

LIST
of financial products for energy-efficient home renovation,
managed and mediated by OSS HABITAT

Deliverable D2.4

ЛИСТА
на финансиски продукти за енергетски ефикасно
реновирање на домови, управувани и посредувани од OSS
HABITAT

Испорака D2.4

Skopje, 30 November 2025

Скопје 30 ноември 2025

Document information sheet	
Project acronym	OSS Habitat
Project title	One Stop Shop Habitat, Integrated services for ambitious renovation for clean energy transition in North Macedonia's buildings
Grant agreement number	101166954
Call identifier	LIFE-2023-CET
Project duration	36 months (1 October 2024 – 30 September 2027)
Coordinator	Habitat for Humanity Macedonia (HFHM)
Consortium partners	Kreacija
Website	https://osshabitat.mk/

Deliverable information sheet	
Deliverable number	D2.4
Deliverable title	LIST of financial products for energy-efficient home renovation, managed and facilitated by OSS HABITAT
Description	Presentation of available financial products, the barriers to higher utilization, and proposals for new innovative financial models that will be managed and/or mediated by OSS HABITAT.
WP number	WP 2
Related task	T.2.4 Development of dedicated financial products for building renovations mediated by OSS Habitat
Lead beneficiary	Habitat for Humanity Macedonia (HFHM)
Authors	Marjan Bojadjev, Zoranko Dimitrov, Vendi Adjieva, Risto Ivanov, Mariela Klekovska Ivanovska
Contributors	Liljana Alcheva, Igor Panchevski
Reviewers	Zoran Kostov
Type	Report
Dissemination level	Public
Language	English
Due date	30.11.2025
Submission date	30.11.2025
Status	Final

Revision history

Version	Date	Comment	Author
v1	10.02.2025	Writing – Concept Proposal	Risto Ivanov, Zorancha Dimitrov
v2	1.03.2025	Adding to the Concept Proposal	Vendi Adjieva
v3	15.07.2025	First version	Marjan Bojadjiev
V4	25.08.2025	Review and additions to the first version	Risto Ivanov, Zorancha Dimitrov, Mariela Klekovska Ivanovska, Igor Panchevski
v4	23.10 .2025	Revised version	Marjan Bojadjiev, Zorancha Dimitrov, Vendi Adjieva
v5	25.11.2025	Final	Zoran Kostov, Risto Ivanov
V6	3.12.2025	Revised Final	Risto Ivanov, Vendi Adjieva

Legal Notice

The OSS Habitat consortium has compiled the contents of this document with meticulous care and to the best of its knowledge. However, we cannot assume any liability for the timeliness of data, completeness, or accuracy of any of the contents.

The sole responsibility for the content of this document lies with the authors. It does not necessarily reflect the opinion of the European Union. Neither the European Commission nor any person acting on behalf of the Commission is responsible for any use that may be made of the information contained therein.

© 2024 OSS Habitat Consortium, 2024 – All rights reserved; no part of this publication may be translated, reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without the written permission of the publisher or provided the source is acknowledged.

Project Partners

- ✦ Habitat for Humanity Macedonia
- ✦ Association of Business and Consultancy KREACIJA

Terms and Abbreviations

AS	Applying for Subsidies
GEFF	Green Economy Financing Facility
EE	Energy Efficiency
GFI	Green Financial Instrument
EER	Energy-Efficient Renovation
FM	Financing of Measures
IOM	International Organization of Migration as part of UN
MFIs	Microfinance Institutions
OSS	One-stop-shop
RES	Renewable Energy Sources
PFA	Preliminary Financial Assessment
UNDP	United Nations Development Program

Content

Introduction.....	7
About OSS HABITAT	7
About the Financial Products	7
Executive Summary.....	8
1 Available financial products for energy-efficient home renovation	10
1.1 Financial Products of Habitat Macedonia.....	10
1.1.1 Energy Efficiency Loan	10
1.1.2 Energy-Efficient Homes for Vulnerable Groups – EKODOM	10
1.2 Financial Products from Banks and Microfinance Institutions (MFIs)	11
1.2.1 Green Economy Financing Facility (GEFF)	11
1.2.2 Green Financial Instrument for Improving Air Quality and Combating Climate Change in North Macedonia (GFI)	11
1.3 Analysis of Available Financial Products	12
2 Identifying barriers and recommendations for overcoming them	14
2.1 Identifying Barriers and Obstacles Limiting Access to Finance.....	14
2.1.1 Structural Barriers with Recommendations	14
2.1.2 Legal Barriers with Recommendations.....	14
2.1.3 Economic Barriers with Recommendations	15
2.1.4 Communication Barriers with Recommendations	15
2.1.5 Cultural Barriers with Recommendations	15
2.2 Analysis of Institutional Constraints	16
2.2.1 Institutional Constraints at the National Level.....	16
2.2.2 Institutional Constraints at the Local Level (Municipalities)	16
2.2.3 Regional Differences Limiting Access to Finance.....	17
2.2.4 Recommendations at the National, Local, and Regional Levels.....	17
2.3 Development of Recommendations for Designing Interventions through OSS HABITAT: ...	19
2.3.1 Institutional Recommendations	19
2.3.2 Communication Recommendations.....	20
3 New financial models.....	21
3.1 Design of Innovative Financial Mechanisms.....	21
3.2 Models for New Credit Lines	22
3.2.1 Financing Model in Partnership with Building Management Companies.....	22
3.2.2 Financing Model in Partnership with Local Self-Government.....	24
3.3 Proposals for Partnerships with Banks and Microfinance Institutions	26

4	Supporting Applicants in Accessing Financial Products	28
4.1	Preliminary Financial Assessment	28
4.1.1	Identification of Available Financial Products	28
4.1.2	Identification of Available Subsidies.....	28
4.2	Financing Renovation Measures.....	29
4.2.1	Support with loan application	29
4.2.2	Financial Repayment Plan	29
4.3	Applying for Subsidies	30
4.3.1	Participation in a Municipal Subsidy Call.....	30
4.3.2	Application for a Subsidized Loan in an MFI/Bank	30
	Annexes.....	31
	Links to the credit products	31
	Documentation for municipal subsidies application.....	31
	Documents for loans application from Habitat Macedonia.....	31
	Partners of OSS HABITAT	32
Tables		
	Table 1. Financial Products from PFZE/GEFF and Conditions of Commercial Banks for Green Loans ..	11
	Table 2. Financial Products under the GFI and Conditions of Commercial Banks for Green Loans	12
	Table 3. Innovative Financial Schemes for EE Renovation	21
Figures		
	Figure 1. Financial conditions of the new credit product for Building Managers	22
	Figure 2. Financing Model with Local Self-Government	25

Introduction

The **OSS HABITAT** project aims to establish and implement a comprehensive model of integrated services for energy-efficient (EE) home renovation and the installation of technologies based on renewable energy sources (RES) in the three pilot cities: Skopje, Kumanovo, and Kochani. The project focuses on improving residential buildings by reducing energy consumption and CO₂ emissions, as well as supporting a fair and clean energy transition in North Macedonia. It addresses several key challenges, such as market barriers and the limited financial capacity of homeowners.

Through the “all-in-one” approach, the project enables a simplified and structured renovation process by providing technical expertise, administrative support, and assistance in accessing financing — all with the aim of helping households implement energy improvements more easily and efficiently.

About OSS HABITAT

OSS HABITAT is a platform that offers services for EE home renovation, either independently or in partnership with competent institutions, companies, and individuals, with the goal of simplifying the entire renovation process according to the needs of tenants and/or homeowners. Some service costs are covered through the OSS HABITAT project.

OSS HABITAT acts in the interest of the homeowner and maintains contractual relations with some of the companies proposed for renovation works, available on the online platform. It recommends the selection of companies through the development of a directory of construction companies. OSS HABITAT does **not** select companies on behalf of the homeowner — the homeowner remains fully responsible for this choice and its consequences.

Beyond consultancy, within the support model, OSS HABITAT can assist homeowners in initiating consultations with companies, obtaining bids and analyzing them, often giving opinions on what is or isn't a “fair price,” and in some cases even supporting homeowners in negotiations.

Additionally, OSS HABITAT enables access to financial resources (loans, subsidies) for implementing renovation interventions, including advisory services, expertise, and monitoring of execution quality.

About the Financial Products

This list of financial products presents the available sources of funding for using the services from the Catalogue of **Integrated Services for EE Home Renovation**^[1].

Access to these financial products is part of the support offered by OSS HABITAT to secure financial resources, including assistance with applications and access to loans and municipal subsidies.

The list is organized into three chapters: *the first* focuses on the available financial products (loans from Habitat Macedonia and bank loans); *the second* chapter covers the barriers to greater utilization of the available financial resources; and *the third* chapter provides an overview of innovative financial schemes for EE home renovation.

Annexes include the necessary documents for applying to the offered financial products.

^[1] Link to [Catalogue of IHRS](#)

Executive Summary

This document presents a comprehensive overview of the financial products, barriers, and innovative models that support energy-efficient (EE) home renovation in North Macedonia, as part of the OSS HABITAT project. The aim is to enable households and residential buildings to access appropriate financial resources, overcome institutional and market obstacles, and accelerate the clean energy transition in the residential sector.

OSS HABITAT provides integrated services for EE renovation—technical expertise, financial advisory, administrative assistance, and quality monitoring—enabling a simplified and structured renovation process. The document outlines the full ecosystem of financial solutions available to citizens through banks, microfinance institutions (MFIs), Habitat Macedonia, and municipal or national support programs.

Available Financial Products

Current financing options include low-interest loans from Habitat Macedonia, dedicated loans for vulnerable groups (EKODOM) of up to € 5.000, and green financial products of up to €50,000 offered through commercial banks and MFIs under the GEF and GFI programs. These instruments support a wide range of EE measures including insulation, façade renovation, window replacement, and installation of photovoltaic systems. However, an important market gap remains: the absence of specialized loan products for multi-apartment buildings, which face higher complexity and risk for lenders. While individual households have access to several loan options, the financial market lacks products specifically tailored to multi-apartment buildings, reflecting a key structural gap.

Key Barriers to Accessing Finance

The analysis identifies structural, legal, economic, communication, cultural, and institutional barriers that constrain the uptake of EE renovation financing. These include insufficient products tailored to collective housing, complicated decision-making processes in residential buildings, unclear legal responsibilities, high interest rates, limited household incomes, low awareness of EE benefits, mistrust in institutions, fragmented institutional responsibilities and lack of institutional capacity at both the national and municipal levels. These constraints limit the uptake and effectiveness of available financial mechanisms.

Recommendations

To increase access to finance and support the renovation of the residential sector, the document proposes measures at national, local, and regional levels. Recommended actions include:

- Establishing clear legal frameworks for collective borrowing and defining the role of building managers.
- Introducing guarantee schemes, expanding subsidies, and developing long-term affordable credit lines.
- Enhancing municipal capacities through local One-Stop-Shops and digitalized administrative procedures.
- Strengthening coordination between national institutions, financial actors, and municipalities.
- Implementing targeted communication and awareness-raising activities for different user groups.

Such measures are critical for enabling wider use of financial instruments and creating conditions for large-scale renovation of homes and buildings. Coordinated interinstitutional support is essential to streamline procedures and improve access to financing.

Innovative Financial Models

Several new financial mechanisms are examined—green bonds, revolving funds, guarantee schemes, tax credits, and co-financing models—suited to different levels of investment and risk, supporting deeper and more inclusive renovation investments.

In addition, two new operational credit models are proposed for piloting through OSS HABITAT:

- (1) **Partnership with Building Management Companies**, offering collective renovation loans up to €50,000 per building with affordable repayment plans linked to building-management services.
- (2) **Partnership with Local Self-Government**, a model implemented jointly with local self-government, combining municipal subsidies (20–30%) with favorable loans from OSS HABITAT, reducing the upfront cost for citizens and supporting equitable access to EE renovation.

Both models aim to improve affordability, reduce administrative complexity, and stimulate collective renovation

Support Services

OSS HABITAT offers comprehensive support throughout the entire financing process, including preliminary assessments, identification of subsidies, assistance with loan applications, preparation of financial plans, and guidance in applying for municipal or subsidized loans. These services ensure that users understand their options, choose the optimal financial product, and successfully access available funds. OSS HABITAT services reduce procedural burdens, increase approval rates, and ensure that households understand and can access suitable financing options.

In summary, the financial market for EE home renovation in North Macedonia remains insufficiently developed, particularly for multi-apartment buildings. Strengthened institutional coordination, improved regulatory frameworks, targeted financial instruments, and continued technical and advisory support through OSS HABITAT are necessary to ensure broader access to financing and to accelerate the renovation rate of the residential building stock, as a cleaner and more sustainable residential sector, contributing to national energy-efficiency objectives and the EU clean energy transition.

1 Available financial products for energy-efficient home renovation

This chapter covers the financial products that are managed by Habitat Macedonia, as well as a review of dedicated bank loans for EE home renovation that are mediated by OSS HABITAT.

1.1 Financial Products of Habitat Macedonia

1.1.1 Energy Efficiency Loan

Product Name:	Energy Efficiency Loan
Product Type:	Energy-efficiency loan with low interest rates and flexible conditions for low-income households.
Amount (min–max):	Up to €4,000
Interest Rate:	3% – 6%
Repayment Period:	Up to 48 months
Purpose:	Insulation, windows, doors, facades, roofs
Organization:	Habitat Macedonia
Eligibility Criteria:	Low/medium income, homeowner
Required Documentation:	ID documents, proof of income, cost estimate/offer
Application Method:	Through OSS HABITAT and Habitat Macedonia offices
Available Support:	Advisory services, technical support, application assistance

1.1.2 Energy-Efficient Homes for Vulnerable Groups – EKODOM

Product Name:	Energy-Efficient Homes for Roma – EKODOM
Product Type:	Loan for households living in substandard housing conditions
Amount (min–max):	€500 – €5,000
Interest Rate:	8.9% annual declining rate
Repayment Period:	12, 24, 36, 48, or up to 60 months
Purpose:	Renovation, extensions, repairs, reconstruction
Provider/Organization:	Horizonti, https://horizonti.org.mk/mikro-zaemi-za-domuvanje/
Eligibility Criteria:	Meeting Habitat Macedonia’s substandard housing criteria; Creditworthiness determined by household financial assessment
Required Documentation:	ID documents, proof of income, cost estimate/offer
Application Method:	Through OSS HABITAT and Horizonti offices
Available Support:	Subsidies, advisory services, technical assistance, application support

1.2 Financial Products from Banks and Microfinance Institutions (MFIs)

1.2.1 Green Economy Financing Facility (GEFF)

The EBRD's Green Economy Financing Facility (GEFF) for the Western Balkans provides financing for green economy investments in the residential sector, as well as for businesses offering energy-efficient solutions and renewable-energy products/services to households.

GEFF financial products are disbursed through commercial banks, with a grant of up to 20% upon successful completion of renovation. The Table 1 presents loan conditions offered by banks.

Table 1. Financial Products from PFZE/GEFF and Conditions of Commercial Banks for Green Loans

Description	Green Mortgage Loan (NLB)	Green Loan – Komercijalna Banka	Green Loan – ProCredit Bank	Green Loan – Sparkasse Bank
Amount (min–max)	Up to €50,000	Up to €50,000	Up to €16,500	Up to €50,000
Interest rate	7.2%	6.939%	7.75%	7.5%
Term / Grace period	Up to 240 months / 0 months	Up to 20 years / 0 months	Up to 7 years / 0 months	Up to 95 months / 0 months
Purpose*	Construction or renovation of a property aimed at energy efficiency	Energy-efficient renovation and insulation	Renovation with EE measures and photovoltaic system	Energy-efficient renovation and insulation
Bank²	NLB (link)	Komercijalna Banka (link)	ProCredit Bank (link)	Sparkasse Bank (link)
Eligibility criteria	Creditworthiness, proof of income	Creditworthiness, proof of income	Income above €488	Creditworthiness, proof of income
Collateral	Guarantors, promissory note, standing order	Guarantors, promissory note, standing order	Guarantors, promissory note, standing order	Guarantors, promissory note, standing order
Application method	At the bank with technical support from OSS HABITAT	At the bank with technical support from OSS HABITAT	At the bank with technical support from OSS HABITAT	At the bank with technical support from OSS HABITAT

* Related to EE home renovation.

1.2.2 Green Financial Instrument for Improving Air Quality and Combating Climate Change in North Macedonia (GFI)

The project, managed by UNDP and IOM, operates in partnership with commercial banks, which act as the responsible parties for implementing a green credit scheme. Under this scheme, underserved but commercially attractive target groups will invest in renewable energy and/or energy efficiency for their homes. The expected outcome is that target groups/households—especially women and female-headed households—will gain greater access to finance to accelerate the transition to renewable energy and energy-efficiency solutions.

² Links to financial products are annex to this document

The financial products under the GFI are delivered through commercial banks and MFIs, with the possibility of a 30% grant upon successful completion of the renovation. The table below presents the products (dedicated consumer loans) and the conditions offered by commercial banks and MFIs.

Table 2. Financial Products under the GFI and Conditions of Commercial Banks for Green Loans

Description	Green Eco Loan – Silk Road	Green Product – Moznosti	Green Loan – TTK Banka
Amount (min–max)	Up to €14,634	Up to €24,390	Up to €24,390
Interest rate	7.44%	5.5%	6.9%
Term / Grace period	Up to 95 months / up to 6 months	Up to 95 months / 3 months	Up to 95 months / 0 months
Purpose*	Improving energy efficiency	Energy-efficient renovation and building insulation	Energy-efficient renovation and building insulation
Bank / MFI	Silk Road (link)	Moznosti Savings House (link)	TTK Banka (link)
Eligibility criteria	Creditworthiness, proof of income	Creditworthiness according to target group	Income above €484
Collateral	Administrative ban	Administrative ban, promissory note	Personal documents, proof of income
Application method	At the bank with technical support from OSS HABITAT	At the savings house with technical support from OSS HABITAT	At the bank with technical support from OSS HABITAT

* Related to EE home renovation.

1.3 Analysis of Available Financial Products

The overall situation indicates that a **specifically designed financial product dedicated to multiapartment buildings** is still missing. Banking institutions generally avoid such loans due to higher risks—primarily the complex procedure of obtaining consent from all residents and the longer processing time required, especially given the limited number of employees. As a result, most approved loans relate to individual houses, where the procedure is much simpler.

Regarding **interest rates and total cost rates (including administrative fees)**, it has been observed that dedicated renovation loans often have higher costs than standard consumer loans (for example, interest rates of 4.9% in Komercijalna Banka and 6.19% in NLB). Therefore, banks should orient themselves toward lower interest rates and total cost rates, similar to those for mortgage loans, to make these products more attractive and accessible for users. Among the institutions, Moznosti Savings House stands out with the most favorable conditions.

In terms of **flexibility and variety of products offered**, NLB and Komercijalna Banka stand out with the widest product range, combining GEFF credit lines with their own funds. This allows them to cover a broader spectrum of investments and customer needs.

One of the important elements when financing large capital investments—such as house renovation, apartment upgrades, or full building refurbishment—is the **grace period**. It can serve as a key relief for users, allowing loan repayment to begin after renovation is completed, so that the generated savings can be used to cover monthly installments.

Although GEFf loans offer a reimbursement of 15–20%, their basic interest rates are relatively high. The grant partially offsets these costs, but the total price may still be higher than expected. On the other hand, GfI green grants can reach up to 30%, but these loans are targeted exclusively at vulnerable groups.

In terms of **creditworthiness**, loans are approved to individuals, and for amounts above €9.756, at least one guarantor is typically required. The monthly installment may range from one-third up to 55% of total monthly income, depending on the bank's policies.

Finally, **the loan approval time** depends on the internal procedures of each bank, but overall, it is not considered a significant obstacle for users.

Conclusions

- (1) Based on the presented findings, it can be concluded that the market for financial products for energy efficiency in residential buildings is still underdeveloped and does not offer realistic, tailored solutions for collective housing. Although there are some positive examples, banks generally focus on individual houses due to lower risks and simpler procedures.
- (2) The high costs of dedicated loans, the limited availability of grace periods, and the strict creditworthiness requirements further hinder access to financing, especially for the renovation of larger buildings. Although GEFf grants partially mitigate these shortcomings, their effect is limited due to the high base interest rates.
- (3) To increase the utilization of funds and encourage the renovation of residential buildings, it is necessary to develop new financial instruments with lower interest rates, more flexible conditions, and mechanisms specifically designed for collective decision-making. This would reduce the perceived risk for banks and at the same time create a favorable environment for citizens to invest in energy efficiency.

2 Identifying barriers and recommendations for overcoming them

This chapter identifies the key structural, legal, economic, communication, cultural, and institutional barriers that limit access to financing for energy-efficient renovation, and provides recommendations for addressing them.

2.1 Identifying Barriers and Obstacles Limiting Access to Finance

2.1.1 Structural Barriers with Recommendations

Barriers	Recommendations
Insufficiently developed financial products tailored for collective housing (apartment buildings), with a predominant focus on individual homes. Complex decision-making procedures in apartment buildings (requiring consent from multiple owners). Lack of specialized intermediary services such as energy consultants, coordinators, or independent assessors who could support buildings in the application process. Low institutional capacity within banks for processing more complex collective loan applications. Limited integration between financial institutions and public programs, making it difficult to combine loans with subsidies	Develop specialized financial products designed for apartment buildings with simplified procedures for multifamily buildings. Introduce professional coordinators/building renovation managers to guide the process from idea to application and implementation. Strengthen administrative capacity within banks, especially for handling complex cases. Integrate banks with public subsidy programs to simplify blended financing. Establish local support centers (OSS models) that will guide residents through the entire process.

2.1.2 Legal Barriers with Recommendations

Barriers	Recommendations
Insufficient regulation of apartment building management, creating uncertainty about who can apply for a loan. Undefined responsibilities regarding debt obligations, preventing banks from properly securing risks for collective loans. Issues with property documentation (irregular ownership records, unfinished inheritance cases, outdated entries). Lack of legal incentives that encourage green financing or simplified procedures for EE renovation. Lengthy administrative procedures for building permits, reconstruction approvals, and access to public funds.	Reform the legal framework for building management, clearly defining the authority of building managers in financing processes. Introduce legal possibilities for collective borrowing with clear rules on shared responsibility and minimum guarantees for banks. Improve property documentation systems through digitalization and simplification of verification processes. Introduce priority administrative procedures for EE renovation and modernization. Provide fiscal incentives (VAT reductions, tax relief, lower administrative fees) for green investments.

2.1.3 Economic Barriers with Recommendations

Barriers	Recommendations
High interest rates for dedicated EE loans , often higher than standard consumer loans.	Reduce interest rates for EE loans , aligning them more closely with mortgage loans.
Limited household incomes , making monthly loan installments too burdensome (33%–55% of income).	Establish state guarantees or guarantee funds to reduce bank risk and improve access for citizens.
Requirements for guarantors and additional collateral , difficult to meet for many households.	Extend repayment periods and increase grace periods for extensive renovations.
Grants (15–20% GEEF) not sufficiently attractive due to high basic interest rate.	Provide larger grants for deep renovation , particularly for multifamily buildings and vulnerable groups.
Lack of long-term affordable credit lines , especially for large-scale renovations.	Develop group financing models (energy cooperatives, joint community funds).
High cost of materials and construction services , reducing motivation to invest.	Introduce quality standards for construction work to ensure long-term cost-effectiveness.

2.1.4 Communication Barriers with Recommendations

Barriers	Recommendations
Low awareness of the benefits of energy efficiency and long-term savings.	Broad information campaigns with clear messages about the benefits of EE.
Insufficient promotion of favorable financing programs by banks.	Simplify information about financing, subsidies, and procedures.
Complex and technical information , especially regarding GEEF, subsidies, and green loans.	Create clear step-by-step guides for renovation and financing.
Low trust in processes due to lack of transparent rules and prior success stories.	Promote success stories of renovated homes and apartment buildings.
Limited public examples of successful renovations.	Establish partnerships among banks, municipalities, and civil society organizations for community outreach.

2.1.5 Cultural Barriers with Recommendations

Barriers	Recommendations
Resistance to borrowing , particularly among older populations.	Raise awareness of long-term benefits (savings, comfort, property value).
Short-term thinking that discourages long-term renovations.	Support housing associations through mediated meetings and decision-making workshops.

Individualistic culture in collective buildings, complicating joint decision-making. Low trust in institutions, including banks and government mechanisms. Skepticism toward new technologies or concerns about contractor quality.	Increase trust in institutions through transparency and public reporting. Provide education about new technologies with demonstrations and practical examples. Encourage a sense of community within apartment buildings through collective improvement programs.
---	---

2.2 Analysis of Institutional Constraints

Access to financing is limited by weak institutional structures and misaligned policies at the local, national, and regional levels.

- **Local level:** insufficient administrative capacity, lack of technical support, limited coordination with housing associations.
- **National level:** fragmented policies, inadequate regulation, limited subsidies, lack of renovation standards and data.
- **Regional level:** differences in economic strength, bank presence, and availability of service providers.

Improving access requires stronger national policies, enhanced municipal services, improved regulatory alignment, dedicated financial instruments, and regional harmonization.

2.2.1 Institutional Constraints at the National Level

Underdeveloped national policy for EE renovation

- There is no clear long-term strategy for the renewal of the residential building stock.
- The budget for support (subsidies, grants, risk funds) is insufficient.

Insufficient coordination among institutions

- Responsibilities are fragmented among ministries, agencies, and energy bodies.
- Databases are not interconnected (Energy Performance data, EVN data, cadastre, municipalities).

Lack of state guarantee instruments

- Banks lack security when issuing loans for apartment buildings, leading to stricter conditions.

Complex administrative procedures

- Lengthy procedures for approving construction work.
- Document and permit processes are not digitalized.

Insufficient oversight and quality standards

- No strict mechanisms exist for verifying construction performance and energy outcomes.
- Low number of certified contractors and energy auditors.

2.2.2 Institutional Constraints at the Local Level (Municipalities)

Low institutional capacity

- Insufficient number of qualified staff to support citizens in the renovation process (energy managers, technical personnel).
- Limited financial resources for co-financing or subsidies.

Weak role of municipalities in supporting homeowners' associations

- Insufficiently developed One-Stop Shop services.
- No system for advisory or technical assistance for collective housing.

Inconsistencies in urban planning documentation

- Urban plans that are not harmonized or are outdated, creating additional administrative barriers.

Non-digitalized citizen services

- Most procedures require physical presence and paper-based documentation.

2.2.3 Regional Differences Limiting Access to Finance

Differences in infrastructure and capacities

- Large cities (Skopje, Bitola, Tetovo) have more banks, technical services, and certified companies.
- Smaller municipalities have a limited supply of contractors, which increases the cost of investments.

Differences in household purchasing power

- The Western region and Skopje have higher incomes, making it easier to meet loan requirements.
- The Eastern and Northeastern regions have lower incomes, and a larger share of citizens are not creditworthy.

Differences in the age and type of the housing stock

- In central urban areas: more old buildings in urgent need of renovation.
- In rural areas: more individual houses, but with limited financial resources and a lack of qualified contractors.

Differences in local administration

- Some municipalities have energy experts, while others have none.
- Certain municipalities offer local subsidies, while most do not have such programs.

Differences in access to information

- Urban areas have more campaigns, information events, banks, and OSS models.
- In rural areas, awareness and access to information are significantly lower.

2.2.4 Recommendations at the National, Local, and Regional Levels

Based on the identified institutional constraints at the national, local, and regional levels, a set of recommendations is proposed to facilitate access to financial resources and to encourage deep renovation of homes and residential buildings.

National-Level Recommendations

1. Improve legal frameworks

- Adoption of clear legal provisions for collective borrowing by homeowners' associations, with mechanisms to protect both banks and citizens.
- Defining the competencies and responsibilities of building managers in the renovation process and in applying for financing.
- Acceleration of administrative procedures for reconstruction permits, including the introduction of priority procedures for EE investments.

2. Develop national financial instruments

- Establishment of a state guarantee fund to stimulate loans for collective renovation.
- Expansion of grants and subsidies for deep renovations, with a focus on buildings with higher levels of energy vulnerability.
- Creation of long-term, affordable credit lines through state and international funds.
- Standardization of bank reporting on green loans issued to individuals.

3. Improving coordination and institutional capacities

- Establishing a central institution or coordinating body for EE renovation, with a clear role in planning, monitoring, and support.
- Digitalization and integration of databases (cadastre, energy certificates, permits) to enable faster processing of applications.

Recommendations at the local level (municipalities)

1. Strengthening local institutions

- Establishing local One-Stop Shops (OSS) to support citizens through technical counselling, application assistance, and financial planning.
- Hiring or training municipal energy managers for tasks related to renovation.

2. Improving administrative processes

- Introducing fast and transparent procedures for issuing permits for construction activities.
- Improving and digitalizing local services — electronic submission of requests and an integrated documentation service.

3. Local financial incentives

- Developing local subsidies for energy efficiency, with a focus on façades, roofs, and windows.
- Supporting the creation of joint funds for homeowners' associations with initial co-financing from municipal budgets.

4. Support for citizens in collective decision-making

- Facilitating meetings for homeowners' associations to improve communication, decision-making, and understanding of financial options.
- Conducting field work to raise awareness about the benefits of renovation and long-term savings.

Recommendations at the regional level

1. Establishing regional standards and practices

- Encouraging regions with more developed capacities (such as the Skopje region) to serve as pilot areas showcasing best practices.
- Harmonizing standards for construction execution and quality control across regions to reduce disparities in access.

2. Strengthening regional infrastructure

- Supporting the development of networks of certified companies, energy auditors, and contractors in regions with lower economic capacity.
- Establishing regional training centers for contractors and building managers.

3. Reducing socio-economic disparities

- Introducing special financing models for lower-income regions (Northeastern, Eastern): higher subsidies, lower interest rates, and longer repayment periods.
- Implementing support programs for vulnerable households, where access to credit is particularly limited.

4. Improving regional communication

- Conducting regional awareness campaigns and promoting successful examples.

- Increasing the involvement of local media and civil society organizations in sharing information about financial instruments and programs.

Conclusion

Implementing the proposed measures requires coordinated engagement across national institutions, municipalities, financial organizations, and citizens. Only through an integrated support model can the renovation rate be increased, energy efficiency improved, and energy poverty be reduced.

2.3 Development of Recommendations for Designing Interventions through OSS HABITAT:

Support for the development of energy-efficient renovations is a complex process that requires strong coordination among institutions, the financial sector, the professional community, and end users. The findings from the analyses confirm that the successful implementation of energy-efficiency measures depends on clearly defined institutional roles, stable policies, functional local structures, and effective communication mechanisms.

This chapter presents the institutional and communication recommendations needed for developing interventions through OSS HABITAT, with the aim of improving access to information, services, and financing for households and homeowners' associations.

2.3.1 Institutional Recommendations

2.3.1.1 Strengthening the capacities of local governments

Local governments are the first point of contact for many citizens and play a key role in the processes of collective buildings renovation. Strengthening their capacities will provide better support for citizens and increase the effectiveness of OSS HABITAT. The following are needed:

- **Training for municipal staff** in the areas of energy efficiency, financial instruments, technical documentation, and working with homeowners' associations.
- **Identification of municipal focal points** who will serve as official partners of OSS HABITAT and ensure fast communication and processing of requests.

2.3.1.2 Establishing standardized procedures for EE renovation

The lack of standards and unified procedures creates uncertainty among homeowners and institutions. Therefore, the following is necessary:

- Development of **model templates for technical assessments, energy calculations, and financial analyses**, which will be available to citizens.
- Preparation of **standardized protocols for working with homeowners' associations**, with clear steps — from the initial initiative to full implementation.

2.3.1.3 Integration of OSS HABITAT into national programs

For long-term sustainability and a greater volume of renovation interventions, OSS HABITAT needs to become an integrated part of national support mechanisms for energy-efficient renovation. This requires:

- **Formal inclusion of OSS HABITAT** in national schemes for subsidies and grants.
- **Partnerships with financial institutions** to develop more attractive dedicated credit products with reduced risk and options for group applications.

2.3.1.4 Improving interinstitutional coordination

Renovation is a process that involves multiple institutions (ministries, agencies, funds, banks, municipalities). It is necessary to:

- Establish **regular coordination working groups** to align policies and programs.
- **Enable data sharing** regarding the status and needs of residential buildings, allowing for better planning and prioritization at both national and local levels.

2.3.2 Communication Recommendations

2.3.2.1 Clear and simple messages for citizens

One of the main challenges is the complexity of the information. To build trust and motivation, it is necessary to:

- Prepare **simple communication materials**, infographics, videos, and step-by-step guides.
- Focus on the **benefits**, such as savings, improved comfort, better air quality, and increased property value.

2.3.2.2 Targeted campaigns for different end-user groups

Different types of households have different barriers and motivations. It is necessary to:

- Develop tailored communication approaches for **apartment buildings, individual houses, pensioners, vulnerable groups**, building managers, and local communities.
- Implement localized campaigns in municipalities with the highest renovation potential.

2.3.2.3 Active community engagement

Effective communication requires direct interaction:

- Organize **local presentations, public discussions, open days**, and meetings with managers and residents.
- Promote **successful examples** as motivation for other buildings and communities.

2.3.2.4 Improving digital tools

To simplify access to information and application procedures:

- Develop **online calculators** to estimate costs, savings, available subsidies, and financing options.
- Create a digital platform for **tracking the status of submitted requests**, increasing transparency.

2.3.2.5 Building trust and public transparency

Citizens often doubt long-term processes. It is necessary to:

- Continuously share information about **partners, procedures, costs, and results**.
- Publish public reports on completed renovations, investments, and achieved savings.

Conclusion

Institutional and communication interventions are essential for the successful implementation of OSS HABITAT. By strengthening coordination, standardizing procedures, developing financial products, and applying targeted communication approaches, the OSS HABITAT model can significantly accelerate the process of energy-efficient renovation in North Macedonia and deliver long-term benefits for citizens and local communities.

3 New financial models

3.1 Design of Innovative Financial Mechanisms

Access to finance is a key factor in encouraging energy-efficient (EE) renovation of individual houses and apartment buildings. To improve this access, innovative financial mechanisms are needed that provide flexibility, reduced risk, and incentives for investment.

The following table presents five key financial schemes—green bonds, tax credits, revolving funds, guarantee schemes, and co-financing schemes—along with their operating mechanisms, applications, benefits, and challenges. The objective is to provide a clear overview of financing options and identify strategic opportunities for OSS HABITAT.

Table 3. Innovative Financial Schemes for EE Renovation

Financial Scheme	Mechanism	Application	Benefits	Challenges
Green Bonds	Long-term bonds issued by governments, municipalities, or financial institutions for financing green projects	Large collective renovation projects of residential buildings using EE measures.	Access to large investments; attracting private and institutional investors; supporting major projects.	Administratively complex structure; need for performance monitoring and clear earmarking of funds.
Tax Credit	Part of the paid tax is refunded to the investor for EE-related investments.	Homeowners and companies renovating homes/buildings with EE measures.	Reduces financial burden; motivates investors; can combine with grants and loans.	Requires effective administrative systems; limited effect for low-income households.
Revolving Funds	Funds are provided as loans or grants, and once repaid, they are reused for new projects.	Continuous EE renovations of individual homes and apartment buildings.	Long-term sustainability; easier access to finance; continuous rotation of funds.	Requires careful management; risk of non-repayment; needs strong institutional framework.
Guarantee Schemes	The state or a financial fund assumes part of the risk for the loans.	Loans to higher-risk groups such as apartment buildings and collective projects.	Increases creditworthiness; enables easier loan approval; reduces need for guarantors or collateral.	Financial exposure of the guarantee fund; need for clear criteria and monitoring.
Co-Financing Schemes	Combination of funds from different sources: loans, grants, and own contributions.	Large, complex projects by households or municipalities; useful for high-cost building renovations.	Reduces financial burden; increases flexibility; encourages larger projects.	Requires coordination between funding sources; greater administrative complexity.

Summary of Findings

The reviewed financial schemes show that different mechanisms respond to different needs and risks in the renovation process:

- **Green bonds** are suitable for large-scale collective urban renovation projects.
- **Tax credits** directly reduce the financial burden and encourage individual investments.
- **Revolving funds** ensure continuous, sustainable financing.

- **Guarantee schemes** improve credit access for higher-risk groups.
- **Co-financing schemes** allow for combining funding sources to support large and complex projects.

If well designed and coordinated, these mechanisms can significantly increase renovation rates, improve energy efficiency, and create long-term economic and environmental benefits.

3.2 Models for New Credit Lines

Within the OSS HABITAT project, two models for new credit lines for apartment-building renovation are proposed:

1. **Financing model in partnership with building management companies**
2. **Financing model in partnership with local self-government**

3.2.1 Financing Model in Partnership with Building Management Companies

The model includes two partners with the following roles and responsibilities:

OSS HABITAT	Building Management Company
• Provision of financial resources – funding the project • Technical support – professional assistance in design and implementation • Monitoring – follow-up of project progress, achieved results, and coordination of activities	• Management and allocation of financial resources • Signing cooperation agreements with residents (owners or tenants) • Administrative and technical support for execution

3.2.1.1 Financial Conditions – Favorable Loan Model

Parameter	Condition
Total amount	Up to €50,000 per building
Interest rate	6% (fixed)
Repayment period	Up to 5 years
Repayment mechanism	Through the building-management service invoice (financial cooperation agreement with residents)

Figure 1. Financial conditions of the new credit product for Building Managers

Example:

For a €50,000 loan over 5 years → the monthly installment for the building is approx. €967.
 If a building has 20 apartments → the monthly cost per apartment is only €48.35.

The model is designed to be accessible and affordable for all households.

Scope of Measures to be financed

Thermal insulation:

- Roof reconstruction and insulation
- Façade insulation
- Floor insulation

Energy-efficient systems:

- LED lighting in common areas
- Installation of photovoltaic panels (where applicable)

Safety and functionality:

- Procurement or full renovation of elevators

This is an integrated approach—not focused on a single measure, but on holistic energy upgrading of the entire building.

3.2.1.2 Prerequisites for Building Qualification

Eligibility criteria for application:

1. **Legal status:** The residential building must be formally managed by a licensed building manager.
2. **Size:** The residential building must have at least 6 apartments.
3. **Financial discipline:** The collection rate of payments from residents to the building manager for delivered services must be at least 80%.

To qualify, a building must meet these three basic criteria: it must be managed by a residential building management company, have at least 6 apartments, and demonstrate good financial discipline with a minimum 80% collection rate of fees. These conditions ensure that the project can be implemented successfully.

3.2.1.3 Implementation Phases of the Model

There are two phases: the first involves the decision-making process for using the credit line, and the second covers financing and implementation, as shown in the tables below:

Phase 1: Decision-making for renovation, Steps 1–3

Step	Activity	Responsible Party	Result
1. Application	Submission of the form for integrated energy-efficiency measures	Residents / Building Manager	Inclusion in the OSS HABITAT project
2. Project documentation	Preparation of the reconstruction project, technical analysis, and savings assessment	OSS HABITAT	Defined technical investment plan
3. Decision by the homeowners' assembly	Approval from more than 80% of owners and selection of contractor	Homeowners' Assembly	Legal and financial consent

The first phase includes three key steps: submitting an application through a simple form, preparing an energy assessment and reconstruction project by OSS HABITAT, and most importantly—obtaining approval from more than 80% of the homeowners. This ensures a democratic process and strong community support.

Phase 2: Financing and Implementation, Steps 4–6

Step	Activity	Responsible Party	Result
4. Contracting	Signing of the loan agreement and cooperation agreements	OSS HABITAT / Building Manager / Homeowners	Secured financing

Step	Activity	Responsible Party	Result
5. Execution	Implementation of construction works by the selected licensed contractor	Contractor	Physical execution of EE renovation measures
6. Monitoring	Supervision of implementation, coordination of activities, reporting; repayment of the loan begins	OSS HABITAT / Building Manager	Successfully completed renovation and ensured sustainability

The second phase begins once financing is secured. It includes signing the necessary agreements, carrying out the renovation works by a licensed contractor, and continuous monitoring of quality and progress by OSS HABITAT. After completion, loan repayment starts, ensuring the long-term sustainability of the investment.

3.2.2 Financing Model in Partnership with Local Self-Government

The credit product is called “Energy Efficiency for Apartment Buildings.” It refers to improving the energy efficiency of residential buildings through a partnership model with the local self-government.

The credit product “*Energy Efficiency for Apartment Buildings*” is a model that directly addresses the challenges of energy efficiency in multi-family residential buildings through direct cooperation with the local self-government. The goal is clear: coordinated implementation to improve living conditions and reduce costs. This product is innovative because it combines public support (from the municipality) with favorable financing (through OSS HABITAT). This makes the project financially accessible for every household.

3.2.2.1 Partners and Responsibilities

Participant/Partner	Role and Responsibilities
OSS HABITAT	Providing financial resources; supporting the local self-government in preparing application documentation; defining selection criteria for residential buildings and participating in the selection process; technical support and monitoring; loan management; contracting with residents.
Local Self-Government	Providing subsidies, issuing permits, and selecting buildings.
Homeowners’ Association or Building Manager (Residents)	Applying, making decisions through the homeowners' assembly, selecting the construction and supervision company, and ensuring timely loan repayment.
Contractor	Executing the works according to required standards and guarantees.

The role of the local self-government is crucial through:

- Financial support: Providing a 20–30% subsidy from the total investment.
- Public support: Assisting with administrative processes (permits).
- Selection and monitoring: Participating in the selection of buildings and monitoring implementation.
- Promotion: Contributing to raising awareness about energy efficiency.

3.2.2.2 Financial Conditions

The figure below illustrates the financial model.

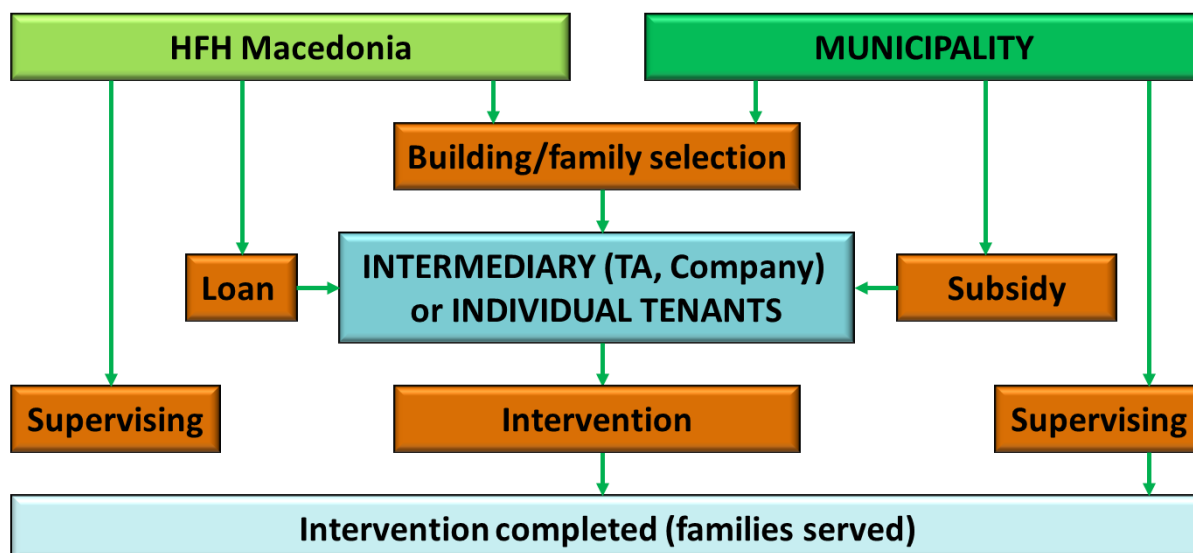


Figure 2. Financing Model with Local Self-Government

Source of Financing / Credit Product	Share	Conditions
Municipal Subsidy	20% – 30%	Non-refundable funds
Loan (OSS HABITAT)	70% – 80%	5% interest rate, repayment period up to 5 years
TOTAL	100%	Combined financing

3.2.2.3 Key Benefits

The key benefits for citizens and the community include:

- Economic savings: Potential 30% reduction in heating and cooling bills.
- Improved living quality: Enhanced thermal comfort and better housing conditions.
- Financial accessibility: Fixed installment and favorable terms (5% interest rate, 5-year repayment period).
- Environmental contribution: Reduction of CO₂ emissions and support for sustainable living.
- Increased value: Higher market value of the property.

3.2.2.4 Scope of Measures: A Complete Solution

The measures include a comprehensive energy renovation: from façade and roof insulation, to window replacement, and the option to install photovoltaic panels. This ensures maximum savings and efficiency.

- Building envelope: Reconstruction and insulation of the roof, façade, and floors.
- Carpentry: Replacement of windows and doors with energy-efficient solutions.
- Electrical installations: LED lighting.
- Renewable energy sources: Installation of photovoltaic panels (where applicable).

3.2.2.5 Implementation Process

The process is simple and transparent, structured into six steps—from application to final reporting. It is important to note that OSS HABITAT undertakes the preparation of the project and the energy assessment, thereby reducing the administrative burden on both the local self-government and the citizens.

1. Application and selection: Submission of the application and selection of the residential building.
2. Analysis and design: Preparation of project documentation, energy assessment, and evaluation.
3. Decision and selection: Decision by the homeowners' assembly (over 80%) and selection of the contractor.
4. Financial cooperation: Signing the loan agreement and the agreement with the local self-government (subsidy).
5. Execution and supervision: Execution and supervision of the works by licensed companies.
6. Monitoring and reporting: Final monitoring by OSS HABITAT and the local self-government.

3.2.2.6 Financial Analysis: Example for a Typical Residential Building

For a residential building with a total investment of €40,000 and a 25% subsidy, the monthly loan installment per apartment is **€28.31**. The projected monthly savings amount to approximately **€8–10**. This means that the actual monthly cost for the household is significantly lower, while the value of their property increases, making this project highly financially favorable.

Building-level calculations:	Apartment-level calculations:
○ Total investment: €40,000 ○ Subsidy (25%): €10,000 (non-refundable) ○ Required loan (75%): €30,000 (5% interest rate, 5-year term)	○ Share of the loan: €1,500 ○ Monthly installment (annuity): €28.31 ○ Estimated monthly savings: €8–10 ○ NET Effect: The savings reduce the real cost of the monthly installment, making the project economically justified and self-sustaining.

3.3 Proposals for Partnerships with Banks and Microfinance Institutions

1. Partnerships with Commercial Banks

Purpose: To increase access to loans for EE renovation by reducing risks for banks and providing greater security for citizens.

Examples of activities:

- **Development of dedicated renovation loans** supported by state or EU guarantee funds.
- **Group lending programs** for homeowners' associations, where OSS HABITAT provides technical and administrative support.
- **Combining loans with grants or tax incentives** to reduce the overall financial burden on investors.
- **Educational and informational sessions for citizens** on loan opportunities, debt management, and the benefits of EE renovation.

Benefits for banks: Expansion of the client base, new financial products with public support, positive image through green investments.

Benefits for OSS HABITAT: easier access to finance for users, increased number of completed renovation projects.

2. Partnerships with Microfinance Institutions (MFIs)

Purpose: To support renovation for households with limited access to traditional banks.

Examples of activities:

- **Small loans for individual EE interventions**, such as window replacement, insulation, or solar panels.
- **Co-financing through grants or subsidies** to reduce interest rates and increase clients' repayment capacity.
- **Technical support and training for users** through OSS HABITAT to ensure proper implementation and cost control.
- **Development of revolving funds with MFIs**, where funds are recycled for new clients.

Benefits for MFIs: expansion of services, increased impact in local communities, improved image for social and environmental engagement.

Benefits for OSS HABITAT: easier access for vulnerable and low-income households, greater volume of completed renovations, increased awareness of EE investments.

3. Integrated Partnership Models

- **Banks + MFIs + OSS HABITAT:** a hybrid model in which banks provide long-term loans, MFIs offer short-term microloans, and OSS HABITAT provides technical and administrative support.
- **Focus on homeowners' associations:** for collective projects, OSS HABITAT coordinates the processes, banks provide the main loan, and guarantee funds reduce the risk.
- **Combination with grants and subsidies:** co-financing schemes with public support to reduce the total costs for citizens.

4. Additional Recommendations

- **Long-term Memorandum of Understanding (MoU)** with banks and MFIs with clearly defined roles and procedures.
- **Information and education campaigns for citizens** about financial products and EE renovation.
- **Monitoring and reporting on the impact** of partnerships: number of renovated buildings, energy savings, user satisfaction.

4 Supporting Applicants in Accessing Financial Products

4.1 Preliminary Financial Assessment

4.1.1 Identification of Available Financial Products

Service Code:	PFP 3.1
Short Description:	Through a comprehensive analysis of all available financing options for home improvement, with a focus on energy efficiency, users receive an overview of possible financial resources. <i>Personalized Recommendation:</i> - The advisor prepares an individual recommendation based on the needs, income, and goals of each household. <i>Education:</i> - Short informational sessions on financial literacy and investment management.
Delivery Method:	- Individual consultations (in person or online). - Written report with recommendations and a checklist for next steps. - Online calculator for estimating monthly installments and return on investment. - Guide with frequently asked questions (FAQ).
Provider:	Habitat Macedonia, microfinance institutions, and banks
Benefits:	- Clear overview of the most favorable solutions and minimized risk of unnecessary expenses. - Increased confidence and security when making financial decisions
Cost:	No fee for users; covered by OSS HABITAT and its partners.
Applicable for:	Individual houses and apartment buildings.

4.1.2 Identification of Available Subsidies

Service Code:	PFP 3.2
Short Description:	A list of relevant support programs with an updated database of subsidies, where the advisor helps identify the most relevant programs according to the user's needs.
Delivery Method:	- Individual consultations (in person or online). - Online database with search filters. - Automatic notification system for new programs and deadlines.
Provider:	Habitat Macedonia, state and municipal institutions
Benefits:	Reveals all available opportunities for financial assistance. Simplifies the process for users and increases their chances of obtaining funds.
Cost:	Free of charge for users, covered by OSS HABITAT
Applicable for:	Individual houses and apartment buildings

4.2 Financing Renovation Measures

4.2.1 Support with loan application

Service Code:	FM 6.1
Short Description:	Professional support throughout the entire process of applying for a loan or subsidy. <u>Preparation of documentation:</u> Assistance in collecting and completing all required documents (specifications, personal documents, property certificate, budget). <u>Clarification of criteria:</u> Detailed explanation of the conditions, criteria, and steps required to obtain financial support. <u>Application assistance:</u> The advisor fills in the forms together with the user and ensures that the application is complete and accurate.
Delivery Method:	- Advisor support (in person or online). - Electronic support and tracking of application status. - Templates/forms for the most common documents. - Free workshops on the application process. - Telephone hotline for quick questions.
Provider:	Habitat Macedonia, MFIs, Banks
Benefits:	- Significantly reduces preparation time and increases the chance of approval. - Users feel confident and supported throughout the entire process.
Cost:	Free of charge for users; covered by OSS HABITAT
Applicable for:	Individual houses and apartment buildings

4.2.2 Financial Repayment Plan

Service Code:	FM 6.2
Short Description:	Development of a personalized financial plan that includes: <u>Payment projection:</u> A detailed schedule of monthly installments, total costs, and repayment timelines. <u>Savings analysis:</u> Calculation of expected savings from reduced energy consumption. <u>Return on investment:</u> Visual presentation of the payback period; interactive online tool for simulating different scenarios; recommendations for additional financing sources or cost-optimization options
Delivery Method:	- Plan and presentation during an individual meeting. - Included tables and simulations for easier understanding.
Provider:	Habitat Macedonia, MFIs, Banks
Benefits:	Users receive a clear picture of affordability and can plan rationally.
Cost:	Free of charge for users; covered by OSS HABITAT
Applicable for:	Individual houses and apartment buildings

4.3 Applying for Subsidies

4.3.1 Participation in a Municipal Subsidy Call

Service Code:	AS 7.1
Short Description:	Providing information and explaining the procedure. Preparation of the application and required attachments for obtaining a subsidy.
Delivery Method:	- Advisor support (in person or online). - Templates/forms for the most common documents. - Telephone hotline for quick questions.
Provider:	OSS HABITAT in cooperation with partner municipalities
Benefits:	Simplifies the administrative process and increases the success rate of obtaining funds.
Cost:	Free of charge for users; covered by OSS HABITAT
Applicable for:	Individual houses and apartment buildings

4.3.2 Application for a Subsidized Loan in an MFI/Bank

Service Code:	AS 7.2
Short Description:	Providing information and explaining the procedure. Preparation of the application and required attachments for obtaining and using the subsidy on the approved loan.
Delivery Method:	- Advisor support (in person or online). - Templates/forms for the most common documents. - Telephone hotline for quick questions.
Provider:	OSS HABITAT in cooperation with MFIs, banks, and GEFF
Benefits:	Simplifies the administrative process and increases the success rate of obtaining funds.
Cost:	Free of charge for users; covered by OSS HABITAT
Applicable for:	Individual houses and apartment buildings

Annexes

Links to the credit products

- ➔ <https://horizonti.org.mk/mikro-zaemi-za-domuvanje/>

GEFF

- ➔ <https://www.nlb.mk/fizicki-lica/kredit/zeleni-kredit/geff-zeleni-kredit>
- ➔ <https://www.kb.mk/kredit-energetska-efikasnost.nspix>
- ➔ <https://www.pcb.mk/geff-programa-za-eko-kredit.nspix>
- ➔ <https://www.sparkasse.mk/mk/private-clients/kredit/eko-kredit>

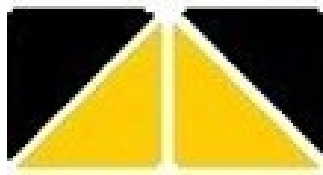
GFF

- ➔ https://www.silkroadbank.com.mk/KreditPotrosuvacki?Cat=KreditPotrosuvacki_ZelenEko
- ➔ <https://moznosti.com.mk/credit/%D0%BC-%D0%B7%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%BD-%D0%B4%D0%BE%D0%BC-%D1%83%D0%BD%D0%B4%D0%BF/>
- ➔ <https://www.ttk.com.mk/Web/%D0%A4%D0%98%D0%97%D0%98%D0%A7%D0%9A%D0%98%D0%9B%D0%98%D0%A6%D0%90/%D0%9A%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%B8/%D0%9A%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%B1%D0%B5%D0%B7%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%B2%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%BE%D1%81%D0%B8%D0%B3%D1%83%D1%80%D1%83%D0%B2%D0%B0%D1%9A%D0%B5/%D0%97%D0%95%D0%9B%D0%95%D0%9D%D0%9A%D0%A0%D0%95%D0%94%D0%98%D0%A2%D1%81%D0%BE30%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%82.aspx>

Documentation for municipal subsidies application

Documents for loans application from Habitat Macedonia

Partners of OSS HABITAT



Делта проект



СИМАК -
ИНЖЕЊЕРИНГ



ХАБИДОМ



ОПШТИНА КУМАНОВО



ОПШТИНА КАРПОШ



ОПШТИНА КОЧАНИ



Финансирано од Европска Унија. Изразените ставови и мислења се само на авторот(ите) и не мора да ги одразуваат ставовите на Европската Унија или CINEA. Ниту Европската Унија, ниту CINEA не се одговорни за нив.

ЛИСТА
на финансиски продукти за енергетски ефикасно
реновирање на домови, управувани и посредувани од OSS
HABITAT

Испорака D2.4

Скопје 30 ноември 2025

Информации за проектот	
Акроним на проектот	OSS HABITAT
Целосен назив на проектот	Оне стоп шоп Хабитат – интегрирани услуги за реновирање за премин кон чиста енергија во зградите во Северна Македонија
Број на грант договор	101166954
Идентификација на повик	LIFE-2023-CET
Времетраење на проект	36 месеци (1 октомври 2024 – 30 септември 2027)
Координатор	Хабитат Македонија
Партнери на конзорциум	Креација
Веб страна	https://osshabitat.mk/

Информации за испораката	
Број на испорака	D2.4
Наслов на испорака	Листа на финансиски продукти за енергетски ефикасно реновирање домови, управувани и посредувани од OSS HABITAT
Опис	Презентирање на достапни финансиски продукти, бариерите за поголема искористеност и предлози за нови иновативни финансиски модели, што ќе се управуваат и/или посредуваат од OSS HABITAT
Број на работен пакет	WP 2
Поврзана задача	T.2.4 Развој на наменски финансиски продукти, управувани и посредувани од OSS HABITAT.
Испораката е предводена од	Хабитат Македонија
Автори	Марјан Бојаџиев, Зоранчо Димитров, Венди Аџиева, Ристо Иванов, Мариела Клековска Ивановска
Вклучени соработници	Лилјана Алчева, Игор Панчевски
Прегледано од	Зоран Костов
Вид	Извештај
Ниво на дисеминација	Јавно
Јазик	Македонски
Краен датум	30.11.2025
Датум на поднесување	30.11.2025
Статус	Финален

Историја на проверки			
Верзија	Датум	Коментар	Автор
v1	10.02.2025	Пишување -Предлог-концепт	Ристо Иванов, Зоранчо Димитров
v2	1.03.2025	Дополнување на - Предлог концептот	Венди Аџиева
v3	15.07.2025	Прва верзија	Марјан Бојаџиев
V4	25.08.2025	Преглед и дополнувања на прва верзија	Ристо Иванов, Зоранчо Димитров Мариела Клековска Ивановска, Игор Панчевски
v4	23.10 .2025	Коригирана верзија	Марјан Бојаџиев, Зоранчо Димитров, Венди Аџиева,
v5	25.11.2025	Финална	Зоран Костов, Ристо Иванов
v5	3.12.2025	Ревидирана финална	Ристо Иванов, Венди Аџиева

Известување за правата

Конзорциумот на проектот OSS HABITAT ја состави содржината на овој документ со особено внимание и најдобро што знае. Сепак, не можеме да преземеме никаква одговорност за навременоста на податоците, комплетноста или точноста на која било од содржините.

Единствената одговорност за содржината на овој документ е на авторите. Тоа не мора да го одразува мислењето на Европската унија. Ниту Европската комисија ниту кое било лице кое дејствува во име на Комисијата не е одговорно за каква било употреба што може да се направи на информациите содржани во неа.

© 2024 OSS HABITAT Consortium, 2024 – Сите права се задржани; Ниту еден дел од оваа публикација не смее да се преведува, репродуцира, складира во систем за пронаоѓање или да се пренесува во каква било форма или на кој било начин, електронски, механички, фотокопирачки, преснимено или на друг начин, без писмена дозвола од издавачот или под услов да се наведе изворот.

Проектни партнери

- ✦ Хабитат Македонија
- ✦ Здружение на бизнис консултанти Креација

Термини и кратенки

АС	Аплицирање за субвенции
ПФЗЕ (GEFF)	Програма за финансирање на зелена економија / Green Economy Financing Facility
ЕЕ	Енергетска ефикасност
ЗФИ	Зелен Финансиски Инструмент
ЕЕР	Енергетски ефикасно реновирање
ФМ	Финансирање на мерките
МФИ	Микрофинансиски институции
ОСС	One-stop-shop (едношалтерско место)
ОИЕ	Обновливи извори на енергија
ИОМ	Меѓународна организација за миграција како дел од УН
ПФП	Прелиминарна финансиска проценка
УНДП	Програма за развој на Обединетите нации

Содржина

Вовед.....	7
За OSS HABITAT	7
за Финансиските продукти	7
Извршно резиме	8
1 Достапни финансиски продукти за ЕЕ реновирање домови	10
1.1 Финансиски продукти на Хабитат Македонија	10
1.1.1 Заем за енергетска ефикасност	10
1.1.2 Енергетски ефикасни домови за ранливи групи- ЕКОДОМ	10
1.2 Финансиски продукти од банки и микрофинансиски институции (МФИ)	11
1.2.1 Програма за финансирање на зелена економија (ПФЗЕ/ GEFF)	11
1.2.2 Зелен финансиски инструмент за подобрување на квалитетот на воздухот и борба против климатските промени во Северна Македонија (ЗФИ)	11
1.3 Анализа на достапните финансиските производи	12
2 Идентификување на бариери и препораки за надминување	14
2.1 Детектирање на бариери и пречки што го ограничуваат пристапот до финансии	14
2.1.1 Структурни пречки со препораки за надминување	14
2.1.2 Законски пречки со препораки за надминување	14
2.1.3 Економски пречки со препораки за надминување	15
2.1.4 Комуникациски пречки со препораки за надминување	15
2.1.5 Културни пречки со препораки за надминување	16
2.2 Анализа на институционални ограничувања	16
2.2.1 Институционални ограничувања на национално ниво.....	16
2.2.2 Институционални ограничувања на локално ниво (Општини)	17
2.2.3 Регионални разлики што го ограничуваат пристапот до финансии.....	17
2.2.4 Препораки на национално, локално и регионално ниво	17
2.3 Развој на препораки за развој на интервенции преку OSS HABITAT:.....	19
2.3.1 Институционални препораки	19
2.3.2 Комуникациски препораки.....	20
3 Нови финансиски модели:.....	21
3.1 Дизајн на иновативни финансиски механизми:	21
3.2 Модели за нови кредитни линии	22
3.2.1 Модел на финансирање во партнерство со друштва за управување со станбени згради	22
3.2.2 Модел на финансирање во партнерство со локална самоуправа.	24

3.3	Предлог за партнерства со банки и микрофинансиски институции	26
4	Поддршка на апликантите за пристап до финансиските продукти	28
4.1	Прелиминарна финансиска проценка	28
4.1.1	Идентификација на достапни финансиски продукти	28
4.1.2	Идентификација на достапни субвенции	28
4.2	Финансирање на мерките за реновирање	29
4.2.1	Поддршка при аплицирање за кредит	29
4.2.2	Финансиски план за отплата.....	29
4.3	Аплицирање за субвенции.....	30
4.3.1	Учество на конкурс на Општина за субвенционирање	30
4.3.2	Апликација за субвенциониран кредит во МФИ/банка.....	30
Анекси		31
	Линкови до кредитните продукти.....	31
	Документација за аплицирање за субвенции од општината	31
	Документи за аплицирање за заеми од Хабитат Македонија	31
Партнери на OSS HABITAT		32
Табели		
	Табела 1 Финансиски продукти од ПФЗЕ/ GEFF и условите на комерцијалните банки за зелен кредит.....	11
	Табела 2 Финансиски продукти од ЗФИ и условите на комерцијалните банки за зелен кредит .	12
	Табела 3 Иновативни финансиски шеми за ЕЕ реновирање	21
Слики		
	Слика 1 Финансиски услови на нов кредитен продукт за Управителите на станбени згради.....	23
	Слика 2 Модел на финансирање со локална самоуправа	25

Вовед

Проектот **OSS HABITAT** има за цел да воспостави и спроведе сеопфатен модел на интегрирани услуги за енергетски ефикасно (ЕЕ) реновирање на домови и инсталирање технологии базирани на обновливи извори на енергија (ОИЕ) во трите пилот-градови: Скопје, Куманово и Кочани. Проектот е фокусиран на унапредување на станбени објекти преку намалување на енергетската потрошувачка и емисиите на CO₂, како и поддршка на правичната и чиста енергетска транзиција во Северна Македонија. Тој адресира клучни предизвици, како што се пазарните пречки и ограничените финансиски можности на сопствениците на домови.

Преку пристапот „сè во едно“, проектот овозможува поедноставен и структуриран процес на реновирање, обезбедувајќи техничка експертиза, административна логистика и поддршка при финансирање – сè со цел да им се помогне на домаќинствата полесно и поефикасно да спроведат енергетски подобрувања.

За OSS HABITAT

OSS HABITAT е платформа со понуда на услуги за ЕЕ реновирање на домови, самостојно или во партнерство со други компетентни институции, компании и поединци, со цел поедноставување на целиот процес на реновирање според потребите на станарите и/или сопствениците на домови. Трошоците за дел од услугите се покриени преку проектот OSS HABITAT.

OSS HABITAT работи во интерес на сопственикот на домот и има договорна врска со некои од компаниите што ги предлага за изведување на реновирањето, достапни на онлајн платформата. Препорачува изборот на компании преку развој на директориум на градежни компании. OSS HABITAT не ги избира компаниите во име на сопственикот на домот, кој останува целосно одговорен за овој избор и неговите последици. Надвор од доменот на моделот на советување, во моделот за поддршка, OSS HABITAT може да им помогне на сопствениците на домови да започнат консултација со компании, да добијат понуди и да ги анализираат, често давајќи мислење за тоа што е или не е „добра цена“, па дури и понекогаш да ги поддржува сопствениците во преговарање.

Дополнително, OSS HABITAT овозможува пристап до финансиски средства (заеми, субвенции) за спроведување на интервенциите за реновирање, вклучувајќи совети, експертиза и мониторинг на квалитетот на изведбата.

за Финансиските продукти

Оваа листа на финансиски продукти ги презентира достапните извори на средства за користење на услугите од **Каталогот на интегрирани услуги за ЕЕ реновирање на домови**^[1].

Пристапот до овие финансиски продукти е дел од поддршката што ја нуди OSS HABITAT за обезбедување финансиски средства, што вклучува помош при аплицирање и пристап до заеми и субвенции од општините.

Листата е организирана во три поглавја: *првото*, се однесува на достапните финансиски продукти (заеми од Хабитат Македонија, кредити од банки); *второто* поглавје ги опфаќа бариерите за поголема искористеност на расположливите финансиски средства; и *трето* поглавје дава приказ на иновативни финансиски шеми за ЕЕ реновирање домови.

Во прилог се потребните документи за аплицирање на понудените финансиски продукти.

^[1] Линк до [Каталогот овде](#)

Извршно резиме

Овој документ претставува сеопфатен преглед на финансиските продукти, бариерите и иновативните модели што го поддржуваат енергетски ефикасното (ЕЕ) реновирање на домовите во Северна Македонија, како дел од проектот OSS HABITAT. Целта е да им се овозможи на домаќинствата и станбените згради да пристапат до соодветни финансиски ресурси, да ги надминат институционалните и пазарните пречки и да го забрзаат праведниот енергетски премин во станбениот сектор.

OSS HABITAT обезбедува интегрирани услуги за ЕЕ реновирање— техничка експертиза, финансиско советување, административна поддршка и мониторинг на квалитетот — со што овозможува поедноставен и структуриран процес на реновирање. Документот го претставува целосниот екосистем на финансиски решенија достапни за граѓаните преку банките, микрофинансиските институции (МФИ), Хабитат Македонија, како и преку општински или национални програми за поддршка.

Достапни финансиски продукти

Актуелните финансиски опции вклучуваат ниско-каматни кредити од Хабитат Македонија, наменски кредити за ранливи групи (ЕКОДОМ) до 5.000 €, како и зелени финансиски продукти до 50.000 € понудени преку комерцијални банки и МФИ во рамки на програмите GEFF и GFI. Овие инструменти поддржуваат широк спектар на ЕЕ мерки, вклучувајќи изолација, реновирање на фасада, замена на столарија и инсталација на фотоволтаични системи. Сепак, на пазарот и понатаму постои значителен недостиг: нема специјализирани кредитни продукти за колективни станбени згради, кои за банките претставуваат поголем ризик и административна сложеност. Иако индивидуалните домаќинства имаат пристап до повеќе кредитни опции, финансискиот пазар не нуди продукти специјално прилагодени за станбени згради — што претставува суштински структурен јаз.

Клучни бариери за пристап до финансии

Анализата идентификува структурни, правни, економски, комуникациски, културни и институционални бариери кои го ограничуваат искористувањето на финансирањето за ЕЕ реновирање. Тие вклучуваат недоволно развиени продукти за колективно домување, комплицирани процеси на одлучување на станарите, нејасни правни одговорности, високи каматни стапки, ограничени приходи на домаќинствата, ниска информираност за придобивките од ЕЕ, недоверба во институциите, фрагментирани надлежности и недостиг на институционален капацитет на национално и локално ниво. Овие ограничувања ја намалуваат употребата и ефикасноста на постојните финансиски механизми.

Препораки

За да се зголеми пристапот до финансии и да се поддржи реновирањето во станбениот сектор, документот предлага мерки на национално, локално и регионално ниво. Препорачаните активности вклучуваат:

- Воспоставување јасна правна рамка за колективно задолжување и дефинирање на улогата на управителите на згради.
- Воведување гаранциски шеми, проширување на субвенциите и развој на долгорочни пристапни кредитни линии.
- Јакнење на општинските капацитети преку локални „Едношалтерски системи“ и дигитализирани административни постапки.

- Зајакнување на координацијата меѓу националните институции, финансиските организации и општините.
- Спроведување таргетирани комуникациски и едукативни активности за различни групи корисници.

Овие мерки се суштински за проширување на употребата на финансиските инструменти и создавање услови за обемно реновирање на домовите и станбените згради. Координираната меѓу институционална поддршка е неопходна за поедноставување на процедурите и подобрување на пристапот до финансии.

Иновативни финансиски модели

Оценети се повеќе нови финансиски механизми — зелени обврзници, револвинг фондови, гаранциски шеми, даночни олеснувања и ко-финансиски модели — прилагодени на различни нивоа на инвестиции и ризик, кои поддржуваат инвестиции за подлабоко и поинклузивно реновирање.

Дополнително, предложени се два нови оперативни кредитни модели за пилотирање преку OSS HABITAT:

1. **Партнерство со Управители на згради** и Заедница на станари— модел што овозможува колективни кредити до 50.000 € по зграда, со пристапни месечни обврски интегрирани во услугите за управување.
2. **Партнерство со Локалната самоуправа** – модел што комбинира општински субвенции (20–30%) со поволни кредити од OSS HABITAT, со што се намалуваат трошоците за граѓаните и се овозможува правичен пристап до ЕЕ реновирање

И двата модела имаат цел да ја подобрат пристапноста, да ја намалат административната сложеност и да поттикнат колективно реновирање.

Услуги за поддршка

OSS HABITAT обезбедува сеопфатна поддршка низ целиот процес на финансирање, вклучувајќи прелиминарни проценки, идентификација на субвенции, помош при подготовка на кредитни апликации, изработка на финансиски планови и поддршка при аплицирање за општински или субвенционирани кредити. Овие услуги им овозможуваат на корисниците да ги разберат опциите, да го изберат најсоодветниот финансиски продукт и успешно да пристапат до достапните средства. Услугите на OSS HABITAT ги намалуваат административните оптоварувања, ја зголемуваат успешноста на апликациите и обезбедуваат дека домаќинствата можат да пристапат до соодветни финансиски решенија.

Заклучок

Финансискиот пазар за ЕЕ реновирање домови во Северна Македонија останува недоволно развиен, особено за станбени згради. За да се обезбеди поширок пристап до финансирање и да се забрза стапката на реновирање на станбениот фонд, неопходни се засилена институционална координација, подобрени регулаторни рамки, таргетирани финансиски инструменти и континуирана техничка и советодавна поддршка преку OSS HABITAT. Овие мерки ќе придонесат кон поодржлив, поефикасен и почист станбен сектор, усогласен со националните цели за енергетска ефикасност и европската енергетска транзиција.

1 Достапни финансиски продукти за ЕЕ реновирање домови

Ова поглавје опфаќа финансиските продукти што се управувани од Хабитат Македонија и преглед на наменските банкарски кредити за ЕЕ реновирање на домовите, посредувани од OSS HABITAT .

1.1 Финансиски продукти на Хабитат Македонија

1.1.1 Заем за енергетска ефикасност

Име на продуктот	Заем за енергетска ефикасност
Тип на продукт	Заем за енергетска ефикасност со ниски каматни стапки и флексибилни услови за домаќинства со пониски приходи
Износ (мин-макс)	До €4.000
Каматна стапка	3% – 6%
Рок	До 48 месеци
Цел на намената	Изолација, прозори, врати, фасади, кровови
Организација	Хабитат Македонија
Критериуми за аплицирање	Ниско/средно примање, сопственик на дом
Потребна документација	Лични документи, доказ за примање, предмер/понуда
Начин на апликација	Преку OSS HABITAT и канцелариите на Хабитат Македонија
Достапна дополнителна помош	Советување, техничка помош, поддршка при апликација

1.1.2 Енергетски ефикасни домови за ранливи групи- ЕКОДОМ

Име на продуктот	Енергетски ефикасни домови за Роми ЕКОДОМ
Тип на продукт	Заем за население со сопствено живеалиште и супстандардни услови на живеење
Износ (мин-макс)	€500 – €5.000
Каматна стапка	8,9% годишна опаѓачка
Рок	12, 24, 36, 48 до 60 месеци
Цел на намената	За реновирање, доградба, поправки, реконструкција
Провајдер/Организација	Хоризонти, https://horizonti.org.mk/mikro-zaemi-zadomuvanje/
Критериуми за аплицирање	Исполнување на супстандардните услови на Хабитат Македонија, кредитоспособност согласно финансиската анализа на домаќинството
Потребна документација	Лични документи, доказ за примање, предмер/понуда
Начин на апликација	Преку OSS HABITAT и канцелариите на Хоризонти
Достапна дополнителна помош	Субвенционирање, советување, техничка помош, поддршка при апликација

1.2 Финансиски продукти од банки и микрофинансиски институции (МФИ)

1.2.1 Програма за финансирање на зелена економија (ПФЗЕ/ GEFF)

Програмата за финансирање на зелената економија на ЕБРД (GEFF) на Западен Балкан обезбедува финансии за инвестиции во зелената економија во станбениот сектор, како и за бизниси кои обезбедуваат енергетска ефикасност и производи и услуги од обновлива енергија за домаќинствата.

Финансиските продукти од ПФЗЕ/GEFF се пласираат преку комерцијалните банки, со можност за грант до 20% за успешно завршеното реновирање. Табелата подолу ги презентира продуктите и условите што ги нудат комерцијалните банки.

Табела 1 Финансиски продукти од ПФЗЕ/ GEFF и условите на комерцијалните банки за зелен кредит

Опис	Зелен Хипотекарен кредит (НЛБ)	Зелен кредит Комерцијална Банка	Зелен кредит Про- Кредит Банка	Зелен кредит Шпаркасе банка
Износ (мин-макс)	До €50.000	До €50.000	До €16.500	До €50.000
Каматна стапка	7,2 %	6,939 %	7,75 %	7,5 %
Рок / Грејс период	До 240 месеци / 0 месеци	До 20 години / 0 месеци	До 7 години / 0 месеци	До 95 месеци / 0 месеци
Цел на намената*	Изведба или реновирање на објект, со цел енергетска ефикасност	Енергетски ефикасно реновирање и изолација на објект	Реновирање со ЕЕ мерки и фотоволтаичен систем	Енергетски ефикасно реновирање и изолација на објект
Банка²	НЛБ Линк	Комерцијална, линк	Про-Кредит, линк	Шпаркасе Линк
Критериуми за аплицирање	Кредитоспособн ост, доказ за примање	Кредитоспособн ост, доказ за примање	Примања над €488	Кредитоспособност , доказ за примање
Обезбедување	Жиранти, меница, траен налог	Жиранти, меница, траен налог	Жиранти, меница, траен налог	Жиранти, меница, траен налог
Начин на апликација	Во банка со техничка поддршка од OSS HABITAT	Во банка со техничка поддршка од OSS HABITAT	Во банка со техничка поддршка од OSS HABITAT	Во банка со техничка поддршка од OSS HABITAT

* Што се однесува на ЕЕ реновирање на домови.

1.2.2 Зелен финансиски инструмент за подобрување на квалитетот на воздухот и борба против климатските промени во Северна Македонија (ЗФИ)

Проектот менаџиран од УНДП и ИОМ, работи во партнерство со комерцијални банки кои дејствуваат како одговорна страна, за да реализираат зелена кредитна шема. Според шемата, **недоволно опслужени, но пазарно привлечни целни групи** ќе инвестираат во обновлива енергија и/или енергетска ефикасност за своето домување. Очекуваниот исход е дека целните групи/домаќинства, особено жените и домаќинствата предводени од жени, имаат поголем

² Линковите до финансиските продукти се анекс на документот

пристап до финансии за забрзување на транзицијата кон обновлива енергија и решенија за енергетска ефикасност.

Финансиските производи од ЗФИ се пласираат преку комерцијалните банки и МФИ, со можност за грант од 30% за успешно завршеното реновирање. Табелата подолу ги презентира продуктите (наменски потрошувачки кредити) и условите што ги нудат комерцијалните банки и МФИ.

Табела 2 Финансиски производи од ЗФИ и условите на комерцијалните банки за зелен кредит

Опис	Зелен еко кредит Силк Роад	Зелен продукт Можности	Зелен кредит ТТК Банка
Износ (мин-макс)	До €14.634	До €24.390	До €24.390
Каматна стапка	7,44 %	5,5 %	6,9 %
Рок / Грејс период	До 95 месеци / до 6 месеци	До 95 месеци / 3 месеци	До 95 месеци / 0 месеци
Цел на намената*	подобрување на енергетската ефикасност	Енергетски ефикасно реновирање и изолација на објект	Енергетски ефикасно реновирање и изолација на објект
Банка/МФИ	Silk Road, Линк	Штедилница Можности, Линк	ТТК Банка, Линк
Критериуми за аплицирање	Кредитоспособност, доказ за примање	Кредитоспособност согласно со целната група	Примања над €484
Обезбедување	Административна забрана	Административна забрана, меница	Лични документи, доказ за примање,
Начин на апликација	Во банка со техничка поддршка од OSS HABITAT	Во Штедилницата со техничка поддршка од OSS HABITAT	Во банка со техничка поддршка од OSS HABITAT

* Поврзано со ЕЕ реновирање на домови.

1.3 Анализа на достапните финансиските производи

Општата слика укажува дека сè уште **недостасува специјално креиран финансиски производ наменет за станбени згради**. Банкарските институции генерално ги одбегнуваат овие кредити поради поголемите ризици – пред сè сложената постапка за обезбедување согласност од сите станари и подолгото време потребно за процесирање, особено во услови на ограничен број на вработени. Како резултат, најголемиот дел од одобрените кредити се однесуваат на индивидуални куќи, каде што постапката е многу поедноставна.

Во поглед на **каматните стапки и стапките на вкупните трошоци (административни трошоци)**, согледано е дека наменските кредити често имаат повисоки трошоци дури и од стандардните потрошувачки кредити (како пример, каматните стапки од 4,9% во Комерцијална банка и 6,19% во НЛБ). Затоа, ориентацијата на банките треба да се движи кон пониски каматни стапки и стапки на вкупни трошоци, слични на оние за станбени кредити, за да станат попријателни и достапни за корисниците. Како институција со најповолни услови се истакнува Штедилница Можности.

Во однос на **флексибилноста и разновидноста на понудата**, НЛБ и Комерцијална Банка се издвојуваат со најширок асортиман производи, комбинирајќи ги кредитните линии од ГЕФФ со сопствените средства. Ова им овозможува да покријат повеќе типови на инвестиции и потреби на клиентите.

Еден од значајните елементи при финансирање на обемни капитални инвестиции – како што се реновирање на куќа, стан или целосно обновување – е **грејс периодот**. Тој може да претставува клучно олеснување за корисниците, поточно отплатата на кредитот да биде после завршеното реновирање, како би се заштедите користеле за отплата на ратите.

Иако ГЕФФ кредитите нудат можност за поврат од 15–20%, нивните основни каматни стапки се релативно високи. Субвенцијата делумно ги компензира овие трошоци, но вкупната цена сè уште може да биде повисока од очекуваното. Од друга страна, кај ЗФИ зелениот грантовите може да достигнат и до 30%, но целна група за овие кредити се само ранливите групи.

Во делот на **кредитоспособноста**, кредитите се одобруваат на физички лица, а за износи над €9.756 вообичаено се бара најмалку еден жирант. Месечната рата може да изнесува од една третина до 55% од вкупните месечни примања, зависно од политиките на банката.

Конечно, **времето за одобрување на кредитот** зависи од внатрешните процедури на секоја банка, но генерално се смета дека тоа не претставува сериозно ограничување за корисниците.

Заклучоци

- (1) Врз основа на изнесените согледувања може да се заклучи дека пазарот на финансиски производи за енергетска ефикасност кај станбени згради сè уште е недоволно развиен и не нуди реални, прилагодени решенија за колективно домување. Иако постојат одредени позитивни примери, банките генерално се фокусираат на индивидуални куќи поради пониските ризици и поедноставните процедури.
- (2) Високите трошоци за наменските кредити, ограничената достапност на грејс периоди, како и строгите услови за кредитоспособност дополнително го отежнуваат пристапот до финансирање, особено за реновирање на поголеми објекти. Иако грантовите од ГЕФФ делумно ги ублажуваат овие недостатоци, нивниот ефект е ограничен поради високите основни каматни стапки.
- (3) За да се зголеми искористеноста на средствата и да се поттикне реновирање на станбени згради, потребно е развивање нови финансиски инструменти со пониски камати, пофлексибилни услови и специјално дизајнирани механизми за колективно одлучување. Ова би го намалило перцепираниот ризик за банките и истовремено би создало поволна средина за граѓаните да инвестираат во енергетска ефикасност.

2 Идентификување на бариери и препораки за надминување

2.1 Детектирање на бариери и пречки што го ограничуваат пристапот до финансии

2.1.1 Структурни пречки со препораки за надминување

Пречки	Препораки
Недоволно развиени финансиски производи за колективно домување (станбени згради), со фокус на индивидуални објекти. Комплексни процедури за донесување одлуки во станбени згради (потребна согласност од повеќе станари). Недостаток на специјализирани посреднички услуги, како енергетски консултанти, координатори или независни проценители кои би им помогнале на зградите да аплицираат. Нискиот институционален капацитет кај банките за обработка на покомплексни колективни кредити. Недоволна интеграција на финансиските институции со јавни програми, што го отежнува комбинирањето кредити со субвенции.	Развивање специјализирани финансиски производи за станбени згради, со поедноставени процедури за колективни кредити. Воведување на професионални координатори/менаџери на реновирање, кои ќе го водат процесот од идеја до апликација и изведба. Подобрување на административниот капацитет кај банките, особено во делот на обработка на комплексни предмети. Интегрирање на банките со јавни програми и субвенции, за олеснето комбинирање на различни извори на финансирање. Формирање на локални центри за поддршка (OSS модели) што ќе ги водат станарите низ целиот процес.

2.1.2 Законски пречки со препораки за надминување

Пречки	Препораки
Недорегулираност на управувањето со станбени згради, што создава нејаснотии околу тоа кој може да поднесе барање за кредит. Недефинирани надлежности за должничката одговорност – банките не можат лесно да го обезбедат ризикот кај колективните кредити. Проблеми со имотно-правната документација, како неподредени листови, до списи, наследства или недовршени реализации. Недостаток на стимулации во законската рамка што би поттикнувале зелено финансирање или олеснети процедури за ЕЕ реновирање. Долги административни постапки за дозволи за градба, реконструкции и пристап до јавни фондови.	Реформа на законската рамка за управување со станбени згради, со појасни надлежности за управителите во процесот на финансирање. Воведување законска можност за колективно задолжување, со јасни правила за солидарна одговорност и минимални гаранции за банките. Унапредување на системот за имотно-правна документација, дигитализација и поедноставување на проверките. Приоритетни процедури за градежни дозволи за ЕЕ реновирање и модернизација. Фискални стимулации од државата (ослободување од ДДВ, даночни олеснувања, намалени административни такси) за зелени инвестиции.

2.1.3 Економски пречки со препораки за надминување

Пречки	Препораки
Високи каматни стапки за наменските кредити, кои често се поскапи од потрошувачките.	Намалување на каматните стапки за наменските кредити, приближувајќи ги кон станбените кредити.
Ограничени приходи на домаќинствата , поради што месечните рати стануваат преголем товар (1/3 до 55% од приходите).	Обезбедување државни гаранции или гаранциски фонд , со цел намалување на ризикот за банките и олеснување на пристапот за граѓаните.
Барање за жиранти и дополнително обезбедување , што е тежок услов за голем број домаќинства.	Продолжување на роковите за отплата и проширување на грејс периодите за обемни реконструкции.
Недоволно привлечни грантови во однос на целосниот трошок на инвестицијата (иако постојат 15–20%, сепак основната камата е висока).	Поголеми грантови за длабинско реновирање , особено за колективни објекти и социјално ранливи групи.
Отсуство на долгорочни и поволни кредитни линии , особено за поголеми капитални реновирања.	Развивање на модели за групно финансирање , како енергетски задруги или заеднички фондови на станбени заедници.
Висока цена на материјали и услуги , што ја поскапува инвестицијата и ја намалува мотивацијата за финансирање.	Стандарди за квалитет на изведбата , со цел инвестицијата да биде одржлива и финансиски исплатлива во долг рок.

2.1.4 Комуникациски пречки со препораки за надминување

Пречки	Препораки
Ниска свесност за придобивките од енергетската ефикасност и долгорочните финансиски заштеди.	Широки информативни кампањи , со јасни пораки за придобивките од енергетската ефикасност.
Недоволно промовирање од страна на банките на поволните програми или условите за финансирање.	Поедноставување на информациите , особено за финансиски производи, субвенции и процедури.
Сложени, технички и неразбирливи информации , особено за ГЕФФ, субвенции и зелени кредити.	Креирање јасни водичи и чекор-по-чекор упатства за реновирање и пристап до финансирање.
Недоверба во процесите , поради недоволно транспарентни правила, искуства и примери.	Промоција на успешни примери , реновирани згради и домаќинства со реални заштеди.
Недостаток на информации за успешни приказни од реновирани домови или згради.	Партнерства меѓу банки, општини и граѓански организации за едукација и теренска работа со заедниците.

2.1.5 Културни пречки со препораки за надминување

Пречки	Препораки
Отпор кон задолжување, особено кај постарата популација.	Подигање на свеста за долгорочните придобивки, вклучувајќи заштеди, повисок комфор и зголемена вредност на имотот.
Силна навика за краткорочно размислување, што ја потиснува мотивацијата да се инвестира во долгорочни подобрувања.	Работа со станбени заедници преку медијација, фасилитирани состаноци и обуки за донесување колективни одлуки.
Култура на индивидуализам во колективните згради, каде е тешко да се постигне заедничко решение.	Поттикнување доверба во институциите, преку транспарентни правила, јавни извештаи и отворено комуницирање.
Недоверба во институциите, вклучително и банките и државните механизми.	Едукација за нови технологии и материјали, со демонстрации и практични примери.
Скептицизам кон нови технологии или недоверба во квалитетот на изведувачите.	Создавање култура на заедништво во станбените згради, преку програми за колективно подобрување и заеднички фондови.

2.2 Анализа на институционални ограничувања

Пристапот до финансии за енергетски ефикасно реновирање е ограничен поради институционални слабости и неусогласености на локално, национално и регионално ниво. На локално ниво недостасуваат административни капацитети, техничка поддршка и координација со станбените заедници. На национално ниво проблем се недоволните политики, нефункционална регулатива и ограничените субвенции, како и недостигот од стандарди за реновирање и податоци. На регионално ниво се јавуваат разлики во економската моќ, развиеноста на финансиските институции и нивната подготвеност да понудат производи за ЕЕ реновирање.

За подобрување на пристапот потребни се јасни национални политики и стимулации, зајакнување на општинските служби, поусогласени регулатива, развој на посебни финансиски инструменти и регионално усогласување на критериумите и поддршката.

2.2.1 Институционални ограничувања на национално ниво

Недоволно развиена национална политика за ЕЕ реновирање

- Нема јасна долгорочна стратегија за обновување на резиденцијалниот фонд.
- Недоволен буџет за поддршка (субвенции, грантови, фондови за ризик).

Недоволна координација меѓу институциите

- Раздвоени надлежности меѓу министерства, агенции и енергетски тела.
- Неповрзани бази на податоци (Енергетски карактеристики, ЕВН податоци, катастар, општини).

Недостаток на државни гаранциски инструменти

- Банките немаат сигурност за кредитите за станбени згради, што води кон построги услови.

Сложени административни процедури

- Долги постапки за одобрување градежни работи.
- Не дигитализирани процеси за документи и дозволи.

Недоволен надзор и стандарди за квалитет

- Нема строги механизми за проверка на изведба и енергетски резултати.
- Мало ниво на сертифицирани изведувачи и енергетски контролори.

2.2.2 Институционални ограничувања на локално ниво (Општини)**Низок институционален капацитет**

- Недоволен број стручни кадри за поддршка на граѓани во реновирањето (енергетски менаџери, технички лица).
- Ограничени финансиски ресурси за кофинансирање или субвенции.

Слаба улога на општините во поддршка на станбените заедници

- Недоволно развиени One-Stop Shop услуги.
- Нема систем за советување или техничка помош за колективно домување.

Недоследност во урбанистичка документација

- Урбанистички планови кои не се усогласени или се застарени, создаваат дополнителни административни пречки.

Недигитализирани услуги за граѓаните

- Поголем дел од процедурите се со лично присуство и хартиени документи.

2.2.3 Регионални разлики што го ограничуваат пристапот до финансии**Разлики во инфраструктура и капацитети**

- Големите градови (Скопје, Битола, Тетово) имаат повеќе банки, технички служби и сертифицирани фирми.
- Помалите општини имаат ограничена понуда на изведувачи, што ги поскапува инвестициите.

Разлики во куповната моќ на домаќинствата

- Западниот регион и Скопје имаат повисоки приходи, полесно исполнување кредитни услови.
- Источен и Североисточен регион имаат пониски приходи, поголем дел од граѓаните не се кредитоспособни.

Разлики во староста и типот на станбениот фонд

- Во централните градски подрачја: повеќе стари згради со итна потреба од реновирање.
- Во руралните подрачја: повеќе индивидуални куќи, но со ограничени средства и недостаток од квалификувани изведувачи.

Разлики во локалната администрација

- Некои општини имаат енергетски експерти, други воопшто немаат.
- Одредени општини нудат локални субвенции, додека најголем дел немаат такви програми.

Разлики во пристап до информации

- Градските средини имаат повеќе кампањи, информативни настани, банки и OSS модели.
- Во руралните средини свеста и информираноста се значително пониски.

2.2.4 Препораки на национално, локално и регионално ниво

Врз основа на идентификуваните институционални ограничувања на национално, локално и регионално ниво, се предлагаат сет на препораки насочени кон олеснување на пристапот до финансиски средства и поттикнување на длабинско реновирање на домови и станбени згради.

Препораки на национално ниво

1. Подобрување на законската рамка

- Донесување јасни законски одредби за колективно задолжување на станбени заедници, со механизми за заштита на банките и граѓаните.
- Уредување на надлежностите и одговорностите на управителите на згради во процесот на реновирање и аплицирање за финансии.
- Забрзување на административните постапки за дозволи за реконструкција, со воведување приоритетни процедури за ЕЕ инвестиции.

2. Развој на национални финансиски инструменти

- Воспоставување државен гаранциски фонд за стимулирање кредити за колективно реновирање.
- Проширување на грантовите и субвенциите за длабински реновирања, со фокус на згради со повисок степен на енергетска ранливост.
- Креирање на долгорочни, поволни кредитни линии преку државни и меѓународни фондови.
- Стандардизирање на извештаите на банките за доделени зелени кредити на физички лица

3. Подобрување на координацијата и институционалните капацитети

- Воспоставување централна институција или координативно тело за ЕЕ реновирање, со јасна улога во планирање, мониторинг и поддршка.
- Дигитализација и поврзување на бази на податоци (катастар, енергетски сертификати, дозволи), за побрза обработка на апликации.

Препораки на локално ниво (општини)

1. Зајакнување на локалните институции

- Отворање локални One-Stop Shops (OSS) за поддршка на граѓани: техничко советување, поддршка при апликации, финансиско планирање.
- Вработување или обука на општински енергетски менаџери за специфични задачи поврзани со реновирање.

2. Подобрување на административните процеси

- Воведување брзи и транспарентни процедури за издавање одобренија за градежни активности.
- Подобрување и дигитализација на локалните услуги – електронско поднесување барања, интегрирана служба за документација.

3. Локални финансиски стимулации

- Развивање локални субвенции за енергетска ефикасност, со фокус на фасади, покриви и прозорци.
- Поддршка на формирање заеднички фондови на станбени заедници со почетно кофинансирање од буџетот на општините.

4. Поддршка за граѓаните во колективно одлучување

- Фасилитирање на состаноци за станбени заедници, со цел полесна комуникација, донесување одлуки и разбирање на финансиските опции.
- Работа на терен за подигнување на свеста за придобивките од реновирањето и заштедите на долг рок.

Препораки на регионално ниво

1. Наметнување на регионални стандарди и практики

- Поттикнување на регионите со поразвиени капацитети (како Скопскиот) да служат како пилот подрачја со добри практики.
- Усогласување на стандарди за изведба и контрола на квалитет меѓу региони, со цел намалување на разликите во пристапот.

2. Зајакнување на регионалната инфраструктура

- Поддршка на развој на мрежа од сертифицирани фирми, енергетски контролори и изведувачи во регионите со понизок економски капацитет.
- Регионални центри за обука за изведувачи и управители на згради.

3. Намалување на социо-економските разлики

- Посебни модели на финансирање за региони со пониски приходи (Североисточен, Источен): поголеми субвенции, пониски камати и подолги рокови за отплата.
- Програми за поддршка на ранливи домаќинства, каде пристапот до кредити е особено ограничен.

4. Подобрување на регионалната комуникација

- Регионални кампањи за информирање и промовирање на успешни примери.
- Поголема вклученост на локални медиуми и граѓански организации во пренесување информации за финансиски инструменти и програми.

Заклучок

Спроведувањето на предложените мерки бара координиран пристап помеѓу националните институции, општините, финансиските организации и граѓаните. Само преку интегриран модел на поддршка може да се обезбеди значително зголемување на реновирањата, подобрување на енергетската ефикасност и намалување на енергетската сиромаштија.

2.3 Развој на препораки за развој на интервенции преку OSS HABITAT:

Поддршката за развој на енергетски ефективни реновирања е комплексен процес кој бара силна координација меѓу институциите, финансискиот сектор, стручната јавност и крајните корисници. Наодите од анализите потврдуваат дека успешната имплементација на енергетските мерки зависи од јасно дефинирани институционални улоги, стабилни политики, функционални локални структури и ефективни комуникациски механизми.

Во ова поглавје се презентирани институционалните и комуникациските препораки потребни за развој на интервенциите преку OSS HABITAT, со цел да се подобри пристапот до информации, услуги и финансии за домаќинствата и станбените заедници.

2.3.1 Институционални препораки

2.3.1.1 Зајакнување на капацитетите на локалните самоуправи

Локалните самоуправи претставуваат прва точка на контакт за голем дел од граѓаните и играат клучна улога во процесите за колективно реновирање. Зајакнување на нивните капацитети ќе обезбеди подобра поддршка за граѓаните и ќе ја зголеми ефикасноста на OSS HABITAT. Потребни се:

- **Обуки за општинските служби** во делот на енергетска ефикасност, финансиски инструменти, техничка документација и работа со станбени заедници.
- **Идентификација на општински фокални точки** кои ќе бидат официјални партнери на OSS HABITAT и ќе овозможат брза комуникација и процесирање на барања.

2.3.1.2 Воспоставување стандардизирани процедури за ЕЕ реновирање

Недостатокот на стандарди и унифицирани процедури создава несигурност кај сопствениците и институциите. Затоа потребно е:

- Развивање **типски модели за технички процени, енергетски пресметки и финансиски анализи**, достапни за граѓаните.
- Подготовка на **стандардизирани протоколи за работа со станбени заедници**, со јасни чекори – од иницијатива до имплементација.

2.3.1.3 Интеграција на OSS HABITAT во национални програми

За одржливост и поголем обем на интервенции потребно е OSS HABITAT да стане интегриран дел од националните механизми за поддршка на ЕЕ реновирање:

- **Формално вклучување на ОСС** во шемите за субвенции и грантови.
- **Партнерства со финансиски институции** за развој на поатрактивни наменски кредити со намален ризик и можности за групно аплицирање.

2.3.1.4 Подобра меѓу институционална координација

Реновирањето е процес што вклучува повеќе институции (министерства, агенции, фондови, банки, општини). Потребно е:

- создавање **редовни координациски работни групи** за ускладување на политики и програми;
- **споделување податоци** за статусот и потребите на станбените објекти, што ќе овозможи планирање на приоритети на национално и локално ниво.

2.3.2 Комуникациски препораки

2.3.2.1 Јасни и едноставни пораки кон граѓаните

Еден од најголемите предизвици е комплексноста на информациите. За да се поттикне доверба и мотивација потребно е:

- Подготовка на **едноставни комуникациски материјали**, инфографици, видеа и чекор-по-чекор водичи.
- Фокус на **бенефитите**, како заштеди, зголемена комфорност, подобар квалитет на воздух, зголемена вредност на имот.

2.3.2.2 Таргетиран кампањи за различни профили на корисници

Различните типови домаќинства имаат различни бариери и мотивации. Потребно е:

- Одделни комуникациски пристапи за **станбени заедници, индивидуални куќи, пензионери, социјално ранливи групи**, управители на згради и локални заедници.
- Локализиран кампањи во општините со најголем потенцијал за реновирање.

2.3.2.3 Активно вклучување на заедниците

Ефективната комуникација бара директен контакт:

- Организирање **локални презентации, јавни расправи, отворени денови**, средби со управители и станари.
- Промовирање на **успешни примери** како мотиватор за други згради и заедници.

2.3.2.4 Подобрување на дигиталните алатки

За да се олесни процесот на информирање и аплицирање:

- Развој на **онлајн калкулатори** за процена на трошоци, заштеди, достапни субвенции и финансиски опции.
- Дигитална платформа за **следење статус на поднесени барања**, што го зголемува нивото на транспарентност.

2.3.2.5 Изградба на доверба и јавна транспарентност

Граѓаните најчесто се сомневаат во долгорочни процеси. Потребно е:

- Континуирано споделување на информации за **партнери, процедура, трошоци и резултати**.
- Јавни извештаи за остварени реновирања, инвестиции и заштеди.

Заклучок

Институционалните и комуникациските интервенции се неопходни за успешна имплементација на OSS HABITAT. Со јакнење на координацијата, стандардизација на процедурите, развој на финансиски производи и со целни комуникациски пристапи, моделот на OSS HABITAT може значително да го забрза процесот на ЕЕ реновирање во Северна Македонија и да обезбеди долгорочни придобивки за граѓаните и локалните заедници.

3 Нови финансиски модели:

3.1 Дизајн на иновативни финансиски механизми:

Пристапот до финансии претставува клучен фактор за поттикнување на енергетски ефикасно (ЕЕ) реновирање на индивидуалните куќи и станбените згради. За да се подобри овој пристап, потребни се иновативни финансиски механизми кои ќе обезбедат флексибилност, намален ризик и стимулации за вложувањата.

Следната табела ги презентира пет клучни финансиски шеми – зелени обврзници, даночен кредит, револвинг фондови, гаранциски шеми и ко-финансиски шеми – со нивниот механизам на работа, типична примена, придобивки и предизвици. Целта е да се даде јасен преглед на можностите за финансирање и да се идентификуваат стратегиските потенцијали за OSS HABITAT.

Табела 3 Иновативни финансиски шеми за ЕЕ реновирање

Финансиска шема	Механизам	Примена	Придобивки	Предизвици
Зелени обврзници (Green Bonds)	Долгорочни обврзници емитирани од држави, општини или финансиски институции за финансирање зелени проекти.	Големи колективни проекти за реновирање на станбени згради и домови со ЕЕ мерки.	Пристап до големи инвестиции; привлекување приватни и институционални инвеститори; поддршка за големи проекти.	Административно сложена структура; потреба од мониторинг на импактот и јасно одделување на средствата.
Даночен кредит (Tax Credit)	Дел од платениот данок се враќа на инвеститорот за вложувања во ЕЕ мерки.	Индивидуални сопственици и компании кои реновираат домови или објекти со ЕЕ мерки.	Намалување на финансискиот товар; мотивирање на инвеститори; комбинација со грантови и кредити.	Неопходна е добра административна структура; ограничен ефект при ниски приходи на домаќинствата.
Револвинг фондови (Revolving Funds)	Средствата се доделуваат како заем или грант, и по враќањето повторно се користат за нови проекти.	Континуирано финансирање на реновирање за индивидуални домови и станбени згради.	Долгорочно одржливо; олеснување на пристапот до финансии; стимулира постојана ротација на фондовите.	Потребно е внимателно управување; ризик од неплаќање; бара институционална рамка.

Финансиска шема	Механизам	Примена	Придобивки	Предизвици
Гаранциски шеми (Guarantee Schemes)	Државата или финансиски фонд презема дел од ризикот за кредитите.	Кредити за високоризични групи, како станбени згради и колективни проекти.	Зголемување на кредитоспособност; олеснување на одобрување на кредити; намалување на потребата од жиранти или колатерал.	Финансиска изложеност на фондот; потреба од јасни критериуми и мониторинг.
Ко-финансиски шеми (Co-Financing Schemes)	Комбинација на средства од различни извори: кредит, грант, сопствени средства.	Големи и комплексни проекти на домаќинства и општини; реновирање на згради со висок трошок.	Намалување на финансискиот товар; поголема флексибилност; поттикнување на поголеми проекти.	Потребна координација помеѓу различни извори; поголема административна комплексност.

Прикажаните финансиски шеми покажуваат дека различни механизми можат да одговорат на различни потреби и ризици во процесот на реновирање:

- **Зелените обврзници** се погодни за големи колективни проекти што покриваат урбани области, обезбедувајќи пристап до значителни инвестиции.
- **Даночните кредити** директно ја намалуваат финансиската тежина за инвеститорите и мотивираат индивидуални вложувања.
- **Револвинг фондовите** овозможуваат континуирано и одржливо финансирање на долг рок.
- **Гаранциските шеми** ја зголемуваат кредитоспособноста и ја намалуваат бариерата за високоризични клиенти.
- **Ко-финансиските шеми** обезбедуваат флексибилност и можност за комбинирање на различни извори на средства, што ја олеснува реализацијата на поголеми и комплексни проекти.

Сите овие механизми, доколку се правилно дизајнирани и координирани, можат значително да ја зголемат стапката на реновирање, да ја подобрат енергетската ефикасност и да обезбедат долгорочни економски и еколошки придобивки.

3.2 Модели за нови кредитни линии

Во рамки на проектот **OSS HABITAT** се предлагаат два модела за нови кредитни линии за реновирање на станбени згради: Модел на финансирање во партнерство со друштва за управување со станбени згради; и Модел на финансирање во партнерство со локална самоуправа.

3.2.1 Модел на финансирање во партнерство со друштва за управување со станбени згради

Моделот опфаќа два партнери со следните улоги и одговорности:

OSS HABITAT	Друштво за управување со станбени згради
• Обезбедување средства - Финансирање на проектот	• Управување и распоредување на финансиските средства

OSS HABITAT	Друштво за управување со станбени згради
- Техничка поддршка - Стручна помош во проектирање и имплементација - Мониторинг - Следење на текот на проектот и постигнати резултати како и координација на проектните активности	- Потпишување договори за соработка со станарите - Административна и техничка поддршка на изведбата

3.2.1.1 Финансиски услови- Поволен модел на заем

Параметар	Услов
Вкупен износ	До €50.000 по зграда
Каматна стапка	6% (фиксна)
Период на отплата	До 5 години
Механизам на отплата	Отплата преку фактурата за управување (договор за финансиска соработка со станарите)

Слика 1 Финансиски услови на нов кредитен продукт за Управителите на станбени згради

Илустрација на отплата: За заем од €50.000 на 5 години, месечната рата за зградата е ≈ €967. Пример: Ако зградата има 20 станови, месечната рата по стан изнесува само €48,35.

Финансискиот модел е дизајниран да биде достапен за сите. Со фиксна камата од 6% и отплата до 5 години, месечните трошоци се многу ниски. На пример, за стан во зграда од 20 станови, месечната рата е помалку од €50. Опфат на мерки: Интегриран пристап кон ЕЕ

Што се финансира:

- Топлинска изолација: Реконструкција и изолација на кров, фасада и подови.
- Енергетски ефикасни системи:
 - Инсталација на LED осветлување во заедничките простории.
 - Поставување фотоволтаични панели за електрична енергија (каде што е применливо).
- Безбедност и Функционалност:
 - Набавка на нови или целосна реконструкција на лифтови.

Понуда е сеопфатна. Не е фокусот само на една мерка, туку на целосна енергетска трансформација на зградата. Од изолација на обвивката на објектот, преку ефикасна столарија, до производство на обновлива енергија - сите елементи работат заедно за максимална ефикасност.

3.2.1.2 Предуслови за квалификација на станбената зграда

Критериуми за аплицирање:

- Правен статус: Станбената зграда да е формално управувана од управител.
- Големина: Станбената зграда да има најмалку 6 станови.
- Финансиска дисциплина: Наплата на станарите кон управителот за испорачаните услуги да изнесува најмалку 80%

За да се квалификува, зградата треба да ги исполнува три основни критериуми: да е управувана од друштво за управување со станбени згради, да има најмалку 6 станови и да покажува добра

финансиска дисциплина со најмалку 80% наплата на трошоците. Овие услови осигуруваат дека проектот може успешно да се имплементира.

3.2.1.3 Фази во имплементацијата на моделот

Постојат две фази: првата опфаќа донесување на одлука за користење на кредитната линија а втората фаза е финансирање и имплементација, прикажани во табелите подолу:

Фаза 1: Донесување на одлука за реновирање, Чекори 1 - 3

Чекор	Активност	Одговорна Страна	Резултат
1. Апликација	Поднесување формулар за интегрирани мерки за енергетска ефикасност	Станари/ Управител	Вклучување во проектот OSS HABITAT
2. Проектна документација	Изработка на проект за реконструкција, техничка анализа и проценка на заштеди	OSS HABITAT	Дефиниран технички план за инвестиција
3. Одлука на собир на сопственици	Согласност од над 80% од сопствениците и избор на изведувач	Собир на сопственици	Правна и финансиска согласност

Првата фаза вклучува три клучни чекори: аплицирање преку едноставен формулар, изработка на енергетска контрола и проект за реконструкција од страна на OSS HABITAT, и најважно - добивање на согласност од над 80% од сопствениците. Ова обезбедува демократски процес и поддршка од заедницата.

Фаза 2. Финансирање и имплементација - Чекори 4-6

Чекор	Активност	Одговорна Страна	Резултат
4. Договор	Потпишување договор за заем и договор за меѓу-финансиска соработка (користење и отплата)	OSS HABITAT, друштво за управување и станари	Обезбедени финансиски средства
5. Изведба	Организација и изведба на градежните работи	Избрана лиценцирана фирма	Физичка реализација на мерките за енергетска ефикасност
6. Мониторинг	Надзор на имплементацијата, координација и известување. Започнува отплата на рати	OSS HABITAT, Управител	Успешно завршување и долгорочна одржливост

Втората фаза е практичната имплементација. По потпишувањето на договорите, започнуваат градежните работи и надзорот над изведбата.

3.2.2 Модел на финансирање во партнерство со локална самоуправа.

Кредитниот продукт е со назив „Енергетска ефикасност за станбени згради“. Се однесува за енергетска ефикасност на станбени згради, како партнерски модел со локална самоуправа.

Кредитниот продукт „Енергетска ефикасност за станбени згради“, е модел кој директно ги решава предизвиците со енергетската ефикасност во станбените згради преку директно партнерство со локална самоуправа. Целта е јасна: координирана имплементација за подобрување на животните услови и намалување на трошоците. Овој продукт е иновативен бидејќи ја комбинира јавната поддршка (од локалната самоуправа) со поволното финансирање (преку OSS HABITAT). Тоа го прави проектот финансиски достапен за секое домаќинство.

3.2.2.1 Партнери и одговорности

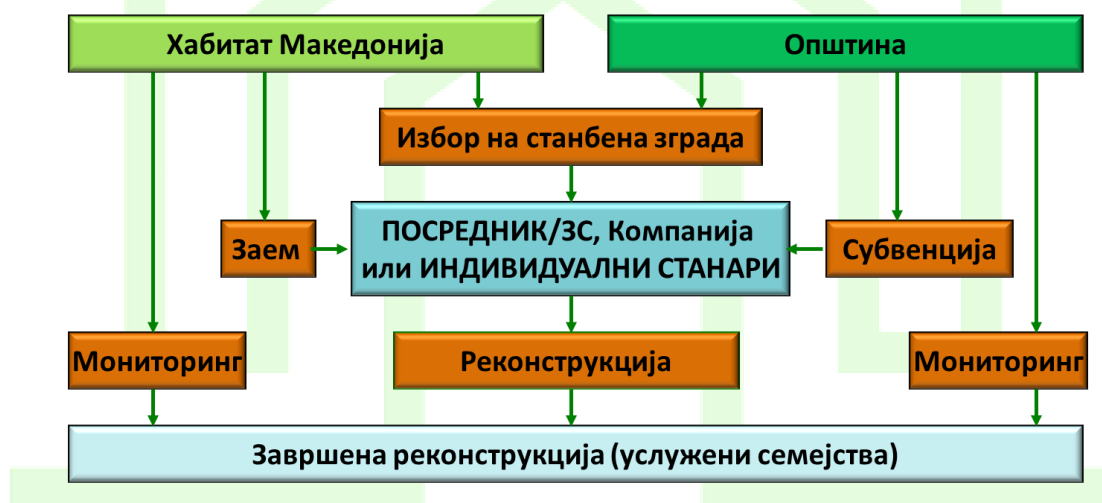
Учесник/партнер	Улога и Одговорности
OSS HABITAT	Обезбедување финансиски средства, поддршка на локалната самоуправа во подготовка на документација за аплицирање, критериуми за селекција на станбените згради и учество во изборот на станбени згради, техничка поддршка и мониторинг, управување со заемите, договори со станарите.
Локална самоуправа	Субвенционирање, дозволи и избор на згради.
Заедница на сопственици или управител (станари)	Аплицирање, донесување одлука собир на станари, избира компанија за изведба и надзор и врши навремена отплата на заемот.
Изведувач	Изведба на работите со потребните стандарди и гаранции.

Клучна е улогата на локална самоуправата преку:

- Финансиска поддршка: Обезбедување на 20-30% субвенција од вкупната инвестиција.
- Јавна поддршка: Помагање во административни процеси (дозволи).
- Избор и мониторинг: Учество во избор на објекти и следење на имплементацијата.
- Промовирање: Придонес кон подигнување на свеста за енергетската ефикасност.

3.2.2.2 Финансиски услови

Сликата подолу го прикажува финансискиот модел.



Слика 2 Модел на финансирање со локална самоуправа

Извор на финансирање/ Кредитен продукт	Удел	Услови
Субвенција од Локална самоуправа	20% - 30%	Безповратни средства
Заем (OSS HABITAT)	70% - 80%	Камата 5%, рок на отплата до 5 години
ВКУПНО	100%	Комбинирано финансирање

3.2.2.3 Клучни бенефити

Клучните бенефити за граѓаните и заедницата се однесуваат на:

- Економска заштеда: Потенцијално 30% намалување на сметките за греење и ладење.
- Квалитет на домување: Подобрена термичка удобност и поквалитетно домување.

- Финансиска достапност: Фиксна рата и поволни услови (5% камата, 5 години рок на враќање).
- Еколошки придонес: Намалување на CO₂ емисиите и придонес кон одржливо живеење.
- Зголемена вредност: Зголемување на пазарната вредност на имотот.

3.2.2.4 Опфат на мерки: целосно решение

Мерките опфаќаат целосна енергетска обнова: од изолација на фасада и кров, преку замена на столарија, до можност за инсталација на фотоволтаични панели. Ова обезбедува максимален ефект на заштеда и ефикасност.

- Обвивка на објектот: Реконструкција и изолација на кров, фасада и подови.
- Столарија: Замена на прозорци и врати со енергетски ефикасни решенија.
- Електрични инсталации: LED осветлување.
- Обновливи извори: Поставување на фотонапонски панели (каде што е применливо).

3.2.2.5 Процес на имплементација

Процесот е едноставен и транспарентен, структуриран во шест чекори: од аплицирање до финално известување. Важно е да се напомене дека OSS HABITAT ја презема задачата за изработка на проектот и енергетската контрола, со што се намалува административниот товар врз локална самоуправата и граѓаните.

1. Аплицирање и селекција: Поднесување апликација и селекција на станбената зграда.
2. Анализа и проектирање: Изработка на проектна документација, енергетска контрола и проценка.
3. Одлука и избор: Одлука на собир на сопственици (над 80%) и избор на изведувач.
4. Финансиска соработка: Потпишување договор за заем и договор со локална самоуправата (субвенција).
5. Изведба и надзор: Изведба и надзор на работите од страна на лиценцирани друштва.
6. Мониторинг и известување: Финален мониторинг од OSS HABITAT и локална самоуправата.

3.2.2.6 Финансиска анализа: Пример за типична станбена зграда

За станбена зграда со вкупна инвестиција од €40.000 и 25% субвенција, месечниот ануитет по стан изнесува €28,31. Проектираната месечна заштеда е околу €8-10. Ова значи дека реалните месечни трошоци за семејството се значително помали, а вредноста на нивниот имот расте, што го прави овој проект финансиски многу поволен.

Пример за зграда со 20 станови	Пример за стан
○ Вкупна инвестиција: €40.000 ○ Субвенција (25%): €10.000 (без поврат) ○ Потребен заем (75%): €30.000 (5% камата, 5 години рок)	○ Удел во заемот: €1.500 ○ Месечен ануитет (рата): €28,31 ○ Проценета месечна заштеда: €8-10 ○ НЕТО Ефект: Заштедите ја намалуваат реалната цена на ратата, што го прави проектот економски оправдан и самоодржлив.

3.3 Предлог за партнерства со банки и микрофинансиски институции

1. Партнерства со комерцијални банки

Цел: Зголемување на пристапот до кредити за ЕЕ реновирање со пониски ризици за банките и поголема сигурност за граѓаните.

Примери на активности:

- **Развој на наменски кредити за реновирање** со поддршка од државни или ЕУ гаранциски фондови.
- **Програми за групно кредитирање** за станбени заедници, каде OSS HABITAT овозможува техничка и административна поддршка.
- **Комбинација на кредити со грантови/даночни олеснувања**, со цел намалување на вкупниот финансиски товар за инвеститорите.
- **Едукација и информативни сесии за граѓаните** за можностите за кредитирање, управување со задолжување и предности на ЕЕ реновирање.

Придобивки за банките: проширување на клиентска база, нови производи со јавна поддршка, позитивен имиџ од зелени инвестиции.

Придобивки за OSS HABITAT: олеснет пристап на корисниците до финансии, зголемување на бројот на реализирани реновирања.

2. Партнерства со микрофинансиски институции (МФИ)

Цел: Поддршка на реновирање за домаќинства со ограничен пристап до традиционални банки.

Примери на активности:

- **Мали кредити за индивидуални ЕЕ интервенции**, како замена на прозорци, изолација, соларни панели.
- **Кофинансирање со грантови или субвенции**, со цел намалување на каматната стапка и зголемување на капацитет за отплата на клиентите.
- **Техничка поддршка и обука за корисниците** преку OSS HABITAT, со цел правилна имплементација и контрола на трошоците.
- **Развој на револвинг фондови со МФИ**, каде средствата се рециклираат за нови клиенти.

Придобивки за МФИ: проширување на услугите, зголемување на влијанието во локалните заедници, подобрен имиџ за социјално и еколошко дејствување.

Придобивки за OSS HABITAT: олеснет пристап за ранливи и ниско доходовни домаќинства, поголем обем на реализирани реновирања, подигнување на свеста за ЕЕ инвестиции.

3. Интегрирани модели на партнерство

- **Банки + МФИ + OSS HABITAT:** хибриден модел каде банките обезбедуваат долг рок кредити, МФИ овозможуваат краткорочни микро кредити, а OSS HABITAT обезбедува техничка и административна поддршка.
- **Фокус на станбени заедници:** за колективни проекти, OSS HABITAT ги координира процесите, банките обезбедуваат главен заем, а гаранциските фондови го намалуваат ризикот.
- **Комбинација со грантови и субвенции:** ко-финансиски шеми со јавна поддршка за намалување на вкупните трошоци за граѓаните.

4. Дополнителни препораки

- **Долгорочни меморандуми за соработка (MoU)** со банки и МФИ за јасно дефинирани улоги и процедури.
- **Кампањи за информирање и едукација на граѓаните** за финансиските производи и ЕЕ реновирање.
- **Следење и известување за импактот** на партнерствата: број на реновирани објекти, заштеда на енергија, задоволство на корисниците.

4 Поддршка на апликантите за пристап до финансиските продукти

4.1 Прелиминарна финансиска проценка

4.1.1 Идентификација на достапни финансиски продукти

Код на услугата:	ПФП 3.1
Краток опис:	Преку сеопфатна анализа на сите достапни финансиски опции за унапредување на домот, со фокус на енергетска ефикасност, корисниците добиваат преглед на можности за финансии: <i>Персонализирана препорака:</i> - Советникот изработува индивидуална препорака според потребите, приходите и целите на секое домаќинство. <i>Едукација:</i> - Кратки информативни сесии за финансиска писменост и управување со инвестиции.
Начин на испорака:	Начин на испорака: - Индивидуални консултации (во живо или онлајн). - Писмен извештај со препораки и чек-листа за следни чекори. - Онлајн калкулатор за пресметка на месечни рати и поврат на инвестиција. - Водич со најчести прашања и одговори (FAQ).
Испорачувач:	Хабитат Македонија, микрофинансиски институции и банки
Придобивки:	- Јасна слика за најповолните решенија и го минимизираат ризикот од непотребни трошоци. - Зголемена доверба и сигурност при донесување финансиски одлуки.
Трошоци:	Без надомест за корисниците, покриени од OSS HABITAT и партнерите.
Применливо за:	Индивидуални куќи и станбени згради

4.1.2 Идентификација на достапни субвенции

Код на услугата:	ПФП 3.2
Краток опис:	Листа на релевантни програми за поддршка, со ажурирана база на субвенции и советникот помага да се идентификуваат најрелевантните програми според потребите на корисникот.
Начин на испорака:	- Индивидуални консултации (во живо или онлајн). - Достапна онлајн база со филтри за пребарување - Систем за автоматско известување за нови програми и рокови.
Испорачувач:	Хабитат Македонија, државни и општински институции
Придобивки:	Ги открива сите достапни можности за финансиска помош. Корисниците го поедноставуваат процесот и ги зголемуваат шансите за добивање средства.
Трошоци:	Без надомест за корисниците, покриени од OSS HABITAT
Применливо за:	Индивидуални куќи и станбени згради

4.2 Финансирање на мерките за реновирање

4.2.1 Поддршка при аплицирање за кредит

Код на услугата:	ФМ 6.1
Краток опис:	Професионална поддршка низ целиот процес на аплицирање за кредит или субвенција: <u>Подготовка на документација:</u> Помош при собирање и пополнување на сите потребни документи (спецификации, лични документи, имотен лист, буџет). <u>Разјаснување на критериумите:</u> Детално објаснување на условите, критериумите и чекорите за добивање финансиска поддршка. <u>Асистенција при пополнување апликации:</u> Советникот ги пополнува формуларите заедно со корисникот и обезбедува дека апликацијата е комплетна и точна.
Начин на испорака:	- Советник (во живо или онлајн). - Електронска поддршка и следење на статусот на апликацијата - Обрасци/Шаблони за најчестите документи. - Бесплатни работилници за процесот на аплицирање. - Достапност на телефонска линија за брзи прашања.
Испорачувач:	Хабитат Македонија, МФИ, Банки
Придобивки:	- Значително се намалува времето за подготовка и се зголемува шансата за одобрување. - Корисниците се чувствуваат сигурни и поддржани низ целиот процес.
Трошоци:	Без надомест за корисниците; покриени од OSS HABITAT
Применливо за:	Индивидуални куќи и станбени згради

4.2.2 Финансиски план за отплата

Код на услугата:	ФМ 6.2
Краток опис:	Изработка на персонализиран финансиски план кој ги вклучува: <u>Проекција на исплати:</u> Детален распоред на месечни рати, вкупни трошоци и рокови за отплата. <u>Анализа на заштеди:</u> Пресметка на очекуваните заштеди од намалена потрошувачка на енергија. <u>Поврат на инвестиција:</u> Визуелна презентација на периодот за враќање на вложените средства; Интерактивна онлајн алатка за симулација на различни сценарија; Препораки за дополнителни извори на финансирање или оптимизација на трошоци.
Начин на испорака:	- План и презентација на индивидуален состанок. - Вклучени табели и симулации за полесно разбирање.
Испорачувач:	Хабитат Македонија, МФИ, Банки
Придобивки:	Корисниците добиваат јасна слика за исплатливоста и можат рационално да планираат.
Трошоци:	Без надомест за корисниците; покриени од OSS HABITAT
Применливо за:	Индивидуални куќи и станбени згради

4.3 Аплицирање за субвенции

4.3.1 Учество на конкурс на Општина за субвенционирање

Код на услугата:	AC 7.1
Краток опис:	Информирање и објаснување на постапката. Подготовка на пријава и потребни прилози за добивање на субвенција
Начин на испорака:	- Советник (во живо или онлајн). - Обрасци/Шаблони за најчестите документи. - Достапност на телефонска линија за брзи прашања.
Испорачувач:	OSS HABITAT со општините - партнери
Придобивки:	Го олеснува административниот процес и ја зголемува успешноста при добивање средства.
Трошоци:	Без надомест за корисниците; покриени од OSS HABITAT
Применливо за:	Индивидуални куќи и станбени згради

4.3.2 Апликација за субвенциониран кредит во МФИ/банка

Код на услугата:	AC 7.2
Краток опис:	Информирање и објаснување на постапката. Подготовка на пријава и потребни прилози за добивање и користење на субвенцијата на одобрениот кредит.
Начин на испорака:	- Советник (во живо или онлајн). - Обрасци/Шаблони за најчестите документи. - Достапност на телефонска линија за брзи прашања.
Испорачувач:	OSS HABITAT со МФИ, банки и ГЕФ
Придобивки:	Го олеснува административниот процес и ја зголемува успешноста при добивање средства.
Трошоци:	Без надомест за корисниците; покриени од OSS HABITAT
Применливо за:	Индивидуални куќи и станбени згради

Анекси

Линкови до кредитните продукти

- ➔ <https://horizonti.org.mk/mikro-zaemi-za-domuvanje/>

ПФЗЕ/ GEFF

- ➔ <https://www.nlb.mk/fizicki-lica/kredit/zeleni-kredit/geff-zeleni-kredit>
- ➔ <https://www.kb.mk/kredit-energetska-efikasnost.nspix>
- ➔ <https://www.pcb.mk/geff-programa-za-eko-kredit.nspix>
- ➔ <https://www.sparkasse.mk/mk/private-clients/kredit/eko-kredit>

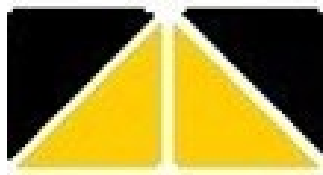
ЗФИ/ GFF

- ➔ https://www.silkroadbank.com.mk/KreditPotrosuvacki?Cat=KreditPotrosuvacki_ZelenEko
- ➔ <https://moznosti.com.mk/credit/%D0%BC-%D0%B7%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%BD-%D0%B4%D0%BE%D0%BC-%D1%83%D0%BD%D0%B4%D0%BF/>
- ➔ <https://www.ttk.com.mk/Web/%D0%A4%D0%98%D0%97%D0%98%D0%A7%D0%9A%D0%98%D0%9B%D0%98%D0%A6%D0%90/%D0%9A%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%B8/%D0%9A%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%B1%D0%B5%D0%B7%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%B2%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%BE%D1%81%D0%B8%D0%B3%D1%83%D1%80%D1%83%D0%B2%D0%B0%D1%9A%D0%B5/%D0%97%D0%95%D0%9B%D0%95%D0%9D%D0%9A%D0%A0%D0%95%D0%94%D0%98%D0%A2%D1%81%D0%BE30%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%82.aspx>

Документација за аплицирање за субвенции од општината

Документи за аплицирање за заеми од Хабитат Македонија

Партнери на OSS HABITAT



Делта проект



ХАБИДОМ

СИМАК -
ИНЖЕЊЕРИНГ



ОПШТИНА КУМАНОВО



ОПШТИНА КАРПОШ



ОПШТИНА КОЧАНИ



Финансирано од Европска Унија. Изразените ставови и мислења се само на авторот(ите) и не мора да ги одразуваат ставовите на Европската Унија или CINEA. Ниту Европската Унија, ниту CINEA не се одговорни за нив.