

# Wpływ świadectw charakterystyki energetycznej na ceny nieruchomości

**Numer:** L

12.10.2013

Efektywność energetyczna jest obecnie jednym z wiodących zagadnień polityki rozwoju Unii Europejskiej, a budownictwo jest wskazywane jako jeden z obszarów o największym potencjale poprawy w tym zakresie. Dyrektywa „Energy Performance of Buildings Directive” (EPBD – 2002/91/WE) z 2002 roku, wprowadziła m. in. obowiązek utworzenia systemu certyfikacji dla charakterystyki energetycznej budynków w państwach członkowskich UE. W 2010 r. został opublikowany Recast dyrektywy EPBD (2010/31/UE) [[załącznik 1 – epbd\\_recast\\_2010](#) [1]]. Jednym z jego celów było wzmocnienie roli świadectw energetycznych, m. in. poprzez wprowadzenie obowiązku zamieszczania charakterystyki energetycznej budynków w reklamach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub wynajęcia, a także zapewnienie ich wiarygodności dzięki wprowadzeniu systemu kontroli i sankcji .

W Polsce obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej został wprowadzony na mocy ustawy zmieniającej ustawę „Prawo budowlane” i wszedł w życie 1 stycznia 2009 roku. Objął budynki, lokale mieszkalne, a także inne części budynku stanowiące samodzielną całość techniczno-użytkową:

- nowe (oddawane do użytkowania);
- sprzedawane, wynajmowane lub przekazywane.

Zgodnie z postanowieniami dyrektywy, świadectwo charakterystyki energetycznej zawiera charakterystykę energetyczną budynku lub lokalu mieszkalnego oraz wartości referencyjne, pozwalające potencjalnym nabywcom lub najemcom na ocenę obiektów pod względem zużycia energii. Ma to na celu zwiększenie wagi informacji o właściwościach energetycznych budynku na rynku nieruchomości, tak aby stanowiły istotny czynnik w wyborach konsumentów. Rolą świadectw charakterystyki energetycznej jest też motywowanie inwestorów i właścicieli nieruchomości do inwestycji w ich efektywność energetyczną, co wiąże się z założeniem, że poprawa efektywności energetycznej budynku lub lokalu mieszkalnego zwiększa jego wartość rynkową.

**ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ**

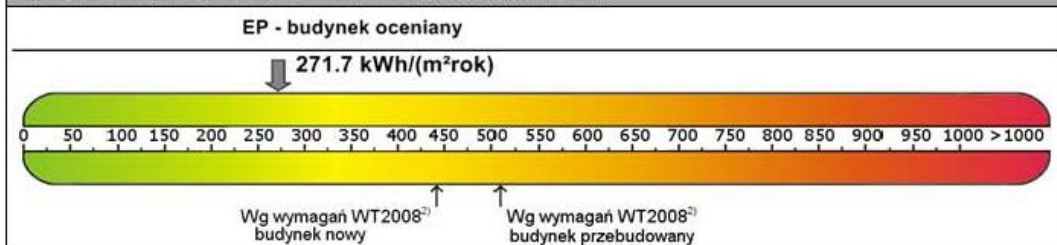
dla budynku .....

Ważne do: .....

**Budynek oceniany:**

Rodzaj budynku	.....	
Adres budynku	ul. ....	
Całość/Część budynku	Całość budynku	
Rok zakończenia budowy/rok oddania do użytkowania	.....	
Rok budowy instalacji	.....	
Liczba lokali użytkowych	.....	
Powierzchnia użytkowa ( $A_v$ , m <sup>2</sup> )	.....	
Cel wykonania świadectwa	Budynek istniejący Rozbudowa	

**Obliczeniowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną<sup>1)</sup>**



**Stwierdzenie dotrzymania wymagań wg WT2008<sup>2)</sup>**

**Zapotrzebowanie na energię pierwotną (EP)**

Budynek oceniany	271,7 kWh/(m <sup>2</sup> rok)
Budynek wg WT2008	508,1 kWh/(m <sup>2</sup> rok)

**Zapotrzebowanie na energię końcową (EK)<sup>3)</sup>**

Budynek oceniany	174,4 kWh/(m <sup>2</sup> rok)
------------------	--------------------------------

1) Charakterystyka energetyczna budynku określana jest na podstawie porównania jednostkowej ilości nieodnawialnej energii pierwotnej EP niezbędnej do zaspokojenia potrzeb energetycznych budynku w zakresie ogrzewania, chłodzenia, wentylacji i ciepłej wody użytkowej (efektywność całkowita) z odpowiednią wartością referencyjną.

2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), spełnienie warunków jest wymagane tylko dla budynku nowego lub przebudowanego.

Spełnienie warunków wg WT2008 nie jest wymagane do budynków, wobec których przed dniem 1 stycznia 2009 r. została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę lub odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego lub został złożony wniosek o wydanie takich decyzji.

3) Bez chłodzenia i oświetlenia. 4) W przypadku budynków użyteczności publicznej – tablica w widocznym miejscu.

Uwaga: charakterystyka energetyczna określana jest dla warunków klimatycznych odniesienia – stacja **Poznań** oraz dla normalnych warunków eksploatacji budynku podanych na str. 2.

**Sporządzający świadectwo:**

Imię i nazwisko:

Nr uprawnień budowlanych albo nr wpisu do rejestru:

Data wystawienia:

Data

Pieczętka i podpis

*Wzór strony tytułowej świadectwa charakterystyki energetycznej budynku dla Polski*

W celu weryfikacji słuszności tego założenia Komisja Europejska przeprowadziła szereg analiz, których wyniki zostały opublikowane w kwietniu 2013 r. w raporcie „Energy performance certificates in buildings and their impact on transaction prices and rents in selected EU countries” [[załącznik 2 - raport KE w sprawie wpływu świadectw na ceny](#) [2]].

Głównym przedmiotem badań była zależność pomiędzy efektywnością energetyczną budynków i mieszkań, wyrażoną w świadectwie charakterystyki energetycznej, a cenami ich sprzedaży lub wynajmu. Analizowano dane pochodzące z wybranych obszarów państw UE:

- Austrii (Wiedeń, Dolna Austria),
- Belgii (Flandria, Walonia, Bruksela i okolice),
- Francji (Marsylia, Lille),
- Irlandii,
- Wielkiej Brytanii (Oxford).

Dobór ten był uwarunkowany przede wszystkim stopniem wdrożenia systemu certyfikacji energetycznej budynków oraz dostępnością danych na temat sprzedaży budynków w powiązaniu z ich właściwościami w zakresie efektywności energetycznej. Analiza dostępnych danych wykazała zróżnicowany wpływ charakterystyki energetycznej budynku podanej w świadectwie na jego cenę, co pokazano w tabeli poniżej.

Zwiększenie wartości transakcji dotyczących budynku wynikające z poprawy charakterystyki energetycznej o 1 klasę (lub porównywalnej dla systemów certyfikacji energetycznej budynków nie wykorzystujących klas), w [%]:

Obszar	Sprzedaż	Wynajem
Austria (Wiedeń)	8	4,4
Belgia (Flandria)	4,3	3,2
Belgia (Walonia)	5,4	1,5
Belgia (Bruksela i okolice)	2,9	2,2
Francja (Marsylia)	4,3	Brak danych
Francja (Lille)	3,2	Brak danych
Irlandia	2,8	1,4
Wielka Brytania (Oxford)	-4	Brak danych

Na większości uwzględnionych obszarów wyraźnie widoczny jest korzystny (z punktu widzenia inwestorów i posiadaczy) wpływ lepszej charakterystyki energetycznej budynku lub mieszkania na cenę jego sprzedaży lub wynajmu. Jedynym zaobserwowanym wyjątkiem jest miasto Oxford w Wielkiej Brytanii, gdzie budynki o lepszej charakterystyce energetycznej uzyskiwały niższą cenę sprzedaży. Autorzy raportu nie wskazują jednoznacznie przyczyny tego zjawiska, wśród możliwych ewentualności wymieniając wpływ czynnika nieuwzględnionego w badaniu (np. wiek kupujących).

Podstawowym wnioskiem płynącym z raportu jest to, że charakterystyka energetyczna budynku potwierdzona świadectwem jest dodatnio skorelowana z jego wartością rynkową. Właściwości energetyczne w większym stopniu wpływają na cenę sprzedaży niż wynajmu budynku, co wynika z faktu, że posiadacz budynku odnosi korzyści zarówno podczas jego użytkowania jak i przy późniejszej ewentualnej odsprzedaży, natomiast najemca tylko w okresie użytkowania. Zróżnicowanie w poziomie korelacji pomiędzy badanymi obszarami może wynikać ze zróżnicowania charakteryzujących je właściwości, np. różnic klimatycznych, różnych stopni wdrożenia systemu certyfikacji energetycznej budynków, czy też różnych sytuacji na lokalnych rynkach nieruchomości. Autorzy raportu przyznali, że nieduża ilość danych oraz ich wybiórczy charakter nie pozwoliły na wyciągnięcie dalszych wniosków w tym zakresie. Jedną z konkluzji raportu jest wskazanie potrzebny są dalszych badań dotyczące tej tematyki, opartych na dokładniejszych i obejmujących więcej obszarów danych.

Zdaniem autorów raportu potencjał certyfikacji energetycznej budynków nie został jeszcze w pełni wykorzystany. Dalsze zwiększanie efektywności energetycznej wymaga m. in.:

- podejmowania działań zwiększających świadomość potencjalnych nabywców lub najemców w zakresie korzyści jakie niosą budynki o dobrej charakterystyce energetycznej oraz informacji jakie zawierają świadectwa;
- zwiększania zaufania społecznego do świadectw charakterystyki energetycznej poprzez wprowadzanie skutecznych i przejrzystych systemów kontroli jakości;
- zapewnienia dostępności informacji ze świadectw charakterystyki energetycznej na etapie podejmowania decyzji wyboru w procesie kupna lub wynajmu domu lub mieszkania.

W Polsce obecnie wpływ świadectw charakterystyki energetycznej na rynek nieruchomości jest niewielki, jednak można się spodziewać że ich znaczenie będzie w najbliższym czasie wzrastać. Wprowadzenie do polskiego prawa zawartego w dokumencie Recast dyrektywy EPBD wymagania odnośnie zamieszczania świadectw charakterystyki energetycznej w ofertach sprzedaży i wynajmu domów oraz mieszkań umożliwi klientom dostęp do informacji o ich właściwościach energetycznych przed podjęciem decyzji, a więc również uwzględnienie ich jako ważnego czynnika w procesie decyzyjnym.

## Wpływ świadectw charakterystyki energetycznej na ceny nieruchomości

Opublikowane na Zrównoważone Budownictwo (<http://www.zb.itb.pl>)

---

mgr inż. Łukasz Adamus

[l.adamus@itb.pl](mailto:l.adamus@itb.pl) [3]

Instytut Techniki Budowlanej

**Adres URL źródła:** <http://www.zb.itb.pl/informator/wplyw-swiadectw-charakterystyki-energetycznej-na-ceny-nieruchomosci>

### Odnosiniki:

[1] [http://zb.itb.pl/files/zb/zalacznik\\_1\\_epbd\\_recast\\_2010.pdf](http://zb.itb.pl/files/zb/zalacznik_1_epbd_recast_2010.pdf)

[2] [http://zb.itb.pl/files/zb/zalacznik\\_2\\_raport\\_ke\\_w\\_sprawie\\_wplywu\\_swiadectw\\_na\\_ceny.pdf](http://zb.itb.pl/files/zb/zalacznik_2_raport_ke_w_sprawie_wplywu_swiadectw_na_ceny.pdf)

[3] <mailto:l.adamus@itb.pl>