



Puls Nieruchomości

Analizy Nieruchomości

25 maja 2022

Czy rynek mieszkaniowy gra w zielone?

PODSUMOWANIE:

- Od początku ubiegłego roku obowiązują nowe normy efektywności energetycznej budynków EP WT 2021, które według naszego badania podniosły koszt budowy PUM o kilkanaście procent. **W budownictwie wielorodzinnym rzadko stosuje się wyższe standardy energetyczne budynków.**
- **Zagospodarowanie terenów zielonych, stacje ładowania samochodów elektrycznych oraz miejsca postojowe dla rowerów to rozwiązania ekologiczne najczęściej poszukiwane przez klientów.** Deweloperzy dostosowują się do zgłaszanych potrzeb.
- **Znacznie więcej inicjatywy we wprowadzaniu energooszczędnych rozwiązań wykazują inwestorzy indywidualni.** Świadczy o tym dynamiczny rozwój fotowoltaiki w ostatnich latach, a także połączenie fotowoltaiki z pompami ciepła. Budowa domu energooszczędnego, spełniającego kryteria izolacyjności i wyposażonego w szereg instalacji energooszczędnych jest droższa od budowy typowego domu jednorodzinnego w skali od 9% (dom podpiwniczony) do 15% (bez podpiwniczenia).

Departament Analiz Ekonomicznych

www.pkobp.pl/centrum-analiz

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Aleksandra Majek
Wojciech Matysiak

PKO Bank Hipoteczny
Biuro Kredytów

Agnieszka Górską-Olejarz
Wojciech Szymański

ESG - to skrót oznaczający trzy czynniki, w oparciu o które tworzy się pozafinansowe oceny przedsiębiorstw. Te czynniki to: E (environmental) - Środowisko, S (social responsibility) - Społeczna odpowiedzialność i G (corporate governance) - Ład korporacyjny. Koncepcja ocen w oparciu o czynniki ESG wywodzi się z idei zrównoważonego rozwoju, a więc przynoszenia korzyści nie tylko właścicielom przedsiębiorstw, ale również lokalnym społecznościom i środowisku. Obecnie na rynku finansowym zauważalne jest rosnące zainteresowanie nie tylko oceną wypłacalności firmy, ale także realizacji celów zrównoważonego rozwoju. Postanowiliśmy przyjrzeć się, jak wygląda świadomość wymiarów ESG wśród deweloperów mieszkaniowych i ich klientów. W tym celu wysłaliśmy ankietę do firm deweloperskich, a odpowiedź otrzymaliśmy od 25% z nich, co może świadczyć o bardzo wstępnej fazie zainteresowania tematyką środowiskową czy społeczną podmiotów funkcjonujących na rynku mieszkaniowym.

Coraz wyższe standardy energetyczne budynków

Polityka zrównoważonego rozwoju na rynku nieruchomości mieszkaniowych polega m.in. na stopniowym podnoszeniu standardu energetycznego budynków. Standard ten wyznaczany jest m.in. poprzez wskaźnik energii pierwotnej (EP) określający roczne zapotrzebowanie budynku na nieodnawialną energię pierwotną do ogrzewania, wentylacji, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz oświetlenia. Wskaźnik ten został uwzględniony w nowych Warunkach Technicznych, obowiązujących od 1 stycznia 2021, które modyfikują wymagania cieplne względem dachów i ścian zewnętrznych budynków. Innymi wskaźnikami standardu energetycznego są: wskaźnik EU (energii użytkowej) oraz EK (energii końcowej).

Warto zaznaczyć, że standard budynku zdefiniowany przez WT 2021 nie jest najostrożniejszy. Wśród budynków o wysokim standardzie energetycznym możemy wyróżnić:

- Budynek niskoenergetyczny albo o niskim zużyciu energii odpowiada standardom WT 2021, czyli wskaźnik EP dla budynków wielorodzinnych nie może być większy niż 65 kWh/(m²*rok), dla budynków jednorodzinnych nie większy niż 70 kWh/(m²*rok), a izolacyjność cieplna przegród zgodna jest z warunkami technicznymi obowiązującymi od stycznia 2021.
- Budynek o standardzie NF40, którego współczynnik EUco zapotrzebowania na energię użytkową do ogrzewania i wentylacji wynosi nie więcej niż 40 kWh/(m²*rok) i wykorzystuje energię odnawialną.
- Budynek o standardzie NF15 (pasywny), którego wymóg dla EUco to maksymalnie 15 kWh/(m²*rok).
- Budynek o niemal zerowym zużyciu energii, którego potrzeby energetyczne są pokrywane ze źródeł odnawialnych.
- Budynek zeroenergetyczny, który nie korzysta w ogóle z konwencjonalnych źródeł energii i jest samowystarczalny energetycznie. W tym standardzie mieści się także budynek autonomiczny, który dodatkowo nie wymaga podłączenia do sieci energetycznej, gazowej, ciepłowniczej, wodnej i kanalizacyjnej.

Przesłane nam odpowiedzi wskazują, że deweloperzy w znakomitej większości nie realizują inwestycji mieszkaniowych, które po zakończeniu procesu inwestycyjnego będą mogły być określone jako budynki o zerowym lub niemal zerowym zużyciu energii. Część firm rozważa realizację takiego projektu w przyszłości, a tylko jeden z ankietowanych deweloperów jest w trakcie takiej realizacji.

W ocenie firm deweloperskich rozwiązania konieczne do spełnienia norm EP WT 2021 stanowią kilkanaście procent kosztu budowy PUM. W znakomitej większości firmy wskazały, że właśnie o tyle podniosły ceny ofertowe mieszkań z uwagi na wyższe normy techniczne.

Kupujący w niewielkim stopniu zainteresowani ekologią

Według deweloperów, którzy wzięli udział w naszej ankiecie, kupujący w niewielkim stopniu zainteresowani są efektywnością energetyczną nieruchomości na etapie wyboru mieszkania. Pytanie o nią zadaje nie więcej niż co dwudziesty klient. Firmy deweloperskie wskazują, że przyczyną niskiego zainteresowania może być różnica w cenie, która wynika z zastosowania wyższych standardów efektywności energetycznej.

Klienci zwykle pytają o zagospodarowanie terenów zielonych, stacje ładowania samochodów elektrycznych oraz miejsca postojowe dla rowerów. Te potrzeby klientów znajdują często odzwierciedlenie w działaniach deweloperów podnoszących efektywność energetyczną.

Działania deweloperów podnoszące efektywność energetyczną

Działanie podnoszące efektywność energetyczną	Odsetek wskazań
Ocieplenie ścian zewnętrznych budynku oraz stropów	100%
Miejsca postojowe dla rowerów	100%
Zielone dachy	92%
Stacje ładowania samochodów elektrycznych	92%
Minimalizowanie zabetonowania między budynkami, więcej terenów zielonych	75%
Technologie optymalizujące wydajność i konserwację budynków / opomiarowanie	75%
Retencja i wykorzystanie wody opadowej	67%
Wysoki wskaźnik izolacyjności termicznej przegród budowlanych	58%
Samodzielne generowanie energii odnawialnej (fotowoltaika, pompy ciepła)	42%
Zastosowanie automatyki pogodowej i systemów zarządzania budynkiem	42%
Zastosowanie zasad gospodarki cyrkularnej	17%
Instalacja szarej wody	17%
Odpowiednie praktyki zakupowe w całym łańcuchu dostaw	8%
Materiały budowlane certyfikowane pod kątem śladu węglowego	8%

Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Zainteresowanie rozwiązaniami ekologicznymi wśród klientów

Rozwiązanie ekologiczne	Odszetek wskazań
Zagospodarowanie terenów zielonych/ nasadzenia na terenach inwestycji	83%
Stacje ładowania samochodów elektrycznych	83%
Miejsca postojowe dla rowerów	67%
Fotowoltaika	42%
Retencja i wykorzystanie wody opadowej	25%
Pompy ciepła	17%
Technologie optymalizujące wydajność i konserwację budynków / opomiarowanie	17%
Zagospodarowanie odpadów	17%
Centralna klimatyzacja	8%
Zielone dachy	8%

Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Klienci pozytywnie odbierają wszelkie proekologiczne rozwiązania, jednak uzyskanie certyfikatu środowiskowego budynku wiąże się z dodatkowym kosztem, który podniósłby cenę mieszkania. Dlatego też deweloperzy mieszkaniowi rzadko decydują się na certyfikowanie inwestycji.

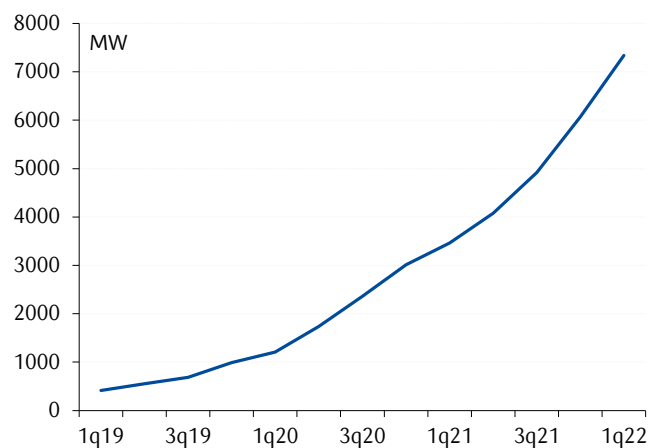
Energooszczędni właściciele domów jednorodzinnych

Dotychczas więcej inicjatyw we wprowadzaniu energooszczędnych rozwiązań w mieszkaniach wykazują inwestorzy indywidualni. Świadczy o tym dynamiczny rozwój fotowoltaiki w ostatnich latach, który jest zasługą przede wszystkim mikroinstalacji słonecznych. Z danych Polskiego Towarzystwa Przesyłu i Rozdziału Energii wynika, że liczba wszystkich mikroinstalacji przyłączonych do sieci operatorów systemów dystrybucyjnych na koniec marca 2022 przekroczyła milion. Ich łączna moc to już 7,3 GW, z czego zdecydowana większość to instalacje fotowoltaiczne. Szacuje się, że 14% domów jednorodzinnych w Polsce ma własną instalację fotowoltaiczną, to są już znaczące statystyki. Prawdopodobnie inwestorowi indywidualnemu łatwiej jest samodzielnie podejmować decyzje o instalacji (bez koniecznych uzgodnień wszystkich członków spółdzielni czy wspólnoty mieszkaniowej), oczywiście przy przyjaznych i zachęcających do aktywności regulacjach (ostatnio to rządowy program Mój Prąd 3). Okres zwrotu z inwestycji w PV obecnie jest szacowany na ok. 8 lat.

Od 1 kwietnia 2022 zmieniły się zasady i nowi prosumenci będą korzystali z opustów tylko do końca czerwca, a od 1 lipca 2022 automatycznie przejdą na net billing. Oznacza to sprzedaż energii i rozliczenie jej wg wartości, a nie wyprodukowanej ilości. Dotychczasowi prosumenci nadal rozliczają się ze spółkami dystrybucyjnymi wg ilości energii i w ciągu roku mogą odebrać 80% wprowadzonej do sieci energii z instalacji do 10 kW, albo 70% jeśli mają instalację o mocy powyżej 10 kW.

Gospodarstwa domowe często decydują się także na instalację pomp ciepła w połączeniu z fotowoltaiką. W ubiegłym roku sprzedano w Polsce prawie 93 tys. pomp ciepła, co oznacza wzrost rynku o dwie trzecie. Według Polskiej Organizacji Rozwoju Technologii Pomp Ciepła, sprzedaż pomp ciepła przypadająca na mieszkańca Polski była większa niż w przypadku Niemiec i Wielkiej Brytanii, kluczowych europejskich rynków pomp ciepła. Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oszacował koszt ogrzewania domu o powierzchni 150 m² z pompą ciepła i instalacją fotowoltaiczną o mocy ok. 8,5 kW na 1,9 tys. zł rocznie.

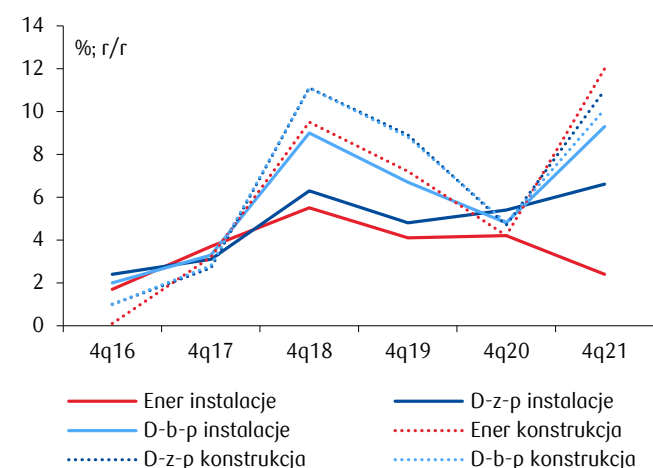
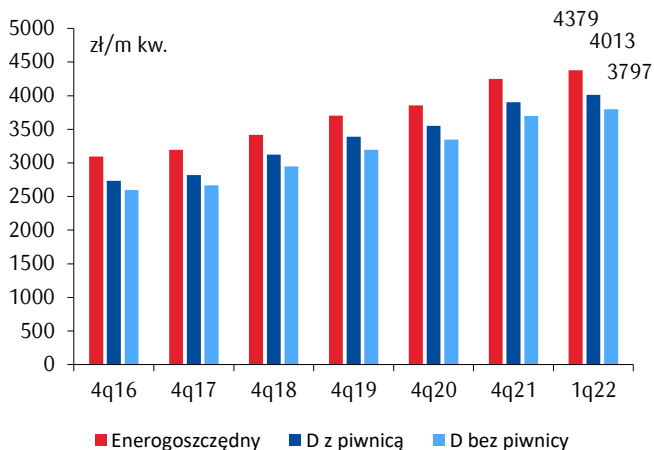
Skumulowana moc mikroinstalacji w Polsce



Źródło: PTPIREE

Koszty budowy jednorodzinnego domu energooszczędnego, jednorodzinnego domu z piwnicą i bez podpiwniczenia

Dynamika kosztu konstrukcji i instalacji zależnie od typu domu jednorodzinnego



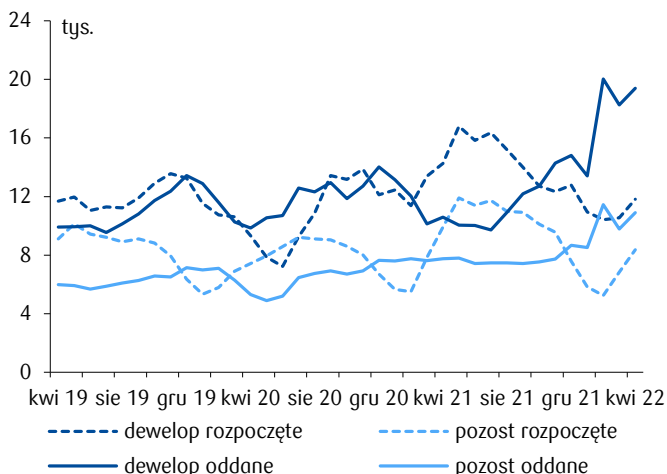
Źródło: Sekocenbud, Grupa PKO Banku Polskiego

Źródło: Sekocenbud, Grupa PKO Banku Polskiego

Budowa domu energooszczędnego, spełniającego kryteria izolacyjności i wyposażonego w szereg instalacji energooszczędnych jest droższa od typowego domu jednorodzinnego o 9%-15% (odpowiednio dom podpiwniczony i bez podpiwniczenia) – widać to w porównaniu kosztu budowy na podstawie kosztorysów domów monitorowanych przez Sekocenbud. W ostatnich 7 latach ta relacja poprawiła się na korzyść domu energooszczędnego (w 2016 był on droższy odpowiednio o 13% -19%). Niemniej decyzja nie jest łatwa, rozsądnie jest ją podejmować w kategoriach nakładów przyszłych okresów. Droższa budowa powinna się zwrócić w tańszej eksploatacji, jest to też forma zabezpieczenia przed czekającym nas nieuchronnie okresem drożęcej energii elektrycznej. Widać też, że w ostatnich latach, przy skokowym wzroście kosztów budowy, najwolniej rosły koszty instalacji w domu energooszczędnym – prawdopodobnie jest to skutek już ich wysokiego poziomu, ale też i rozwoju technologii produkcji i konkurencji na rynku, dzięki której niektóre instalacje tanieją.

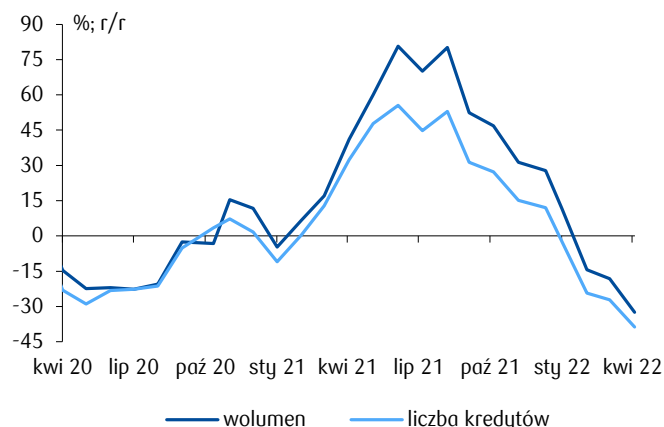
Rynek nieruchomości na wykresach

Mieszkania rozpoczęte i oddane do użytku (miesięcznie)



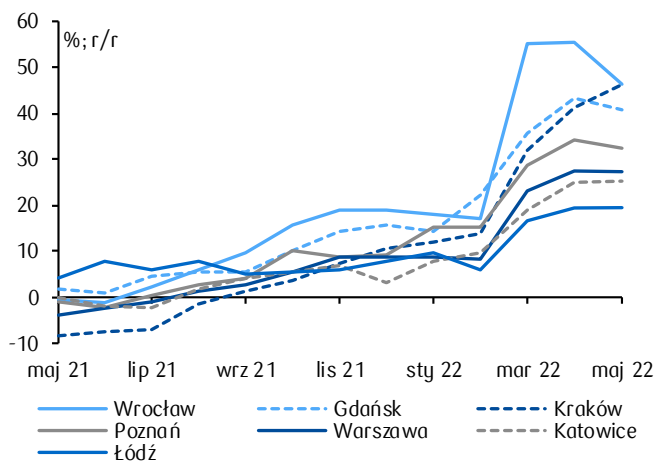
Źródło: GUS, PKO Bank Polski

Udzielone kredyty mieszkaniowe



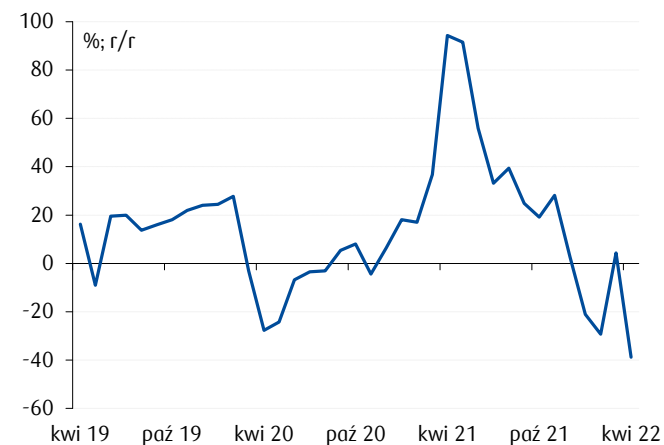
Źródło: BIK, PKO Bank Polski

Ofertowe stawki wynajmu



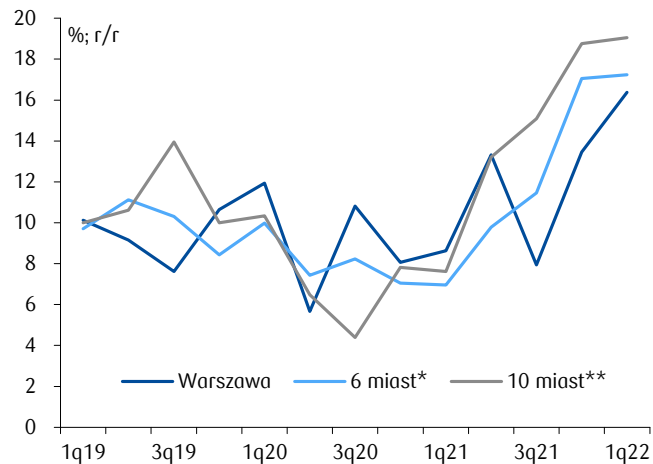
Źródło: portale ogłoszeniowe, PKO Bank Polski

Wartość wnioskowanych kredytów mieszkaniowych



Źródło BIK, PKO Bank Polski

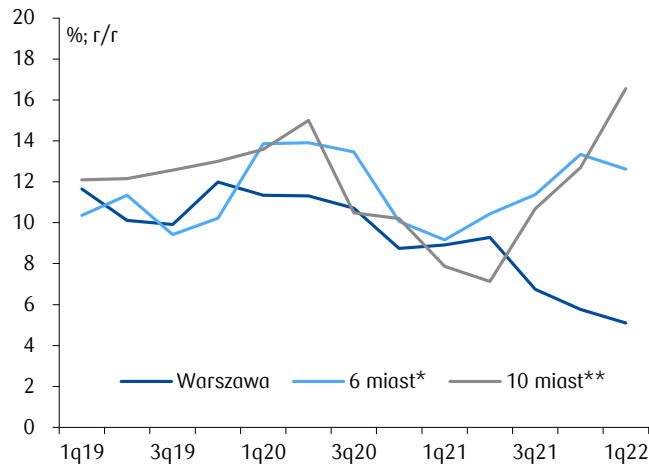
Dynamika cen mieszkań na rynku pierwotnym



Źródło: NBP, PKO Bank Polski

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

Dynamika cen mieszkań na rynku wtórnym



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 22 521 80 84

Zespół Analiz Nieruchomości

analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Wojciech Matysiak (Kierownik) wojciech.matysiak@pkobp.pl 22 521 51 80
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl 22 521 81 22
Aleksandra Majek aleksandra.majek@pkobp.pl 22 521 80 84
Marcin Morawiecki marcin.morawiecki@pkobp.pl 22 521 72 24
Katarzyna Piętka-Kosińska katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl 22 521 65 15

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

Nasze analizy znajdziesz również na [Twitterze](#) oraz na stronie internetowej [Centrum Analiz PKO Banku Polskiego](#):



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 któregośkolwiek 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 000002643 8, NIP: 525-000-77-3 8, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.