



# **MECANISME DE ÎNCURAJARE A INVESTIȚIILOR ÎN EFICIENȚA ENERGETICĂ A SECTORULUI REZIDENȚIAL**

Autor:

**Nicolae Zaharia**





## Cuprins

INTRODUCERE.....	2
SECTORUL REZIDENȚIAL - REALITĂȚI ȘI PERSPECTIVE.....	3
EFICIENȚA ENERGETICĂ ÎN SECTORUL REZIDENȚIAL. MĂSURI RECOMANDATE ȘI EFICIENTE DE CONSERVARE A ENERGIEI.....	4
MECANISME DE FINANȚARE/STIMULARE A INVESTIȚIILOR ÎN EFICIENȚA ENERGETICĂ A SECTORULUI REZIDENȚIAL.....	6
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.....	9
BIBLIOGRAFIE.....	12

## Introducere

La capitolul eficiența utilizării resurselor energetice Republica Moldova are mai multe restanțe, moștenind o economie energofagă, a cărei intensitate energetică este, până în prezent, de trei ori mai mare decât media statelor membre ale Uniunii Europene. Totodată, restructurarea sectorului energetic, susținută din fondurile europene, nu este încă resimțită de către consumatorul de rând.

Fondul locativ din Republica Moldova, de asemenea moștenit de la fosta URSS, este unul cu o performanță energetică scăzută și necesită eforturi semnificative de întreținere și îmbunătățire, astfel încât costurile aferente alimentării cu energie să fie rezonabile pentru consumatorii casnici. Creșterea continuă a cheltuielilor de întreținere sunt provocări constante atât pentru administrația publică locală, cât și pentru cea centrală, și este o urmare directă a degradării fondului locativ - lucru care, pe an ce trece, devine din ce în ce mai evident. Pentru a face față acestor provocări sunt necesare abordări și soluții integrate, de sistem. Până în prezent, însă, majoritatea eforturilor întreprinse pentru creșterea performanței energetice a sectorului rezidențial au avut un caracter sporadic și unilateral, fapt ce a diminuat din importanța investițiilor deja efectuate.

Conform balanței energetice a Republicii Moldova, circa 45% din consumul de resurse energetice revine sectorului rezidențial. Acest fapt vorbește, înainte de toate, despre lipsa sectorului industrial în structura economiei. Este o realitate care, la rândul său, denotă o vulnerabilitate sporită a economiei naționale, dar și scoate în evidență potențialul de creștere a eficienței energetice în sectorul rezidențial. În condițiile în care investițiile în sectorul dat pot aduce economii de 35-50% cu o perioadă de recuperare a fondurilor investite de cinci-șapte ani, domeniul financiar-bancar, ce poate facilita implementarea acestor proiecte, urmează să intervină cu produse atractive, astfel încât reabilitarea energetică a clădirilor să capete un caracter masiv.

Pentru o implementare coerentă și suficientă a măsurilor de stimulare a eficienței energetice în sectorul rezidențial e nevoie de un cadru normativ care să răspundă necesităților de transformare a sectorului. La acest capitol, Guvernul întreprinde pași concreți, prin care să aducă

mai multă claritate deopotrivă pe termen scurt și lung. Astfel, au fost aprobate acte de politici precum Strategia Energetică a Republicii Moldova până în anul 2030, Strategia Națională de Dezvoltare „Moldova 2020”, Programul Național de Eficiență Energetică pentru anii 2011-2020 - acte ce determină vectorul de dezvoltare a sectorului energetic. În ceea ce ține de obiectivul de atingere a ratei de 20% eficiență a consumului de resurse energetice primare și de 17% a energiei „verzi” în consumul final brut de energie, au fost dezvoltate planuri de acțiuni pe fiecare dintre cele două segmente (eficiența energetică/generarea energiei verzi). Totuși, lipsa mecanismelor de finanțare și proasta funcționare a asociațiilor de proprietari ai locuințelor ori a întreprinderilor prestatoare de servicii comunale sunt obstacole mari în sporirea volumului de investiții în domeniu.

Conform statisticii oficiale<sup>1</sup>, la 1 ianuarie 2013 fondul locativ al Republicii Moldova constituia 80.163.400 m<sup>2</sup>, din care 38,8% (31.077.500 m<sup>2</sup>) reveneau localităților urbane și 61,2% (49.085.900 m<sup>2</sup>) - celor rurale. În total, în Moldova sunt 1.316.800 de locuințe, din care 548.700 de unități în localitățile urbane și 768.100 în cele rurale. În medie, fiecărui locuitor din satele noastre îi revine aproximativ 22,5 m<sup>2</sup> de spațiu locativ, iar celor din orașe - 20,9 m<sup>2</sup>. Aceleași statistici atestă că 97,5% din totalul fondului locativ al țării se află în proprietate privată.

Cadrul normativ primar în sector a fost elaborat de curând, prin aprobarea de către Parlament a Legii cu privire la performanța energetică a clădirilor (PEC). Aceasta vine să asigure regulile de bază în funcționarea unui nou segment de piață, și anume, cel al evaluării energetice a clădirilor. Nu mai puțin important, cadrul juridic secundar - care se află în proces de elaborare - va explica în detalii regulile de joc referitoare la drepturile și responsabilitățile tuturor actorilor implicați.

Legea în cauză este una fundamentală pentru sectorul rezidențial tocmai din perspectiva creării unui mecanism de promovare și de sensibilizare a populației în subiectul economiei energiei, lucru ce a lipsit cu desăvârșire în cadrul normativ anterior. Un alt act normativ, de pe urma căruia vor avea de câștigat toți actorii implicați în sector, este Legea nr. 44/2014 privind

<sup>1</sup> Sursa: [www.statistica.md](http://www.statistica.md)



etichetarea produselor cu impact energetic și ale cărei efecte pozitive se vor resimți inclusiv la stabilirea prețurilor pe piața imobiliară primară și secundară. Este evident că transformarea sectorului prin elaborarea singulară a unui cadru legislativ, fie și eficient, este imposibilă. Este nevoie de eforturi considerabile de promovare, ce vor informa corect și vor sensibiliza consumatorii despre efectele dorite și acțiunile așteptate ca urmare a respectării legii de către cetățeni.

Lipsa surselor alternative de finanțare a fondului locativ și gestionarea defectuoasă a acestuia sunt lucruri evidente atât pentru administrațiile locale, cât și pentru consumatorii de rând. Schimbarea respectivei stări de lucruri ar implica însă o schimbare de paradigmă, prin care să fie modificate niște principii esențiale ce s-au înrădăcinat puternic în conștiința locatarilor. Un exemplu relevant în acest sens este atitudinea lor față de proprietatea comună, care era tratată ca atare doar atunci când era vorba de beneficii, devenind „a nimănu” când necesita investiții.

În același timp, bugetele limitate ale întreprinderilor municipale de gestionare a fondului locativ (IMGFL), precum și stilul ineficient de gestionare creează condiții favorabile pentru amplificarea nemulțumirilor față de calitatea serviciilor locativ-comunale. Situația devine și mai tensionată atunci când lucrările de reparație a spațiilor și/sau a rețelelor ingineresti comune sunt inevitabile, iar costurile trebuie suportate de către locatari. Este important de menționat că, în ecuația cu pricina, factorul uman este cel mai expus, dar tot el are cel mai mare potențial de dezvoltare și îmbunătățire. Problema primară este, totuși, cadrul normativ defectuos, în care nu sunt delimitate drepturile și obligațiile părților implicate, lipsa cronică a fondurilor, ca efect al managementului precar, iar în consecință - imaginea șifonată a sectorului, fără drept de revenire la normalitate.

Pentru administrația centrală, delegarea întregii responsabilități de gestionare a fondului locativ către administrațiile publice locale a fost „soluția optimă” care le permitea să evite posibilele critici și răspunderea pentru organizarea și gestionarea defectuoasă a acestui serviciu complex.

Chiar și așa, există șanse reale pentru a soluționa problemele sectorului - înainte de toate, prin transmiterea către locatari a cotelor-părți

din proprietatea comună. Teoretic, acest lucru înseamnă că fiecărui locatar i se alocă o parte indivizibilă din spațiile și rețelele de utilizare comună, iar el contribuie continuu la întreținerea și chiar îmbunătățirea lor. La comercializarea apartamentului, locatarul-vanzător îi va transmite locatarului-cumpărător drepturile și responsabilitățile asupra spațiilor date. La modul practic însă, acest lucru nu se întâmplă din mai multe motive, principalul fiind, așa cum am menționat mai devreme, convingerea locatarilor potrivit căreia spațiile comune sunt responsabilitatea statului sau, cel puțin, a altcuiva care să contribuie la întreținerea acestora.

Identificarea soluțiilor viabile pentru constrângerile în cauză - în special, determinarea clară și indubitabilă a dreptului de proprietate asupra spațiilor comune, stipulat în actul de proprietate asupra imobilului - ar fi o temelie solidă la atractivitatea investițională a sectorului rezidențial.

#### **Eficiența energetică în sectorul rezidențial. Măsuri recomandate și eficiente de conservare a energiei**

Faptul că, în Republica Moldova, fondul locativ gestionat de administrațiile locale se află într-o situație precară este bine cunoscut și ne referim nu doar la eficiența energetică a clădirilor, ci și la gradul de confort sau la condițiile de trai oferite locatarilor. Această stare generală proastă a spațiului locativ determină administrațiile publice să trateze măsurile de eficiență energetică drept acțiuni cu o prioritate scăzută, în prim-plan fiind activitățile de reabilitare. În contextul lipsei cronice a fondurilor pentru reparația spațiilor comune, implementarea unor modele de finanțare alternative, fezabile și adecvate pentru îmbunătățirea eficienței energetice a clădirilor este o adevărată panacee pentru întreg sectorul rezidențial. Experiența statelor dezvoltate arată că gestionarea eficientă a fondului locativ este mai mult decât posibilă, iar modalitățile de finanțare a activităților care să asigure creșterea performanței energetice a clădirilor sunt aplicabile chiar și în condițiile unei economii în tranziție, așa cum este Republica Moldova în ultimii 20 de ani.

Ținând cont de gradul de dezvoltare a tehnologiilor din domeniu, potențialul de conservare a energiei în sectorul rezidențial este de aproximativ 40%. Această pondere denotă nu doar cât de mult poate fi îmbunătățit fondul locativ

existent, dar și o nișă profitabilă și neexplorată pentru sectorul financiar-bancar. Obținerea de profituri din economiile de energie nu e o noutate pentru investitorii din țările dezvoltate și cu certitudine este o opțiune ce merită a fi pilotată în Moldova. Astfel, transferul efortului investițional către o entitate specializată în prestarea serviciilor energetice ar putea soluționa majoritatea problemelor ce țin de alimentarea și consumul eficient de energie în sector. Caracteristica de bază a acestor mecanisme de finanțare nu implică o povară financiară pentru beneficiar, rambursarea costurilor aferente îmbunătățirilor efectuate la blocurile locative se face în rate, iar acest fapt sporește atractivitatea modelului. Totuși, posibilitatea realizării unui proiect de acest tip solicită de la locatarii beneficiari o viziune mai largă și mai calificată față de: valoarea în timp a banilor, perioada de recuperare a investiției, nivelul normal de consum, performanța energetică a locuințelor, precum și potențialul de conservare a energiei.

De fapt, la implementarea oricărui mecanism de finanțare de acest tip va fi nevoie de o pregătire a consumatorului. Respectiv, înainte de a prezenta un asemenea mecanism cetățenilor, e necesară stabilirea unui sistem de referință care să permită fiecărui potențial beneficiar să se regăsească în funcție de mărimea investiției, măsurile necesare de sporire a eficienței energetice etc. În cazul blocurilor de locuit multietajate un astfel de sistem de referință poate fi anul și materialele de construcție, seria etc. (e.g. seria 143, 135, 102). În baza unor caracteristici comune - precum materialele de construcție utilizate, volumul total al clădirii, tehnologiile folosite la ridicarea și finisarea blocului - va putea fi estimat necesarul de măsuri ce vor spori eficiența energetică și valoarea aproximativă a investiției. În acest mod, cunoscând câțiva parametri ai blocului în care locuiește, fiecare cetățean va putea estima efortul pe care trebuie să-l depună într-o sporire a eficienței energetice a apartamentului său. La nivel teoretic, într-o perioadă de timp comparabilă și în condiții climatice similare, un bloc locativ cu multe etaje dintr-un sector rezidențial din Republica Moldova ar trebui să consume circa 60-75 kWh/m.p./an. La modul practic, auditurile energetice efectuate în sectorul rezidențial din Chișinău indică valori de 110-140 kWh/m.p./an, ceea ce înseamnă un potențial de conservare a energiei de 46%. Dacă

acest potențial nu este valorificat, putem afirma că sectorul rezidențial aruncă pe geam aceleași 46% din energia consumată. Și aceasta este situația a circa 90% (sau 72 de milioane m<sup>2</sup>) din clădirile rezidențiale.

**Printre măsurile cu potențial sporit în creșterea performanței energetice se numără:**

- ***Izolarea pereților - potențial de conservare de 35-40%;***
- ***Înlocuirea geamurilor - potențial de conservare de 10-15%;***
- ***Montarea punctelor termice individuale (PTI) pentru clădirile conectate la Sistemul de alimentare centralizată cu energie termică (SACET) - potențial de conservare de 10%;***
- ***Implementarea unor sisteme de încălzire interne noi (două țevi, termostate etc.) - potențial de conservare de 15%.***

Chiar dacă, din perspectiva economiilor, cele mai interesante par să fie activitățile de izolare a pereților și de înlocuire a geamurilor, ele sunt și cele care necesită investiții mari, care se recuperează în perioade îndelungate de timp. Mai mult, activități precum instalarea unor puncte termice individuale la blocurile multietajate pot atinge valorile indicate mai sus doar în cazul în care vor fi reduse considerabil pierderile de energie prin anvelopa clădirii. În aceste condiții, este clar că sporirea nivelului de eficiență energetică este o activitate care, de multe ori, se transformă într-o povară pentru un locatar de rând. Drept urmare, fără stimularea, susținerea suplimentară a sectorului și a actorilor acestuia, nu există căi de dezvoltare calitativă în direcția dorită.

#### **Mecanisme de finanțare/stimulare a investițiilor în eficiența energetică a sectorului rezidențial**

Experiența țărilor dezvoltate arată că, în funcție de particularitățile fiecărei economii, s-a afirmat și tipologia stimulentei pentru investițiile în eficiența energetică. Preponderent însă, cele mai bune soluții au fost identificate la intersecția sau la combinarea mai multor tipuri de stimulente.

Odată elaborate și bazate pe cererea potențialilor consumatori, mecanismele de finanțare necesită resurse bănești pentru a deveni funcționale.





În sectorul rezidențial, aceste mecanisme sunt la etapa incipientă de dezvoltare și depind foarte mult de gradul de absorbție a fondurilor în sector. În atare circumstanțe, dinamica dezvoltării sectorului rezidențial în Republica Moldova pare a fi una de perspectivă. Totuși dacă privim lucrurile în detaliu, lucrurile nu stau chiar așa. Având multiple probleme și constrângeri în dezvoltare, sectorul rezidențial nu se bucură de atenția donatorilor, majoritatea cărora sunt preocupati preponderent de eficiența energetică a sectorului public, pe care-l consideră mai vulnerabil. Astfel, principalii finanțatori - Uniunea Europeană, Banca Europeană de Reconstrucție și Dezvoltare (BERD), Agențiile de Dezvoltare și Cooperare Internațională a Germaniei (GIZ) și Suediei (SIDA), Banca Mondială ș.a. - lucrează pentru sectorul public din Moldova. Un exemplu este proiectul UE „Energie și Biomasa”, implementat de Programul Națiunilor Unite pentru Dezvoltare (PNUD), care și-a propus crearea unui sistem sigur, competitiv și durabil de producere a energiei din surse regenerabile - în special, biomasă din deșeuri agricole -, îmbunătățind calitatea asigurării cu agent termic a clădirilor publice din satele beneficiare și stimulând dezvoltarea piețelor de asigurare cu biocombustibil. Cu excepția programului de stimulare, prin subvenționare, a procurării de cazane pe biocombustibil pentru sectorul rezidențial, lansat în cadrul proiectului, acesta în totalitate vizează sectorul public.

Contribuția donatorilor la dezvoltarea țării noastre este indiscutabilă, fiecare proiect fiind extrem de important în sectorul de implementare. Totuși, este regretabil că sectorul rezidențial, al cărui pondere în consumul final de energie este de 40%, rămâne profund neglijat de partenerii externi. Mai mult, pornind de la premisa că obiectivul asistenței externe este de a înlătura problemele în acele domenii și sectoare, unde lucrurile nu merg bine și unde e nevoie de un suport suplimentar, absența donatorilor poate fi interpretată ca lipsă de necesitate - ceea ce este greșit. La modul practic, acest lucru înseamnă că reformarea sectorului întârzie tocmai din cauza caracterului pasiv al actorilor implicați, iar persoanele fizice care doresc să sporească gradul de performanță energetică a locuințelor lor se văd nevoite să apeleze la sursele de finanțare locale. Iar acestea, de regulă, sunt nejustificat de scumpe - comparativ cu țările Uniunii Europene,

condițiile în care proprietarul unui apartament poate lua de la bancă un împrumut pentru activități de sporire a eficienței energetice sunt net inferioare, și nici credite dedicate în acest sens nu prea sunt.

- **Oferta sectorului financiar-bancar pentru credite ce pot fi utilizate inclusiv pentru măsuri de sporire a eficienței energetice reflectă următoarele:**

Dobânzile oscilează între 9 și 15 %, cu un termen de scadență de la cinci la zece ani. Gajul este suficient de mare, acoperind, de obicei, 130-140% din împrumut. În cazul utilizării activelor imobiliare pe post de gaj, evaluarea acestora și costurile de asigurare pun presiune suplimentară asupra deciziei de contractare a creditului. Astfel, pentru un credit de 100.000 de lei, contractat pentru o perioadă de cinci ani cu o dobândă medie de 12% anual, costul capitalului va constitui aproximativ 35.000 de lei, din care aproximativ 5000 vor fi doar comisioane aferente creditului.

Toate acestea - dacă decizia de creditare este aprobată și persoana poate avea acces la fonduri. Căci, se poate întâmpla că, odată parcurse toate etapele de pregătire și depunere a actelor, decizia de creditare să fie respinsă. Acest lucru se întâmplă cel mai des din cauza următorilor factori:

- Credibilitate insuficientă/scăzută;
- Capacitate de plată redusă;
- Istorie creditară foarte scurtă;
- Estimare exagerată a riscurilor de creditare;
- Altele.

Estimarea riscurilor depinde mult de pregătirea pe care o au managerii băncilor și de capacitatea lor de a evalua potențialul și riscurile implicite tehnologiei care se propune a fi finanțată. În acest sens, necesită o atenție sporită și sectorul bancar care, consolidându-și capacitățile instituționale, va ridica nivelul de creditare a măsurilor de sporire a eficienței energetice în sectorul rezidențial.

- **Stimulele utilizate cel mai frecvent în țările UE și care ar fi binevenite în Republica Moldova sunt:**

**Stimulele fiscale** - premiera, prin scutirea de la plata impozitelor și/sau a taxelor - pentru rezultate excepționale în promovarea tehnolo-

giilor eficiente de consum și/sau de producere a energiei din surse regenerabile. Bunăoară, Japonia a lansat un program de stimulare fiscală pentru companiile locale, în cadrul căruia acestea pot deduce, din valoarea impozitului pe venit, costul echipamentului eficient energetic eligibil, procurat prin intermediul programului. Contrar unor experiențe de acest gen, în Republica Moldova astfel de mecanisme nu au fost promovate și/sau implementate. În schimb, în țările unde au fost puse în aplicare, ele și-au demonstrat din plin eficiența, efectul obținut fiind cel scontat, iar câteodată chiar întrecând așteptările inițiale.

**Stimulentele financiare** - de regulă, sub formă de subvenții directe sau de bani nerambursabili acordați pentru pilotarea anumitor tehnologii. Astfel de programe (e.g. „Casa Verde”, România sau subvenționarea gospodăriilor pentru procurarea cazanelor pe biomasă, Proiectul „Energie și Biomasă în Moldova”) sunt pe larg implementate în țările dezvoltate și, de obicei, ele au menirea de a promova anumite tehnologii noi sau sunt adresate unui grup-țintă de utilizatori (e.g. păturile vulnerabile). În Republica Moldova astfel de instrumente de asemenea sunt prezente, majoritatea fiind finanțate de către partenerii de dezvoltare din sector. Spre exemplu, Programul „Moldova Residential Energy Efficiency Financing Facility” (MoREEFF), Proiectul „Energie și Biomasă în Moldova” (PEBM) - parțial sau în totalitate - vin să promoveze în sectorul rezidențial tehnologii eficiente de utilizare și de producere a energiei regenerabile. De facto, în țara noastră, doar partenerii de dezvoltare internaționali fac uz de astfel de mecanisme de stimulare a schimbării. Totuși, subvenționarea directă este un instrument ce trebuie aplicat cu acuratețe, în unele cazuri existând riscul ca el să distorsioneze piața. Respectiv, pentru aplicarea corectă a subvenționării, sunt necesare studii și cercetări continue, care să demonstreze utilitatea acestor intervenții.

- **Printre cele mai interesante modele de finanțare a investițiilor în domeniu se numără:**

**Tarife „Feed-in”** - plăți asociate cu producerea de energie electrică din surse regenerabile. Experiența țărilor dezvoltate arată că producerea de energie electrică, inclusiv livrarea acesteia în rețea, e posibilă chiar și la nivel de gospodării

casnice. Chiar dacă nu există niște tarife locale aprobate, în Republica Moldova există gospodării casnice care deja livrează energie electrică în rețea. Astfel, cetățenii de rând pot transforma o pasiune într-o sursă de venit suplimentar. În cazul blocurilor multietajate, acoperișurile acestora pot fi utilizate pentru instalarea bateriilor solare fotovoltaice sau a colectoarelor pentru producerea apei calde menajere (ACM).

**Companii de servicii în energetică (ESCO)** - un model cu potențial enorm, dar care până astăzi nu a fost explorat în țara noastră. Este un mecanism universal valabil pentru toate sectoarele economiei, al cărui beneficiu stă ascuns în economiile de energie ce pot fi obținute. Prin oferirea de servicii profesionale și integrate, acesta răspunde perfect necesităților sectorului rezidențial.

**Programe naționale de subvenționare** - reprezintă un instrument folosit la etape inițiale de stimulare a implementării tehnologiilor eficiente energetice și care este destinat unui spectru cât se poate de larg de consumatori (rezidențial, industrial, agricol etc.). Există numeroase exemple implementate a unor mecanisme similare în țările Europei de Vest. Moldova este restantă la acest capitol și nici nu are o viziune integră referitoare la pașii necesari să fie întreprinși în acest sens.

**Fonduri naționale de finanțare a proiectelor și inovațiilor în domeniul eficienței energetice** - nu necesită crearea unei entități separate, căci pot fi utilizate instituțiile statale existente. Un prim pas ar fi un apel de propuneri pentru sectorul rezidențial adresat Fondului pentru Eficiență Energetică. La etapa actuală este importantă testarea unor parametri-cheie ce vor putea determina succesul de implementare ulterior, după ce se va ști cu exactitate ce își doresc consumatorii.

**Fonduri de re tehnologizare a industriei/agriculturii** - sunt programe destinate companiilor industriale și/sau agricole, care doresc să procure echipament eficient energetic. Susținerea poate fi efectuată prin diferite metode, nu neapărat directe. Exemple de obținere a garanțiilor statului pentru procurarea echipamentului industrial în credit, la dobânzi preferențiale, sunt multiple. Astfel de programe au fost implementate în Germania, Austria, Țările Scandinave etc.



**Acordarea de garanții suverane sau locale pentru proiecte în domeniu** - un instrument folosit pe larg în țările dezvoltate, cu precădere în cele care au aderat la UE în ultimii zece ani, pentru finanțarea proiectelor mari, la nivel de orașe sau municipii. Menționăm că utilizarea acestui instrument a generat beneficii majore, stimulând sectorul bancar să finanțeze proiecte în eficiența energetică, iar statul fiind scutit de nevoia de a investi la momentul implementării, bani bugetari.

**Stimularea implementării proiectelor în domeniul eficienței energetice și al surselor de energie regenerabilă prin intermediul instituțiilor financiare locale** - instrument de stimulare a instituțiilor bancare locale cu scopul diversificării portofoliului de produse financiare destinat investițiilor în domeniu. În afară de liniile de creditare pentru îmbunătățirea eficienței energetice a clădirilor deja existente, care au fost recent lansate de un număr redus de bănci din Moldova, piața financiară nu excelează în utilizarea unor criterii de eficiență energetică pentru a stimula procurarea de echipamente și locuințe cu un grad sporit de eficiență energetică. Astfel, băncile locale ar putea diferenția produsele oferite, utilizând criterii de performanță energetică, pentru a stimula procurarea de echipamente și tehnologii performante: (e.g. creditele verzi, ipoteca verde, leasing pentru echipament eficient energetic etc.) La o etapă mai avansată de dezvoltare a pieței, aceste produse bancare urmează să vină independent de fondurile sau de garanțiile donatorilor.

### Concluzii și recomandări

Din cele expuse până aici, rezultă că sectorul rezidențial din Republicii Moldova se confruntă cu o serie largă de ineficiențe, cele mai sensibile fiind cadrul normativ relevant proprietății spațiilor comune, pierderile comerciale mari de apă caldă și de energie termică în sisteme (furturi și scurgeri), consumul final cu pierderi în locuințele care nu sunt izolate din punct de vedere termic. Toate acestea se reflectă în costurile suportate de către consumatori. Suplimentar la ele, introducerea unor prevederi legislative care scot presiunea pierderilor tehnice de pe furnizorii de servicii și o pun pe umerii consumatorilor finali generează o relaxare a celor dintâi, respectiv o lipsă de motivare ca să-și bazeze activitatea pe criterii de performanță.

Obținerea de economii reale în asemenea condiții este puțin posibilă. Atâta timp cât, din motive obiective sau subiective, normele tehnice și sanitare<sup>2</sup> nu se respectă, iar serviciile prestate nu sunt evaluate în baza unor criterii de calitate și de performanță, sporirea gradului de eficiență energetică este de nerealizat.

Problema implementării măsurilor de eficiență energetică nu se pune de dragul trendurilor, ci este un răspuns direct la majorările continue ale prețurilor la energia necesară pentru a climatiza încăperile locative, la pierderile mari din sistem și la neachitățile cronice de către consumatori. Toate acestea stau la baza situației precare inclusiv în sectorul rezidențial. În special, acest lucru se simte în centrele raionale, unde serviciul centralizat de încălzire a fost în mare parte lichidat.

În baza experienței țărilor Uniunii Europene, care în mare parte au exersat și au transpus în practică implementarea instrumentelor de finanțare a măsurilor de eficiență energetică, precum și în baza prezentei analize, considerăm că sporirea performanței energetice a sectorului rezidențial din Republica Moldova va fi posibilă, atunci când vor fi întrunite următoarele condiții minime:

- Creșterea nivelului de responsabilizare a locatarilor, pentru a schimba atitudinea lor față de proprietatea comună;
- Se va aduce o claritate în chestiunea dreptul de proprietate asupra bunurilor comune;
- Creșterea capacităților, drepturilor și responsabilităților IMGF-urilor în procesul de gestionare a fondului locativ;
- Introducerea elementelor de piață în gestionarea fondului locativ, prin implicarea segmentului de business în administrarea acestuia;
- APL-urile își vor spori eficiența în organizarea activității administratorilor de blocuri și vor dezvolta un cadru regulator clar pentru aceste activități;
- Vor fi elaborați indicatori de performanță pentru monitorizarea prestării serviciilor locative;
- Vor fi puse la dispoziție mecanisme clare de atragere a fondurilor necesare pentru repa-

<sup>2</sup> Se referă la menținerea regimului de temperatură în încăperile locative pe perioada sezonului rece



- rația fondului locativ;
- Va fi creat un sistem de stimulare a administratorilor de bloc, alocat în baza nivelului de performanță a acestora;
- Va fi creat un sistem de monitorizare și evaluare a performanței blocurilor rezidențiale;
- Va fi lansat un program amplu de sensibilizare a cetățenilor față de subiectul eficienței energetice;
- Va fi adoptată/îmbunătățită legislația secundară cu privire la performanța energetică a clădirilor, iar managerii din domeniul energetic vor deveni persoane efective în suportul gestionării eficiente a fondului locativ;
- Sectorul financiar-bancar va progresa în acordarea de produse financiare sectorului energetic la costuri preferențiale;
- Vor fi consolidate cunoștințele companiilor implicate în domeniul eficienței energetice.

Toate aceste condiții trebuie implementate gradual, astfel fiind îmbunătățită situația în sector.

#### **Bibliografie:**

- UNDP Moldova, 2012. Analiza situației din sectorul energetic „Dezvoltare Durabilă Verde: Oferta Moldovei”
- Departamentul Statistică și Sociologie al Republicii Moldova. ANUARUL STATISTIC AL REPUBLICII, 2013 MOLDOVA.
- Balanța energetică a Republicii Moldova, 2013
- Zirngibl, J., 2009. Information paper on Energy performance of buildings - Overall energy use and definition of energy ratings.
- Lautsen, J., 2008. Energy efficiency requirements in building codes, energy efficiency policies for new buildings. International Energy Agency Information paper.
- Julien A., 2009. Assessing the assessor BRE-EAM VS LEED in SUSTAIN magazine v09
- Bosseboeuf, D., 2009. Energy efficiency policies: a world-wide panorama by the World Energy Council in IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science 6.
- Haydock, H & Arbon, J-A., 2009. European Parliament, Policy Department - Economic and Scientific Policy. Study on energy performance of buildings.

- UBS Wealth Management Research. Investment Theme - Socially Responsible - Investing  
Energy Efficiency, June 2008.
- Low-Consumption Building: The Achievement of a Project - Effnergie.

#### **Despre Autor:**

**Nicolae Zaharia** este licențiat în economie, iar din 2003 deține titlul de master în managementul proiectelor, eliberat de Facultatea Comunicare și Relații Publice „David Ogilvy”, Școala Națională de Studii Politice și Administrative (SNSPA) din București, România. Din 2004 activează în domeniul dezvoltării afacerilor, preponderent în proiecte finanțate de organizații precum USAID, GIZ, UNDP. În domeniul Eficienței Energetice și a surselor regenerabile de energie activează din 2011, contribuind la implementarea proiectelor de creștere a eficienței energetice și utilizare a energie regenerabile în sectoarele public și privat din Moldova.



*\*Această publicație este realizată de Asociația pentru Politica Externă cu suportul Fundației Est-Europene, din resursele acordate de Guvernul Suediei prin intermediul Agenției Suedeze pentru Dezvoltare și Cooperare Internațională (Sida) și Ministerul Afacerilor Externe al Danemarcei/DANIDA. Opiniile exprimate aparțin autorilor și nu reflectă neapărat punctul de vedere al Fundației Est-Europene, Guvernului Suediei, Sida sau al Ministerului Afacerilor Externe al Danemarcei/DANIDA.*



**Asociația pentru Politica Externă (APE)** este o organizație non-guvernamentală activitatea căreia este dedicată susținerii procesului de integrare a Republicii Moldova în Uniunea Europeană, promovării reformelor democratice și a soluționării politice a problemei transnistrene în contextual integrării europene a țării.

Asociația pentru Politica Externă (APE)  
Str. Sciusev, 64, Chișinău, MD-2012  
Republica Moldova  
Tel.: +373 22 22.44.30; +373 22 21.09.86  
Fax: +373 22 21.09.86  
E-mail: office@ape.md  
www.ape.md  
www.europa.md