**EPBD: mieszkania na wynajem też będą modernizowane?**

**Nowelizacja dyrektywy budynkowej (EPBD) będzie ważna dla rynku mieszkaniowego. Wyjaśniamy jak wpłynie ona na rynek najmu.**

**Nie ulega wątpliwości, że doniesienia o przyjęciu przez Europarlament nowelizacji dyrektywy budynkowej (*Energy Performance of Buildings Directive* - EPBD) będą jednymi z najważniejszych marcowych wiadomości dla rynku mieszkaniowego. Najbliższe kwartały upłyną pod znakiem wdrażania zmian zaakceptowanych przez europosłów do polskiego prawa. Niemniej jednak, już teraz warto zastanowić się, jak nowelizacja Dyrektywy EPBD wpłynie na rodzimy rynek nieruchomości, a zwłaszcza na rynek najmu. Wynajem to mniej akcentowany aspekt, gdyż wiele osób zwraca uwagę raczej na kwestie związane z remontami budynków jednorodzinnych i większymi wymaganiami dla nowych domów oraz bloków.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Wpływ nowelizacji dyrektywy budynkowej (EPBD) na pewno nie ominie polskiego rynku najmu. Można spodziewać się, że koszty renowacji budynków będą przenoszone na najemców. Chodzi zwłaszcza o najem lokali od prywatnych właścicieli.***

l ***Konieczność termomodernizacji budynków będzie kłopotliwa między innymi dla gmin oraz spółdzielni mieszkaniowych ze względu na wysoki przeciętny wiek bloków i kamienic pozostających w zasobie komunalnym oraz spółdzielczym.***

l ***Według znowelizowanej Dyrektywy EPBD, najbiedniejsi najemcy zostaną objęci specjalną ochroną, tak aby koszty transformacji energetycznej i renowacji budynków nie były dla nich zbyt dużym obciążeniem.***

l ***Unia Europejska chce, aby informacje na temat klasy energetycznej budynków pojawiały się na przykład w ogłoszeniach dotyczących najmu. Takie rozwiązanie obecnie jest popularne między innymi w Niemczech.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji, które dotyczą bardzo ciekawego i aktualnego tematu, jakim jest wpływ znowelizowanej Dyrektywy EPBD na rynek nieruchomości.***

**Nowe przepisy obejmą także bloki oraz kamienice**

W pierwszej kolejności, na pewno warto zwrócić uwagę, że konieczność remontów będzie dotyczyła całego zasobu mieszkaniowego, a nie tylko domów. Przypomnijmy, że nowelizacja Dyrektywy EPBD przewiduje konieczność ograniczenia średniego zużycia energii pierwotnej dla całego zasobu budynków mieszkalnych:

l do 2030 r. - o co najmniej 16% w porównaniu z 2020 r.

l do 2035 r. - o co najmniej 20% - 22% względem 2020 r.

Powyższe cele w przynajmniej 55% powinny zostać osiągnięte dzięki remontom starszego zasobu mieszkaniowego (tzn. domów i lokali). Po 2035 r. kolejne cele remontowe mają odzwierciedlać konieczność osiągnięcia zeroemisyjności praktycznie całego zasobu budynków w Polsce i UE do połowy stulecia. Przypomnijmy, że nowe budynki mieszkalne oraz budynki przechodzące głęboką modernizację, od 2030 r. jako zeroemisyjne powinny cechować się zerową emisją dwutlenku węgla z paliw kopalnych oraz bardzo dobrą charakterystyką energetyczną. Do odchodzenia od paliw kopalnych (głównie gazu i węgla) jako źródła ciepła w budynkach ma motywować system „opłat węglowych”, który za 3 - 4 lata zacznie działać w ramach nowego mechanizmu ETS 2. Natomiast lokatorzy bloków ogrzewanych z miejskiej sieci prawdopodobnie odczują koszty dekarbonizacji ciepłowni poprzez wzrost rachunków za ciepło sieciowe. „*Wspomniane koszty mogą wynosić ok. 300 mld zł - 400 mld zł według szacunków PTEZ*” - podaje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Właściciele oraz najemcy lokali również poniosą koszty**

Wydaje się oczywiste, że właściciele lokali na wynajem będą próbowali przynajmniej częściowo „przerzucić” na najemców wyższe opłaty za ogrzewanie z miejskiej sieci lub chociażby większe składki na fundusz remontowy związane z koniecznością przyszłej termomodernizacji budynku. Warto odnotować w tym kontekście, że ograniczenia podwyżek czynszu i opłat mające zastosowanie do zwykłego najmu (tzn. innego niż instytucjonalny i okazjonalny), zgodnie z art. 8a ust. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów nie dotyczą jednak podwyżek opłat niezależnych od właściciela. „*Jeżeli chodzi o najem okazjonalny oraz instytucjonalny, to pamiętajmy, że w tym przypadku szczegółowe zasady podwyżki czynszu i opłat zależą wyłącznie od ustaleń stron umowy*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Nowe przepisy wyzwaniem dla gmin oraz spółdzielni**

Nie ulega wątpliwości, że opisywane wyżej przepisy i cele remontowe ze znowelizowanej Dyrektywy EPBD mogą być problematyczne między innymi dla gmin oraz spółdzielni. W zasobie budynkowym samorządów oraz spółdzielni mieszkaniowych znajdziemy bowiem wiele starszych budynków, które stosunkowo szybko będą musiały przejść termomodernizację. Wydaje się, że sytuacja jest gorsza w przypadku budynków komunalnych. Informacje zebrane przez NBP w 2022 roku wskazują, że 31,7% lokali stanowiących własność gminy znajdowało się wówczas w stanie dobrym i średnim, 57,8% w stanie dostatecznym i dopuszczającym, a 10,6% w złym stanie. Mowa o lokalach z budynków będących wyłączną własnością miast wojewódzkich. „*Stan tych mieszkań często odzwierciedla również kondycję budynków, w których się znajdują*” - uważa Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Dla najmniej zamożnych najemców będzie ochrona …**

Jeżeli chodzi o najem dla mniej zamożnych osób, to warto zwrócić uwagę, że znowelizowana Dyrektywa EPBD przewiduje pewne rozwiązania osłonowe dotyczące takich lokatorów. Nowe unijne przepisy wskazują, że państwa członkowskie powinny podejmować działania zapobiegające eksmisjom ubogich z powodu renowacji (np. wprowadzając pułapy podwyżek czynszu). Można również przypuszczać, że gminy oraz spółdzielnie mieszkaniowe, a także niektóre wspólnoty mieszkaniowe skorzystają z państwowego wsparcia w zakresie termomodernizacji. „*Zasady takiej pomocy, która będzie musiała zostać zwiększona, prawdopodobnie staną się przedmiotem prac rządu w najbliższym czasie*” - przypuszcza Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Klasa energetyczna będzie obowiązkowa w anonsach**

Kolejnym ważnym skutkiem znowelizowanej Dyrektywy EPBD dla polskiego rynku najmu będzie konieczność umieszczania informacji na temat klasy energetycznej budynku w ogłoszeniach dotyczących wynajmu. Informacje o klasie energetycznej zobaczymy już teraz przeglądając na przykład niemieckie portale z ogłoszeniami nieruchomościowymi. Polska pod tym względem jest dość mocno opóźniona (nie tylko wobec zachodniego sąsiada), ale wydaje się, że w najbliższym czasie rząd zacznie nadrabiać zaległości. „*Już w minionym roku pojawiła się propozycja systemu klas energetycznych budynków (od A+ do G)*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl/)