

"ZIELONE HIPOTEKI" BĘDĄ POWSZECHNE? NA RAZIE POMYSŁ RACZKUJE [ANALIZA]

Sektor finansowy od lat starał się stworzyć system kredytów hipotecznych, który wynagradzałby ekologiczne rozwiązanie niższym oprocentowaniem. Nie jest to jednak tak proste, jak by się mogło wydawać.

Gdy pożyczkodawcy na całym świecie zwiększają swoje wysiłki w celu zmierzenia wpływu ich kredytów na emisję CO₂, odkrywają, że hipoteki mieszkaniowe są często jedną z "najbrudniejszych" pozycji w ich księgach. Sprawa jest jednak skomplikowana. Skąd pożyczkodawca ma wiedzieć, czy starszy dom objęty 15- lub 30-letnim kredytem hipotecznym jest teraz energooszczędny? Czy ma panele słoneczne i elektryczne pompy ciepła, czy też produkuje emisje, których dałoby się uniknąć?

W USA w zielone budownictwo zaangażowane są również władze federalne. Oczekuje się, że w Stanach Zjednoczonych finansowanie PACE (Property Assessed Clean Energy, agencja rządowa pod departamentem energii), zapewni właścicielom domów i firmom 2 miliardy dolarów rocznie (do 2025 r.) na finansowanie paneli słonecznych, baterii do magazynowanie energii oraz odpornych na huragany okien i dachów.

To bardzo mało na rynku kredytów hipotecznych o wartości 11 bilionów dolarów. Może jednak mieć efekt katalityczny: inwestycja 1 miliona dolarów w modernizację PACE będzie w stanie wyeliminować równowartość 1400 ton emisji dwutlenku węgla, czyli mniej więcej takiej samej ilości CO₂, jaką 300 samochodów osobowych emituje w ciągu jednego roku.

Europa trzyma się mocno

Znacznie lepiej radzi sobie Europa. Ponad 50 banków i instytucji finansowych bierze udział w planie działania na rzecz efektywnych energetycznie kredytów hipotecznych, którego celem jest stworzenie taniego finansowania dla zielonych domów i modernizacji.

Niektórzy inwestorzy i pożyczkodawcy podejmują działania zgodne z programem: Barclays oferuje zielone kredyty hipoteczne, które dają pożyczkobiorcom niższą stopę procentową za zakup energooszczędnych domów, podobnie jak wspólny projekt francuskiego banku BNP Paribas i niemieckiego przedsiębiorstwa EON.

Ponadto fundusz emerytalny APB przeznaczył 500 milionów euro na stworzenie własnego systemu zielonych kredytów hipotecznych. Plan stymulujący po epidemii koronawirusa Unii Europejskiej może przewidywać dotacje i gwarancje w wysokości 91 miliardów euro rocznie na uszczelnienie budynków w stanie rozkładu i oferowanie nabywcom domów zielonych kredytów hipotecznych.

Kluczem zielone obligacje?

Jednak każdy produkt hipoteczny na dużą skalę zależy tak naprawdę od możliwości spakowania go w papiery wartościowe. Kilka niewielkich transakcji sprzedaży zielonych obligacji przez amerykańskiego giganta finansującego hipoteki Fannie Mae w zeszłym tygodniu może przetrzeć szlaki.

Fannie Mae, która sprzedała wielorodzinne zielone obligacje zabezpieczone hipoteką o wartości ponad 75 miliardów dolarów, wyceniła swoje pierwsze zielone obligacje jednorodzinne 27 lipca.

Zadłużenie w wysokości 40 milionów dolarów obejmowało sekurytyzowane (wyłączone z bilansu banku – przyp.red.) kredyty hipoteczne na nowe domy, które spełniają normy zielonej certyfikacji Energy Star. Według Fannie Mae te domy są średnio o około 20% bardziej energooszczędne niż inne zbudowane w tradycyjny sposób.

Fannie Mae oświadczyło, że spodziewa się uwzględnienia innych typów standardów wydajności w przyszłych jednorodzinnych zielonych papierach wartościowych, takich jak rezydencje spełniające standardy domów pasywnych lub LEED (stworzony w 1994 roku przez U.S. Green Building Council standard Leadership in Energy and Environmental Design ma wyższe wymagania dotyczące utrzymania budynku, retencji wody, efektywności zużycia energii, recyklingowego budulca oraz wentylacji i kontroli temperatury).

Covid-19 spowodował gwałtowny wzrost kupowania domów w USA, ponieważ mieszkańcy miast wyjeżdżają na przedmieścia przy rekordowo niskich stopach procentowych. Fannie Mae zaznaczyło, że ma nadzieję, że sprzedając obligacje co miesiąc, przekona ona budowniczych i pożyczkodawców o apetycie inwestorów na zielone jednorodzinne kredyty hipoteczne i że sekurytyzacja ostatecznie sprawi, że takie kredyty hipoteczne będą bardziej powszechne.

"Bardziej ekologiczny dom naprawdę tworzy lepszą przestrzeń do pracy, życia i zabawy, co jest szczególnie ważne, biorąc pod uwagę, ile czasu wszyscy spędzamy teraz w domu" - powiedziała Bloombergowi Chrissa Pagitsas, wiceprezes ds. ESG dla przedsiębiorstw w Fannie Mae.

Rynek polski

Banki w Polsce stosunkowo nieśmiało oferują zielone hipoteki. W 2019 roku PKO BP ogłosiło wprowadzenie takiej oferty, ale wedle wyliczeń green-news.pl pozwala on de facto zaoszczędzić zaledwie kilkaset złotych i jest "zabiegiem marketingowym".

"Bank podaje, że klientom zainteresowanym proekologicznymi inwestycjami jest w stanie obniżyć oprocentowanie o 0,02 proc. Przy kredycie na 200 tys. zł zaciągniętym na 20 lat oznacza to oszczędność w całym okresie spłaty na poziomie, uwaga – ok. 500 zł" – zauważa portal.

Około miesiąc temu podobną usługę uruchomił Credit Agricole. Klienci, którzy zbudują lub kupią energooszczędny dom mogą liczyć na niższe oprocentowanie (marża kredytowa 1,95 pp.) lub brak prowizji. Roczne zapotrzebowanie domu na energię musi wynosić co najmniej 40 kWh/m² a wkład własny minimum 20%.

Oferta ING Banku Śląskiego wymaga aż 30% wkładu, marża to 1,89 pp., nie ma prowizji. Również obowiązuje zużycie energii na poziomie 40 kWh/m². Naturalnym kandydatem do ekokredytów jest Bank Ochrony Środowiska i faktycznie ma on w swojej ofercie takowe. BOŚ dopuszcza do zielonej hipoteki także lokale w budynkach wielorodzinnych. Zakłada wyposażenie lokalu w źródło odnawialnej energii, na które należy przeznaczyć co najmniej 5% kredytu. Wymagany wkład własny to 30%, marża – 1,7 pp. w zależności od poziomu wkładu.

Warunki na polskim rynku wydają się jeszcze nie na tyle atrakcyjne, aby z ekokredytów korzystano masowo.

Wielki sojusz

Instytucje finansowe coraz częściej „mierzą” emisyjność swoich kredytobiorców czy raczej emisyjność produktów, na które przeznaczane są pieniądze z kredytu. Unijna agencja Energy Efficient Mortgages Initiative powstała stosunkowo niedawno, bo w 2017 roku, jednak na swojej stronie KE chwali się, że ponad 50 banków i instytucji finansowych reprezentujących 25% PKB Europy do niej dołączyło.

Razem odpowiadają za 55% rynku kredytów hipotecznych. EEMI planuje przeznaczyć średnio 8% dodatkowego finansowania dla pożyczkobiorcy (czy po prostu ulg w opłatach kredytowych), który zdecyduje się na rozwiązania czystej energii. Projekt dopiero się krystalizuje, trudno mówić w tym momencie o większych sukcesach.