



” Certyfikaty zrównoważonego budownictwa i ich wpływ na ceny mieszkań

Mateusz Palczewski
Młodszy Specjalista, Analityk GIS

ANALIZA CENTRUM AMRON

25 lipca 2025





W ostatnich latach coraz częściej mówi się o konieczności dbania o środowisko i wdrażania rozwiązań proekologicznych. Nie jest to już tylko kwestia trendów i strachu przed postępującymi zmianami klimatycznymi, lecz także wytycznych unijnych, a mianowicie strategii Europejski Zielony Ład, zainicjowanej w 2019 r., oraz dyrektywy CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) o sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju, przyjętej pod koniec 2022 r.¹. Dyrektywa ta nakłada na przedsiębiorstwa obowiązek raportowania czynników ESG, czyli kryteriów środowiskowych (E – environmental), społecznych (S – social) i ładu korporacyjnego (G – governance), wykorzystywanych do oceny oddziaływania firmy na środowisko, społeczeństwo i ład korporacyjny, co pozwala na identyfikację ryzyk i szans związanych z działalnością firmy².

Dla przedsiębiorstw z branży budowlanej kluczowe stało się spełnianie kryteriów środowiskowych. Oprócz dostosowania się do standardów unijnych wiąże się to z prestiżem inwestycji. Przeglądając strony internetowe inwestycji można trafić na sekcje poświęcone środowisku, gdzie deweloperzy wskazują na energooszczędność budynków i budowę z poszanowaniem środowiska jako atuty inwestycji. W niektórych przypadkach deweloperzy chwalą się uzyskaniem certyfikatu zrównoważonego budownictwa, który jest dowodem na zastosowanie proekologicznych rozwiązań i spełnianie kryteriów ESG. Certyfikaty zrównoważonego budownictwa mają charakter globalny³, czyli dla każdego rodzaju certyfikatu istnieje jednolita klasyfikacja budynków na całym świecie.

Najpopularniejszym systemem certyfikacji w Polsce jest BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) – system wywodzący się z Wielkiej Brytanii. Ocena w ramach BREEAM obejmuje dziesięć kategorii: zarządzanie, zdrowie i dobre samopoczucie, energia, transport, woda, materiały, odpady, wykorzystanie terenu i ekologia, zanieczyszczenia, innowacje. O poziomie spełnienia kryteriów informują poziomy certyfikacji. Istnieje 5 poziomów, w Polsce budynki mieszkalne otrzymały certyfikaty na 4 poziomach, od najniższego: Pass, Good, Very good, Excellent⁴.

Według bazy budynków certyfikowanych prowadzonej przez Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego (PLGBC, skrót od Polish Green Building Council) większość inwestycji mieszkaniowych z certyfikatem zrównoważonego budownictwa znajduje się na terenie Warszawy. Warto więc pochylić się właśnie nad inwestycjami ze stolicy. Na potrzeby niniejszej publikacji porównano średnie ceny mieszkań dla inwestycji według poziomów certyfikacji BREEAM, a także średnią cenę mieszkań dla inwestycji z certyfikatami BREEAM ze średnią ceną dla inwestycji bez certyfikatów. Jako dane o cenach mieszkań przyjęto dane o cenach za metr kwadratowy pochodzące z umów sprzedaży na rynku pierwotnym, gromadzone w Systemie AMRON. Aby wyniki były miarodajne, porównywano między sobą inwestycje zlokalizowane na terenie jednej dzielnicy, oddane do użytku tego samego roku.

Rozpatrzono inwestycje z certyfikatami na poziomach Pass i Good oddane do użytku w 2024 r. na Pradze-Południe oraz inwestycje z certyfikatami na poziomach Good i Very good oddane do użytku w 2021 r. na Mokotowie. W przypadku Pragi-Południe średnia cena dla inwestycji z certyfikatami na poziomie Pass wyniosła ok. 12 800 zł, a dla inwestycji z certyfikatami na poziomie Good wyniosła ok. 14 000 zł, czyli prawie o 10% więcej. W przypadku Mokotowa średnia cena dla inwestycji z certyfikatami na poziomie Good wyniosła ok. 14 000 zł, a dla inwestycji z certyfikatami na poziomie Very good okazała się nieznacznie mniejsza, a różnica wyniosła ok. 200 zł. Sytuacja zmieniła się jednak po zawężeniu danych do inwestycji tylko jednego dewelopera – średnia cena dla inwestycji z certyfikatami Very good okazała się nieznacznie większa, a różnica wyniosła ok. 100 zł.

¹ <https://www.esginfo.pl/dyrektywa-csrd-czego-dotyczy-i-co-zmieni/>

² <https://akademiaesg.pl/baza-wiedzy/kluczowe-roznice-miedzy-zrownowazonym-rozwojem-a-esg/>

³ <https://termomodernizacja.pl/certyfikaty-ekologiczne-budynkow-w-strone-zrownowazonego-budownictwa/>

⁴ <https://akademiaesg.pl/baza-wiedzy/czym-sa-certyfikaty-breeam-leed-i-well/>



Rozpatrzono również inwestycje z certyfikatami i bez certyfikatów oddane do użytku w 2021 r. na Mokotowie. Średnia cena dla inwestycji z certyfikatami wyniosła ok. 14 000 zł, a dla inwestycji bez certyfikatów wyniosła ok. 10 800 zł, czyli o ponad 20% mniej.

Przeprowadzone obliczenia pokazują, że poziom certyfikacji może mieć znaczący wpływ na ceny mieszkań, ale nie musi. Być może wśród inwestycji certyfikowanych na wartości tracą jedynie te z najniższym poziomem, a pozostałe mogą mieć zbliżone do siebie wartości, niezależnie od poziomu. Możliwe też, że inwestorzy różnie oceniają wpływ poziomu certyfikacji na wartość inwestycji. Sam fakt posiadania certyfikatu zrównoważonego budownictwa jest prawdopodobnie jednym z głównych powodów zwiększania wartości rynkowej przez wszystkich inwestorów i pewnie było też tak w przypadku inwestycji na Mokotowie z 2021 roku. Taka prawidłowość nie powinna dziwić, biorąc pod uwagę koszt uzyskania certyfikatu – może wynosić od kilkunastu do nawet kilkudziesięciu tysięcy złotych⁵. Poza tym zastosowanie energooszczędnych rozwiązań w certyfikowanych budynkach przyczynia się do niższych kosztów eksploatacji po stronie mieszkańców, co z pewnością zachęca deweloperów do podnoszenia cen zakupu mieszkań w „zielonych budynkach”.

⁵ <https://www.cbre.pl/insights/articles/jak-zdobyc-certyfikat-zrownowazonej-budowli-w-polsce>



Mateusz Palczewski

Młodszy Specjalista, Analityk GIS

e-mail: mateusz.palczewski@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 20 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 hipotecyjnych, 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.