



” Warunki Techniczne 2021

- nowe wytyczne dotyczące oszczędności energii i izolacyjności cieplnej budynków

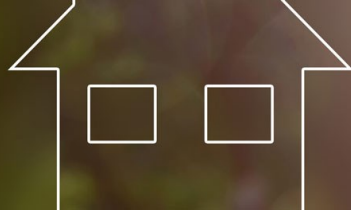
Jerzy Ptaszyński

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

26 marca 2020





W kontekście dyskusji o przyszłości budownictwa i rynku deweloperskiego, w tym przede wszystkim czynników wpływających na wzrost kosztów budowy mieszkań, coraz częściej mówi się o nowych warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Warunki Techniczne 2021 (w skrócie WT 2021) to nowe wymagania dotyczące budynków, które zaczną obowiązywać od początku roku 2021.

Podstawą prawną wprowadzanych zmian jest Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 5 lipca 2013 roku, zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozporządzenie to dokonuje w zakresie swojej regulacji wdrożenia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz. Urz. UE L 153 z 18.06.2010, str.13). WT 2021 to kolejna, trzecia po wprowadzonych w latach 2014 i 2017 nowelizacjach warunków technicznych, wprowadzająca nowe, znacznie zaostrzone kryteria dotyczące energooszczędności budynków. Okresowe aktualizacje przepisów mają na celu przede wszystkim wykorzystanie i wdrożenie nowych możliwości, będących efektem postępu technologicznego w budownictwie i przemyśle materiałów budowlanych.

Nowe wymagania obowiązywać będą przede wszystkim tych inwestorów, którzy uzyskają pozwolenie na budowę i rozpoczną inwestycję po 31 grudnia bieżącego roku. Na tym jednak nie koniec. Rozpoczęte wcześniej i nie zrealizowane projekty, a za moment realizacji przyjmuje się w tym przypadku formalne zamknięcie procesu budowy, będą musiały być dostosowane do wymogów nowych przepisów. Co więcej, wymogowi temu podlegać będą również budynki już użytkowane, jeśli dokonana zostanie ich rozbudowa lub modernizacja.

Poziom izolacyjności cieplnej przegród budowlanych wyrażany jest przez współczynnik U, określający ilość ciepła przenikającego przez określoną jednostkę powierzchni przegrody przy danej różnicy temperatur po obu jej stronach. Im niższa zatem wartość wskaźnika, tym przegroda lepiej izoluje. Warunki techniczne 2021 wprowadzają podwyższone wymagania dla izolacyjności ścian zewnętrznych (z obowiązującego obecnie $U_{C(max)}=0,23$ do 0,20), dachów, stropodachów i stropów pod nieogrzewanymi poddaszami lub nad przejazdami (z 0,18 do 0,15), okien, drzwi balkonowych, powierzchni przezroczystych nieotwieralnych (z 1,1 do 0,9) oraz okien połaciowych (z 1,3 do 1,1) i drzwi zewnętrznych (1,5 do 1,3). To oczywiście wymusza na inwestorach zastosowanie materiałów budowlanych o lepszych parametrach, a zatem materiałów droższych, co rodzi kontrowersje w kwestii opłacalności przyjętych rozwiązań. Według niektórych szacunków koszt części materiałów budowlanych wzrośnie nawet o ponad 30%. Inne wyliczenia wskazują jednak, że mimo to koszt budowy całości inwestycji wzrośnie o zaledwie kilka procent. Oczywiście należy przy tym pamiętać również o wymiernych korzyściach płynących z zastosowania energooszczędnych technologii, w tym przede wszystkim nieporównywalnie niższych kosztach utrzymania budynku.

Warunki techniczne 2021 wprowadzają również nowy poziom dopuszczalnego zapotrzebowania budynku na nieodnawialną energię pierwotną. Dla budynków jednorodzinnych został on obniżony z obecnego poziomu 95 do 70 kWh/(m²·rok), w przypadku budynków wielorodzinnych natomiast z 85 do 65 kWh/(m²·rok). Energia pierwotna to suma energii bezpośrednio wykorzystanej do ogrzewania, przygotowywania ciepłej wody, wentylowania czy chłodzenia naszego budynku (energia końcowa) i ilości energii potrzebnej do jej wytworzenia i dostarczenia. Poziom energii pierwotnej wynika zatem nie tylko z bezpośredniego zapotrzebowania naszego budynku na energię, ale również z rodzaju wykorzystywanego paliwa bądź wykorzystywanego sposobu ogrzewania.

O ile zatem w przypadku zmiany wymogów dotyczących izolacyjności przegród budowlanych oszacowanie różnic w kosztach budowy jest stosunkowo proste (przy czym ma to oczywiście sens wyłącznie dla konkretnej in-



westycji), o tyle w przypadku obniżenia poziomu dopuszczalnego zapotrzebowania budynku na nieodnawialną energię pierwotną jest to kwestia bardziej złożona. Na podstawie bardzo ciekawej analizy możliwości spełnienia nowych wymagań przez budynek wielorodzinny, zatytułowanej „Budynki wielorodzinne według wymagań WT 2021”, autorstwa dr inż. Szymona Firląga i mgr inż. Weroniki Góreckiej z Politechniki Warszawskiej można wysnuć wniosek, że poziom dodatkowych kosztów, związanych z koniecznością dostosowania inwestycji do wymogów WT 2021 może zależeć od dwóch zasadniczych czynników. Po pierwsze od lokalizacyjnej dostępności poszczególnych źródeł energii, w tym przede wszystkim dostępności miejskiego systemu ciepłowniczego, a po drugie od sprawności tego ostatniego. Co ciekawe, w niektórych miastach, dla przyjętego przykładowego budynku już samo podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej gwarantowałoby wypełnienie wymogów WT 2021 (w zakresie zapotrzebowania na energię pierwotną). Tak byłoby w Gdańsku, Białymstoku, Zielonej Górze, Łodzi, Lublinie, Katowicach i Rzeszowie. W kilku największych polskich aglomeracjach tymczasem (Kraków, Wrocław, Poznań) byłoby to trudne nawet przy wykorzystaniu dodatkowych źródeł energii odnawialnej.

Nie ulega zatem kwestii, że nowe warunki techniczne wpłyną na poziom kosztów budowy wszystkich typów budynków, zarówno mieszkalnych, jak i niemieskalnych. Wpływ ten jednak będzie znacznie zróżnicowany ze względu na typ i położenie inwestycji, a próby uogólniania jego poziomu wydają się nie mieć sensu. Niewielki sens mają również proste wyliczanki opłacalności zastosowań poszczególnych, droższych materiałów budowlanych i negocjowanie na ich podstawie zasadności przyjętych rozwiązań. W czasach konsensusu naukowego w zakresie wpływu człowieka na zmiany klimatu nowe wymogi oceniać należy raczej jako działania konieczne. W tym kontekście dodatkowe koszty wydają się drugorzędne.



JERZY PTASIŃSKI

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.