



” Dyrektywa EPBD, czyli o nadchodzącej fali renowacji budynków w Polsce

Agnieszka Pilcicka

Starszy Analityk Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

24 lipca 2023

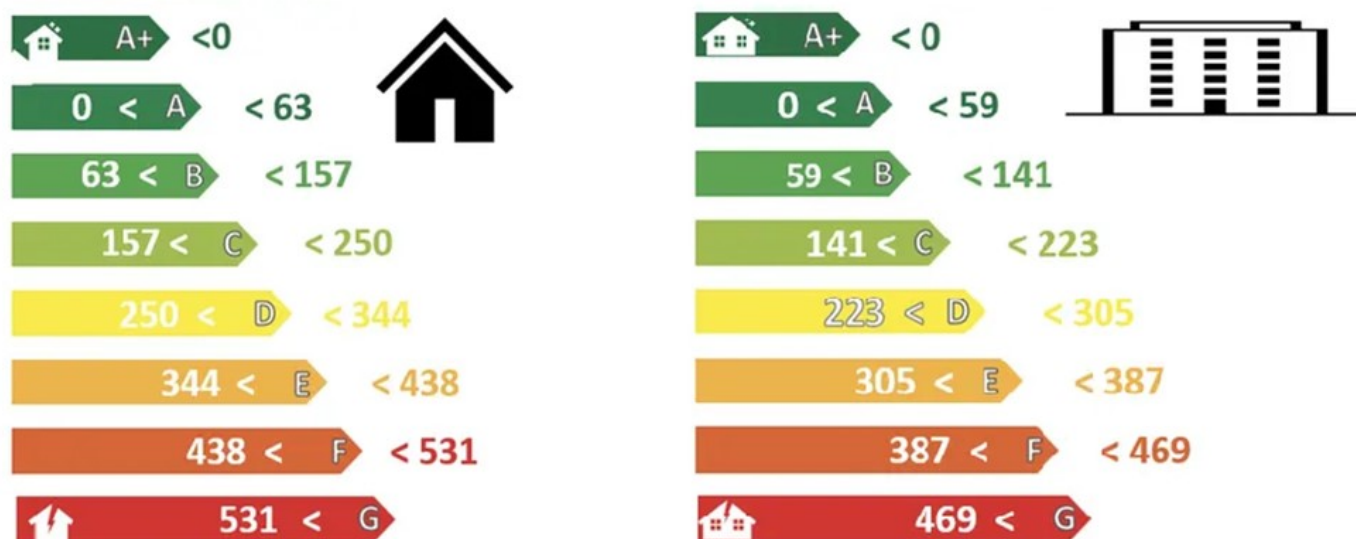




Do tej pory coraz bardziej rygorystyczne wymagania w zakresie efektywności energetycznej budynków dotyczyły jedynie nowo budowanych obiektów, jednak najnowsze unijne prawo wpłynie również na już istniejące budynki. Nowelizacja dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków zwanej „dyrektywą budynkową” (EPBD) ma na celu znaczne ograniczenie emisji gazów cieplarnianych i zużycia energii przez budynki w Unii Europejskiej poprzez modernizację wszystkich istniejących zabudowań (zarówno mieszkalnych, jak i użyteczności publicznej). Projekt nowelizacji dyrektywy EPBD aktualnie jest w fazie uzgodnień trójstronnych (między Parlamentem UE, Radą UE i Komisją Europejską), publikacja ostatecznego kształtu dyrektywy jest spodziewana w I połowie 2024 roku, a jej wejście w życie nastąpi w 2026 roku.

Zgodnie z wytycznymi dyrektywy EPBD, już niedługo każdy budynek w Polsce będzie miał nadaną własną klasę energetyczną, analogicznie jak to ma miejsce w przypadku sprzętów AGD i RTV. Klasa energetyczna budynku będzie określać, ile energii zużywa budynek w ciągu roku (na ogrzewanie, wentylację, przygotowanie ciepłej wody użytkowej, chłodzenie i oświetlenie) oraz ile kosztuje jego utrzymanie. EPBD wprowadza podział budynków mieszkalnych na klasy od najlepszej A+ do najgorszej G, w której ma się znaleźć 15% budynków z najgorszą charakterystyką energetyczną w kraju (tzw. „wampiry energetyczne”). Ministerstwo Rozwoju i Technologii planuje wprowadzić taki system podziału budynków już w 2024 roku.

RYSUNEK 1. KLASY ENERGETYCZNE BUDYNKÓW ZAPROPONOWANE PRZEZ KRAJOWĄ AGENCJĘ POSZANOWANIA ENERGII DLA BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH I WIELORODZINNYCH (WEDŁUG WSKAŹNIKA EP W kWh/M2 ROCZNIE)



źródło: Podsumowanie konferencji rocznej Fali Renowacji 2023 dot. klas energetycznych i one-stop-shop'ów (<https://falarenowacji.pl/>)

Wprowadzenie klasyfikacji energetycznej budynków zapewni szereg korzyści dla właścicieli domów i mieszkań. Przede wszystkim pozwoli to na poznanie rzeczywistego stanu energetycznego budynków i zaplanowanie renowacji, które przełożą się na lepszą jakość życia, oszczędność energii i obniżenie kosztów utrzymania nieruchomości. Zgodnie z zapisami dyrektywy klasa charakterystyki energetycznej budynku będzie podawana w każdym ogłoszeniu o sprzedaży lub wynajmie, dzięki czemu potencjalny nabywca czy najemca będzie świadomy jakie będą comiesięczne rachunki za energię i jakie koszty ewentualnego remontu poniesie w przyszłości. Koszt ogrzewania budynku o klasie energetycznej A może być nawet 6-krotnie niższy w porównaniu z budynkiem o klasie energetycznej F czy G, zatem znajomość klasy energetycznej będzie mieć znaczny wpływ na cenę transakcyjną nieruchomości lub czynsz najmu oraz na czas ekspozycji nieruchomości na rynku. Ponadto, w przypadku najwyższych klas energetycznych można



będzie uzyskać lepsze oprocentowanie kredytu hipotecznego. System klas energetycznych z powodzeniem działa już w większości krajów europejskich, m.in. w Belgii, Holandii, Irlandii, Francji, Niemczech, Norwegii, Danii, we Włoszech czy w Wielkiej Brytanii.

Jednak celem nowelizacji dyrektywy nie jest samo wprowadzenie klas energetycznych budynków, ale ich systematyczna poprawa, tak żeby wyeliminować tkankę budowlaną o najgorszej charakterystyce energetycznej. W związku z tym w dyrektywie zawarto wymóg, aby budynki niemieszkalne i budynki użyteczności publicznej do 2027 roku osiągnęły co najmniej klasę efektywności energetycznej E, a do 2030 roku klasę D. Budynki mieszkalne będą musiały osiągnąć te same klasy odpowiednio do 2030 i 2033 roku. W kolejnych latach poszczególne budynki powinny osiągać coraz wyższe klasy, aby docelowo w 2050 roku całe krajowe zasoby budowlane były bezemisyjne i neutralne klimatycznie, co w praktyce oznacza konieczność renowacji w tej perspektywie niemal wszystkich istniejących budynków (z wyjątkiem tych, które już spełniają najwyższe standardy).

Poszczególne państwa członkowskie będą mogły wyłączyć spod działania dyrektywy pewne grupy budynków m.in. zabytki i inne budynki chronione, budynki o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 mkw., budynki mieszkalne użytkowane przez mniej niż cztery miesiące w roku czy mieszkania z zasobu socjalnego, w których renowacje oznaczałyby wzrosty czynszów niemożliwe do zrekompensowania przez niższe rachunki za energię. Mimo to przymusowe remonty czekają kilka milionów Polaków.

Co więcej, budynki będą musiały spełniać określone w dyrektywie minimalne normy charakterystyki energetycznej w momencie ich sprzedaży lub wynajmu, zatem domy i mieszkania w budynkach wielorodzinnych z najniższych klas nie będą mogły być sprzedane lub wynajęte bez przeprowadzenia wcześniej ich modernizacji pod względem energetycznym. W ciągu najbliższych 10 lat będzie to dotyczyło budynków z klasy E, F oraz D. Właściciel planujący sprzedaż lub wynajem takiej nieruchomości będzie miał dwa wyjścia: sprzedaż przed dniem wejścia w życie nowelizacji unijnej dyrektywy lub inwestycja podnosząca klasę energetyczną budynku np. termomodernizacja.

TABELA 1. STRUKTURA WIEKOWA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W POLSCE ZBUDOWANYCH PRZED 2002 ROKIEM ORAZ ICH WSKAŹNIKI ZAPOTRZEBOWANIA NA ENERGIĘ

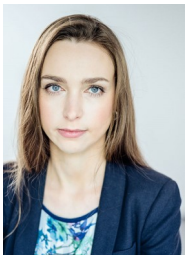
Lata budowy budynku	Budynki [tys.]	Mieszkania [mln]	EP [kWh/(m ² x rok)]
Przed 1918	404,7	1,18	> 350
1918 – 1944	803,9	1,45	300 – 350
1945 – 1970	1 363,9	3,11	250 – 300
1971 – 1978	659,8	2,07	210 – 250
1979 - 1988	754,0	2,15	160 – 210
1989 - 2002	670,9	1,52	140 – 180

źródło: Zamieszkane Budynki. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011, GUS 2013

Propozycja nowelizacji EPBD wzbudza sporo kontrowersji w UE, przede wszystkim z powodu skali przedsięwzięcia. Realizacja unijnych wymogów będzie wymagała mobilizacji ogromnych środków finansowych zarówno prywatnych, jak i publicznych. Zgodnie z założeniami „Długoterminowej strategii renowacji budynków” wydatki inwestycyjne na renowację budynków w Polsce do 2050 roku (w zakresie termomodernizacji i wymiany źródeł ciepła) wyniosą ok. 1,5 biliona złotych. Po drugiej stronie będą jednak zyski w postaci niższych kosztów eksploatacji nieruchomości i wzrostu



ich wartości, a także poprawa jakości powietrza i lepszy stan zdrowia mieszkańców. Jednocześnie skorzysta cała polska gospodarka, ponieważ wg szacunków stowarzyszenia Fala Renowacji wdrożenie programu renowacji może przyczynić się do powstania ok. 100 tysięcy nowych miejsc pracy w sektorze budowlanym oraz 200 tysięcy pośrednich miejsc pracy (w sektorach, które dostarczają materiały i usługi dla budownictwa). Zatem plany są bardzo ambitne, ale wydają się być słuszne.



Agnieszka Pilcicka
Starszy Analityk Rynku Nieruchomości
e-mail: agnieszka.pilcicka@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. 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 perspektywy 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.