Bank Polski | Centrum Analiz

Puls Nieruchomości

Analizy Nieruchomości

29 maja 2024

Zasób mieszkaniowy przez pryzmat świadectw energetycznych

PODSUMOWANIE:

- Od 28 kwietnia 2023 nieruchomość mieszkaniowa powinna posiadać świadectwo charakterystyki energetycznej przy sprzedaży lub wynajmie. Liczba wydawanych świadectw idzie zatem w parze z transakcyjnością rynku mieszkaniowego. Wprowadzenie obowiązkowych świadectw mocno „popsuło" statystyki standardu energetycznego budynków względem okresu, gdy świadectwa były nieobowiązkowe. **Standard energetyczny istniejącego zasobu jest daleki od wymagań stawianych przed nowym budownictwem.**
- **Najczęstszą metodą poprawy standardu energetycznego budynku jest instalacja odnawialnych źródeł energii (OZE), podczas gdy sprawność instalacji grzewczych może pozostawać niska.**
- **Wskaźniki energetyczne poprawiają się najszybciej w regionach cechujących się wysokim tempem odnowy zasobu mieszkaniowego.** Wysokie tempo odnowy występuje jednak często na terenach, gdzie duży jest udział starego zasobu. Prowadzi to do sytuacji dużego zróżnicowania parametrów energetycznych budynków na takim obszarze – ciekawym przykładem tego zjawiska jest np. Łódź.

Departament Analiz Ekonomicznych
www.pkobp.pl/centrum-analiz

@PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Aleksandra Majek
Wojciech Matysiak
Katarzyna Piętka-Kosińska

PKO Bank Hipoteczny
Biuro Kredytów

Agnieszka Górska-Olejarz
Wojciech Szymański

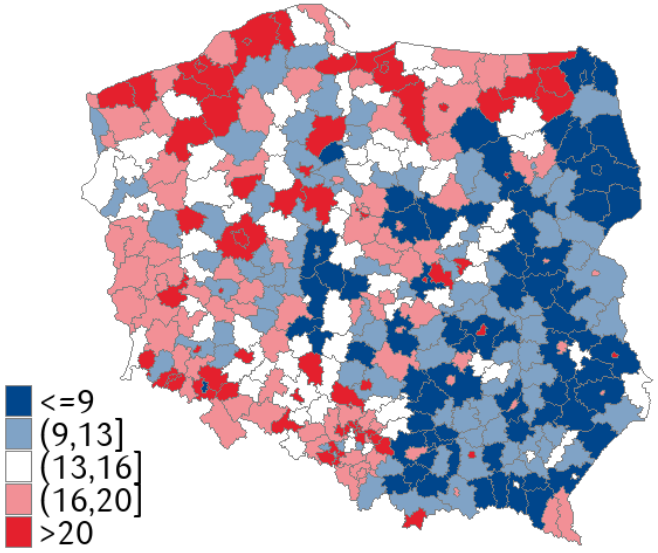
Maj miesiącem matur, a jednym z częstszych tematów przewijających się w lekturach szkolnych jest apoteoza życia w zgodzie z naturą. Ot przypomnijmy choćby Jana Kochanowskiego wychwalającego życie na łonie natury w utworze „Na lipę": *„Gościu, siądź pod mym liściem, a odpoczni sobie! / Nie dójdzie cię tu słońce, przyrzekam ja tobie…"*. Wprowadzeni słowami poety w sielankowy nastrój zastanawiamy się, jak życie w zgodzie z naturą wygląda z perspektywy świadectw charakterystyki energetycznej, które nieco ponad rok temu (od 28 kwietnia 2023) stały się obowiązkowe przy sprzedaży czy wynajmie nieruchomości. Percepcja wzrokowa i węchowa podpowiada, że przed nami bardzo daleka droga w dążeniu do poprawy jakości powietrza, a budynki energooszczędne, pasywne i zeroemisyjne to raczej pieśń przyszłości, ale dziś spójrzmy w dane - to wydanie „Pulsu Nieruchomości" poświęcamy analizie danych ze świadectw charakterystyki energetycznej budynków.

Liczba świadectw energetycznych idzie w parze z transakcyjnością rynku

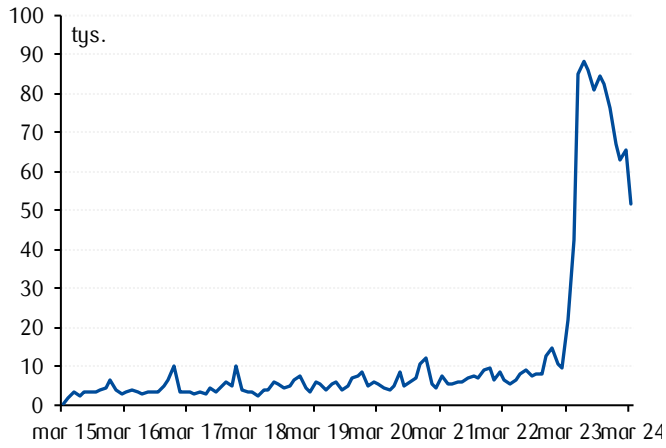
Liczba świadectw charakterystyki energetycznej rosła z roku na rok nawet przed wprowadzeniem obowiązku ich posiadania przy transakcji kupna-sprzedaży czy wynajmie. W 2015 wydawano ich średnio około 3 tys. miesięcznie, podczas gdy w 2021 ich liczba była już dwukrotnie wyższa, a w 2022 sięgnęła 8 tys. miesięcznie. Nowelizacja przepisów o charakterystyce energetycznej budynków spowodowała silny przyrost certyfikowanych nieruchomości - rekordową liczbę świadectw wydano w czerwcu 2023 – 88 tys.

Największa liczba świadectw charakterystyki energetycznej w przeliczeniu na zasób mieszkaniowy cechuje duże miasta oraz zachodnią część kraju, w szczególności w pasie nadmorskim. Znacznie mniej świadectw wydawanych jest dla nieruchomości zlokalizowanych w Polsce wschodniej, z wyjątkiem województwa warmińsko-mazurskiego, dużych miast zlokalizowanych w tej części kraju oraz regionów o walorach turystycznych (Tatry, Bieszczady). Innymi słowy, liczba certyfikatów idzie w parze z transakcyjnością rynku – na płynnych rynkach nieruchomości są częściej oznaczane parametrami charakterystyki energetycznej.

Liczba świadectw charakterystyki energetycznej na 1000 mieszkań*



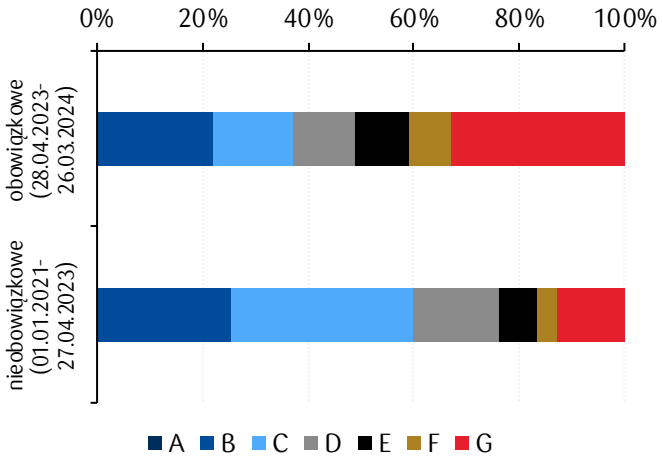
Liczba wydanych świadectw charakterystyki energetycznej



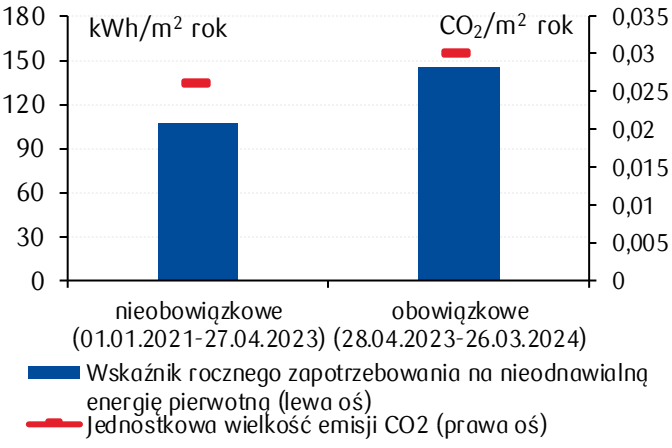
Źródło: MRiT, Grupa PKO Banku Polskiego, * - okres po wprowadzeniu obowiązkowych świadectw charakterystyki energetycznej

Wprowadzenie obowiązku posiadania świadectwa charakterystyki energetycznej przy sprzedaży lub wynajmie, co było do przewidzenia, mocno „popsuło" statystyki zasobu mieszkaniowego. O ile przed wprowadzeniem obowiązku dominowały budynki średniej klasy, po jego wprowadzeniu znacznie urosła w siłę klasa ostatnia. Wyraźnie pogorszył się także średni wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną (EP) – wzrósł o około 40 kWh/m² rok.

Klasy energetyczne budynków w podziale na okres przed wprowadzeniem obowiązkowych świadectw charakterystyki energetycznej i po



Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną oraz jednostkowa wielkość emisji CO_2 w podziale na okres przed wprowadzeniem obowiązkowych świadectw charakterystyki energetycznej i po



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego na podstawie projektu rozporządzenia MRiT w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej

Źródło: MRiT, Grupa PKO Banku Polskiego

Standard energetyczny istniejącego zasobu daleki od wymagań dla nowego budownictwa

Polityka zrównoważonego rozwoju na rynku nieruchomości mieszkaniowych polega m.in. na stopniowym podnoszeniu standardu energetycznego budynków. Istotnymi wskaźnikami dotyczącymi zapotrzebowania budynku na energię są: EU – energia użytkowa, EK – energia końcowa i EP – energia pierwotna. Wskaźniki są wyrażoną w kilowatogodzinach ilością energii, jaką zużywa dany dom w ciągu roku, w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni o regulowanej temperaturze (kWh/m² /rok).

Wskaźnik EU oznacza ilość energii potrzebną do ogrzewania, wentylacji, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej, bez znaczenia czy zużywana energia pochodzi z odnawialnego źródła energii (OZE) czy nie.

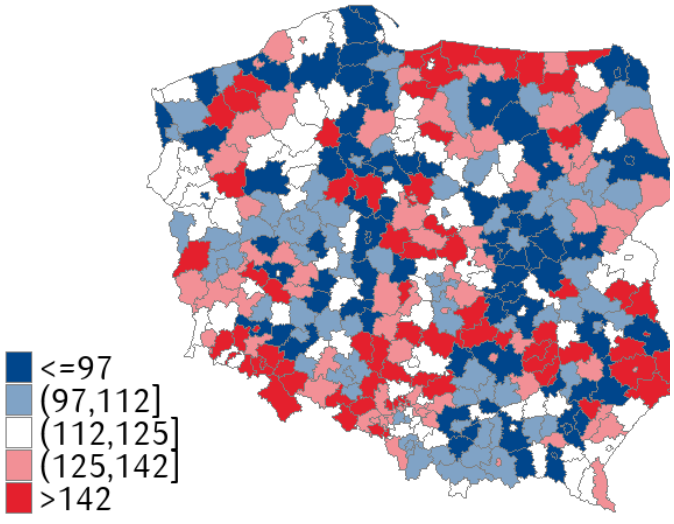
Parametr EK oznacza ilość energii użytkowej skorygowaną o sprawność instalacji grzewczej. Im więcej ciepła „ucieka" z instalacji w trakcie przesyłania, tym bardziej EK będzie wyższe od EU.

Z kolei wskaźnik EP określa, jaka część zużywanej przez budynek energii pochodzi ze źródeł pierwotnych, a więc na ile budynek jest „przyjazny" dla środowiska naturalnego. Wskaźnik ten został uwzględniony w Warunkach Technicznych obowiązujących od 1 stycznia 2021 (WT 2021). Aby uzyskać pozwolenie na budowę, budynek mieszkalny jednorodzinny powinien mieć wskaźnik EP nie większy niż 70 kWh/m² rok, a budynek wielorodzinny nie większy niż 65 kWh/m² rok. Wskaźnik EP nie mówi nam nic o tym, ile zużywamy energii, za którą płacimy i jest obojętny na efektywność wykorzystania energii zawartej w paliwie.

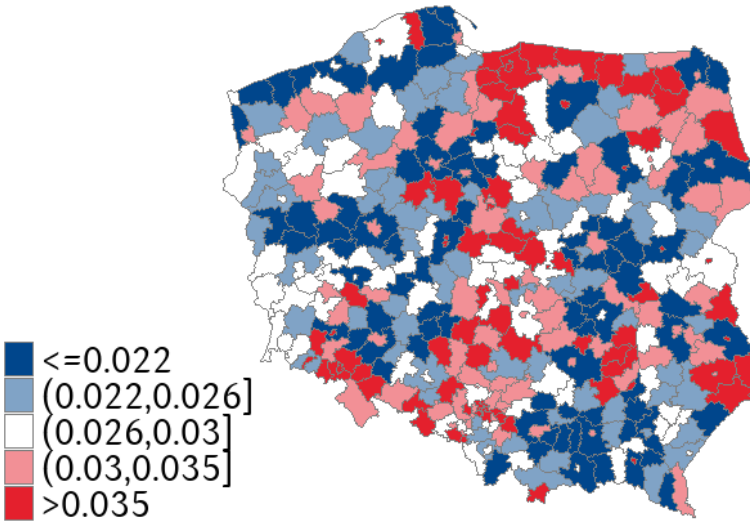
Analizując dane ze świadectw po wprowadzeniu obowiązku posiadania świadectwa przy sprzedaży lub wynajmie mieszkania widzimy, że średni poziom EP wynosi 161,7 kWh/m² rok dla budynków jednorodzinnych i 138,9 kWh/m² rok dla budynków wielorodzinnych, a więc grubo powyżej wskaźników z WT 2021. Prawdopodobne wydaje się, że budynki będące przedmiotami umów kupna-sprzedaży, gdzie znaczny jest udział rynku pierwotnego, czy najmu cechują się wyższym standardem energetycznym w porównaniu z pozostałym zasobem.

Patrząc na mapę widzimy, że relatywnie lepsze wskaźniki rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną (EP) uzyskujemy w największych miastach i ich okolicach, a więc tam, gdzie tempo odnowy zasobu mieszkaniowego jest najszybsze. Ciekawym przypadkiem z grupy największych miast jest Łódź, charakteryzująca się z jednej strony szybką odnową zasobu i stosunkowo dużym udziałem budynków z niskim wskaźnikiem EP, a z drugiej strony bardzo wysokim udziałem budynków najniższej klasy energetycznej. Warto także zauważyć, że budynki zlokalizowane w największych miastach cechuje relatywnie wysoka emisja CO_2. Budynki wielorodzinne są w znacznie mniejszym stopniu niż budynki jednorodzinne wyposażone w odnawialne źródła energii, które ograniczają emisyjność budynków.

Mediana wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną (kWh/m² rok)

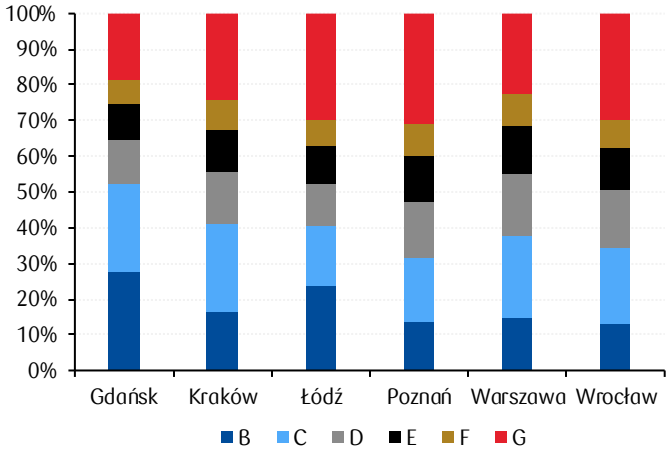


Mediana jednostkowej wielkości emisji CO_2 (CO_2/m² rok)

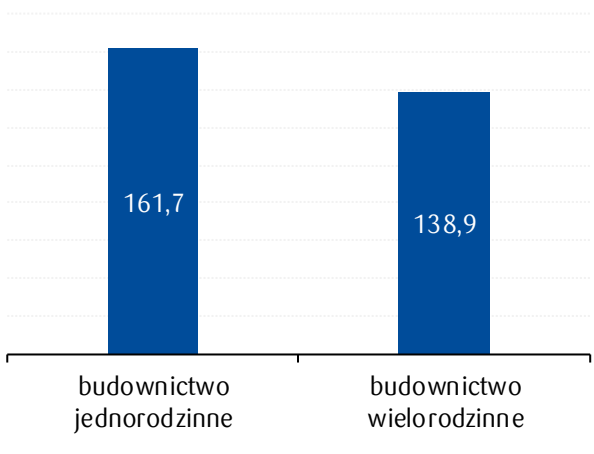


Źródło: MRiT, Grupa PKO Banku Polskiego, * - okres po wprowadzeniu obowiązkowych świadectw charakterystyki energetycznej

Klasy energetyczne budynków (wg propozycji MRiT) w największych miastach*



Średni wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną*

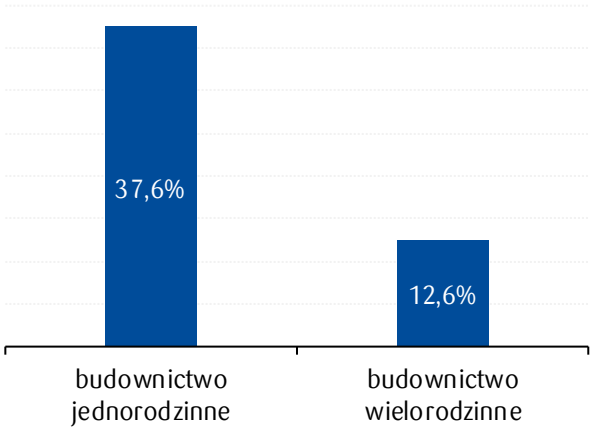


Źródło: MRiT, Grupa PKO Banku Polskiego Grupa PKO Banku Polskiego na podstawie projektu rozporządzenia MRiT w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej, * - okres po wprowadzeniu obowiązkowych świadectw charakterystyki energetycznej

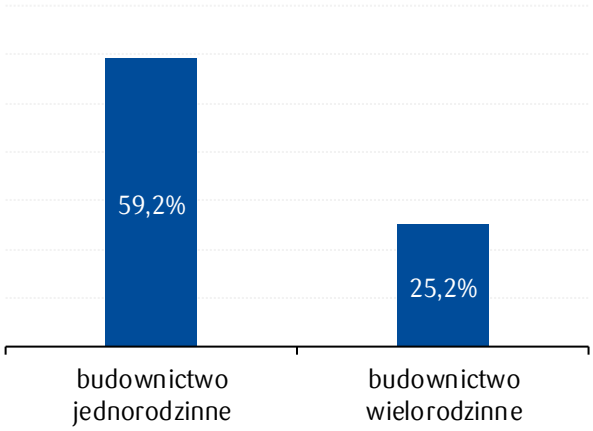
OZE lub kocioł na biomasę najszybszą drogą do poprawy wskaźnika EP

Najszybszą drogą poprawy wskaźnika EP, który praktycznie jest jedynie miarą wpływu budynku na środowisko, jest wymiana źródła ciepła zainstalowanego w domu na kocioł na biomasę lub montaż OZE. Dużym udziałem OZE cechują się wschodnie regiony kraju z wyłączeniem dużych miast. Wysoki udział OZE w zapotrzebowaniu budynku na energię końcową jest w naturalny sposób domeną budownictwa jednorodzinnego.

Odsetek świadectw charakterystyki energetycznej z dodatnim udziałem OZE w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową*



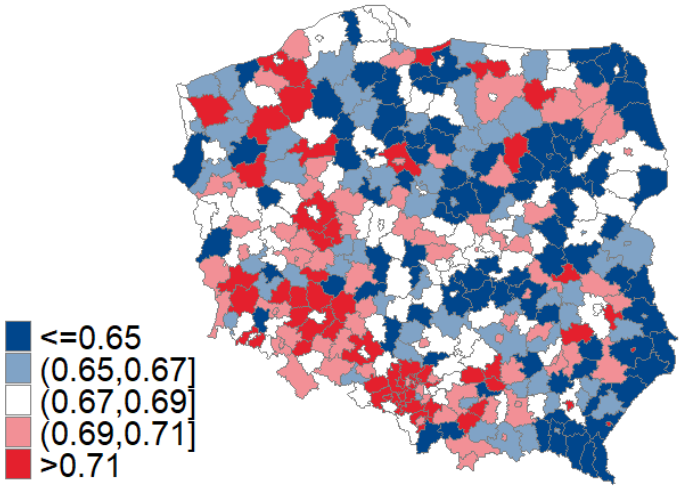
Mediana udziału OZE w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową (spośród budynków o dodatnim udziale)*



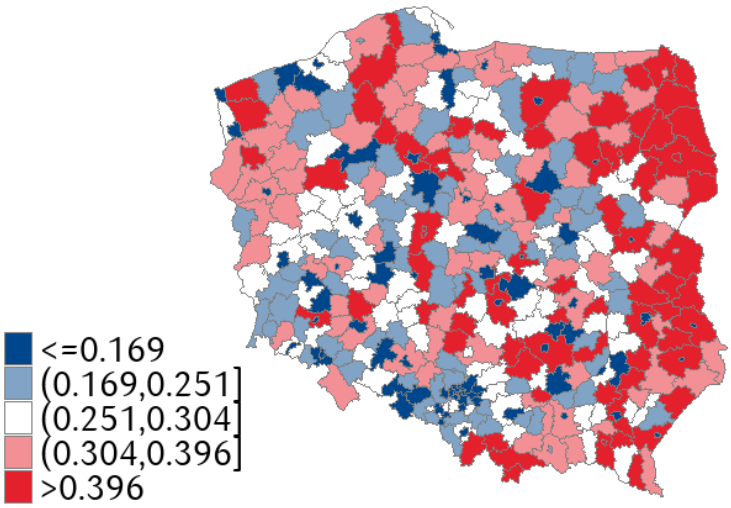
Źródło: MRiT, Grupa PKO Banku Polskiego, * - okres po wprowadzeniu obowiązkowych świadectw charakterystyki energetycznej

Poprawa EP nie wpłynie jednak na poprawę sprawności systemu grzewczego w budynkach, a ta jest w Polsce niska. Co ciekawe, najsłabiej sytuacja wygląda w tych regionach, które cechują się największym udziałem OZE. Może to świadczyć o tym, że równolegle do instalacji fotowoltaicznych obniżających emisję CO_2 w regionach tych funkcjonują nieefektywne, nieodpowiednio sterowane kotły z wysoką amplitudą temperatury wody w obiegu centralnego ogrzewania. Relacja EU do EK odzwierciedlająca sprawność instalacji grzewczej w przypadku budynków z OZE i bez OZE wygląda podobnie, co pozwala wnioskować, że w parze z instalacją fotowoltaiki nie idą inne działania poprawiające energooszczędność budynku. Niska sprawność systemu grzewczego oznacza, że aby uzyskać taką samą ilość energii użytkowej, musimy kupić więcej paliwa.

Mediana sprawności instalacji grzewczej wyrażonej relacją energii użytkowej do energii końcowej*

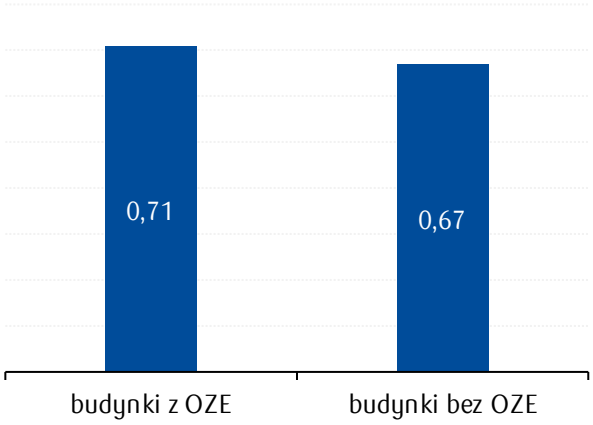


Odsetek świadectw charakterystyki energetycznej z dodatnim udziałem OZE w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową*

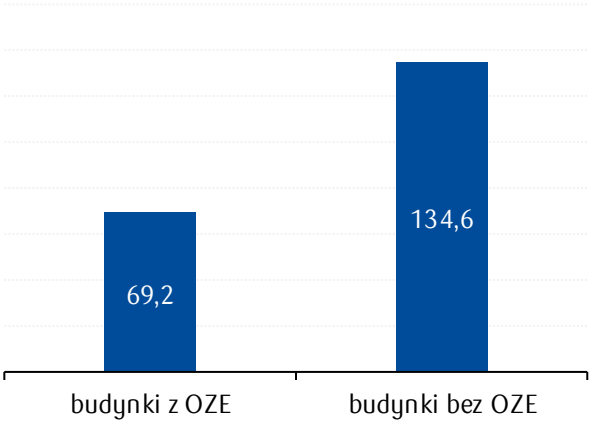


Źródło: MRiT, Grupa PKO Banku Polskiego, * - okres po wprowadzeniu obowiązkowych świadectw charakterystyki energetycznej

Porównanie sprawności instalacji grzewczej (EU/EK) w budynkach jednorodzinnych z OZE i bez OZE*



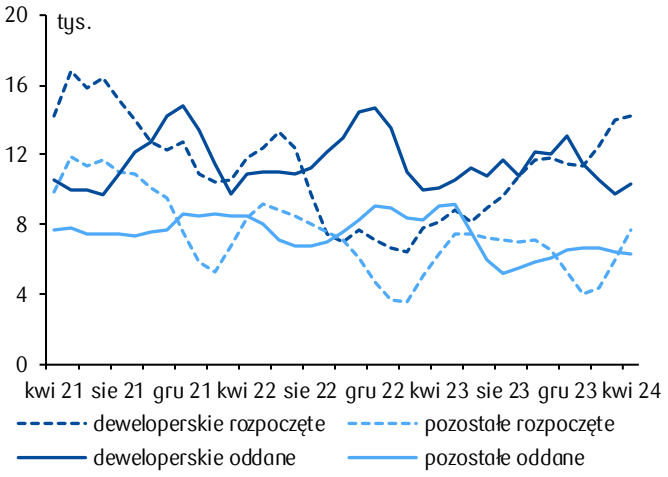
Porównanie wskaźnika EP w budynkach jednorodzinnych z OZE i bez OZE*



Źródło: MRiT, Grupa PKO Banku Polskiego, * - okres po wprowadzeniu obowiązkowych świadectw charakterystyki energetycznej

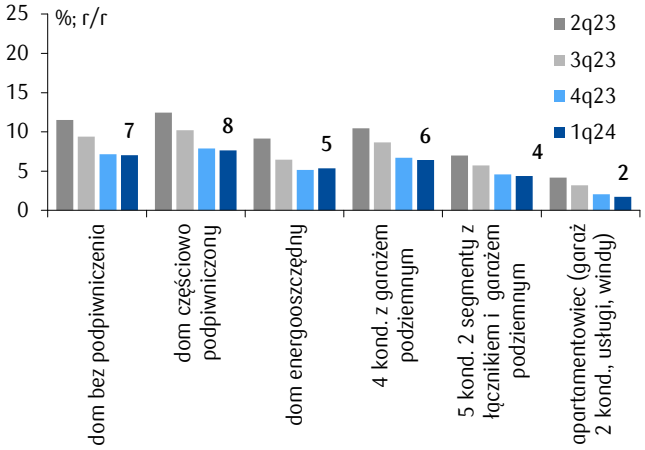
Rynek nieruchomości na wykresach

Mieszkania rozpoczęte i oddane do użytku (miesięcznie)



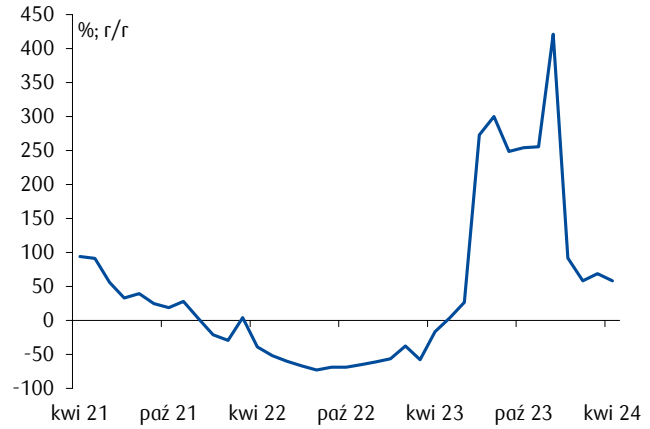
Źródło: GUS, PKO Bank Polski

Koszty budowy mieszkań (bez ceny działki)



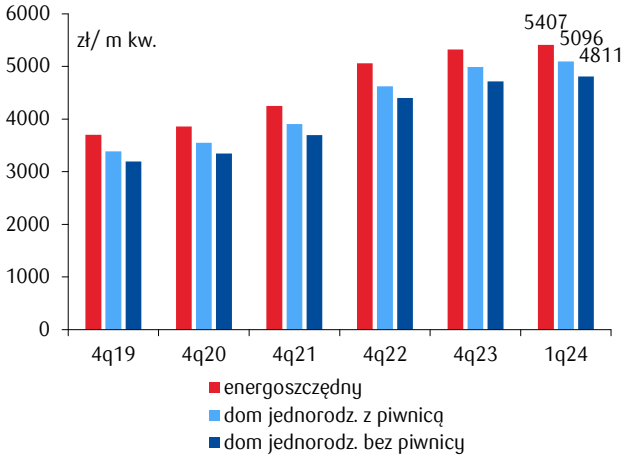
Źródło: Sekocenbud, PKO Bank Polski

Wartość wnioskowanych kredytów mieszkaniowych



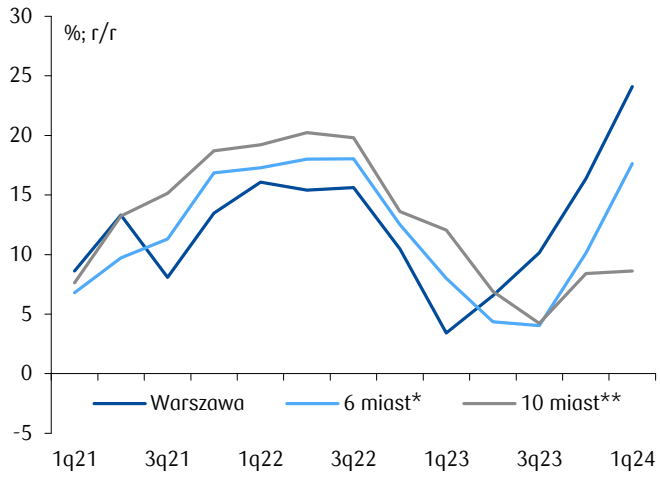
Źródło: BIK, PKO Bank Polski

Koszty budowy (bez ceny działki) domu jednorodzinnego: energooszczędnego, domu z piwnicą i bez podpiwniczenia

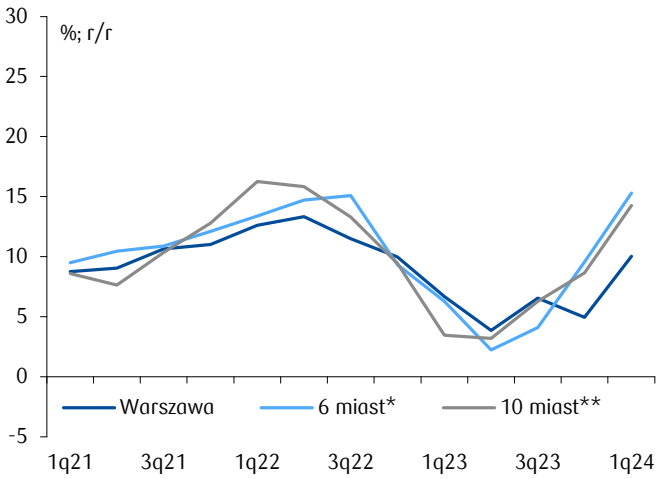


Źródło: Sekocenbud, PKO Bank Polski

Dynamika cen mieszkań na rynku pierwotnym



Dynamika cen mieszkań na rynku wtórnym



*Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław; **Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra; Źródło: NBP, PKO BP

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: 22 521 80 84
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak	piotr.bujak@pkobp.pl	+48 693 333 127

Zespół Analiz Nieruchomości analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Wojciech Matysiak	wojciech.matysiak@pkobp.pl	+48 666 824 393
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek	agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl	+48 666 820 540
Aleksandra Majek	aleksandra.majek@pkobp.pl	+48 723 671 717
Marcin Morawiecki	marcin.morawiecki@pkobp.pl	+48 22 521 72 24
Katarzyna Piętka-Kosińska	katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl	+48 725 222 761

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? Napisz do nas: DAE@pkobp.pl

Nasze analizy znajdziesz również na **X** oraz na stronie internetowej **Centrum Analiz PKO Banku Polskiego**:

@PKO_Research

Bank Polski | Centrum Analiz

Materiał zatwierdził(a): Piotr Bujak

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał") ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregokolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.
Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.
Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.
Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.