

Wdrożenie dyrektywy dotyczącej efektywności energetycznej – implikacje dla polskiego rynku nieruchomości

Maciej Kamiński

Konieczność wdrożenia znowelizowanej Dyrektywy EPBD (2024/1275) stanowi istotne wyzwanie dla rynku nieruchomości z uwagi na konieczność pełnej dekarbonizacji zasobów mieszkaniowych do 2050 r. W niniejszym artykule przedstawiam główne założenia Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z 24.4.2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.

Wprowadzenie znowelizowanej dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (EPBD 2024/1275) wyznacza nowy kierunek rozwoju dla polskiego sektora nieruchomości na nadchodzącą dekadę. Dokument ten, stanowiący kluczowy element europejskiej strategii „Fit for 55”, kładzie nacisk na systematyczną dekarbonizację zasobów budowlanych, których celem jest osiągnięcie pełnej neutralności klimatycznej do roku 2050. Dla specjalistów branży oznacza to przejście od dotychczasowych standardów izolacyjności w stronę kompleksowego zarządzania energią i emisjami w całym cyklu życia obiektu. Dla samego rynku nieruchomości z kolei wymogi określone dyrektywą EPBD stanowią wyzwanie technologiczne i ekonomiczne i tworzy pytania o potencjalne negatywne konsekwencje dla rynku mieszkaniowego.

Fundamentem nadchodzących zmian jest wprowadzenie standardu budynku bezemisyjnego (*Zero Emission Building* – ZEB), który od 2028 r. obejmie nowe budynki publiczne, a od 2030 r. wszystkie nowe konstrukcje. Standard ten definiuje obiekty o bardzo wysokiej efektywności, w których minimalne za-

potrzebowanie na energię jest pokrywane wyłącznie z odnawialnych źródeł, co w praktyce kończy erę instalowania samodzielnymi kotłami na paliwa kopalne w nowym budownictwie. Jednocześnie dyrektywa wprowadza minimalne normy charakterystyki energetycznej (MEPS) dla budynków istniejących, co wymusi stopniową modernizację obiektów o najsłabszych parametrach, zaczynając od sektora niemieszkalnego już w 2030 r. Z punktu widzenia profesjonalistów zarządzających aktywami, kluczowe znaczenie będą miały nowe narzędzia kontroli i przejrzystości rynku. Od 2026 r. w Polsce spodziewane jest wdrożenie ujednoliconej skali klas energetycznych od A do G, gdzie najwyższa klasa będzie zarezerwowana dla budynków bezemisyjnych. Kolejnym istotnym krokiem będzie obowiązek monitorowania śladu węglowego w całym cyklu życia (GWP), co pozwoli na precyzyjną ocenę wpływu materiałów budowlanych na środowisko. Te parametry staną się integralną częścią procesów wyceny oraz analiz *due diligence*, wpływając na powstawanie tzw. zielonej premii dla liderów efektywności oraz ryzyka utraty wartości w przypadku aktywów nieprzystosowanych do nowych norm. Implementacja dyrektywy EPBD,

choć wiąże się ze znacznymi nakładami inwestycyjnymi, otwiera również dostęp do szerokich mechanizmów wsparcia finansowego, takich jak programy FE-nIKS, KPO czy planowany od roku 2026 Społeczny Fundusz Klimatyczny. Adaptacja do tych przepisów staje się zatem nie tylko wymogiem prawnym, ale elementem budowania długoterminowej konkurencyjności portfeli nieruchomości na coraz bardziej selektywnym rynku kapitałowym. Nadchodzące zmiany można porównać do nowej mapy drogowej dla sektora i choć cel podróży (rok 2050) jest odległy, to wyznaczone na lata 2028 i 2030 punkty kontrolne wymagają od inwestorów i zarządców podjęcia konkretnych kroków planistycznych już dzisiaj.

Standard budynku bezemisyjnego

Wprowadzenie standardu budynku bezemisyjnego (*Zero Emission Building* – ZEB) w miejsce dotychczasowego nZEB to nie tylko techniczna korekta wskaźników, ale fundamentalna zmiana filozofii budowania, która staje się osią nowej strategii dekarbonizacji europejskich za-