



CEESEN-BENDER

**Building intErventions in vulNerable Districts against
Energy poveRty**

**Raport na temat technicznych i
ekonomicznych barier w zakresie renowacji
budynków w Polsce**

Załącznik 4 do Rezultatu 3.2 – Raport na temat technicznych i ekonomicznych
barier w zakresie renowacji budynków w 5 krajach pilotażowych oraz w
Europie Środkowo-Wschodniej

WP3 Pokonywanie barier utrudniających interwencje związane z budynkami w
dzielnicach zagrożonych



**Co-funded by
the European Union**



**CENTRAL & EASTERN EUROPEAN
SUSTAINABLE ENERGY NETWORK
CEESEN-BENDER**

POLSKA

Krajowy Raport na temat renowacji budynków – bariery techniczne i ekonomiczne

1. Podsumowanie i zalecenia

Działalności związane z modernizacjami budynków w Polsce nasiliła się w ostatnich latach, napędzana przez unijne i krajowe programy wsparcia, w szczególności program "Czyste powietrze" oraz finansowanie z Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności (RRF). Niemniej jednak większość projektów jest częściowa i niedogłębna, a gruntowne renowacje, które dotyczą zarówno przegród zewnętrznych budynku, jak i systemów technicznych, są nadal rzadkością. Głównymi barierami pozostają trudności finansowe w połączeniu z niedoborem siły roboczej i niestabilnością rynku.

W latach 2020-2023 koszty budowy wzrosły o 36% [1], ceny konsumpcyjne o 28% [2], a koszty siły roboczej o 34% [3]. Jednocześnie stopa procentowa kredytów na rynku europejskim (EURIBOR) do 2023 r. wzrosła z ujemnych poziomów do ponad 4% [4], co osłabiło przystępność cenową i zniechęciło do zaciągania pożyczek. Programy dotacji pokrywają znaczną część kosztów, ale popyt znacznie przewyższa podaż, a inwestycje prywatne pozostają ograniczone.

Kluczowe zalecenia:

1. **Wdrożenie jasnego i spójnego harmonogramu zaproszeń do składania wniosków o dotacje** – pomogłoby to złagodzić niepewność na rynku, zmniejszyć gwałtowny wzrost obciążenia pracą i kontrolować koszty renowacji.
2. **Wspieranie podejścia do renowacji krok po kroku** – dotacje powinny być powiązane z dobrze zdefiniowanym, ekonomicznie zaplanowanym wynikiem, zmniejszając obciążenia finansowe dla właścicieli domów.
3. **Oferowanie płatnego wsparcia technicznego dla budynków zagrożonych ubóstwem energetycznym** – umożliwiając konsultantom pomoc mieszkańcom w procesie renowacji od początku do końca.

Ponadto stworzenie jasnego planu działania dla właścicieli mieszkań i budynków, wyjaśniającego w jaki sposób uzyskiwać dotacje i zarządzać procesem renowacji, może zwiększyć budżety remontowe i zmaksymalizować długoterminowe oszczędności. Dzielenie się dobrymi przykładami i udanymi studiami przypadków zachęciłoby również więcej właścicieli do inwestowania w głębsze renowacje.

2. Przegląd rynku renowacji

Remonty w Polsce charakteryzują się dominacją działań częściowych, takich jak wymiana okien i drzwi, ocieplenie elewacji czy remonty dachów. Gruntowne renowacje, które obejmują zarówno przegrodę zewnętrzną budynku, jak i modernizację systemu technicznego, są rzadsze, głównie ze względu na wysokie koszty początkowe i ograniczone możliwości finansowania. Wymiana systemów grzewczych często wiąże się z przejściem z kotłów węglowych na gazowe lub pompy ciepła, wspierane przez ukierunkowane programy dotacji, ale kompleksowe pakiety pozostają rzadkością.

Średni koszt gruntownej renowacji szacuje się na 2250–3000 PLN/m² (dane ekspertów 2024). W latach 2020-2023 koszty budowy wzrosły o 36% [1], podczas gdy ceny konsumpcyjne wzrosły o 28% [2], a koszty pracy o 34% [3]. W tym samym czasie stopa EURIBOR wzrosła z ujemnego poziomu do ponad 4% [4], co znacznie podniosło koszty finansowania zewnętrznego. W rezultacie gospodarstwa domowe w przeważającej mierze polegają na dotacjach lub oszczędnościach osobistych, a kredyty odgrywają jedynie niewielką rolę.

Programy grantowe, takie jak "Czyste powietrze" i systemy wsparcia w ramach RRF, pokrywają znaczną część kosztów renowacji (30–70 %), ale procesy składania wniosków są często złożone, a zdolności administracyjne poszczególnych gmin są różne. Zaproszenia do składania wniosków są często przepiętnione, co sprawia, że wielu kwalifikujących się wnioskodawców pozostaje bez wsparcia. Stwarza to niepewność i przyczynia się do niestabilności rynku.

Różnice regionalne są zauważalne: w większych miastach i bogatszych gminach działania renowacyjne są bardziej dynamiczne, podczas gdy w mniejszych miastach i na obszarach wiejskich niska wartość nieruchomości i słabe lokalne zdolności administracyjne zmniejszają wykonalność. Wykonawcy preferują również rynki miejskie o wyższych zyskach, co sprawia, że wiele obszarów wiejskich jest niedostatecznie obsługiwanych.

3. Motywacja właścicieli domów w budynkach wielomieszkaniowych

W Polsce decyzje o remontach są przede wszystkim determinowane przez zachęty finansowe oraz konieczność techniczną. Właściciele mieszkań i wspólnoty częściej podejmują działania, gdy dostępne są hojne dotacje lub gdy awarie techniczne wymagają pilnej naprawy. Główne motywatory dla właścicieli to:

- Dostępność dotacji,
- Obniżenie miesięcznych kosztów utrzymania,
- Oszczędność energii,
- Naprawa wadliwych i zużytych systemów (elektrycznych, wodnych, grzewczych, kanalizacyjnych),
- Złe lub niebezpieczne warunki konstrukcyjne (dachy, balkony, konstrukcje nośne),
- Estetyka budynku,
- Złe warunki mieszkaniowe nieodpowiadające dzisiejszym standardom.

Inne potencjalne motywatory, takie jak redukcja emisji gazów cieplarnianych, poprawa mikroklimatu wewnętrznego czy wzrost wartości nieruchomości, nie były priorytetem według ekspertów.

W praktyce większość projektów remontowych realizowana jest reaktywnie — albo w wyniku awarii systemów technicznych, albo gdy dostępne są znaczące dotacje. Chociaż estetyka i komfort mają pewne znaczenie, dominującymi czynnikami pozostają subsydia, bezpieczeństwo i przystępność kosztowa. Cele klimatyczne i kwestie długoterminowej wartości pozostają drugorzędne.

4. Bariery utrudniające renowację

Sytuacja finansowa

Najważniejszą barierą pozostaje finansowanie. Pomimo znacznych dotacji wielu właścicieli domów ma trudności z pokryciem potrzeb związanych z dofinansowaniem, szczególnie na obszarach wiejskich, gdzie wartość nieruchomości jest niska, a gospodarstwa domowe nie mogą uzyskać kredytów. Banki postrzegają projekty renowacyjne jako projekty wysokiego ryzyka ze względu na ograniczoną wartość zabezpieczenia, a wzrost Euribor [4] dodatkowo zwiększył koszty kredytu. W związku z tym wiele wspólnot mieszkaniowych jest niemal całkowicie uzależnionych od dotacji. Konkurencja o fundusze jest intensywna, a nadmierna liczba zaproszeń do składania wniosków pozostawia wiele projektów bez wsparcia.

Bariery, które nie są traktowane priorytetowo: Eksperci są zgodni co do tego, że choć teoretycznie istnieją innowacyjne instrumenty finansowe, głównym wyzwaniem jest

niedostępność standardowych pożyczek i nieprzewidywalność dotacji. Wiedza o dotacjach nie została uznana za barierę, ponieważ informacje są szeroko rozpowszechniane za pośrednictwem programów krajowych.

Sytuacja rynkowa

Polski rynek remontowy jest rozdrobniony i niestabilny. Nadmiernie oblegane nabory grantowe powodują krótkotrwałe szczyty aktywności, po których następuje stagnacja. Wykonawcy niechętnie angażują się w długoterminową współpracę, ponieważ popyt waha się w zależności od dostępności dotacji. To zniechęca mniejsze firmy do wejścia na rynek, podczas gdy większe koncentrują się w ośrodkach miejskich o wysokim popycie. Nierównomierne rozmieszczenie firm renowacyjnych sprawia, że mniejsze miasta i obszary wiejskie pozostają niedostatecznie obsługiwane.

Bariery, które nie są traktowane priorytetowo: Chociaż istnieją systemy wsparcia i przykłady dobrych praktyk, nie są one postrzegane jako decydujące wąskie gardła. Problem polega raczej na ograniczonych możliwościach – zbyt małej liczbie konsultantów i organizacji wsparcia w stosunku do popytu – niż na całkowitym braku takich struktur.

Sytuacja techniczna

Eksperci zidentyfikowali najpoważniejsze wąskie gardła w dostępności wyspecjalizowanych projektantów (np. HVAC, elektrycznych, konstrukcyjnych), ograniczoną liczbę firm budowlanych wykonujących skomplikowane remonty oraz niedobór kierowników z odpowiednim doświadczeniem w zakresie remontów. Ograniczenia te obniżają zarówno tempo, jak i jakość projektów renowacyjnych, zwłaszcza w okresach szczytowego zapotrzebowania, kiedy ograniczona pula wykwalifikowanych ekspertów szybko ulega przeciążeniu.

Bariery, które nie zostały potraktowane priorytetowo: w ankiecie wymieniono generalnych projektantów, konsultantów i wykwalifikowanych pracowników na budowie, ale nie wybrano ich jako przeszkód krytycznych. O ile w innych krajach były one istotne, o tyle w Polsce uznano je za drugorzędne w porównaniu z niedoborem wyspecjalizowanych projektantów, firm remontowych i inspektorów nadzoru.

Inne/społeczne czynniki

Gospodarstwa domowe są silnie uzależnione od dotacji i niechętnie zaciągają kredyty, biorąc pod uwagę poziom dochodów i postrzegane ryzyko spłaty. Oszczędność energii jest często przyćmiewana przez koszty kredytu, co obniża entuzjazm do gruntownej renowacji. Estetyka i wartość nieruchomości zostały docenione, ale nie decydujące.

Barier, które nie zostały potraktowane priorytetowo: W badaniu wspomniano o innowacyjnych rozwiązaniach technologicznych i finansowych, ale eksperci nie potraktowali ich priorytetowo. Głównym wyzwaniem nie jest brak technologii, ale to, czy gospodarstwa domowe mogą sobie pozwolić na ich użytkowanie.

5. Kontekst ubóstwa energetycznego

Ubóstwo energetyczne jest prawnie zdefiniowane w Polsce w ustawie Prawo energetyczne, która opiera się na mechanizmie świadczeń socjalnych w ramach ustawy o pomocy społecznej. Ramy te uwzględniają podstawowe wydatki – w tym ogrzewanie, gaz i energię elektryczną – przy określaniu uprawnień do pomocy społecznej. Nie istnieją jednak specjalne programy renowacji skierowane konkretnie do gospodarstw domowych dotkniętych ubóstwem energetycznym.

W 2024 r. polski rząd wprowadził "Bon Energetyczny", czyli krótkoterminową dotację, której celem jest odciążenie rachunków za energię dla gospodarstw domowych dotkniętych ubóstwem energetycznym, w tym mieszkających w budynkach wielorodzinnych. Chociaż pomaga to w rozwiązaniu problemu przystępności cenowej, nie oferuje wsparcia na renowację ani poprawę efektywności energetycznej, co oznacza, że strukturalne czynniki ubóstwa energetycznego pozostają nierozwiązane.

6. Kontekst i metodologia

Ustalenia zawarte w niniejszym sprawozdaniu opierają się na ocenach ekspertów zebranych wiosną 2024 r. za pomocą ustrukturyzowanego kwestionariusza. Odpowiedzi zostały przeanalizowane w celu zidentyfikowania najistotniejszych barier i motywatorów, a wyniki zostały zatwierdzone i podsumowane przez polskich ekspertów oraz skonsolidowane przez Regionalną Agencję Energetyczną Tartu (TREA) w listopadzie 2024 r.

Niniejszy raport krajowy stanowi część raportu Deliverable 3.2 – *Report on Building Renovation Technical and Economic Barriers in five pilot countries and in Central and Eastern Europe (CEE)*, przygotowanego w ramach projektu CEESEN-BENDER. Raport na poziomie Europy Środkowo-Wschodniej porównuje wyniki ze wszystkich krajów pilotażowych, podkreślając podobieństwa i różnice w praktykach renowacyjnych, barierach i kontekście politycznym.

Odwołania

- [1] Eurostat. (b.d.). Ceny lub koszty producentów budowlanych, nowe budynki mieszkalne – dane roczne. Pobrano 6 lutego 2025 z doi.org/10.2908/STS_COPI_A
- [2] Eurostat. (b.d.). HICP – dane roczne (średni wskaźnik i tempo zmian). Pobrano 6 lutego 2025 z doi.org/10.2908/PRC_HICP_AIND
- [3] Eurostat. (b.d.). Godzinowe koszty pracy (NACE Rev 2 sekcje od B do S). Pobrano 24 stycznia 2025 z doi.org/10.2908/LC_LCI_LEV
- [4] Bank Finlandii. (b.d.). Średnia 12-miesięczna stopa EURIBOR. Pobrano 6 lutego 2025 z suomenpankki.fi/en/statistics/data-and-charts/interest-rates/charts/korot_kuviot_en/euriborkorot_kk_chrt_en



**Co-funded by
the European Union**

Projekt CEESEN-BENDER otrzymał dofinansowanie z Programu Unii Europejskiej na rzecz działań na rzecz środowiska i klimatu (LIFE 2021-2027) na podstawie umowy o dofinansowanie nr LIFE 101120994. Informacje i poglądy przedstawione w tym materiale są informacjami i poglądami autora (autorów) i niekoniecznie odzwierciedlają oficjalną opinię Unii Europejskiej lub CINEA. Ani Unia Europejska, ani organ przyznający pomoc nie mogą być za nie pociągnięte do odpowiedzialności.