



Bank Polski

Centrum
Analiz

Puls Nieruchomości

Analizy Nieruchomości

29 maja 2025

Coraz więcej OZE w budownictwie mieszkaniowym

PODSUMOWANIE:

- Od 28 kwietnia 2023 nieruchomość mieszkaniowa powinna mieć w momencie sprzedaży lub wynajmu świadectwo charakterystyki energetycznej. Dzięki temu każda transakcja dostarcza danych nt. parametrów energetycznych budynku. Można przypuszczać, że transakcje obejmują „lepszą” część zasobu, więc dane nie są reprezentatywne dla całości krajowej substancji mieszkaniowej.
- Coraz bardziej restrykcyjne warunki techniczne sprawiają jednak, że wraz z odnową zasobu mieszkaniowego poprawia się jego charakterystyka energetyczna. Wyraźnym trendem jest wzrost zastosowania OZE w budownictwie mieszkaniowym, a w szczególności obecność OZE nie tylko w zabudowie jednorodzinnej, ale coraz częściej w zabudowie wielorodzinnej.
- Charakterystyka energetyczna jest ważną cechą cenotwórczą w przypadku domów jednorodzinnych, które są niejednorodne, cechują się podłączeniem do różnych źródeł ciepła oraz zróżnicowaną sprawnością instalacji grzewczych. W miastach, gdzie dominuje zabudowa wielorodzinna, zróżnicowanie zasobu pod kątem charakterystyki energetycznej jest mniejsze, a zatem i jej wpływ na cenę nie jest tak wyraźny.

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
Wojciech Szymański
Krzysztof Steiner

Efektywność energetyczna budynków stanowi jeden z kluczowych elementów zrównoważonego rozwoju oraz polityki energetyczno-klimatycznej Unii Europejskiej i Polski. W obliczu rosnących kosztów energii i wymagań prawnych coraz większe znaczenie zyskuje ocena charakterystyki energetycznej budynków mieszkalnych. Słowa wujka Bena ze Spider-Mana „Z wielką mocą wiąże się wielka odpowiedzialność” oddają współczesne wyzwania inżynierii budowlanej. Wzrost możliwości technologicznych i dostęp do nowoczesnych rozwiązań grzewczych i izolacyjnych nakładają na projektantów, zarządców i właścicieli budynków odpowiedzialność za racjonalne gospodarowanie energią. Ten „Puls Nieruchomości” poświęcamy analizie charakterystyk energetycznych budynków mieszkalnych.

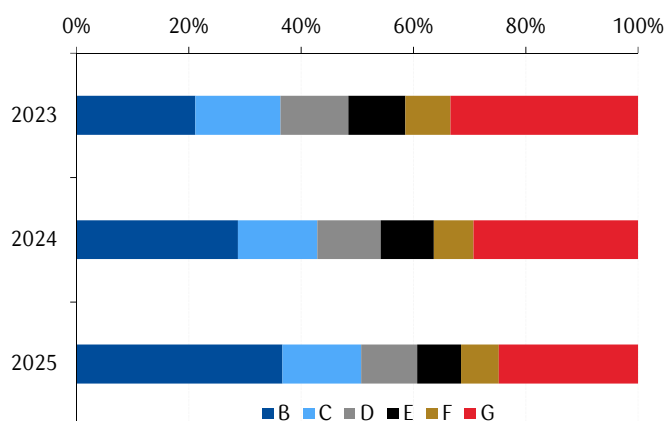
Szybkie tempo odnowy zasobu poprawia charakterystyki energetyczne

8 maja 2024 w Dzienniku Urzędowym UE została opublikowana nowelizacja dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków 2024/1275 (dyrektywa budynkowa EPBD - Energy Performance of Buildings Directive). Państwa członkowskie mają czas na implementację dyrektywy do 29 maja 2026. Celem dyrektywy budynkowej jest osiągnięcie neutralności klimatycznej sektora budowlanego do 2050. Dyrektywa ma spowodować, że do 2030 znacznie zmniejszą się emisje gazów cieplarnianych

i zużycie energii w budownictwie. Według KE budynki w UE odpowiadają za 40% całkowitego zużycia energii i za 36% emisji gazów cieplarnianych. Główne zapisy dyrektywy EPBD są następujące:

- Od 2030 wszystkie nowe budynki mają być zeroemisyjne; w przypadku budynków instytucji publicznych powinno to nastąpić od 2028.
- Do 2030 w przypadku budynków mieszkalnych powinno nastąpić zmniejszenie średniego zużycia energii pierwotnej o co najmniej 16%, a do 2035 o co najmniej 20-22% względem średniego zużycia w latach 2020 i 2021.
- Należy wprowadzić klasy energetyczne budynków. Klasy będą oznaczone od A (najwyższa klasa energetyczna, czyli budynek prawie zeroemisyjny) do G (najbardziej energochłonny budynek, tzw. wampir energetyczny). Resort rozwoju przygotował projekt rozporządzenia w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku i świadectw charakterystyki energetycznej. Obecnie trwają konsultacje tego projektu. Przewidywany termin wejścia w życie: 1q26.
- Do 2030 ma zostać wyremontowane 16% budynków niemieszkalnych o najgorszej charakterystyce energetycznej a do 2033 roku 26% takich budynków.

Struktura liczebności budynków wg roku wydania świadectwa charakterystyki energetycznej w podziale na klasy



Źródło: MRIT; PKO Bank Polski

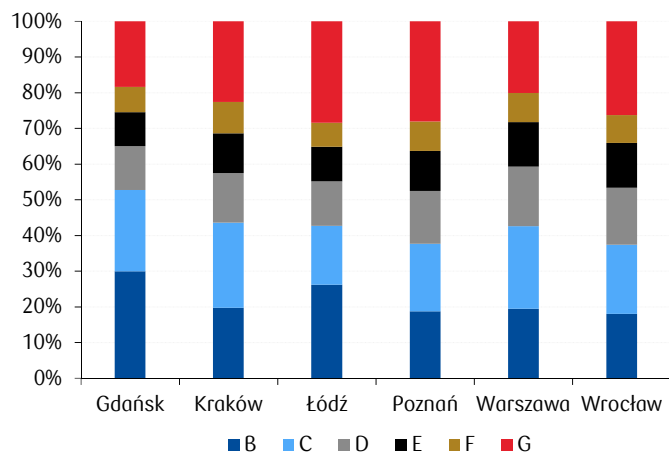
- Od 2026 obowiązkowe będzie montowanie instalacji słonecznych na budynkach publicznych i niemieszkalnych (o powierzchni powyżej 250 m kw.), od 2030 na wszystkich nowych budynkach mieszkalnych. Montaż instalacji nastąpi, o ile to będzie wykonalne od strony technicznej i ekonomicznej.

- Od 2025 nie można dotować kotłów na paliwa kopalne, do 2040 mają być wycofane; niemniej kotły na paliwa kopalne pozostaną dostępne w systemach hybrydowych (czyli kocioł + pompa ciepła; albo kocioł + kolektor słoneczny) - przy takich rozwiązaniach mogą być dofinansowywane.

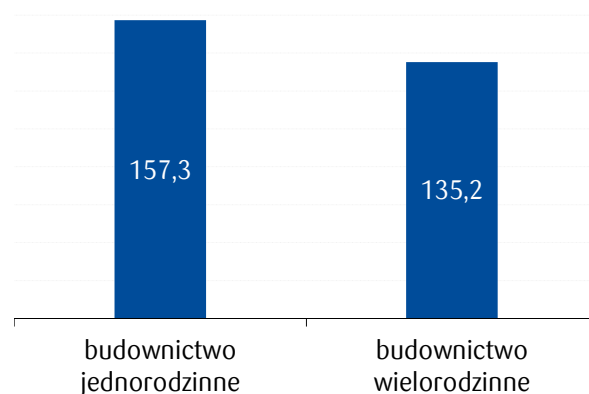
- Nowe przepisy nie dotyczą budynków rolniczych i zabytkowych, kraj może zdecydować o niestosowaniu przepisów do budynków chronionych ze względów historycznych, budynków tymczasowych, a także kościołów i miejsc kultu.

- Harmonogram wynikający z dyrektywy przewiduje, że pierwszy projekt krajowego planu renowacji budynków należy przedstawić KE do końca 2025, a przyjęty po konsultacjach krajowy plan do końca 2026. Kolejne dokumenty przedstawia się później co pięć lat.

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



Średni wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną*



Źródło: MRIT, 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

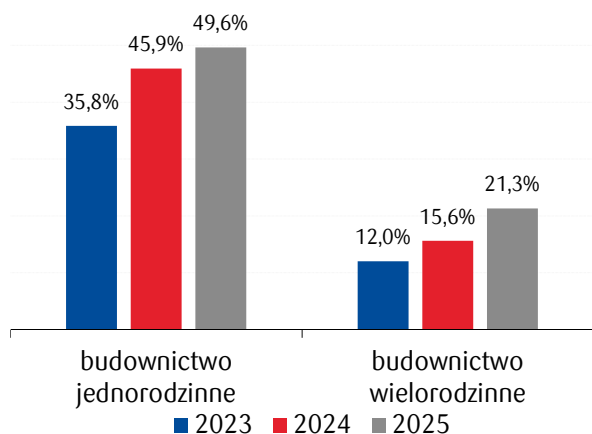
Jeszcze dwa lata temu dominującą grupą budynków, dla których wydawane były świadectwa energetyczne (głównie były to budynki będące przedmiotem sprzedaży lub wynajmu) były budynki klasy energetycznej G (według propozycji MRiT). W 2024 budynki klasy B i G miały podobny udział w omawianej grupie, natomiast w pierwszych miesiącach 2025 klasa B stała się najliczniejszą z klas. Faktu tego nie należy jednak wiązać z szybkim tempem poprawy parametrów energetycznych budynków, a z wprowadzeniem do oferty wielu nowych budynków dostosowanych do obowiązujących obecnie warunków technicznych.

Analizując szóstkę największych miast od początku wprowadzenia obowiązku posiadania świadectwa przy umowie sprzedaży lub wynajmu przewagę klasy B nad klasą G obserwujemy jedynie w Gdańsku. Silne zróżnicowanie klas energetycznych widzimy w Łodzi, co świadczy o z jednej strony dużym udziale starego zasobu mieszkaniowego, a z drugiej o wysokim tempie odnowy zasobu w tym mieście.

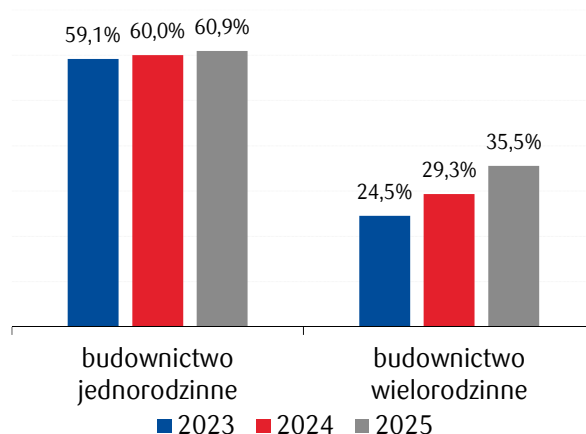
Coraz więcej OZE, również w zabudowie wielorodzinnej

Duże zróżnicowanie charakterystyki energetycznej budynków jest domeną mniejszych miejscowości i zabudowy jednorodzinnej, która cechuje się średnio wyższym wskaźnikiem EP (zapotrzebowania na energię pierwotną) i niższą efektywnością instalacji grzewczych względem zabudowy wielorodzinnej, ale też dużym udziałem instalacji OZE.

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

Omawiane zróżnicowanie dobrze ilustrują mapy, na których widać bogaty w instalacje OZE wschód Polski przy wyraźnie niższej średniej efektywności instalacji grzewczej.

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).

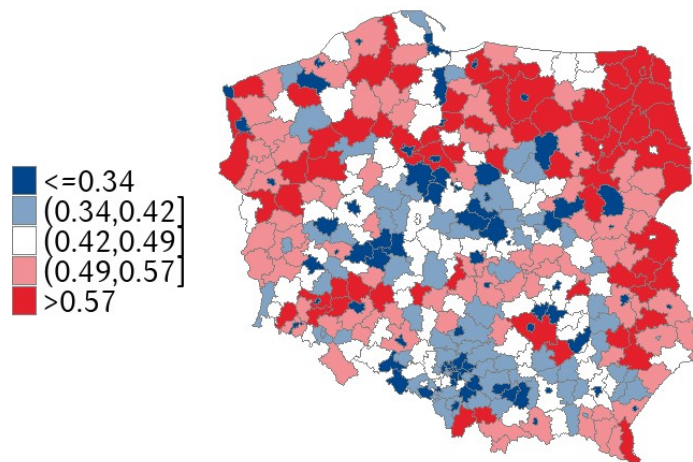
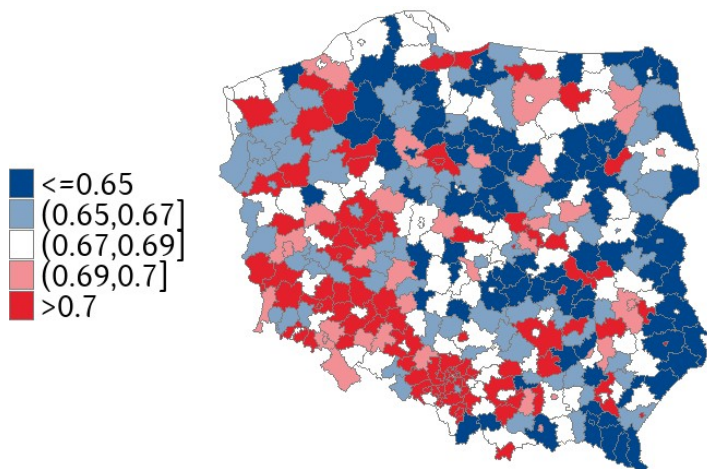
Wskaźnik EU oznacza ilość energii potrzebną do ogrzewania, wentylacji, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej, bez znaczenia czy zużywana energia pochodzi z odnawialnego źródła energii (OZE) czy nie.

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. Przyczynami niskiej sprawności energetycznej instalacji grzewczej może być słaba izolacja cieplna rur lub osady w instalacji charakterystyczne zwłaszcza dla starszych budynków, nieefektywne sterowanie temperaturą (np. brak termostatów, regulatorów pogodowych), praca systemu na wyższych parametrach niż potrzeba lub nieadekwatne dopasowanie mocy kotła. Coraz popularniejszym rozwiązaniem poprawiającym efektywność sieci ogrzewania jest instalacja systemów niskotemperaturowych, np. ogrzewania podłogowego przy zastosowaniu kotła kondensacyjnego lub pompy ciepła. Relacja EU do EK ilustruje sprawność instalacji grzewczej – im wyższa tym mniej paliwa zostanie zużyte do ogrzania budynku.

Wskaźnik EP określa, jaka część zużywanej przez budynek energii pochodzi ze źródeł pierwotnych, a więc na ile budynek jest przyjazny dla środowiska naturalnego.

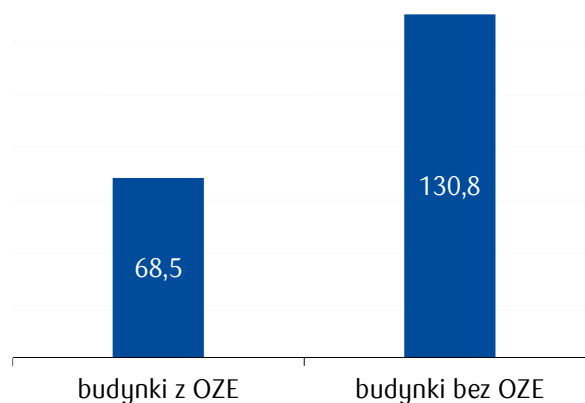
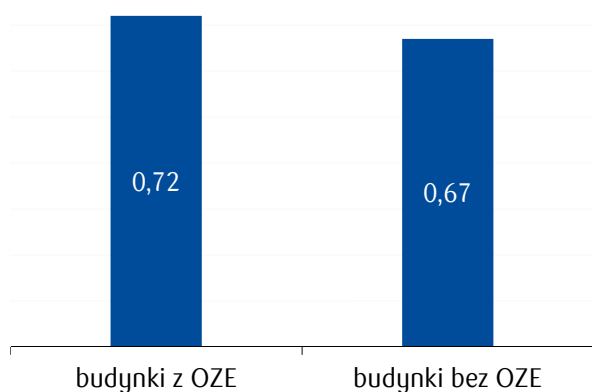
Mediana sprawności instalacji grzewczej wyrażonej relacją energii użytkowej do energii końcowej*

Udział świadectw charakterystyki energetycznej w budynkach jednorodzinnych z dodatnim udziałem OZE w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową*



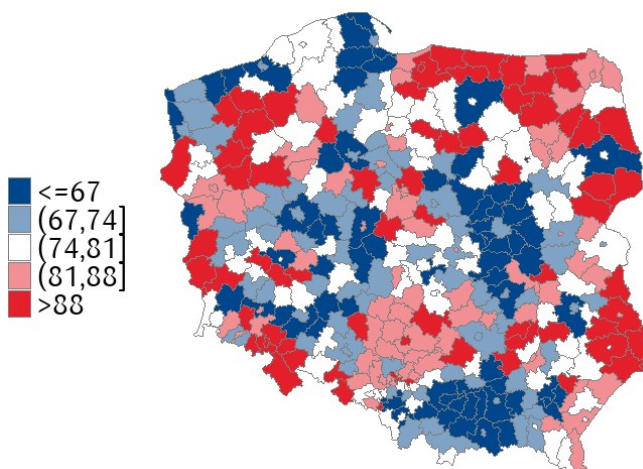
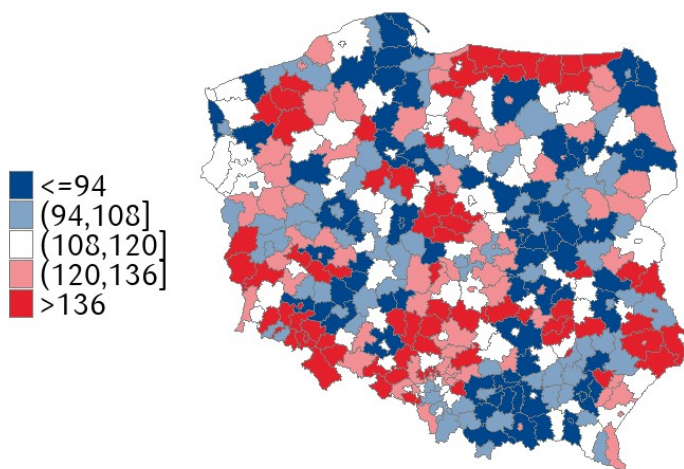
Porównanie sprawności instalacji grzewczej (EU/EK) w budynkach jednorodzinnych z OZE i bez OZE*

Porównanie wskaźnika EP w budynkach jednorodzinnych z OZE i bez OZE* (kWh/m² rok)



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

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

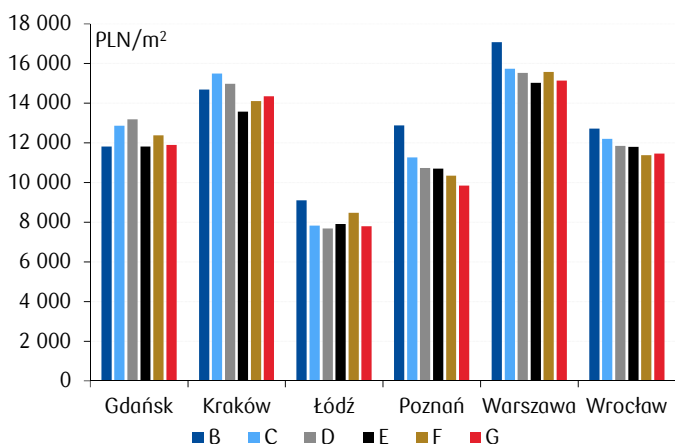


Klasa energetyczna ważnym czynnikiem cenotwórczym dla domów jednorodzinnych

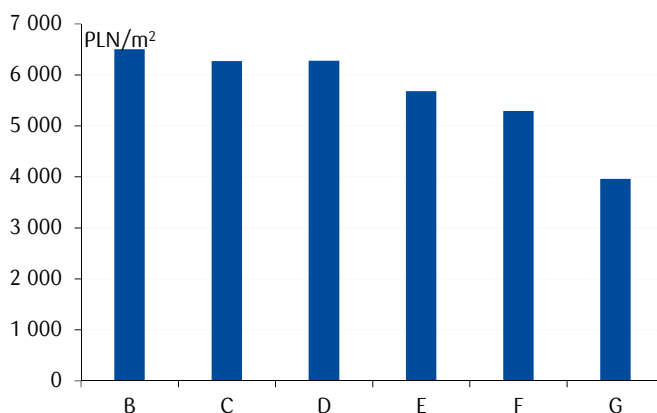
Zestawiając klasę energetyczną budynku (opartą o wskaźnik EP) z ceną metra kwadratowego nie widzimy silnej zależności w największych miastach. Może to wynikać z kilku czynników – m.in. silnego wpływu czynnika lokalizacji na cenę. W centrach miast jest duży udział starej zabudowy, cechującej się słabymi parametrami energetycznymi, ale relatywnie drogiej z racji centralnej lokalizacji. Ponadto, budynki w mieście podłączone do sieci miejskiej korzystają z tego samego źródła ciepła.

Dużo większą zależność pomiędzy klasą energetyczną a ceną obserwujemy w przypadku domów jednorodzinnych zlokalizowanych w powiatach ziemskich. Ten rodzaj zabudowy cechuje się dużą różnorodnością źródeł ciepła, ale także innych parametrów technicznych (izolacja termiczna ścian, dachów, okien, rodzaj wentylacji, różny stosunek powierzchni do kubatury). W przypadku domów jednorodzinnych wyższa klasa energetyczna ma silny wpływ na wzrost ceny.

Średnia cena m² w budynku wielorodzinnym o metrażu 40-59 m² zlokalizowanym w 2024 w dużym mieście w zależności od klasy energetycznej budynku



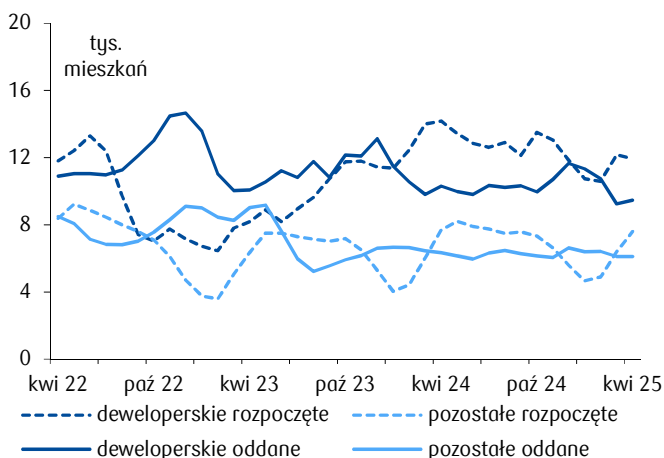
Średnia cena m² w budynku jednorodzinym zlokalizowanym na terenie powiatu ziemskiego w 2024 w zależności od klasy energetycznej



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

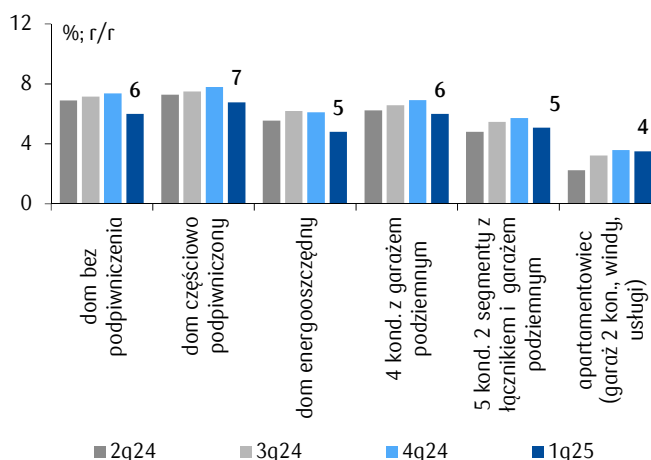
Rynek nieruchomości na wykresach

Mieszkania rozpoczęte i oddane do użytku (miesięcznie)



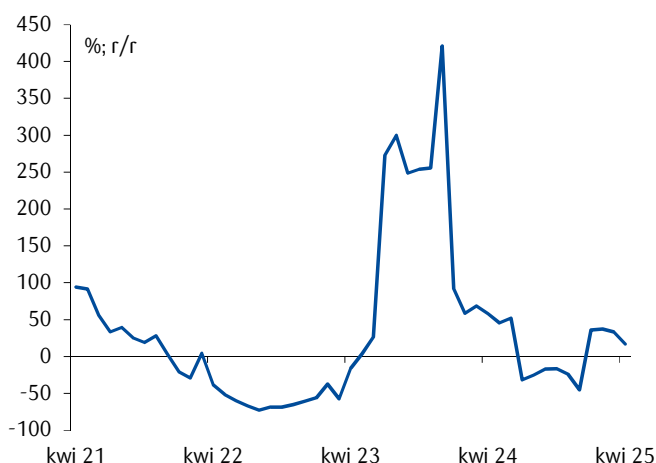
Źródło: GUS, PKO Bank Polski

Koszty budowy mieszkań (bez ceny działki)



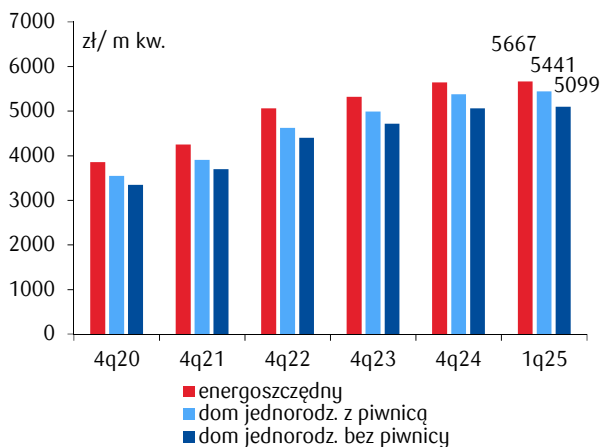
Źródło: Sekocenbud, PKO Bank Polski

Wartość wnioskowanych kredytów mieszkaniowych



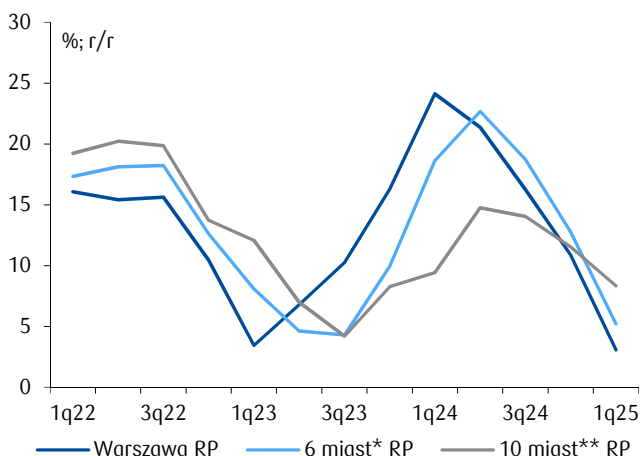
Źródło: BIK, PKO Bank Polski

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

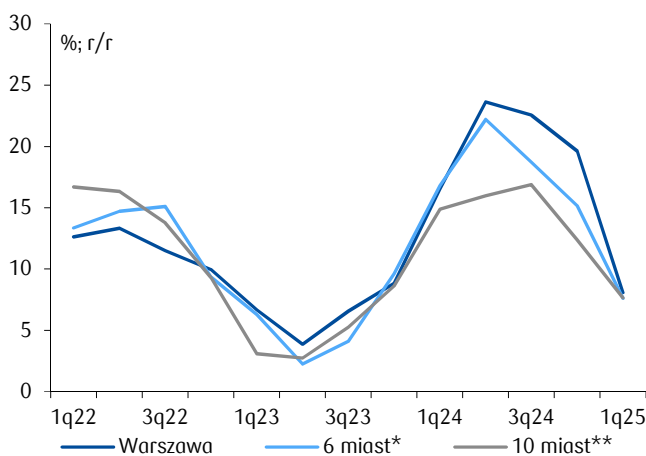


Źródło: Sekocenbud, PKO Bank Polski

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

