са свързани с модернизация на сградите,

намаляване на експлоатационните разходи и подобряване на условията за използване на сградите.

Сгради, собственост или обитавани от публични органи

Сградите в публичния сектор включват административни, образователни, здравни, културни и спортни сгради, както и други обществени обекти, използвани за предоставяне на публични услуги.

Този сегмент се характеризира със сравнително голям дял на сгради, построени преди 1990 г., което предполага значителен потенциал за подобряване на енергийната ефективност чрез сградно обновяване.

Обновяването на публичните сгради се реализира основно чрез национални и европейски програми за финансиране и има ключова роля за изпълнението на политиките за енергийна ефективност.

Енергийни характеристики

Наличната информация за енергийните характеристики на нежилищните сгради се съдържа в националната база данни за **сертификатите за енергийни характеристики на сградите**, поддържана от АУЕР. Базата данни се попълва въз основа на извършени енергийни обследвания и издадени сертификати съгласно изискванията на националното законодателство.

Към ноември 2025 г. в базата данни на АУЕР са налични 3789 **валидни сертификати за ограничена част от нежилищния сграден фонд**. Съпоставката между данните за сградния фонд и информацията за издадените сертификати показва, че **валидните сертификати обхващат приблизително 1,1% от общия брой нежилищни сгради**, но около **12,75% от общата разгъната застроена площ** на нежилищния фонд. Това показва, че сертифицирането е концентрирано основно при **по-големи сгради**, които по-често подлежат на енергийни обследвания и сертифициране като обект на публични програми за енергийна ефективност.

Анализът на издадените сертификати показва също, че разпределението на сертифицираните сгради по класове на енергопотребление е концентрирано основно в **средните класове на енергопотребление**. Най-значителен дял заемат сградите в **класове B и C**, което не е изненада с оглед на факта, че сертифицираните сгради са преминали през програми за обновяване.

Следва да се има предвид, че представеното разпределение отразява **само сертифицираната част от нежилищния сграден фонд** и не може да се разглежда като пълно представяне на всички нежилищни сгради в страната. Поради ограниченото покритие на сертифицирането тези данни се използват в комбинация с информация от кадастралните регистри и с данни от енергийни обследвания при оценката на потенциала за сградно обновяване.

Наличието на значителен дял нежилищни сгради в средните и по-ниските енергийни класове потвърждава необходимостта от ускоряване на инвестициите в енергийна ефективност и е една от основните предпоставки за въвеждането на **минимални стандарти за енергийни характеристики** за нежилищните сгради в съответствие с Директива (ЕС) 2024/1275.

Основни изводи

Анализът на нежилищния сграден фонд показва няколко основни характеристики:

- нежилищният фонд е **силно хетерогенен** по отношение на предназначение, размер и енергийни характеристики;
- основната част от площта е концентрирана в **частния сектор**, който има ключова роля за реализиране на инвестиции в сградно обновяване;
- значителна част от сградите са **построени преди 1990 г.** и имат висок потенциал за енергийни спестявания;
- обновяването на публичните сгради има **демонстрационна роля**, помага за подобряване на качеството на публичните услуги, и подпомага ускоряването на инвестициите в частния сектор.

Тези характеристики определят необходимостта от целенасочени политики за стимулиране на обновяването на нежилищните сгради, включително чрез прилагане на минимални стандарти за енергийни характеристики, финансови инструменти и механизми за подпомагане на инвестициите.

3.3. Най-лошо представящи се сгради

Директива (ЕС) 2024/1275 относно енергийните характеристики на сградите поставя специален акцент върху обновяването на **сградите с най-лоши енергийни характеристики**, които имат най-голям потенциал за намаляване на енергийното потребление и емисиите на парникови газове.

В Националния план за сградно обновяване тези сгради се определят въз основа на **класовете на енергопотребление в системата за сертифициране на сградите**.

За **жилищния сектор** дефиницията е следната:

- **многофамилни жилищни сгради**, попадащи в енергийни класове **E, F и G**, т.е. със специфично потребление на първична невъзобновяема енергия над **290 kWh/m² годишно**;
- **еднофамилни жилищни сгради**, попадащи в **клас G**, със специфично потребление на първична невъзобновяема енергия над **360 kWh/m² годишно**.

Изборът на тези класове като „най-лошо представящи се“ се основава на анализа на националната база данни от сертификати за енергийни характеристики, поддържана от АУЕР, като, разбира се, те имат и най-голям потенциал за енергийни спестявания при обновяване.

За **нежилищните сгради** идентифицирането на сградите с най-лоши енергийни характеристики се извършва в съответствие с изискванията на Директива (ЕС) 2024/1275, която въвежда минимални стандарти за енергийни характеристики (МСЕХ). Съгласно директивата държавите членки трябва да осигурят постепенно обновяване на сградите с най-високо енергийно потребление, като:

- до **2030 г.** бъдат обновени **най-лошите 16% от нежилищния сграден фонд**;
- до **2033 г.** бъдат обновени **най-лошите 26% от нежилищния сграден фонд**.

В Националния план за сградно обновяване определянето на тези сегменти се основава на **националната скала на енергийни класове (A–G)**, използвана в системата за сертифициране на енергийните характеристики на сградите. В тази скала най-ниските енергийни класове представляват сградите с най-високо специфично потребление на първична енергия. Обичайно **най-неефективните сгради попадат в класове E, F и G**, които формират долния край на скалата.

Въз основа на анализа на базата данни за сертификатите и на разпределението на сградите по енергийни класове в плана се приема следният подход за определяне на сградите, попадащи под изискванията за МСЕХ:

- **до 2030 г.** приоритетно се обновяват сградите от **класове F и G**, които представляват най-неефективната част от нежилищния сграден фонд и приблизително съответстват на **най-лошите 16% от сградите**;
- **до 2033 г.** обхватът на обновяването се разширява и включва и **сградите от клас E**, което води до покриване на приблизително **26% от нежилищния сграден фонд**.

Практическото прилагане на тези изисквания означава, че политиките и програмите за финансиране следва да се фокусират именно върху тези сгради, които съответно предлагат най-голям потенциал за енергийни спестявания.

Съгласно количествените оценки в плана това съответства приблизително на следното разпределение:

Табл. 6. Разпределение на площите за обновяване не нежилищни сгради според МСЕХ.

Сегмент на нежилищния фонд	Площ
Най-лоши 16% (класове F–G)	~15,4 млн. m²
Най-лоши 26% (класове E–G)	~19,6 млн. m²
Допълнително обновяване след 2031-2033	~4,2 млн. m²

Тези стойности показват мащаба на сегмента от нежилищния сграден фонд, който попада под изискванията за минимални стандарти за енергийни характеристики.

3.4. Енергийна бедност и социални аспекти

Енергийната бедност представлява съществено социално-икономическо предизвикателство в България и е тясно свързана със състоянието на сградния фонд и с високото енергийно потребление на жилищните сгради. Ниската енергийна ефективност на значителна част от жилищния фонд води до високи разходи за отопление и охлаждане, които създават сериозно финансово натоварване за домакинствата с по-ниски доходи.

В Националния план за сградно обновяване оценката на енергийната бедност се базира на индикаторите, използвани в рамките на европейската система за наблюдение на енергийната бедност и на националните статистически данни. За целите на плана е използван **Показател 25 „Енергийна бедност“**, който измерва дела на населението, засегнато от енергийна бедност.

Съгласно анализа в плана **стойността на този индикатор за България през 2024 г. е 28,47%**, което означава, че повече от една четвърт от населението е изложено на риск от енергийна бедност. Оценката се основава на данни от изследването **„Статистика на доходите и условията на живот (EU-SILC)“**, както и на анализи на АУЕР. Изчисленията отчитат редица параметри, включително:

- средния брой лица в домакинство;
- типичната площ на жилищата;
- годишните и месечните разходи за енергия;
- официалната линия на бедност.

Тези данни показват, че значителен брой домакинства в страната живеят в условия, при които разходите за енергия представляват съществен дял от техните доходи.

Връзка между енергийната бедност и състоянието на сградния фонд

Енергийната бедност в България е силно свързана със структурата и възрастта на жилищния фонд. Както бе упоменато многократно, значителна част от сградите са построени преди въвеждането на съвременни изисквания за енергийна ефективност и се характеризират с ниски топлотехнически

характеристики на ограждащите конструкции, остарели отоплителни системи и високи топлинни загуби. Тези характеристики водят до по-високо енергийно потребление и съответно до по-високи разходи за енергия за домакинствата, които обитават тези сгради. В много случаи домакинствата с ниски доходи живеят именно в такива жилища, което усилва риска от енергийна бедност.

Анализът на данните от EU-SILC показва също, че жилищата, обитавани от домакинства с по-ниски доходи, често са **по-стари и с по-ниско качество на сградната обвивка**, което увеличава необходимото количество енергия за отопление. Това създава порочен кръг, при който домакинствата с ограничени финансови ресурси са принудени да живеят в най-неефективните сгради и същевременно имат най-малка възможност да инвестират в подобрения.

Ролята на сградното обновяване за ограничаване на енергийната бедност

Сградното обновяване има ключова роля за ограничаване на енергийната бедност, тъй като води до значително намаляване на енергийното потребление на жилищата и съответно на разходите за енергия на домакинствата. Прилагането на мерки за енергийна ефективност, включително топлинно изолиране на сградната обвивка, модернизация на отоплителните системи и внедряване на възобновяеми източници, може да доведе до съществено намаляване на необходимата енергия за отопление и охлаждане.

Освен икономически ползи, обновяването на сградите има и значителни **социални и здравни ефекти**, включително:

- подобряване на комфорта и качеството на вътрешната среда;
- намаляване на риска от здравословни проблеми, свързани с недостатъчно отопление;
- намаляване на замърсяването на въздуха.

По този начин сградното обновяване се превръща не само в инструмент за енергийна ефективност, но и в **важна социална политика**, насочена към подобряване на условията на живот на домакинствата.

Необходимост от диференцирани механизми за финансиране

Въпреки значителните ползи от сградното обновяване, високата стойност на инвестициите представлява сериозна бариера за много домакинства. Този проблем е особено изразен при домакинствата в риск от енергийна бедност, които често нямат възможност да осигурят собствено финансиране или да поемат кредитен ресурс.

Поради тази причина Националният план за сградно обновяване предвижда **диференциран подход към финансовата подкрепа**, при който се отчита икономическото положение на собствениците на жилища.

Този подход включва:

- **пълна или почти пълна грантова подкрепа** за домакинствата в риск от енергийна бедност и за най-уязвимите групи от населението;
- **комбинирани финансови продукти** (грант и кредит) за домакинствата с достатъчен доход и възможност за участие във финансирането на обновяването.

Такъв модел позволява едновременно да се постигнат две важни цели:

1. да се гарантира социална справедливост чрез осигуряване на достъп до обновяване за най-уязвимите домакинства;
2. да се мобилизират допълнителни частни инвестиции чрез участие на икономически активните собственици, което да засили силно изоставащите темпове на сградно обновяване.

Социални ефекти от изпълнението на плана

Очаква се изпълнението на мерките, предвидени в Националния план за сградно обновяване, да доведе до постепенно намаляване на броя на домакинствата, засегнати от енергийна бедност. В този контекст важна роля за ограничаване на енергийната бедност ще има и **Социалният фонд за климата**. Средствата от фонда ще бъдат насочени към подкрепа на домакинствата в риск от енергийна бедност чрез целеви мерки за подобряване на енергийните характеристики на жилищата и намаляване на разходите за енергия. В съчетание с мерките по Националния план за сградно обновяване това създава възможност за прилагане на диференцирани механизми за подкрепа, при които домакинствата в енергийна бедност могат да получават пълна финансова подкрепа за обновяване, докато икономически активните собственици участват чрез комбинирани финансови инструменти. По този начин сградното обновяване се превръща в ключов инструмент за едновременно постигане на климатичните цели и за гарантиране на социална справедливост в процеса на енергийния преход.

4. Основни бариери пред сградното обновяване

4.1. Финансови бариери

Една от основните пречки пред ускоряването на сградното обновяване в България е свързана с ограничените и недостатъчно диверсифицирани финансови механизми за подкрепа на инвестициите в енергийна ефективност. Анализът в Националния план за сградно обновяване показва, че съществуващият модел на финансиране е силно зависим от публични грантови програми, което ограничава възможностите за устойчиво и мащабно обновяване на сградния фонд.

Прекомерна зависимост от грантово финансиране

През последното десетилетие основната част от инвестициите в сградно обновяване в България се реализира чрез програми, основани на безвъзмездна финансова помощ. Макар този подход да позволява бързо реализиране на проекти в краткосрочен план, той създава структурна зависимост от публично финансиране и ограничава възможностите за мобилизиране на частни инвестиции.

В резултат на това голяма част от собствениците на сгради възприемат сградното обновяване като процес, който може да бъде реализиран само при наличие на пълно или почти пълно грантово финансиране. Това създава силни очаквания за публична подкрепа и затруднява въвеждането на модели, основани на съфинансиране или кредитни инструменти.

Ограничен достъп до кредитно финансиране

Друга съществена бариера е липсата на добре развити механизми за **дългосрочно кредитиране на инвестиции в енергийна ефективност**, особено за домакинствата и за етажната собственост. Финансовите институции в България традиционно оценяват подобни инвестиции като рискови поради няколко фактора:

- липса на достатъчно гаранции при колективни инвестиции в многофамилни сгради;
- сложни процедури за вземане на решения в етажната собственост;
- ограничен опит на банките в оценката на проекти за енергийна ефективност.

В резултат на това достъпът до банково финансиране за обновяване на жилищни сгради остава ограничен, което значително забавя темпа на обновяване на сградния фонд.

Недостатъчно развитие на гаранционни механизми

Планът идентифицира и липсата на **гаранционни механизми**, които да намалят риска за финансовите институции и да стимулират кредитиране на проекти за сградно обновяване. Отсъствието на подобни инструменти ограничава възможностите за създаване на устойчиви финансови продукти, насочени към домакинствата, етажната собственост и малките и средни предприятия. Липсата на гаранционни схеми също така възпрепятства развитието на нови модели за финансиране, включително договори за енергийни услуги и други механизми, основани на споделяне на риска между публичния и частния сектор.

Ограничено участие на частния сектор

Анализът в плана показва, че участието на частния сектор във финансирането на сградното обновяване остава ограничено. Банковите институции, инвестиционните фондове и компаниите за енергийни услуги (ESCO) участват в ограничена степен в този пазар, което намалява възможностите за мобилизиране на допълнителен финансов ресурс. Една от причините за това е липсата на достатъчно стабилна и предвидима рамка за инвестиции в енергийна ефективност, както и ограниченото използване на финансови инструменти, които могат да комбинират публични средства и частен капитал.

Ограничен достъп до финансиране за уязвими домакинства

Особено сериозно предизвикателство представлява достъпът до финансиране за домакинствата с ниски доходи и за домакинствата в риск от енергийна бедност. Тези групи често нямат възможност да осигурят собствено съфинансиране или да поемат кредитен ресурс, което ги поставя в неблагоприятна позиция по отношение на участието в програми за сградно обновяване с изисквания за съфинансиране. При липса на адекватно адресиране, това би могло да се превърне в най-сериозната пречка при налагането на нови модели на финансиране.

Необходимост от диверсификация на финансовите инструменти

Идентифицираните финансови бариери показват необходимостта от създаване на по-разнообразна финансова архитектура за сградното обновяване. Това включва развитието на:

- гаранционни инструменти за енергийна ефективност;
- комбинирани финансови продукти, съчетаващи грантове и кредити;
- механизми за участие на търговските банки и публичните фондове;
- модели за енергийни услуги и договори за спестяване на енергия.

В този контекст планът предвижда създаването на **гаранционен инструмент за енергийна ефективност и сградно обновяване**, финансиран чрез Националния фонд за декарбонизация, както и разработване на финансови продукти с участие на търговските банки и публични фондове. Паралелно с това се предвижда разработването на **пилотни програми за уязвими групи**, които да комбинират грантово финансиране и техническа помощ чрез центровете за комплексно обслужване.

4.2. Регулаторни и нормативни ограничения

Нормативната и регулаторна рамка играе ключова роля за развитието на сградното обновяване, но анализът в Националния план за сградно обновяване показва, че съществуват редица ограничения, които затрудняват реализацията на проекти за енергийна ефективност.

Една от основните бариери е свързана със **сложността и фрагментираността на нормативната рамка**, която обхваща множество закони, подзаконови актове и технически изисквания. Разпоредбите, свързани със сградното обновяване, са разпределени между различни нормативни актове, включително законодателството в областта на енергийната ефективност, устройството на територията и управлението на етажната собственост. Това създава затруднения за собствениците на сгради, инвеститорите и местните власти при планирането и изпълнението на проекти за обновяване.

Друг важен регулаторен проблем е свързан с **липсата на достатъчно интегрирани инструменти за планиране на сградното обновяване**. Макар да съществуват изисквания за енергийно сертифициране и за технически паспорти на сградите, тези инструменти все още не се използват систематично като основа за дългосрочно планиране на обновяването на сградния фонд.

Планът идентифицира също така ограничения, свързани с **недостатъчната цифровизация и стандартизация на информацията за сградите**, което затруднява достъпа до надеждни данни за състоянието на сградния фонд и проследяването на резултатите от реализираните мерки.

Допълнителна регулаторна бариера е свързана с **ограниченото използване на инструменти за поетапно обновяване на сградите**. Въпреки че европейската политика насърчава използването на паспорти за сградно обновяване като инструмент за планиране на инвестициите във времето, този подход все още не е широко внедрен в националната практика.

За преодоляване на тези ограничения планът предвижда мерки за **усъвършенстване на нормативната рамка и въвеждане на интегрирани инструменти за управление на сградното обновяване**, включително:

- въвеждане и масово прилагане на **паспорти за сградно обновяване** като основен инструмент за дългосрочно планиране на инвестициите;
- въвеждане на указания за експлоатация и поддръжка, обвързани с енергийното сертифициране и паспортите за сградно обновяване;
- обслужване на собствениците на сгради в Центрове за комплексни услуги чрез интегрирано управление на проекти за сградно обновяване и ВЕИ в сградите и преодоляване на сложността на процеса като основна бариера пред инвестициите;
- интеграция на информацията за сградите в цифрови регистри и системи за мониторинг на резултатите.

Тези мерки имат за цел да създадат по-ясна и предвидима регулаторна рамка за сградното обновяване и да подпомогнат по-ефективното планиране и управление на инвестициите в енергийна ефективност.

4.3. Пазарни и институционални пречки

Националният план за сградно обновяване отчита, че в България все още **не е формиран постоянен, мащабируем и самоподдържащ се пазар** за сградно обновяване. Вместо това обновяването се реализира на „вълни“, силно зависими от наличието на краткосрочни грантови програми, което води до ниска проектна готовност, поведение на изчакване от страна на собствениците и ограничен обхват на обновяването.

Пазарни пречки

1) Демотивация на частните пазарни участници и липса на устойчиви бизнес модели.
Планът посочва, че „частните пазарни участници“ (ЕСКО компании, проектанти, инженерингови фирми, консултанти, доставчици на финансови и енергийни услуги) са демотивирани да развиват устойчиви бизнес модели, тъй като ролята им често се свежда до участие в административно управлявани, краткосрочни и силно конкурентни грантови процедури с висока регулаторна несигурност. Това ограничава стимулите за инвестиции в капацитет, иновации и дългосрочно присъствие на пазара.

2) Поведение на изчакване и ограничена проектна готовност при собствениците.
Планът отбелязва, че собствениците и сдруженията на собственици възприемат обновяването като дейност, която следва да се реализира основно при 100% публично финансиране. Дори домакинства и сгради с потенциал за съфинансиране отлагат решения в очакване на следваща програма със 100% грант, което подкопава предвидимостта на търсенето и затруднява развитието на устойчив пазар.

3) Ограничено окрупняване и подготовка на проекти.
Ниското покритие и нееднаквото качество на техническите паспорти и сертификатите за енергийните характеристики затрудняват планирането, подготовката и „окрупняването“ на проекти (вкл. за пакетиране и пазарно финансиране).

Институционални пречки

1) Фрагментирана координация и липса на централизирано наблюдение и анализ.
Планът идентифицира недостатъчна координация между министерства, агенции и общини при изпълнението на политики за обновяване и декарбонизация, както и липса на централизирана структура за интегрирано наблюдение, анализ и планиране. Аналитичните дейности често се изпълняват проектно, без устойчив механизъм за актуализация на данните и оценка на ефективността.

2) Недостатъчен и неустойчив административен капацитет на местно ниво и ограничена техническа помощ.
Планът подчертава липсата на устойчив административен капацитет в общините и ограничен експертен състав, както и дефицит на дългосрочен механизъм за техническа помощ и проектна подготовка. Това е критично ограничение, тъй като общините са ключови за групиране на проекти, координация на процеси и подпомагане на етажната собственост.

3) Недостатъчна интеграция между енергийните и жилищните политики.
Планът отчита, че липсата на интеграция между енергийните и жилищните политики затруднява насочването на мерките към уязвимите групи, синхронизацията на инструментите и постигането на социални ефекти (вкл. по линия на енергийната бедност).

4) Липси в управлението „след обновяване“ и риск от загуба на ефекти.
Като институционален проблем е посочено недостатъчно регулираното управление и поддръжка на сградите след обновяване с публични средства (вкл. липса на задължителни планове за експлоатация и поддръжка), което създава риск от загуба на постигнатите енергийни и финансови ползи.

Насоки за преодоляване

Планът очертава необходимостта от преход от кампаниен модел на обновяване към устойчив пазар, подплатен от дългосрочна институционална рамка и постоянна техническа помощ. Като ключови елементи са посочени: развитие на мрежата от центрове за комплексно обслужване (ЦКО) и формиране на общности от доверени изпълнители (регистри на сертифицирани проектанти, строителни фирми и доставчици), включително услуги за подготовка на общински програми и групирани проекти, схеми за ЕСКО и договори за енергийни услуги.

Допълнително е заложено разширяване на мрежата от ЦКО до минимум едно звено на 80 000 жители, както и създаване на национална платформа за мониторинг на сградния фонд, обединяваща данни от енергийните агенции, общините и кадастъра.

4.4. Административни и процедурни затруднения

Освен финансовите и пазарните ограничения, Националният план за сградно обновяване идентифицира и редица **административни и процедурни затруднения**, които забавят подготовката и изпълнението на проекти за сградно обновяване. Тези затруднения засягат както собствениците на сгради и сдруженията на етажната собственост, така и общините и публичните институции, участващи в управлението на програмите.

Сложност на процедурите за подготовка на проекти

Процесът на подготовка на проект за сградно обновяване включва множество последователни административни и технически етапи – енергийно обследване, изготвяне на технически паспорт, разработване на инвестиционен проект, съгласуване с различни институции и получаване на необходимите разрешения. При многофамилните жилищни сгради допълнителна сложност произтича от необходимостта от координация между голям брой собственици и от организиране на процеса на вземане на решения в рамките на етажната собственост. Натрупването на тези изисквания често води до продължителни срокове за подготовка на проектите и увеличава административната тежест за собствениците и за общините.

Многобройни участници и институционални процедури

Реализацията на проектите за сградно обновяване изисква взаимодействие между различни институции – общини, държавни администрации, финансиращи институции (напр. ББР) и контролни органи. Наличието на множество административни процедури и участници води до удължаване на сроковете за одобрение и изпълнение на проектите. В редица случаи процедурите за кандидатстване, оценка и изпълнение на проектите се характеризират със значителна административна тежест, което затруднява участието на по-малки общини и на собствениците на сгради с ограничен административен капацитет.

Ограничена стандартизация и координация на процедурите

Планът отчита, че процедурите за подготовка и изпълнение на проекти за сградно обновяване често се различават между отделните програми и финансови инструменти. Липсата на стандартизирани процедури и документи увеличава административното натоварване както за кандидатите, така и за институциите, които управляват програмите. Тази ситуация затруднява и натрупването на административен опит и капацитет, тъй като всяка нова програма изисква адаптиране към различни правила и изисквания.

Ограничена достъпност на административните услуги

За значителна част от собствениците на сгради достъпът до информация, консултации и административна подкрепа при подготовката на проекти остава ограничен. Неравномерният капацитет на общинските администрации при подпомагането на кандидатите често води до затруднения при ориентирането в процедурите и изискванията.

Насоки за преодоляване на административните пречки

За преодоляване на тези ограничения планът предвижда преди всичко мерки за **стандартизиране на управлението на проектите**. Особено значение има развитието на **мрежа от центрове за комплексно обслужване,** които да предоставят на собствениците на сгради техническа и административна помощ

през целия процес на сградно обновяване. Чрез подобни механизми се цели намаляване на административната тежест за кандидатите, ускоряване на подготовката на проектите и създаване на по-ефективна система за управление на програмите за сградно обновяване.

4.5. Поведенчески фактори и информационен дефицит

Наред с финансовите, регулаторните и административните ограничения, Националният план за сградно обновяване отчита и редица **поведенчески фактори и информационни бариери**, които влияят върху готовността на собствениците на сгради да предприемат инвестиции в енергийна ефективност.

Ограничена информираност за ползите от сградното обновяване

Една от основните бариери е свързана с **недостатъчната информираност на собствениците на сгради** относно възможностите и ползите от сградното обновяване. Въпреки наличието на различни програми за подкрепа, голяма част от домакинствата и собствениците на нежилищни сгради не разполагат с достатъчно информация относно потенциалните енергийни спестявания, възможностите за финансиране и процедурите за подготовка и изпълнение на проектите. Липсата на достъпна и систематизирана информация затруднява вземането на информирани решения и намалява готовността на собствениците да предприемат инвестиции в обновяване.

Ограничено доверие в процеса на сградно обновяване

Планът отчита също така наличие на **ограничено доверие сред част от собствениците на сгради** по отношение на процеса на сградно обновяване. Това се дължи на редица фактори, включително недостатъчно разбиране на техническите решения, опасения относно качеството на изпълнение на строителните дейности и несигурност относно реалния размер на очакваните енергийни спестявания, породено от липсата на системен технически мониторинг на постигнатите резултати от програмите до този момент. Подобни нагласи могат да доведат до отлагане или отказ от участие в програми за сградно обновяване, дори когато са налични финансови механизми за подкрепа.

Недостатъчно развитие на информационни и консултантски услуги

Планът посочва, че липсата на широко достъпни **консултантски услуги и независими източници на информация** представлява допълнителна бариера пред сградното обновяване. Много собственици на сгради нямат достъп до надеждни експертни съвети относно техническите решения, финансовите възможности и оптималните стратегии за обновяване.

Необходимост от системна информационна подкрепа

За преодоляване на тези бариери планът предвижда развитие на **информационни и консултантски услуги**, които да подпомагат собствениците на сгради в процеса на планиране и реализиране на обновяването. Ключова роля в това отношение отново ще имат **центровете за комплексно обслужване**, които ще предоставят информация, техническа помощ и консултации на гражданите и бизнеса. Освен това се предвижда въвеждане на процедури за технически мониторинг на постигнатите спестявания и провеждане на информационни кампании и разработване на цифрови платформи, които да улеснят достъпа до информация за програмите за финансиране, процедурите и добрите практики в областта на сградното обновяване. Чрез подобни мерки се цели повишаване на информираността и доверието на собствениците на сгради, както и създаване на по-благоприятна среда за привличане на частни инвестиции и съответно ускоряване на процеса на сградно обновяване.

4.6. Капацитет на строителния сектор и пазара

Ускоряването на темпа на сградно обновяване изисква значително увеличаване на капацитета на строителния сектор, както и развитие на пазарната среда, която осигурява необходимите услуги – проектиране, инженеринг, строителство, доставка на материали и оборудване. Анализът в Националния план за сградно обновяване показва, че съществуват редица ограничения, свързани с наличния производствен, технологичен и човешки ресурс на сектора.

Ограничен производствен и изпълнителски капацитет

В момента строителният сектор в България реализира проекти за сградно обновяване предимно в рамките на периодични програми, финансирани със средства от европейските фондове или националния бюджет. Този модел води до силно неравномерно натоварване на сектора – периоди на интензивна строителна активност се редуват с периоди на значително по-ниска проектна активност. Подобна цикличност затруднява фирмите при планирането на инвестиции в техника, технологии и човешки ресурси и ограничава възможностите за устойчиво развитие на специализиран капацитет за сградно обновяване.

Недостиг на квалифицирани кадри

Съществено предизвикателство за строителния сектор е **недостигът на квалифицирани специалисти и работна сила**, особено в области, свързани с енергийно ефективното строителство и модернизацията на сградните инсталации. Това включва както строителни работници и монтажници, така и проектанти, инженери и специалисти по енергийна ефективност. Недостатъчният кадрови капацитет може да се превърне в сериозно ограничение при увеличаване на темпа на сградно обновяване, особено при реализиране на мащабни национални програми.

Ограничено внедряване на иновации и нови технологии

Планът отчита също така необходимостта от по-активно внедряване на **иновативни решения и съвременни технологични подходи** в процеса на сградно обновяване. Въпреки наличието на добри практики, използването на иновативни материали, индустриализирани строителни решения, цифрови технологии и интегрирани системи за управление на сградите остава ограничено. По-широкото прилагане на подобни технологии би могло значително да подобри ефективността на процеса на обновяване, да намали времето за изпълнение на проектите и да повиши качеството на реализираните мерки.

Необходимост от развитие на научно-изследователска и развойна дейност

Развитието на сградното обновяване в дългосрочен план е свързано и с **по-активно участие на научно-изследователските организации и университетите** в разработването и внедряването на нови решения за енергийно ефективно строителство. Това включва изследвания в областта на строителните материали, енергийните системи, цифровизацията на сградите и интеграцията на възобновяеми източници на енергия. Засилването на връзките между научно-изследователския сектор и строителната индустрия може да допринесе за разработването на иновативни технологии и решения, които да подпомогнат ускоряването на процеса на сградно обновяване и да подобрят неговата икономическа ефективност.

Насоки за развитие на капацитета на сектора

За преодоляване на тези ограничения планът предвижда мерки, насочени към **развитие на професионалния капацитет на строителния сектор и пазара**, включително:

- развитие и финансиране на системи за обучение, повишаване на квалификацията и сертифициране на уменията на специалистите в строителството, вкл. на консултантите по енергийна ефективност;
- насърчаване на използването на иновативни технологични решения и индустриализирани подходи за сградно обновяване в рамките на програмите за подпомагане;
- провеждане на аналитични и приложно-практични изследвания в рамките на програмите за обновявания, вкл. чрез технически мониторинг на резултатите;
- укрепване на връзките между научно-изследователските организации, университетите и строителната индустрия;

- подкрепа за внедряване на цифрови технологии и иновативни строителни решения, ускоряващи изпълнението на проектите и намаляващи възможността от грешки по време на изпълнението.

5. Национална траектория за обновяване

5.1. Жилищен сектор

Националната траектория за обновяване на жилищния сграден фонд е разработена в съответствие с изискванията на Директива (ЕС) 2024/1275 и отразява **целите, необходими за изпълнение на европейските изисквания** за постепенно намаляване на средното потребление на първична енергия.

Жилищният сграден фонд в България обхваща приблизително **267,5 млн. m² разгъната застроена площ на обитаваните жилищни сгради**. Националната траектория предвижда значително ускоряване на темпа на обновяване през следващото десетилетие, като основният фокус е върху многофамилните жилищни сгради, които концентрират голяма част от обитавания жилищен фонд и имат най-голям потенциал за енергийни спестявания.

До **2030 г.** се предвижда обновяване на приблизително **55,9 млн. m² жилищна площ**, което ще доведе до спестяване на около **663 ktoe първична енергия**. Основната част от този обем се реализира чрез обновяване на многофамилни жилищни сгради, подкрепено от публични програми и европейски финансови инструменти.

За периода **2031–2035 г.** се предвижда обновяване на допълнителни **23,3 млн. m²**, което ще осигури още около **210,9 ktoe спестена първична енергия**. В този етап се очаква по-голямо участие на еднофамилните жилищни сгради чрез комбинирани финансови инструменти и механизми за привличане на частни инвестиции.

Общо до **2035 г.** националната траектория предвижда обновяване на приблизително **79 млн. m² жилищна площ**, което ще доведе до спестяване на около **874 ktoe първична енергия** в съответствие с изискванията на Директивата за намаляване на средното потребление на първична енергия на жилищния сграден фонд.

В дългосрочен хоризонт до **2050 г.** обновяването следва да продължи чрез поетапна модернизация на останалата част от сградния фонд, включително чрез интегриране на инсталации за използване на енергия от възобновяеми източници, декарбонизация на отоплението и внедряване на нисковъглеродни технологии, с цел постепенното превръщане на жилищния сграден фонд в фонд от сгради с нулеви емисии.

Така поставените цели изпълняват условието на Директивата до 2030 г. първичното потребление на енергия да намалее с 16%, а до 2035 г. – с 20-22%.

В същото време обаче следва да се подчертае, че **тези количествени цели са нормативно обусловени и са изключително амбициозни спрямо националната изходна позиция**. Исторически обновяването на жилищни сгради в България е доминирано от **модел на 100% грантово финансиране**, който е социално значим, но трудно мащабируем и не създава устойчив механизъм за дългосрочно ускоряване на темпа. Паралелно с това, **ограниченият наличен публичен ресурс**, институционалният и административният капацитет за управление на програми, както и **капацитетът на строителния сектор** поставят под риск изпълнимостта на траекторията без съществени корекции в политиките и инструментите.

Поради това заложената траектория следва да бъде **обект на широка професионална и обществена дискусия**, включително по отношение на: реалистичния темп на обновяване; приоритизацията на най-лошо представящите се сгради; възможностите за комбинирани финансови инструменти и привличане на частен капитал; мерките за повишаване на капацитета на строителния сектор и за гарантиране на качество. В средносрочен и дългосрочен план изпълнението на целите предполага **реформи**, които да направят мобилизацията на инвестиции и изпълнителски ресурс устойчива, така че траекторията да не остане формално съответствие с директивата, а да се превърне в реалистичен план за трансформация на жилищния фонд до 2050 г.

5.2. Нежилищен сектор

Политиката за обновяване на нежилищните сгради се основава на въвеждането на **минимални стандарти за енергийни характеристики (MCEX)**, насочени към постепенното обновяване на сградите с най-лоши енергийни показатели. В съответствие с изискванията на Директива (ЕС) 2024/1275 държавите членки следва да осигурят обновяване на най-лошо представящите се сегменти от нежилищния сграден фонд, така че до **2030 г.** да бъдат обновени най-малко **16%**, а до **2033 г.** – най-малко **26%** от нежилищните сгради с най-ниски енергийни характеристики.

За нежилищните сгради публична собственост се следва и изпълнение на изискването на Директивата за енергийна ефективност (Директива (ЕС) 2023/1791 годишен темп на обновяване от 3%.

Националната траектория предвижда до **2030 г.** обновяване на приблизително **15,4 млн. m² нежилищна площ**, което ще доведе до спестяване на около **87,15 ktoe първична енергия**. Около 9 млн. m² от тази площ е предвидено да бъде обновена поетапно, като изпълнението ще започне през този период и ще продължи през следващите до достигане на нулеви въглеродни емисии. За периода **2031–2033 г.** се предвижда обновяване на допълнителни **4,24 млн. m²**, като общият обем на обновената площ достига приблизително **19,6 млн. m²** до 2033 г.

Минималните стандарти се прилагат чрез определяне на национални прагове на енергийна ефективност и чрез поетапно задължение за обновяване на сградите, които попадат под тези прагове. Подходът цели да насочи инвестициите към сградите с най-високо енергийно потребление и най-голям потенциал за енергийни спестявания, като същевременно осигурява предвидимост за собствениците и инвеститорите.

Частни и смесени нежилищни сгради

При частните нежилищни сгради обновяването се очаква да бъде движено основно от комбинация от **регулаторни изисквания, икономически стимули и пазарни механизми**. В този сегмент попадат сгради с различно функционално предназначение – офисни, търговски, индустриални и обслужващи сгради, при които инвестиционните решения обикновено се определят от икономическата ефективност и експлоатационните разходи.

До **2030 г.** се предвижда обновяване на около **12,1 млн. m²** нежилищни сгради в частна или смесена собственост, а до **2033 г.** общият обем достига приблизително **13,9 млн. m²**. Очаква се процесът да бъде подкрепен чрез финансови инструменти, техническа помощ и мерки за подобряване на достъпа до финансиране, както и чрез интегриране на енергийно ефективни технологии, интелигентни системи за управление на сградите и възобновяеми енергийни източници.

Сгради, собственост или обитавани от публични органи

Сградите, собственост или обитавани от публични органи, имат ключова роля за изпълнението на националната траектория за обновяване, тъй като публичният сектор следва да изпълнява **примерна функция** при прилагането на политиките за енергийна ефективност.

До **2030 г.** се предвижда обновяване на около **3,28 млн. m²** публични нежилищни сгради, като до **2033 г.** обновената площ достига приблизително **5,69 млн. m²**. Обновяването се реализира чрез национални и европейски програми за финансиране, както и чрез изпълнение на задълженията за ежегодно обновяване на част от сградния фонд на публичните институции съгласно европейското законодателство в областта на енергийната ефективност.

При ефективно планиране и управление на инвестициите този сегмент има потенциал да се превърне в **водещ двигател на процеса на сградно обновяване**, като съчетава подобряване на енергийната ефективност с модернизация на публичната инфраструктура, намаляване на оперативните разходи и повишаване на качеството на публичните услуги.

5.3. Очаквани ефекти

Изпълнението на националната траектория за обновяване на сградния фонд ще доведе до значителни **енергийни, климатични, икономически и социални ползи**. Основният ефект се изразява в намаляване на потреблението на енергия в сградите, което води до съществено намаляване на емисиите на парникови газове, увеличаване на дела на възобновяемите източници и подобряване на условията на обитаване.

До **2030 г.** се очаква обновяването на жилищни и нежилищни сгради да доведе до общо **около 750 ktoe спестена първична енергия**, като основният принос е от жилищния сектор. В резултат на това се очаква намаляване на емисиите на парникови газове в сградния сектор с приблизително **1,7 млн. tCO□ годишно**, което представлява съществен принос към изпълнението на националните цели за декарбонизация.

В по-дългосрочна перспектива ефектът се увеличава с разширяването на обхвата на обновяването и постепенното внедряване на нисковъглеродни технологии, включително електрификация на отоплението, интегриране на възобновяеми източници и интелигентни системи за управление на сградите.

Табл. 7. Очаквани енергийни и климатични ефекти от обновяването на сградния фонд

Период	Обновена площ – жилищни	Обновена площ – нежилищни	Общо обновена площ	Спестена първична енергия	Намаление на емисиите
до 2030 г.	55,9 млн. m²	15,4 млн. m²	71,3 млн. m²	~750 ktoe	~1,7 MtCO□/год.
2031–2035 г.	23,3 млн. m²	4,2 млн. m²	27,5 млн. m²	~211 ktoe	~0,5 MtCO□/год.
Общо до 2035 г.	79 млн. m²	19,6 млн. m²	98,6 млн. m²	~961 ktoe	~2,2 MtCO□/год.

Освен директните енергийни и климатични ефекти, обновяването на сградния фонд има и **значителни икономически и социални ползи**, включително:

- намаляване на разходите за енергия за домакинствата и публичния сектор;
- ограничаване на енергийната бедност и повишаване на разполагаемия доход на домакинствата;
- подобряване на енергийната сигурност както за индивидуалните потребители, така и за енергийната система;

- стимулиране на инвестициите в строителството и свързаните индустрии;
- създаване на нови работни места и повишаване на квалификацията на работната сила;
- подобряване на качеството на вътрешната среда и комфорта на обитаване.

По този начин обновяването на сградния фонд се превръща не само в инструмент за енергийна ефективност и климатична политика, но и в **ключов фактор за устойчиво икономическо развитие и подобряване на жизнената среда**.

6. Инвестиционни потребности и финансова рамка

6.1 Инвестиционен мащаб

6.1.1 Общ инвестиционен мащаб до 2050 г.

Постигането на целта за трансформация на сградния фонд към сгради с нулеви емисии до 2050 г. изисква мобилизиране на значителни инвестиции в дългосрочен хоризонт. Тези инвестиции включват дълбоко енергийно обновяване на съществуващите сгради, декарбонизация на отоплителните системи, интеграция на възобновяеми енергийни източници и модернизация на сградните инсталации.

Оценката на необходимия ресурс се основава на структурата и възрастта на сградния фонд, националната траектория на обновяване до 2030, 2040 и 2050 г., както и на средните инвестиционни разходи за различна дълбочина на обновяване.

Мащабът на необходимите инвестиции значително надхвърля възможностите на традиционните грантови програми и изисква създаване на устойчива финансова рамка, която комбинира публичен ресурс, възвръщаеми финансови инструменти и частен капитал. В този контекст публичните средства следва да се използват основно като механизъм за намаляване на риска и за мобилизиране на допълнително финансиране.

6.1.2 Инвестиционен мащаб по сегменти

Инвестиционните потребности се различават съществено между отделните сегменти на сградния фонд, което предполага различни финансови модели и инструменти.

Жилищни сгради

Жилищният сектор формира най-големия дял от необходимите инвестиции поради значителния обем разгъната застроена площ и високия дял на сгради с ниски енергийни характеристики. Обновяването в този сегмент обхваща както

многофамилни жилищни сгради, при които се постига значителен ефект от икономия на мащаба, така и еднофамилни жилищни сгради, където инвестициите са по-фрагментирани и изискват по-гъвкави финансови решения.

Нежилищни сгради в частния сектор

Този сегмент включва офисни, търговски, логистични и други стопански сгради. Инвестиционната динамика в него се определя в значителна степен от пазарни фактори, включително разходите за енергия, достъпа до банково финансиране и въвеждането на минимални стандарти за енергийни характеристики. Поради това този сегмент има по-висок потенциал за мобилизиране на частен капитал.

Сгради, собственост или обитавани от публични органи

Този сегмент включва административни, образователни, здравни, културни, социални и спортни сгради, които са собственост или се използват от държавни и общински институции. Инвестициите в тези сгради имат силен обществен ефект и често могат да бъдат организирани чрез централизирани програми и портфейлно финансиране.

6.1.3 Инвестиционен мащаб по периоди

Инвестиционните потребности не са равномерно разпределени във времето и следват поетапната траектория на обновяване на сградния фонд.

В периода до 2030 г. основният фокус е върху ускоряване на темпа на обновяване, подобряване на енергийните характеристики на най-неефективните сгради и изграждане на необходимата финансова инфраструктура.

През периода 2031–2040 г. се очаква значително нарастване на инвестиционния обем, обусловено от по-строгите изисквания за енергийни характеристики и постепенното намаляване на дела на безвъзмездното финансиране. В този етап се очаква по-широко използване на възвръщаеми финансови инструменти и засилено участие на частния сектор.

След 2040 г. инвестициите ще бъдат насочени основно към довършване на трансформацията към сгради с нулеви емисии и интеграция на интелигентни сградни технологии. Очаква се в този период темпът на обновяване постепенно да се стабилизира.

6.2 Разлика между инвестиционните потребности и наличния финансов ресурс

Оценката на инвестиционните потребности показва значителна разлика между необходимия ресурс за обновяване на сградния фонд и наличните или прогнозируеми публични средства. Тази разлика е резултат от мащаба на трансформацията на сградния сектор и не може да бъде преодоляна чрез традиционните грантови програми.

Общият обем на инвестициите, необходими за изпълнение на националната траектория в двата сегмента (с различна времева продължителност), се оценява на приблизително **59 млрд. евро**, включително:

• около **11 млрд. евро в жилищния сектор до 2035 г.**;
• приблизително **8 млрд. евро за нежилищния сектор до 2035 г. и още 40 млрд. евро за обновяване на нежилищни сгради до 2050 г.**

При базова средна инвестиционна стойност, изведена от пътната карта до 2035 г., от приблизително 142 €/m², и при прилагане на индикативна корекция за поскъпването на строителните дейности, материалите и труда, общите инвестиционни потребности в жилищния сектор до 2050 г. могат да се оценят в порядъка на **55-60 млрд. евро**. Тази оценка се основава на допускането, че с оглед на дългосрочната цел за декарбонизиране на сграден фонд до 2050 г. ще бъде обновен приблизително 90% от обитавания жилищен фонд, докато трайно необитаваните сгради няма да бъдат реален обект на обновяване (въпреки че част от тях имат инвестиционен потенциал). Освен инфлационната корекция, прогнозата взема предвид повишаването на изискванията към постигнатия енергиен клас, както и факта, че се очаква засилено обновяване на еднофамилни сгради, където разходът за единица площ е по-висок. Това показва, че значителна част от инвестиционния обем ще се реализира след 2035 г., когато обновяването на жилищния фонд трябва да се разшири към значително по-широк сегмент от сградите.

Значителен инвестиционен недостиг се наблюдава още в първия етап на изпълнение на Плана. За периода **2026–2030 г.** инвестиционните потребности възлизат на приблизително:

• **8,27 млрд. евро за жилищни сгради**;
• **2,58 млрд. евро за нежилищни сгради**.

Общият необходим ресурс за този период достига около **10,85 млрд. евро.**

В същото време основните публични източници на финансиране имат ограничен времеви и финансов обхват. Механизмът за възстановяване и устойчивост приключва през 2026 г., настоящият програмен период на европейските фондове обхваща 2021–2027 г., а възможностите на националния бюджет за дългосрочно финансиране в подобен мащаб са ограничени.

Дори при оптимистичен сценарий, при който публичният ресурс за периода до 2030 г. достигне **2–3 млрд. евро**, остава инвестиционен недостиг от поне **7–8 млрд. евро** само в рамките на първия етап от изпълнението на Плана. Затова, този **първи етап следва да се разглежда не само като период на реализация на инвестиции, но и като етап на структурна трансформация на финансовия модел за сградно обновяване**. Предвид високия дял на частната собственост в жилищния сектор и ограничените публични ресурси, постигането на необходимия мащаб на инвестициите изисква постепенно

преминаване от модел, доминиран от грантово финансиране, към модел, основан на комбиниране на публични средства, възвръщаеми финансови инструменти и частен капитал.

В нежилищния сектор след 2030 г. инвестиционният натиск също нараства значително. Очакваните инвестиционни потребности са:

• **2036–2040 г. – над 8,4 млрд. евро**;
• **2041–2045 г. – над 15,2 млрд. евро**;
• **2046–2050 г. – над 16,1 млрд. евро.**

Това увеличение е свързано с постепенното въвеждане на по-строги изисквания за енергийни характеристики и с прехода към сгради с нулеви емисии. В прогнозата е отчетено нарастването на цените в строителството, както и фактът, че сгради, обновени до по-ниски класове, ще трябва да се обновят отново. В този контекст периодът след 2030 г. се очаква да бъде етап на значително ускоряване на инвестициите в сградно обновяване, подкрепено от по-развит пазар за енергийна ефективност, по-широко участие на финансовия сектор и по-голямо мобилизиране на частни инвестиции.

Отчитането на тези условия показва, че разликата между необходимите инвестиции и наличните средства има три основни измерения:

• **бюджетен недостиг**, произтичащ от ограничените публични ресурси спрямо необходимия инвестиционен обем;
• **пазарен недостиг**, свързан с ограничен достъп на домакинствата и част от предприятията до финансиране за дълбоко обновяване;
• **социален недостиг**, при който уязвимите домакинства не могат да поемат съфинансиране без целева подкрепа.

Поради това преодоляването на инвестиционния недостиг изисква изграждане на финансова рамка, която комбинира публични средства, възвръщаеми инструменти и частен капитал и позволява значително по-широко мобилизиране на инвестиции в сградния сектор.

6.3 Стратегия за преодоляване на разликата във финансирането

Постигането на целите на Националния план за сградно обновяване изисква създаването на финансова рамка, способна да мобилизира инвестиции в мащаб, значително надхвърлящ възможностите на публичното финансиране. Анализът на инвестиционните потребности показва, че публичните средства могат да играят ключова, но ограничена роля, като основната им функция е да задействат и насочват частни инвестиции.

Традиционният модел на финансиране на сградното обновяване в България е доминиран от програми за безвъзмездна финансова помощ, насочени основно към многофамилните жилищни сгради. Макар този подход да позволи реализирането на значителен брой проекти през последното десетилетие, той

не може да осигури необходимия инвестиционен мащаб за трансформация на сградния фонд до 2050 г.

С оглед на това Националният план за сградно обновяване предвижда **постепенен преход към по-устойчив финансов модел**, основан на комбиниране на:

• публични средства (грантове и целеви програми);
• възвръщаеми финансови инструменти;
• банково кредитиране;
• частни инвестиции от собственици и инвеститори.

В този модел публичното финансиране изпълнява **каталитична роля**, като подпомага подготовката на проекти, намалява инвестиционния риск и насочва инвестициите към приоритетни сегменти на сградния фонд, включително сградите с най-лоши енергийни характеристики и домакинствата в риск от енергийна бедност.

Особено значение за развитието на този модел има създаването на **Националния фонд за декарбонизация**, който ще играе ролята на централен финансов инструмент за подкрепа на инвестициите в енергийна ефективност и декарбонизация на сградния сектор. Фондът ще управлява и комбинира различни източници на финансиране, включително средства от европейски програми, национални ресурси и възвръщаеми инструменти, като същевременно ще създава условия за участие на търговските банки и други финансови институции.

Важен елемент от финансовата рамка е **постепенното въвеждане на модели на съфинансиране**, които да позволят мобилизирането на допълнителни инвестиции от страна на собствениците на сгради. Въвеждането на такива модели следва да бъде съобразено със социално-икономическите характеристики на домакинствата и с ограничената платежоспособност на част от собствениците на жилища.

Поради тази причина финансовите инструменти следва да бъдат **диференцирани според икономическото положение на бенефициентите**, като се предвиждат:

- **пълна или почти пълна грантова подкрепа** за домакинствата в риск от енергийна бедност;
- **комбинирани финансови продукти** (грант и кредит) за домакинствата с възможност за участие във финансирането;
- **пазарно финансиране** за част от инвестициите в нежилищния сектор.

Същевременно следва да се отчете, че **въвеждането на новия финансов модел изисква преходен период**, през който пазарът постепенно ще се адаптира към модели на съфинансиране и към по-широко участие на

финансовия сектор. Това е особено важно в многофамилните сгради, където над 95% от сградния фонд е частна собственост и инвестиционните решения за всяка отделна сграда зависят от голям брой индивидуални собственици. В този контекст **периодът до 2030 г. има ключова роля за изграждането на институционалната и финансовата инфраструктура на пазара за сградно обновяване**. Основните задачи през този етап включват:

- създаване и капитализация на Националния фонд за декарбонизация;
- разработване на гаранционни инструменти и финансови продукти за енергийна ефективност и ВЕИ в сградите;
- развитие на мрежата от центрове за комплексно обслужване;
- постепенно въвеждане на модели на съфинансиране за различни типове сгради и потребители.

Очаква се **след 2030 г. този модел да позволи значително по-широко мобилизиране на частни инвестиции**, което ще доведе до ускоряване на темпа на сградно обновяване и до постигане на необходимия инвестиционен мащаб за изпълнение на дългосрочната цел за декарбонизиран сграден фонд до 2050 г.

6.4 Публичен и частен ресурс за сградно обновяване

Постигането на целите на Националния план за сградно обновяване изисква значително увеличаване на инвестициите в сектора през следващите десетилетия. Анализът на реализираните до момента програми показва, че досегашният модел на финансиране, основан основно на безвъзмездна помощ, позволява реализиране на мащабни програми, но не осигурява достатъчен обхват на обновяване на сградния фонд.

Кумулативният ефект от основните национални и европейски програми за периода 2015–2030 г. показва използване на приблизително **6,3 млрд. лв. публичен ресурс**, с който се очаква да бъдат обновени около **6 780 многофамилни жилищни сгради**, или приблизително **8,3% от сградния фонд** в този сегмент. Тези резултати показват, че при запазване на изцяло грантовия модел необходимият публичен ресурс за постигане на целите на Плана би надхвърлил значително възможностите на държавния бюджет и европейските фондове.

Поради това бъдещата финансова рамка се основава на комбиниране на публичен ресурс с частни инвестиции, като ролята на публичното финансиране постепенно се променя – от основен източник на инвестиции към инструмент за мобилизиране на допълнителен капитал.

6.4.1 Публичен ресурс

Публичният ресурс остава ключов фактор за ускоряване на процеса на сградно обновяване, особено в началния етап на трансформацията на сградния фонд. Той се осигурява основно чрез:

- държавния бюджет;
- европейските структурни и инвестиционни фондове;
- Механизма за възстановяване и устойчивост;
- Фонда за справедлив преход;
- Социалния фонд за климата;
- национални финансови механизми и специализирани фондове.

В краткосрочен план основният публичен ресурс е концентриран в няколко ключови програми, включително националните програми за обновяване на многофамилни жилищни сгради, средствата по Националния план за възстановяване и устойчивост и програмите на кохезионната политика.

6.4.2 Еволюция на финансовия модел

Финансовият модел на сградното обновяване се развива поетапно, като постепенно се преминава от преобладаващо грантово финансиране към комбинирани финансови инструменти.

В периода до 2030 г. масовите програми за обновяване на многофамилни жилищни сгради ще продължат да се реализират основно чрез грантово финансиране. Реалистично е делът на безвъзмездната подкрепа при тези програми да достига приблизително **80% от инвестиционните разходи**.

Паралелно с това започва пилотно въвеждане на комбинирани финансови продукти, при които грантовият компонент е приблизително **50%**, като тези модели се използват основно за тестване на нови финансови механизми и за подготовка на по-широкото им прилагане след 2030 г. При еднофамилните жилищни сгради комбинираният модел може да бъде въведен още в началото, също с приблизително **50% грантов компонент**.

След 2030 г. комбинираните финансови инструменти постепенно се превръщат в основен механизъм за финансиране на сградното обновяване. Делът на грантовото финансиране постепенно намалява, като публичната подкрепа се насочва предимно към стимулиране на инвестициите и към подкрепа на уязвими домакинства.

6.4.3 Инвестиционна рамка до 2050 г.

За да бъдат постигнати целите на Плана, е необходимо постепенно увеличаване на инвестициите в сградния сектор. Очакваният общ инвестиционен обем за жилищните сгради до 2035 г. и за нежилищните до

2050 г. се оценява на приблизително **59 млрд. евро**, като този ресурс се мобилизира чрез комбинация от публични и частни средства.

Предвид ограничения времеви хоризонт до 2030 г. и ограничения административен и строителен капацитет, инвестиционният обем в първия период е по-ограничен. Основното увеличаване на инвестициите се очаква след 2030 г., когато финансовите инструменти и пазарът на сградно обновяване ще бъдат по-добре развити.

Табл. 8. Инвестиционна рамка – жилищни сгради

Период	Публичен ресурс	Частен ресурс	Общ инвестиционен обем	Дял на публичното финансиране
до 2030 г.	~2 млрд. евро	~0.5 млрд. евро	~2.5 млрд. евро	~80%
2031–2035 г.	~4.25 млрд. евро	~4.25 млрд. евро	~8.5 млрд. евро	~50%
2036–2040 г.	~4.8 млрд. евро	~7.2 млрд. евро	~12 млрд. евро	~40%
2041–2045 г.	~4.9 млрд. евро	~9.1 млрд. евро	~14 млрд. евро	~35%
2046–2050 г.	~6 млрд. евро	~14 млрд. евро	~20 млрд. евро	~30%
Общо до 2050 г.	**~21.95 млрд. евро**	**~35.05 млрд. евро**	**~57 млрд. евро**	**~38%**

Табл. 9. Инвестиционна рамка – нежилищни сгради

Период	Публичен ресурс	Частен ресурс	Общ инвестиционен обем	Дял на публичното финансиране
до 2030 г.	~2.4 млрд €	~1.6 млрд €	~4.0 млрд €	~60%
2031–2035 г.	~2.0 млрд €	~2.0 млрд €	~4.0 млрд €	~50%
2036–2040 г.	~3.8 млрд €	~4.6 млрд €	~8.4 млрд €	~45%
2041–2045 г.	~6.1 млрд €	~9.1 млрд €	~15.2 млрд €	~40%
2046–2050 г.	~5.6 млрд €	~10.5 млрд €	~16.1 млрд €	~35%
Общо до 2050 г.	**~19.9 млрд €**	**~27.8 млрд €**	**~47.7 млрд €**	**~42%**

В първия период основната част от инвестициите се осигурява чрез публични средства, което позволява ускоряване на програмите за обновяване и изграждане на финансовите механизми, необходими за следващите етапи.

След 2030 г. комбинираните финансови инструменти постепенно увеличават ролята на частния капитал, като публичният ресурс запазва значителна роля, но се използва все по-често като инструмент за намаляване на инвестиционния риск и за стимулиране на допълнителни инвестиции.

В дългосрочен план този модел позволява значително увеличаване на обхвата на сградното обновяване при по-ефективно използване на публичните средства и постепенно изграждане на устойчив пазар за финансиране на инвестиции в енергийна ефективност.

6.4.4 Разпределение на инвестициите по сегменти на сградния фонд

Инвестиционните потребности за обновяване на сградния фонд се различават значително между отделните сегменти на сградите. Това се дължи както на различията в техния размер и енергийни характеристики, така и на различните модели на собственост и възможности за финансиране.

Жилищните сгради представляват най-големия сегмент на сградния фонд и формират основната част от енергийното потребление в сектора. В рамките на жилищния фонд многофамилните сгради имат особено голямо значение, тъй като въпреки сравнително малкия им брой те съдържат близо 58% от жилищата и над половината от полезната площ на обитаваните жилищни сгради в страната.

Еднофамилните жилищни сгради са значително повече като брой, но с по-малка концентрация на население и по-ниска инвестиционна ефективност на единица площ, което предполага различен подход към обновяването им.

Публичните сгради и сградите с обществено предназначение също представляват важен сегмент на сградния фонд, като при тях обновяването често се реализира чрез целеви публични програми и специализирани финансови механизми.

С оглед на тези особености, общият инвестиционен обем до 2050 г. може да бъде разпределен по основни сегменти на сградния фонд по следния начин:

Табл. 10. Разпределение на инвестициите – жилищен сграден фонд

Период	Многофамилни жилищни сгради	Еднофамилни жилищни сгради	Общо
до 2030 г.	~1.5 млрд. евро	~1.0 млрд. евро	~2.5 млрд. евро
2031–2035 г.	~4.5 млрд. евро	~4.0 млрд. евро	~8.5 млрд. евро

2036–2040 г.	~6.5 млрд. евро	~5.5 млрд. евро	~12 млрд. евро
2041–2045 г.	~7.5 млрд. евро	~6.5 млрд. евро	~14 млрд. евро
2046–2050 г.	~10 млрд. евро	~10 млрд. евро	~20 млрд. евро
Общо до 2050 г.	**~30 млрд. евро**	**~27 млрд. евро**	**~57 млрд. евро**

Табл. 11. Разпределение на инвестициите – нежилищен сграден фонд

Период	Сгради публична собственост	Частни и смесени нежилищни сгради	Общо
до 2030 г.	~1.9 млрд. евро	~2.1 млрд. евро	~4.0 млрд. евро
2031–2035 г.	~1.8 млрд. евро	~2.2 млрд. евро	~4.0 млрд. евро
2036–2040 г.	~2.0 млрд. евро	~6.4 млрд. евро	~8.4 млрд. евро
2041–2045 г.	~2.6 млрд. евро	~12.6 млрд. евро	~15.2 млрд. евро
2046–2050 г.	~2.7 млрд. евро	~13.4 млрд. евро	~16.1 млрд. евро
Общо до 2050 г.	**~11.0 млрд. евро**	**~36.7 млрд. евро**	**~47.7 млрд. евро**

Интерпретация на разпределението

Жилищни сгради

Жилищният сектор формира над половината от общите инвестиции, което отразява неговия дял в сградния фонд и потенциала за енергийни спестявания.

В рамките на този сегмент:

- **многофамилните жилищни сгради** получават най-голям дял от инвестициите поради високата концентрация на жилища и по-високия обществен ефект от обновяването им;
- **еднофамилните жилищни сгради** изискват значителен ресурс поради големия им брой, но инвестициите често са по-малки и се реализират поетапно.

Сгради собственост на публични органи

Обновяването на държавни и общински сгради се реализира основно чрез публични програми и финансови инструменти, включително чрез кредитиране от специализирани фондове. Тези инвестиции имат ключова роля за изпълнение на задълженията на публичния сектор за подобряване на енергийните характеристики на сградите.

Частни сгради с обществено предназначение

Този сегмент включва търговски, административни, туристически и други нежилищни сгради, притежавани от частни субекти. Поради по-добрия инвестиционен профил и възможностите за възвръщаемост, при тях се очаква по-голямо участие на частни инвестиции и по-ограничена роля на публичната подкрепа.

6.5. Национален фонд за декарбонизация

Националният фонд за декарбонизация (НФД) представлява основният финансов инструмент за структуриране и мащабиране на инвестициите в енергийна ефективност и декарбонизация на сградния сектор в България. Фондът е създаден в съответствие с последните изменения на Закона за енергийната ефективност и има за цел да преодолее структурния инвестиционен недостиг при обновяването на сградния фонд, особено в жилищния сектор, където публичните грантови програми не могат самостоятелно да осигурят необходимия инвестиционен мащаб.

НФД функционира като централен механизъм за комбиниране на публични средства, възвръщаем финансов ресурс и частно финансиране, като по този начин създава условия за постепенно преминаване към устойчив модел на съфинансиране на сградното обновяване.

6.5.1 Роля и обхват – жилищни сгради

Основният приоритет на Националния фонд за декарбонизация е подпомагането на обновяването на жилищния сграден фонд, който представлява най-големия сегмент от сградния сектор и изисква най-значителни инвестиции.

Фондът има ключова роля за запълване на инвестиционната празнина между ограничените публични грантови ресурси и реалните инвестиционни потребности на домакинствата. Чрез него се създава дългосрочен финансов механизъм, който позволява мобилизиране на допълнителни средства за обновяване на многофамилни и еднофамилни жилищни сгради.

Подкрепата на фонда е насочена приоритетно към:

• сгради с най-лоши енергийни характеристики;
• многофамилни жилищни сгради с висока концентрация на домакинства;
• домакинства в риск от енергийна бедност.

6.5.2 Комбиниран продукт – грант и кредит

Основният финансов инструмент на НФД е комбиниран финансов продукт, който съчетава безвъзмездна подкрепа с достъпно кредитиране.

В този модел грантовият компонент има за цел да намали първоначалната инвестиционна тежест за собствениците на жилища, докато кредитният компонент осигурява необходимия допълнителен ресурс за реализиране на по-дълбоки мерки за обновяване. Това ще позволи по-ефективно използване на публичния ресурс, мобилизиране на банково финансиране и съответно увеличаване на броя на подкрепените проекти.

6.5.3 Гаранционни механизми

За да се улесни достъпът на домакинствата до банково финансиране, НФД ще прилага гаранционни механизми, които намаляват кредитния риск за финансовите институции. Чрез предоставяне на частични гаранции фондът подпомага развитието на специализирани финансови продукти за енергийна ефективност и създава условия за по-широко участие на търговските банки във финансирането на сградното обновяване.

6.5.4 Взаимодействие с други финансови механизми

Националният фонд за декарбонизация функционира като координиращ механизъм между различните източници на финансиране за сградно обновяване. Фондът ще работи в синергия с:

• европейските фондове и програми;
• националните бюджетни инструменти;
• финансовите инструменти, управлявани от Фонда на фондовете, НДЕФ, Фонд ФЛАГ и други публични механизми;
• програмите за техническа помощ и консултантска подкрепа.

По този начин НФД създава рамка за интегриране на различните финансови инструменти и за постепенно изграждане на устойчив пазар за инвестиции в енергийна ефективност и декарбонизация на сградите, без което провеждането на заложените реформи и изпълнението на настоящия план е невъзможно.

6.5.5. Капитализация на Националния фонд за декарбонизация

Капитализацията на Националния фонд за декарбонизация се осигурява от комбинация от национални и европейски финансови източници, както и от възвръщаеми средства, генерирани от дейността на фонда.

Съгласно Закона за енергийната ефективност, средствата на фонда могат да се формират от:

• средства от държавния бюджет;
• средства от европейските фондове и програми на Европейския съюз;

• приходи от продажба на квоти за емисии на парникови газове по линия на Схемата за търговия с емисии на ЕС;
• средства от международни финансови институции;
• средства от финансови инструменти и инвестиционни фондове;
• възстановени средства от предоставено финансиране (погасяване на кредити, гаранции и други възвръщаеми инструменти);
• дарения, приходи от инвестиции и други допустими източници.

Тази многоизточникова капитализация позволява на фонда да функционира като дългосрочен механизъм за мобилизиране на инвестиции в сградния сектор и да осигури устойчиво финансиране на програмите за енергийна ефективност и декарбонизация на сградите.

6.6. Социална защита

Преходът към декарбонизиран сграден фонд изисква значителни инвестиции от страна на собствениците на сгради и домакинствата. В условията на значителни различия в доходите и висок дял на енергийна бедност в страната е необходимо прилагането на диференциран подход към финансовата подкрепа, който да гарантира социална справедливост и достъпност на мерките за сградно обновяване.

Социалната рамка на плана се основава на разграничаването на различни групи домакинства според тяхната платежоспособност и възможност за участие във финансирането на обновяването. Този подход позволява съчетаване на социална защита за уязвимите домакинства с постепенно мобилизиране на частни инвестиции в останалата част от жилищния сектор.

6.6.1 Група с пълна грантова подкрепа

Първата група обхваща домакинствата в риск от енергийна бедност и други социално уязвими категории, които не разполагат с финансовата възможност да участват в съфинансиране на мерките за енергийна ефективност. За тази група се предвижда предоставяне на **пълна или почти пълна грантова подкрепа**, включително за инвестиции в дълбоко обновяване на жилищата, подмяна на отоплителни системи и внедряване на възобновяеми енергийни източници. Подкрепата следва да бъде насочена приоритетно към сгради с най-лоши енергийни характеристики, където потенциалът за намаляване на разходите за енергия и подобряване на условията на живот е най-голям.

6.6.2 Група с комбиниран продукт

Втората група включва домакинства, които разполагат с ограничена, но реална възможност да участват във финансирането на обновяването на своите жилища. За тази група се прилага **комбиниран финансов модел**, който съчетава грантов компонент с достъпно кредитиране, предоставяно чрез Националния фонд за декарбонизация и финансовите институции. Този подход

позволява значително разширяване на обхвата на подкрепата и по-ефективно използване на публичния ресурс, като същевременно се намалява финансовата тежест за домакинствата.

6.6.3 Роля на Социалния климатичен план

Социалният климатичен план на Република България играе ключова роля за осигуряване на целева подкрепа за уязвимите домакинства в контекста на въвеждането на новата европейска система за търговия с емисии за сградите и транспорта (ETS2).

Чрез ресурсите на Социалния климатичен фонд ще се финансират мерки за подобряване на енергийната ефективност на жилищата само на уязвими и енергийно бедни домакинства, включително обновяване на сградите, подмяна на неефективни отоплителни системи, внедряване на чисти енергийни технологии и др.

Взаимодействието между Социалния климатичен план и Националния фонд за декарбонизация позволява създаването на интегрирана система за финансова подкрепа, при която ресурсите от европейския Социален климатичен фонд могат да бъдат насочени към най-уязвимите групи, докато инструментите на НФД подпомагат по-широкото внедряване на мерки за сградно обновяване в жилищния сектор.

7. Политики и мерки

7.1. Регулаторна рамка

Регулаторната рамка за обновяване и декарбонизация на сградния фонд се основава на изискванията на **Директива (ЕС) 2024/1275 относно енергийните характеристики на сградите**, транспонирани в националното законодателство чрез Закона за енергийната ефективност, Закона за устройство на територията и подзаконовите нормативни актове в областта на енергийните характеристики на сградите. Основната цел на регулаторната рамка е постепенното повишаване на енергийните характеристики на сградите, така че до **2050 г. националният сграден фонд да бъде трансформиран в фонд от сгради с нулеви емисии**.

Минимални стандарти за енергийни характеристики

В съответствие с директивата се въвеждат **минимални стандарти за енергийни характеристики (МСЕХ)** за нежилищните сгради, насочени към обновяване на сегмента от сградния фонд с най-лоши енергийни показатели. Националната рамка предвижда постепенно подобряване на енергийните характеристики на този сегмент, така че до **2030 г.** да бъдат обновени най-малко **16%**, а до **2033 г.** – най-малко **26%** от нежилищните сгради с най-ниски енергийни характеристики.

При жилищните сгради вместо фиксирани минимални стандарти се прилага **национална траектория за намаляване на средното потребление на първична енергия**, която насочва обновяването приоритетно към сградите с най-лоши показатели.

Изисквания за нови сгради

В съответствие с директивата се въвежда стандартът за **сгради с нулеви емисии (СНЕ)** при новото строителство. От **2028 г.** всички нови сгради, притежавани от публични органи, следва да бъдат сгради с нулеви емисии, а от **2030 г.** това изискване ще се прилага за всички нови сгради.

Тези сгради се характеризират с много високи енергийни характеристики, минимално потребление на енергия и липса на емисии от изкопаеми горива при експлоатация. Изискванията включват интегриране на възобновяеми енергийни източници, оптимизиране на техническите сградни системи и използване на високоефективни решения за отопление, охлаждане и вентилация.

Сградни паспорти и енергийни сертификати

Системата за **сертифициране на енергийните характеристики на сградите** представлява ключов инструмент за оценка и мониторинг на състоянието на сградния фонд. В България сертификат за енергийни характеристики се издава **само след извършване на обследване за енергийна ефективност**, което осигурява детайлна оценка на енергийните характеристики на сградата и препоръки за мерки за енергийна ефективност. За съжаление обаче, покритието на сградния фонд със сертификати е твърде малко, като голямата част от тях се издават само при наличие на програми за публично финансиране. Освен липсата на инструментариум за ефективно прилагане на съществуващите законови изисквания, основен проблем е и високата цена на енергийното обследване и съответно сертификата, което е най-ясно проследимо в сегмента на еднофамилните сгради, но се потвърждава и при всички останали типове.

В рамките на изпълнението на плана се предвижда **оптимизиране и дигитализация на процеса на обследване за енергийна ефективност и сертифициране**, включително чрез подобряване на използвания софтуер и стандартизиране на процедурите. Целта е да се съкрати времето за изготвяне на обследванията и да се намалят административните разходи, което ще направи системата по-достъпна за собствениците на сгради и ще подпомогне по-бързото мащабиране на процеса на сградно обновяване.

Допълнително се предвижда постепенното въвеждане на **паспорти за сградно обновяване** като доброволен елемент към обследването за енергийна ефективност, които да служат като инструмент за планиране на поетапното подобряване на енергийните характеристики на сградите, проследяване на подобренията и координиране на инвестициите във времето, като заедно това

опосредстват изпълнението на задълженията по МСЕХ за сградите с обществено предназначение.

7.2. Пазарна инфраструктура

Ускоряването на сградното обновяване изисква не само регулаторни изисквания и финансови инструменти, но и добре функционираща **пазарна инфраструктура**, която да улеснява подготовката и реализацията на проекти. В съответствие с изискванията на Директива (ЕС) 2024/1275 националният план предвижда развитие на институционални и организационни механизми, които да намалят транзакционните разходи, да подобрят достъпа до информация и да подпомогнат собствениците на сгради при планирането и изпълнението на обновяването.

Центрове за комплексно обслужване (ЦКО)

Ключов елемент на пазарната инфраструктура е създаването на **мрежа от центрове за комплексно обслужване (One-Stop Shops)**, които предоставят интегрирана информация, техническа помощ и консултации по целия процес на сградно обновяване. Предвижда се развитие на **тристепенен модел на ЦКО**, който комбинира информационни, административни и интегрирани проектно-финансови услуги.

На първо ниво функционират **информационни ЦКО**, базирани основно на съществуващата мрежа от областни информационни центрове, които, по силата на едноименната реформа в НПВУ, изпълняват сходна функция и в момента, като предоставят обща информация за възможностите за финансиране, процедурите и програмите за сградно обновяване.

Второто ниво включва **регулаторно-административни ЦКО на общинско равнище**, които подпомагат координацията на процедурите, намаляват административната тежест и осигуряват връзка между различните компетентни органи при реализирането на проектите за обновяване.

Третото ниво представлява **интегрирани ЦКО**, които предоставят пълния цикъл от услуги – мобилизация на етажната собственост, техническа подготовка на проектите, структуриране на финансирането, координация на изпълнението и оценка на резултатите. Този модел е практическата реализация на реформата, която преодолява сложността на инвестиционния процес чрез активна експертна, посредническа и организационна подкрепа.

Мрежата от ЦКО ще се развива поетапно с регионално покритие, като **Националният фонд за декарбонизация (НФД)** ще изпълнява ролята на водещо координационно звено за мрежата. Фондът ще подпомага развитието на модела, ще осигурява механизми за финансиране на ЦКО въз основа на успешно консултирани проекти, ще поддържа списък на функциите и наличните обучителни възможности за персонал на ЦКО, и ще гарантира съгласуваност

между техническата помощ, инвестиционните програми и националните политики за сградно обновяване.

Ролята на НФД за развитие на пазара

Съществен елемент от развитието на пазарната инфраструктура за сградно обновяване е създаването на стабилна и предвидима рамка за финансиране на инвестициите. До момента голяма част от програмите за обновяване в България се реализират чрез схеми с висока степен на безвъзмездна финансова помощ, които се различават по параметри и условия и не създават устойчив пазарен модел.

В рамките на изпълнението на плана НФД ще има ключова роля за консолидиране на финансовите инструменти и за постепенния преход към модел на комбинирано финансиране, включващ грантов компонент, възвръщаем финансов ресурс и частни инвестиции.

Чрез своето продуктово портфолио фондът следва да:

- структурира ясни и предвидими правила за съфинансиране на проектите за сградно обновяване и въвежда унифицирани изисквания към проектната документация;
- комбинира публични средства с възвръщаеми финансови инструменти и частен капитал;
- осигурява координация между различните източници на финансиране и програмите за подкрепа;
- подпомага подготовката на инвестиционни програми чрез техническа помощ и партньорство с мрежата от центрове за комплексно обслужване.

По този начин НФД се разглежда не само като финансов инструмент, но и като централен механизъм за структуриране и мащабиране на инвестициите в сградно обновяване, който създава предвидима среда за развитие на пазара и за мобилизиране на частни инвестиции.

Цифровизация и данни

Дигитализацията на информацията за сградния фонд е ключова предпоставка за ефективно планиране и мониторинг на политиките за сградно обновяване. В тази връзка се предвижда развитие на **интегрирани бази данни за енергийните характеристики на сградите**, включително информация от енергийните сертификати, енергийните обследвания и реализираните мерки за енергийна ефективност.

Подобряването на цифровата инфраструктура ще позволи:

- по-добро проследяване на напредъка на обновяването на сградния фонд;
- по-надеждна оценка на енергийните спестявания и намалението на емисиите;
- подпомагане на разработването на политики и програми на национално и местно равнище;
- по-добър достъп на собствениците на сгради и инвеститорите до информация за състоянието и потенциала за обновяване на сградите.

Развитието на тази пазарна инфраструктура има ключово значение за създаването на **устойчив и функциониращ пазар на сградно обновяване**, който да подкрепи изпълнението на националната траектория за трансформация на сградния фонд до 2050 г.

7.3. Декарбонизация на отоплението и интеграция на възобновяеми източници

Декарбонизация на отоплението и охлаждането

Националната политика за декарбонизация на отоплението и охлаждането има за цел постепенното преминаване към **нисковъглеродни системи**, базирани на възобновяеми източници, електрификация, отпадна топлина и високоефективни преходни технологии. Политиката обхваща както индивидуалните системи за отопление и охлаждане в жилищни и нежилищни сгради, така и **централизираните системи за отопление и охлаждане**, които играят ключова роля за декарбонизацията на градовете.

Основните стратегически цели са:

- **пълно извеждане от експлоатация на котлите на изкопаеми горива до 2040 г.**, съгласно член 13, параграф 7 от Директива (ЕС) 2024/1275;
- трансформация на централизираните системи за отопление и охлаждане в **ефективни и нискотемпературни системи**, достигащи **100% възобновяема енергия и отпадна топлина до 2050 г.**, в съответствие с член 26 от Директива (ЕС) 2023/1791;
- интегриране на възобновяеми източници и отпадна топлина в сградните енергийни системи, съчетано с мерки за енергийна ефективност.

Декарбонизацията на отоплението е тясно свързана с изпълнението на изискванията на Директивата за енергийната ефективност относно **националните и местни планове за отопление и охлаждане**, както и с целите за увеличаване на дела на възобновяемите източници в този сектор, определени в Директива (ЕС) 2018/2001.

Поетапно извеждане от употреба на котлите на изкопаеми горива

Националният план за извеждане от употреба на котлите на изкопаеми горива ще се реализира чрез комбинация от регулаторни и финансови мерки, насочени както към **подмяна на съществуващите системи**, така и към предотвратяване на нови инвестиции във фосилни технологии.

Основните етапи на прехода са:

- **до 2025 г.** – прекратяване на всички публични финансови стимули за закупуване и монтаж на индивидуални котли на изкопаеми горива;
- **до 2028 г.** – забрана за монтиране на нови котли на въглища и други твърди изкопаеми горива;
- **до 2032 г.** – ограничаване на инсталирането на газови котли в зони, където е възможно използването на термопомпи или присъединяване към ефективна система за централно отопление;
- **до 2035 г.** – въвеждане на изискване при подмяна на отоплителни системи да се осигурява **минимален дял от 50% възобновяема енергия**;
- **до 2040 г.** – пълно извеждане от употреба на индивидуалните и централните котли на изкопаеми горива.

Подмяната на отоплителните системи ще се осъществява чрез внедряване на **термопомпи, термични соларни системи, системи за оползотворяване на отпадна топлина и присъединяване към ефективни топлофикационни мрежи**.

Развитие на централизираните системи за отопление

Централизираните системи за отопление и охлаждане ще бъдат постепенно трансформирани в **ефективни системи за централно отопление** чрез увеличаване на дела на възобновяемите източници и отпадната топлина.

Националната траектория предвижда минимален дял на възобновяема енергия и отпадна топлина в топлофикационните системи:

Табл. 12. Изисквания за минимален дял ВЕИ и отпадна топлина в топлофикационните системи

Година	Минимален дял ВЕИ и отпадна топлина
2028	5%
2035	35%
2045	75%
2050	100%

Постигането на тези цели ще се подкрепя чрез:

- намаляване на температурата на топлоносителя и загубите в мрежите;

- интеграция на **термопомпени инсталации, геотермална енергия, термични соларни системи и отпадна топлина**;
- използване на високоефективни когенерационни технологии като преходна мярка;
- цифровизация на топлофикационните системи чрез **интелигентни системи за управление, прогнозни алгоритми и дигитални двойници на мрежите**.

Операторите на топлофикационните дружества ще бъдат задължени да разработват **петгодишни планове за декарбонизация и модернизация**, одобрявани от АУЕР и съответните общини.

Местно планиране на отоплението и охлаждането

В съответствие с член 25 от Директивата за енергийната ефективност общините с население над **45 000 жители** ще разработват **местни планове за отопление и охлаждане**, които ще идентифицират потенциала за използване на възобновяема енергия, отпадна топлина, топлинни акумулатори и нискотемпературни мрежи. Тези планове ще подпомогнат развитието на **квартални енергийни решения и локални топлофикационни системи**, включително пилотни проекти като микромрежи за отопление и охлаждане.

Интеграция на възобновяеми източници в сградите

Паралелно с декарбонизацията на отоплението планът предвижда значително увеличаване на **дела на възобновяемите източници в сградния сектор**, в съответствие с Директивата за възобновяема енергия и изискванията на Директивата относно енергийните характеристики на сградите.

Разгръщане на слънчева енергия в сградите

Директива (ЕС) 2024/1275 въвежда поетапни задължения за интегриране на **слънчева енергия в сградите**, включително:

- **до 31 декември 2026 г.** – задължително инсталиране на соларни системи върху нови обществени и нежилищни сгради с площ над 250 m²;
- **до 31 декември 2027 г.** – върху съществуващи обществени и нежилищни сгради с площ над 2000 m²;
- **до 31 декември 2028 г.** – върху всички нови жилищни сгради;
- **до 2030 г.** – върху съществуващи обществени сгради при основно обновяване.

Националната политика ще подпомага изпълнението на тези изисквания чрез:

- въвеждане на изисквания за **„соларна готовност“** при проектирането на нови сгради;

- опростяване на административните процедури за малки соларни инсталации;
- стимули за интегрирани решения като **покривни и фасадни фотоволтаични системи, соларни топлинни системи и локални енергийни общности**.

Интеграция на ВЕИ в сградните системи

Интеграцията на възобновяеми източници ще се реализира чрез:

- ускорено внедряване на **термопомпени системи**;
- развитие на **соларни топлинни системи за битова гореща вода**;
- използване на **геотермална енергия и отпадна топлина**;
- развитие на **енергийни общности и локално производство на енергия**.

7.4. Кръгова икономика и устойчиви материали

Прилагането на принципите на кръговата икономика в сградния сектор е ключов елемент от политиката за устойчиво обновяване на сградния фонд и намаляване на емисиите през целия жизнен цикъл на сградите. Националната рамка в тази област се основава на **Стратегията и плана за действие за преход към кръгова икономика на Република България за периода 2022–2027 г.**, които определят приоритетите за повишаване на ресурсната ефективност, намаляване на образуването на отпадъци и увеличаване на повторната употреба и рециклирането на материали.

В строителния сектор тези цели се реализират чрез мерки за предотвратяване и оползотворяване на **отпадъците от строителство и разрушаване**, които представляват един от най-значителните материални потоци в икономиката. Управлението на тези отпадъци е регламентирано основно чрез **Закона за управление на отпадъците**, който транспонира изискванията на европейската рамка за отпадъците и предвижда изисквания за планиране, разделно събиране, оползотворяване и използване на рециклирани строителни материали.

Допълнителни изисквания са въведени чрез **Наредбата за управление на отпадъците от строителство и разрушаване и за влагане на рециклирани строителни материали**, която определя правила за подготовка на планове за управление на отпадъците при строителни дейности и насърчава използването на рециклирани материали в ново строителство и обновяване, включително при публично финансирани проекти.

В контекста на политиките за сградно обновяване принципите на кръговата икономика ще се прилагат чрез програми за финансиране, които насърчават:

- прилагането на **проектни решения, които удължават жизнения цикъл на сградите** и позволяват по-лесна подмяна, демонтаж и повторна употреба на конструктивни елементи;
- използването на **рециклирани и нисковъглеродни строителни материали**, включително материали с по-нисък въглероден отпечатък;
- развитие на системи за **проследяване на материалните потоци и отпадъците от строителство и разрушаване**;
- интегриране на изисквания за **оценка на емисиите през жизнения цикъл на сградите** в процеса на проектиране и обновяване според насоките на Директивата.

Тези мерки са съгласувани и с други национални политики, включително **Националния план за управление на отпадъците и стратегическите цели на „България 2030“**, които разглеждат кръговата икономика като ключов инструмент за повишаване на ресурсната ефективност, конкурентоспособността на икономиката и устойчивото развитие.

7.5. Умения, обучение и квалификация

Недостигът на квалифицирана работна сила в секторите строителство, енергийна ефективност и възобновяема енергия е една от ключовите бариери пред ускоряването на сградното обновяване. Политиките в тази област са насочени към повишаване на капацитета на работната сила, адаптиране на образователните програми към новите технологични изисквания и създаване на устойчиви механизми за обучение и преквалификация на специалисти, участващи в процеса на сградно обновяване.

Развитието на уменията в сградния сектор обхваща както **висококвалифицираните специалисти**, участващи в проектирането, анализа и управлението на сградните системи, така и **техническите кадри**, отговорни за практическото изпълнение на строително-монтажните дейности и внедряването на нови технологии.

Подготовката и повишаването на квалификацията на **проектанти, архитекти, инженери, консултанти по енергийна ефективност и други експерти**, ангажирани в планирането и оценката на сградното обновяване, се осъществява основно чрез системата на **висшето образование** и програмите за следдипломна квалификация във висшите училища. В контекста на енергийния преход университетските програми постепенно интегрират теми, свързани с енергийната ефективност, сградите с нулеви емисии, цифровизацията в строителството, оценката на жизнения цикъл и интеграцията на възобновяеми енергийни източници в сградните системи.

Подготовката на **монтажници, техници и други специалисти по изпълнение на строителни и инсталационни дейности** се реализира чрез системата на

професионалното образование и обучение съгласно **Закона за професионалното образование и обучение**, с ключова роля на **Националната агенция за професионално образование и обучение (НАПОО)** при разработването и актуализирането на държавните образователни стандарти и квалификационните изисквания за професиите в строителството и енергетиката. В тази рамка се развиват програми за обучение и преквалификация на строителни специалисти и специалисти по монтаж и поддръжка на системи за отопление и охлаждане, термопомпи, фотоволтаични и соларни инсталации, както и други технологии, свързани с декарбонизацията на сградния сектор.

Политиките за развитие на уменията се реализират чрез комбинация от мерки, включително:

- актуализиране на **професионалните и образователните стандарти, учебните планове и програми** в строителството, енергийната ефективност и възобновяемите източници;
- въвеждане на **система за продължаващо професионално обучение и повишаване на квалификацията** за всички равнища на професионална компетентност в сградния сектор;
- развитие на **краткосрочни обучения и програми за преквалификация** за работници и специалисти в строителния сектор;
- създаване на **центрове за обучение и демонстрация на нови технологии**, включително практически обучения;
- насърчаване на участието на **млади хора, жени и недостатъчно представени групи** в професиите, свързани със сградното обновяване.

7.6. Информационни кампании и повишаване на осведомеността

Повишаването на информираността на гражданите, бизнеса и публичните институции е съществена предпоставка за ускоряване на темповете на сградно обновяване и за успешното прилагане на политиките за енергийна ефективност и декарбонизация на сградния сектор. Практиката показва, че значителна част от собствениците на сгради не разполагат с достатъчна информация относно ползите от енергийното обновяване, наличните финансови механизми и техническите решения, което води до ниска мотивация за предприемане на инвестиции в подобряване на енергийните характеристики на сградите.

В тази връзка националната политика предвижда системно развитие на **информационни и консултантски инструменти**, които да подпомагат собствениците на сгради през целия процес на обновяване – от първоначалната оценка на сградата до подготовката и изпълнението на инвестиционните проекти. Ключова роля в тази система ще имат **центровете**

за комплексно обслужване (ЦКО), които ще предоставят информация, технически консултации и подкрепа за достъп до финансови инструменти.

Информационните дейности ще се реализират чрез координирани инициативи на национално и местно равнище, включително чрез сътрудничество между Министерството на енергетиката, Министерството на регионалното развитие и благоустройството, Агенцията за устойчиво енергийно развитие и общините. Особено значение ще има ролята на ОИЦ и общините като основен канал за комуникация със собствениците на сгради и местните общности.

Основните направления на информационните дейности включват:

- провеждане на **национални информационни кампании** за ползите от сградното обновяване, включително намаляване на разходите за енергия, подобряване на качеството на вътрешната среда и повишаване на стойността на имотите;
- разработване на **онлайн платформи и цифрови инструменти**, които предоставят информация за възможностите за обновяване, очакваните ползи, финансовите механизми и техническите решения;
- предоставяне на **консултантски услуги чрез центровете за комплексно обслужване**, включително за подготовка на проекти и достъп до финансиране;
- организиране на **информационни събития и обучения на местно равнище**, насочени към етажни собствености, собственици на еднофамилни сгради и местни предприятия.

8. Управление, изпълнение и мониторинг

Ефективното изпълнение на Националния план за обновяване на сградния фонд изисква ясно разпределение на институционалните отговорности, координация между различните нива на управление и надеждна система за мониторинг и оценка на напредъка. Управлението на плана се основава на съществуващата институционална рамка в областта на енергийната ефективност, енергетиката и регионалното развитие, като същевременно се предвиждат механизми за по-добра координация между институциите и интегриране на новите финансови и организационни инструменти.

Основна цел на системата за управление е да осигури **последователност на политиките, прозрачност при изпълнението на мерките и редовно проследяване на постигнатите резултати**, включително по отношение на енергийните спестявания, намаляването на емисиите на парникови газове и мобилизирането на инвестиции в сградния сектор.

8.1. Институционална рамка

Институционалната рамка за изпълнение на плана се основава на взаимодействието между националните институции, местните власти и специализираните органи, отговорни за разработването, прилагането и мониторинга на политиките за сградно обновяване.

Министерството на енергетиката изпълнява водеща роля при стратегическото планиране и координацията на националните политики за енергийна ефективност и декарбонизация на сградния сектор. Министерството на регионалното развитие и благоустройството отговаря за нормативната рамка, устройственото планиране и изискванията към сградите и строителния процес.

Агенцията за устойчиво енергийно развитие осъществява методическа подкрепа, поддържа информационните системи, свързани със сертифицирането на сградите и енергийната ефективност, и отговаря за събирането и анализа на данни за напредъка по изпълнението на политиките.

Ключова роля в инвестиционната реализация на политиките има **Националният фонд за декарбонизация**, който функционира като централен инструмент за структуриране и координация на финансовите механизми за сградно обновяване.

Местните власти, в сътрудничество с центровете за комплексно обслужване, подпомагат изпълнението на мерките на местно равнище, включително чрез разработване на местни програми, консултиране на собствениците на сгради и участие в процеса на подготовка и реализация на инвестиционни проекти.

8.2. Разпределение на отговорностите

Изпълнението на плана се основава на ясно разпределение на отговорностите между различните институции, като всяка от тях има специфична роля в разработването, прилагането и наблюдението на политиките.

Основните институционални отговорности включват:

- **Министерство на енергетиката** – стратегическо планиране и координация на политиките за декарбонизация на сградния сектор;
- **Министерство на регионалното развитие и благоустройството** – нормативна рамка за сградите и строителния процес;
- **Агенция за устойчиво енергийно развитие** – събиране на данни, методическа подкрепа и мониторинг на резултатите;
- **Национален фонд за декарбонизация** – управление и координация на финансовите инструменти за сградно обновяване;
- **общини** – изпълнение на мерките на местно равнище, включително развитие на местни програми и подкрепа за собствениците на сгради.

Тази система позволява по-ефективно взаимодействие между стратегическото планиране на национално равнище и реалното изпълнение на мерките на местно ниво.

8.3. Индикатори и механизми за наблюдение

Напредъкът по изпълнението на плана ще се проследява чрез система от количествени и качествени индикатори, които отразяват както темповете на сградно обновяване, така и въздействието на политиките върху енергийното потребление и емисиите на парникови газове.

Основните индикатори включват:

- годишен темп на обновяване на сградния фонд;
- постигнати спестявания на крайна и първична енергия;
- намаляване на експлоатационните емисии на парникови газове;
- дял на възобновяемите източници в енергийното потребление на сградите;
- обем на мобилизираните публични и частни инвестиции;
- брой сгради, преминали към нисковъглеродни системи за отопление и охлаждане.

Агенцията за устойчиво енергийно развитие ще събира и анализира данните за изпълнението на мерките, като ще продължава да подготвя **Годишни доклади за енергийната ефективност,** които ще служат като основа за оценка на ефективността на политиките и за идентифициране на необходимостта от допълнителни мерки. Данните ще бъдат използвани за периодичните **интегрирани доклади за напредъка в областта на енергетиката и климата**, които България представя на Европейската комисия съгласно Регламент (ЕС) 2018/1999.

8.4. Периодична актуализация на Плана

Националният план за обновяване на сградния фонд представлява стратегически документ с хоризонт до 2050 г., който се разработва и прилага в съответствие с изискванията на **член 3 от Директива (ЕС) 2024/1275 относно енергийните характеристики на сградите**. Съгласно тази разпоредба държавите членки изготвят национални планове за обновяване на сградите като основен инструмент за планиране на трансформацията на сградния фонд към **сгради с нулеви емисии** и за постигане на целите на Европейския съюз за климатична неутралност.

В съответствие с директивата първият проект на плана се представя на Европейската комисия до **31 декември 2025 г.**, а окончателната версия – до **31 декември 2026 г.**, след отчитане на препоръките на Комисията. След

приемането му планът ще се **актуализира периодично най-малко веднъж на всеки пет години**, като актуализацията се извършва в синхрон с цикъла на управление на Енергийния съюз и с процеса на актуализиране на **Интегрирания национален план в областта на енергетиката и климата**, съгласно Регламент (ЕС) 2018/1999.

Периодичната актуализация ще се основава на резултатите от мониторинга на изпълнението на политиките и мерките, развитието на технологиите и пазара, както и на промените в европейската и националната нормативна рамка. В този процес ще се преразглеждат по-специално **траекторията за обновяване на сградния фонд, целите за енергийни спестявания и намаляване на емисиите, както и необходимите инвестиции и финансови инструменти**.

Процесът на актуализация ще включва **консултации със заинтересованите страни**, включително представители на публичните институции, местните власти, бизнеса, професионалните организации и гражданското общество, с цел осигуряване на прозрачност и ефективност при развитието на политиките за сградно обновяване.

Заключение

Настоящият документ представя съкратена версия на Националния план за сградно обновяване и има за цел да очертае стратегическата рамка, основните цели и ключовите инструменти за трансформация на сградния сектор в България до 2050 г.

Подробният анализ на сградния фонд, количествените оценки, инвестиционните потребности и предвидените политики и мерки са представени в пълната версия на плана.

Предвид мащаба на необходимите инвестиции и значимостта на сградното обновяване за икономическото развитие, социалната справедливост и климатичните цели на страната, разработването на окончателната версия на плана следва да бъде предмет на широки професионални и обществени консултации с участието на държавните институции, местните власти, финансовия сектор, строителната индустрия, научните среди и гражданското общество. Резултатите от тези консултации ще бъдат отразени при подготовката на окончателната версия на Националния план за сградно обновяване, която се предвижда да бъде приета до края на 2026 г.