

# W bloku czy domu jednorodzinnym – gdzie mieszka więcej Polaków?

## Polskie domy ciągle energochłonne?

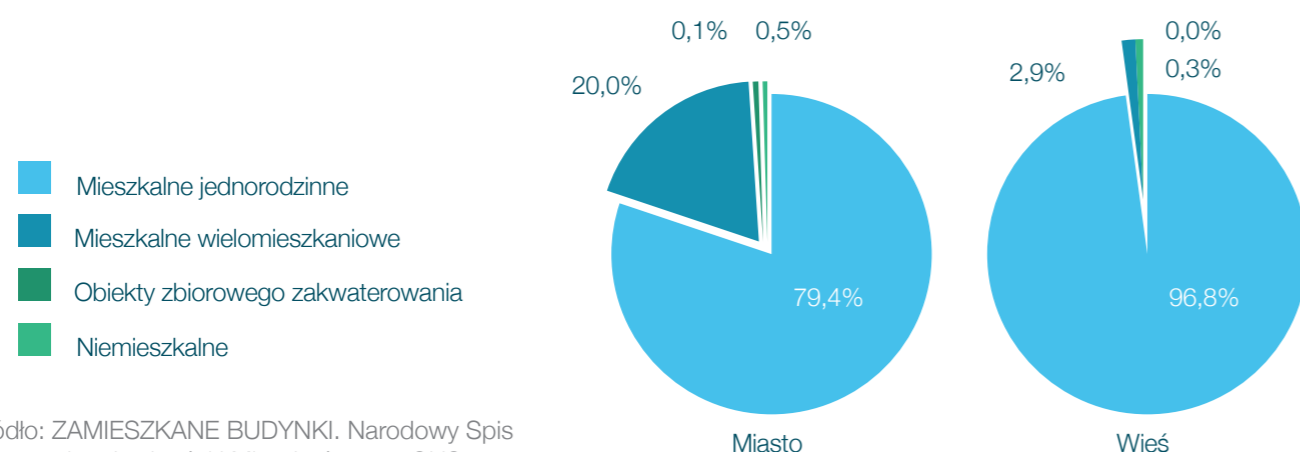
W ramach działań Instytutu Ekonomii Środowiska-Inicjatywy Efektywna Polska powstał raport „Produkt kredytowy wspierający termomodernizację budynków. Kontekst, stan obecny, opinie i rekomendacje” (Kraków, luty 2016). W raporcie tym gros uwagi poświęcono możliwości wsparcia finansowania programów termomodernizacji budynków. Jednym jednak z ciekawszych rozdziałów i zarazem na pewno interesującym Państwa jako Czytelników InstalReportera może być część poświęcona charakterystyce sektora budynków jednorodzinnych i jego energochłonności. Myślę, że warto zapoznać się z danymi pokazującymi, ilu Polaków mieszka w domach jednorodzinnych, a ilu w mieszkaniach i jaki jest wskaźnik zużycia energii i emisji CO<sub>2</sub> dla tych lokali. Dane te często są punktem wyjściowym do szacowania możliwości rynku wymian urządzeń i systemów grzewczych czy wentylacyjnych.

### Charakterystyka sektora budynków jednorodzinnych

Budynki jednorodzinne stanowią bardzo istotną część polskiego rynku mieszkaniowego. Dane sta-

tystyczne dotyczące tego segmentu budynków są ubogie i często rozbieżne.

Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2011 r.<sup>1</sup> w Polsce zlokalizowanych było ponad 6 mln budynków, z którego to zasobu ponad 5,5 mln



Źródło: ZAMIESZKANE BUDYNKI. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011. GUS 2013, s. 19

1 Budynki zamieszkane według rodzaju budynku w 2011 r.

### O raporcie i autorach

Instytut Ekonomii Środowiska, wraz z partnerami z instytucji związanych z Unią Europejską w ramach inicjatywy „Efektywna Polska”, jest promotorem i koordynatorem projektu europejskiego ukierunkowanego na wyzwolenie w Polsce korzyści gospodarczych wynikających z pełnego wykorzystania rynkowego potencjału remontów budynków jednorodzinnych. Działając w tym celu, prowadzi kampanie zmierzające do zaangażowania trzech kluczowych partnerów/obszarów rynku: sektora finansowego; producentów materiałów i technologii budowlanych, wykonawców; instytucji publicznych. Raport „Produkt kredytowy wspierający termomodernizację budynków” stanowi podsumowanie badań jakościowych zrealizowanych za pośrednictwem wywiadów pogłębionych prowadzonych z przedstawicielami reprezentatywnej grupy polskich banków. Badanie ukierunkowane było na identyfikację optymalnych mechanizmów stymulujących możliwy udział banków w programach finansowania inwestycji remontowych, w tym ter-

momodernizacyjnych, klientów indywidualnych, osób fizycznych i gospodarstw domowych, jak również podmiotów zrzeczających osoby fizyczne z szerokim wykorzystaniem środków publicznych oraz środków pomocowych Unii Europejskiej. Celem niniejszego Raportu jest przedstawienie wyników badań, zaprezentowanie opinii na temat występujących barier w finansowaniu inwestycji remontowych/termomodernizacyjnych, wskazanie czynników stymulujących i zaproponowanie rekomendacji służących rozwojowi rynku.

PRZEJDŹ



Instytut Ekonomii Środowiska

PRZEJDŹ



Efektywna Polska

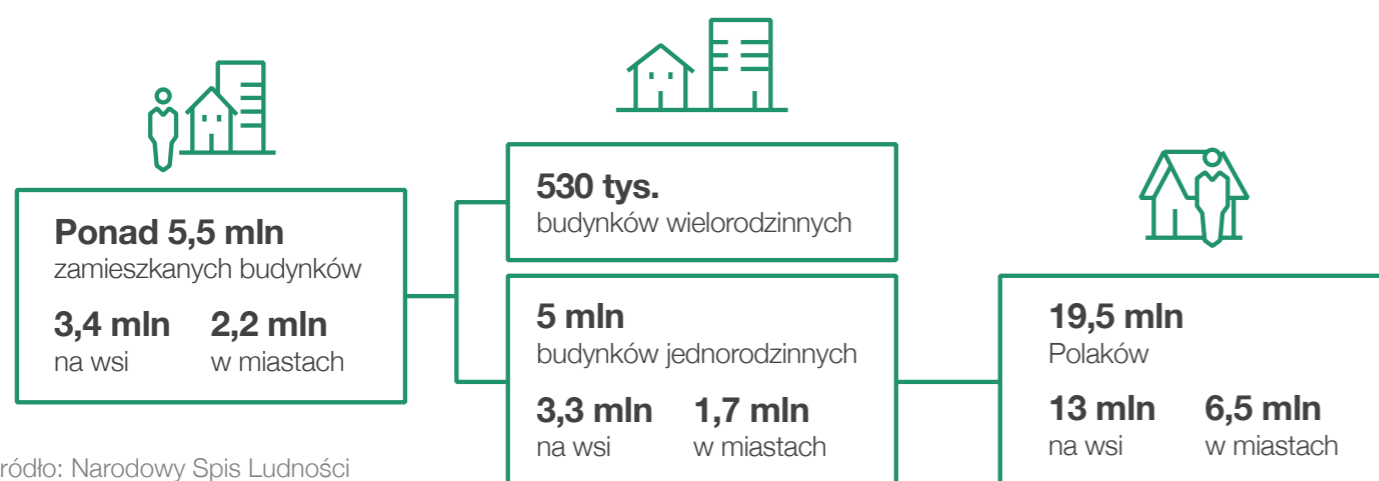


stanowiły budynki zamieszkane (w miastach – 2,2 mln budynków zamieszkałych, a na wsi – 3,4 mln). W zbiorze tych budynków ponad 5 mln to budynki jednorodzinne, a ponad 530 tysięcy wielomieszkaniowe. W strukturze budynków zamieszkałych ogółem

udział domów jednorodzinnych jest dominujący, zarówno w mieście, jak i na wsi (wykres nr 1). Zdecydowana większość budynków jednorodzinnych znajduje się na terenach wiejskich – prawie 3,3 mln, wobec ponad 1,7 mln w miastach. W odróżnieniu od

<sup>1</sup> ZAMIESZKANE BUDYNKI. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011. GUS 2013.

[http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/L\\_zamieszk\\_budynki\\_nsp\\_2011.pdf](http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/L_zamieszk_budynki_nsp_2011.pdf)



Źródło: Narodowy Spis Ludności i Mieszkań 2011, GUS 2013

## 2 Budynki zamieszkałe w Polsce – charakterystyka

średniej europejskiej, ponad 90% z tych domów to budynki wolno stojące (w Europie to niecałe 60%). Zdecydowanie mniej budynków występuje w zabudowie szeregowej i bliźniaczej, co niewątpliwie negatywnie oddziałuje m.in. na koszty utrzymania budynków. Dominacja budynków jednorodzinnych w stosunku do wielomieszkaniowych nie przekłada się na lokalizację mieszkań w typie budynku (jednorodzinny, wielorodzinny). Na ogólną liczbę mieszkań równą 13 mln, ponad 7,7 mln mieści się w budynkach wielorodzinnych, co stanowi prawie 60% ogółu mieszkań. W Polsce w budynkach jednorodzinnych znajduje się około 5 mln 250 tys. mieszkań. Mieszkania te są z reguły większe pod względem powierzchni w porównaniu do mieszkań zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych, a także charakteryzują się większą gęstością zaludnienia (na mieszkanie, a nie na jednostkę powierzchni). W efekcie okazuje się, że ponad połowa Polaków mieszka w domach jednorodzinnych – na 38 mln mieszkańców ok. 19,5 mln, z tego prawie 6,5 mln w miastach i ponad 13 mln na wsi. W ujęciu procentowym prawie 90% mieszkańców wsi i prawie 30% mieszkańców miast zajmuje mieszkania w budynkach jednorodzinnych. Według niektórych danych w ostatnim dziesięcioleciu wzrósł odsetek Polaków, którzy zdecydowali się na zamiesz-

kanie w domach jednorodzinnych i w efekcie udział ten wzrósł z 49,5% w roku 2005 do 53,7% w 2013 r.<sup>2</sup> Na jakość i energochłonność zasobów mieszkaniowych bardzo istotny wpływ ma rok wybudowania budynku, jego modernizacji czy remontu. Wynika to ze stosowanych w danym okresie technologii i obowiązujących standardów budowlanych. Z reguły, im nowsze budownictwo, tym wyższe standardy jakościowe. Brakuje statystyk ilustrujących wiek budynków jednorodzinnych. Dla potrzeb niniejszego opracowania można przyjąć, że przed 1945 r. powstało ponad 20% budynków.

W okresach 1945-1970 i 1971-1988 wybudowano po ok. 25% budynków, a w okresie 1989-2002 – 12% budynków. Około 10% budynków powstało w ostatnim dziesięcioleciu. Oznacza to, że zasób mieszkalny jest dość stary i charakteryzuje się niskimi standardami energetycznymi.

Charakterystykę stanu budownictwa jednorodzinnego w Polsce podsumowują wyniki badań wykonanych przez Instytut Ekonomii Środowiska wspólnie z Instytutem CEM w 2014 r., z których wynika, że ok. 70% budynków jednorodzinnych cechuje się niskimi lub bardzo niskimi standardami w zakresie zużycia energii cieplnej, a ponad 30% pozbawiona jest izolacji termicznej ścian zewnętrznych.<sup>3</sup>

## Uwarunkowania zmian w polityce w zakresie efektywności energetycznej

Większe zainteresowanie problematyką energochłonności budynków pojawiło się w poszczególnych państwach Unii Europejskiej w latach 90. i zaowocowało przyjęciem w grudniu 2002 r. unijnej Dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (2002/91/WE). Zobowiązywała ona kraje członkowskie do podjęcia szeregu działań służących poprawie efektywności energetycznej.

W maju 2010 r. Parlament i Rada Unii Europejskiej przyjęły znowelizowaną Dyrektywę „Charakterystyka energetyczna budynków” (Dyrektywa nr 2010/31/UE)<sup>4</sup>, która jeszcze bardziej zaostrza wymagania w tym obszarze. W szerszym zakresie obejmuje budynki istniejące, procesy ich modernizacji i znosi limity powierzchni. Kompleksowo problematykę efektywności energetycznej traktuje Dyrektywa w sprawie efektywności energetycznej z dnia 25 października 2012 r. (2012/27/UE).

W kontekście niniejszego raportu kluczowe znaczenie ma artykuł 4 „Renowacja budynków”.

Dyrektywa zobowiązuje państwa członkowskie do opracowania długoterminowej strategii wspierania inwestycji w renowację krajowych zasobów budynków mieszkaniowych i użytkowych, zarówno publicznych, jak i prywatnych. Strategia ta ma obejmować m.in.:

- określenie opłacalnych sposobów renowacji właściwych dla typu budynków i strefy klimatycznej;
- środki mające stymulować opłacalne gruntowne renowacje budynków, w tym gruntowne renowacje prowadzone etapami;
- przyjęcie przyszłościowej perspektywy w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych przez podmioty fizyczne, sektor budowlany i instytucje finansowe.

## Energochłonność sektora budynków jednorodzinnych

Sektor budynków (mieszkalnych i usługowych) jest ogromnym konsumentem energii – zużywa ponad 40% całkowitej energii końcowej i emituje 36% CO<sub>2</sub> UE<sup>5</sup>. Z tego na sektor budynków mieszkalnych przypada aż ok. 70% energii końcowej konsumowanej w segmencie budynków, co plasuje go na drugim miejscu z udziałem 27%, za transportem – ok.32% a przed przemysłem – 25% (wykres 3).

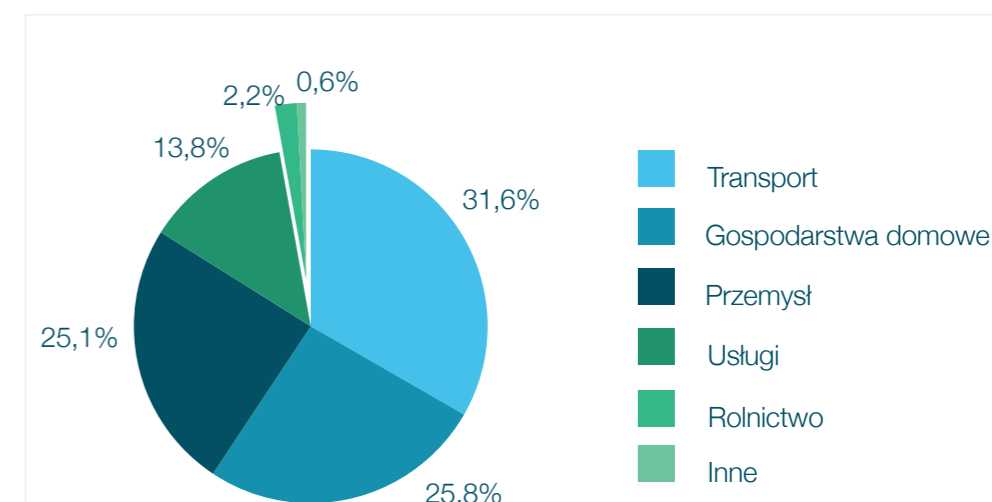
Według danych Eurostatu za rok 2013, w Polsce udział gospodarstw domowych w strukturze zu-

<sup>2</sup> <http://www.ihouse.pl/news/detal/domy-jednorodzinne-zaspakajaja-polowe-potrzeb-mieszkaniowych-w-polsce/347/4> z 21.04.2014

<sup>3</sup> Węgiel, stare piece i brak ocieplenia. Systemy grzewcze i izolacja termiczna w sektorze domów jednorodzinnych w Polsce. Raport „Efektywność energetyczna w Polsce. Przegląd 2013” Instytut Ekonomii Środowiska, Kraków 2014

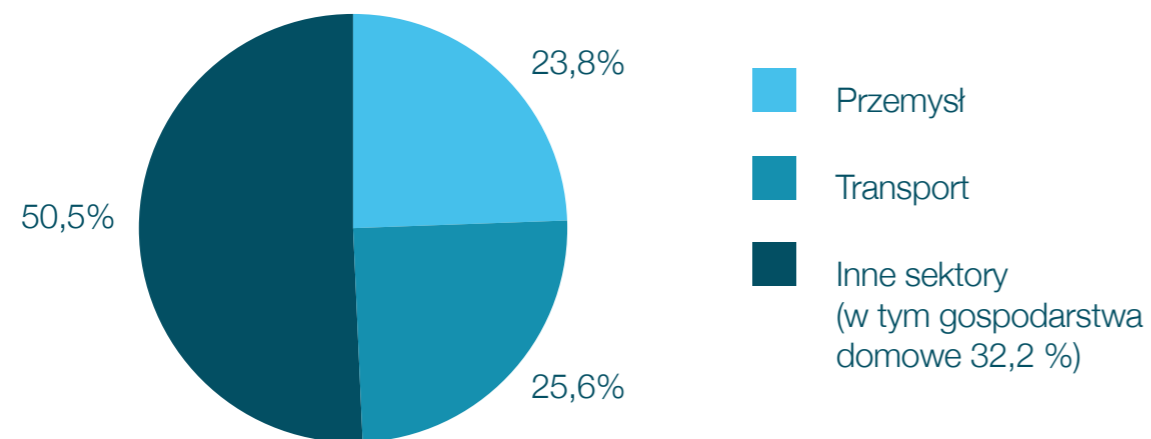
<sup>4</sup> Dyrektywa w sprawie efektywności energetycznej z dnia 25 października 2012 r. (2012/27/UE)

<sup>5</sup> Europe's buildings under the microscope. A country-by-country review of the energy performance of buildings. BPIE 2011



Źródło: Eurostat - Simplified energy balances - annual data. Last update: 27-04-2015

## 3 Zużycie energii końcowej w różnych sektorach w UE



Źródło: Eurostat - Simplified energy balances - annual data. Last update: 27-04-2015

#### 4 Zużycie energii końcowej w różnych sektorach w PL

życia energii końcowej jest największy i przekracza 32% (wykres 4).

Polski sektor budynków mieszkalnych charakteryzuje się jednymi z najgorszych wskaźników zużycia energii i emisji CO<sub>2</sub>. W Europie emisja CO<sub>2</sub> mieści się w szerokim przedziale od 5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> w Norwegii do 120 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> w Islandii. Przy średniej emisji w Europie na poziomie 54 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> w Polsce przekracza ona 110 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.<sup>6</sup>

Mimo znacznego postępu w ograniczaniu energochłonności budynków w Polsce nadal istnieją ogromne możliwości zwiększenia efektywności energetycznej i zbliżenia się do poziomu państw, leżących w podobnej strefie klimatycznej.

I tak, w Niemczech średnie zużycie energii końcowej w domu jednorodzinnym według lat powstania w kWh/m<sup>2</sup>/rok malało z poziomu: 246 w 1957 roku, poprzez 176 w 1978 r., 94 w 1995 r. do 53 w 2010 r.<sup>7</sup> Brak porównywalnych danych dla Polski.

Według różnych analiz zużycie energii końcowej w nowych polskich domach jednorodzinnych wynosi obec-

nie ok. 120 do 140 kWh/m<sup>2</sup>/rok, przy czym domy powstałe przed 1967 r. zużywają do 350 kWh/m<sup>2</sup>/rok.)<sup>8</sup>

#### Nisza na rynku usług finansowych

Pomimo, iż w Polsce w domach jednorodzinnych mieszka ponad połowa populacji kraju, nie stworzono dotychczas atrakcyjnej oferty finansowej dla osób remontujących domy jednorodzinne, ukierunkowanej na zwiększenie efektywności energetycznej nieruchomości.

Należy zauważyć, iż o ile sektor wielorodzinny (spółdzielnie, wspólnoty mieszkaniowe) był przez lata beneficjentem znacznego wolumenu środków pomocowych np. płynących z krajowego Funduszu Termomodernizacji, to w przypadku budownictwa jednorodzinnego władze krajowe nie wykreowały znaczących mechanizmów wsparcia finansowego. Jak przedstawiono wyżej domy jednorodzinne w zdecydowanej większości przypadków pochodzą z lat, w których wykorzystywano technologie o ni-

skiej efektywności, są zatem bardzo energochłonne. Remonty wykonywane są incydentalnie, zwykle przy zastosowaniu niskiej jakości technologii wynikającym także z ograniczeń budżetowych właścicieli budynków nieposiadających odpowiedniego zaplecza finansowego, a jednocześnie pozbawionych instrumentów systemowego wsparcia.

Rynek kredytowy do zagospodarowania w tym zakresie dla instytucji finansowych jest ogromny. Czynnikiem szacunkowe i ostrożne założenie, iż należy wyremontować i objąć termomodernizacją substancję sięgającą 70% istniejącego zasobu budynków jednorodzinnych (według posiadanych danych ok. 70% budynków jednorodzinnych jest całkowicie nieocieplonych lub ocieplonych zbyt cienkimi warstwami izolacji, a ok. 3 mln budynków jednorodzinnych ogrzewanych jest przestarzałymi piecami węglowymi o niskiej sprawności i wysokich emisjach zanieczyszczeń do powietrza<sup>9</sup>), przyjmując jednocześnie, iż przeciętny remont będzie kosztował ok. 20 tys. złotych, otrzymujemy kwotę potencjalnego wolumenu akcji kredytowej sięgającą 70 mld złotych. Oznacza to w skali kraju wiele drobnych inwestycji, finansowanych przede wszystkim przez właścicieli nieruchomości, generujących lokalne miejsca pracy oraz znaczące oszczędności, poprawiających równocześnie jakość życia.

Szczegółowe obliczenia są dostępne w obszernych materiałach przygotowanych przez Instytut Ekonomii Środowiska<sup>9</sup>.

Badania przeprowadzone przez Instytut Ekonomii Środowiska wskazują, że istniejące na rynku publiczne i prywatne instrumenty finansowe nie dają możliwości efektywnego wsparcia remontów i termomodernizacji domów jednorodzinnych w skali oczekiwanej przez rynek. Przykładem takiego instrumentu, niedostosowanego do potrzeb i profilu klientów, jest Fundusz Termomodernizacyjny, uruchomiony wraz z wprowadzeniem w życie „Ustawy o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych” (zastąpionej w 2008 r. przez „Ustawę o wspieraniu termomodernizacji i remontów”). W ramach

tego funduszu od 1998 do 2014 r. przyznano tylko ok. 750 premii termomodernizacyjnych dla budynków jednorodzinnych – mniej niż 1% liczby wszystkich premii. Przyczyną takiego stanu rzeczy są skomplikowane procedury, brak powiązania z ofertą banków, trudna dostępność pożyczek, relatywnie wysokie koszty transakcyjne oraz niska świadomość dostępności samego instrumentu w analizowanym segmencie budownictwa.

Niechęć do korzystania ze środków Funduszu Termomodernizacji wskazuje na istnienie barier, które ograniczają możliwość wykorzystania potencjału rozwojowego drzemącego w uśpionych inwestycjach osób fizycznych.

Instytut Ekonomii Środowiska, wraz z partnerami z instytucji związanych z Unią Europejską w ramach inicjatywy „Efektywna Polska”, jest promotorem i koordynatorem projektu europejskiego ukierunkowanego na wyzwolenie w Polsce korzyści gospodarczych wynikających z pełnego wykorzystania rynkowego potencjału remontów budynków jednorodzinnych. Działając w tym celu prowadzi działania zmierzające do zaangażowania trzech kluczowych partnerów/obszarów rynku: sektora finansowego; producentów materiałów i technologii budowlanych, wykonawców; instytucji publicznych. ■

<sup>6</sup> Europe's buildings under the microscope. A country-by-country review of the energy performance of buildings. BPIE 2011, str. 44

<sup>7</sup> Europe's buildings under the microscope. A country-by-country review of the energy performance of buildings. BPIE 2011, str. 47

<sup>8</sup> Raport Stan energetyczny budynków w Polsce. Build Desk.

<http://www.builddesk.pl/files/BuildDesk/Consultancy/PL%20BD%20Analytics/2009-12-stan-energetyczny-budownictwa-w-polsce.pdf>

i [http://budownictwo.wnp.pl/termomodernizacja-opłacalna-nawet-w-starych-budynkach,216382\\_1\\_0\\_0.html](http://budownictwo.wnp.pl/termomodernizacja-opłacalna-nawet-w-starych-budynkach,216382_1_0_0.html)