

Spółdzielnie mieszkaniowe wobec transformacji energetycznej.

Wnioski z Polski i Czech

Jan Frankowski, Wojciech Bełch, Tomasz Świetlik, Nicol Stankova, Aleksandra Prusak, Joanna Mazurkiewicz, Jakub Sokołowski

Transformacja energetyczna budynków wielorodzinnych będzie kluczowym wyzwaniem polityki publicznej w perspektywie najbliższych kilkunastu lat szczególnie w krajach Europy Środkowej. Spółdzielnie mieszkaniowe będą odgrywać ważną rolę w tym procesie. Posiadają unikatowe doświadczenie w realizacji inwestycji w czystą energię i termomodernizację oraz zarządzają znacznym udziałem zasobu mieszkaniowego. Zróżnicowanie spółdzielni pod względem zaawansowania w procesie transformacji energetycznej nie było dotychczas przedmiotem badań, co postanowiliśmy uzupełnić ramach projektu ENBLOC.

Budynki mieszkaniowe w Europie Środkowej stanowią zróżnicowany zasób ze względu na wiek, stan techniczny i własność. Konieczność ograniczania wydatków na energię i zmniejszania emisji powodują, że inwestycje w poprawę efektywności energetycznej i wykorzystanie energii odnawialnej stają się naglące. Jednym z podmiotów zarządzających budynkami wielorodzinnymi są spółdzielnie mieszkaniowe. Sposób działania spółdzielni jest postrzegany jako mało demokratyczny i transparentny, co paradoksalnie może sprzyjać szybszemu podejmowaniu decyzji. Zasadne jest tym samym pytanie o sposób, w jaki tak specyficzne instytucje uczestniczą w transformacji energetycznej i jaką przyjmują rolę w tym procesie. Zanim jednak będzie można odpowiedzieć na to pytanie, należy określić liczbę i zróżnicowanie spółdzielni mieszkaniowych.

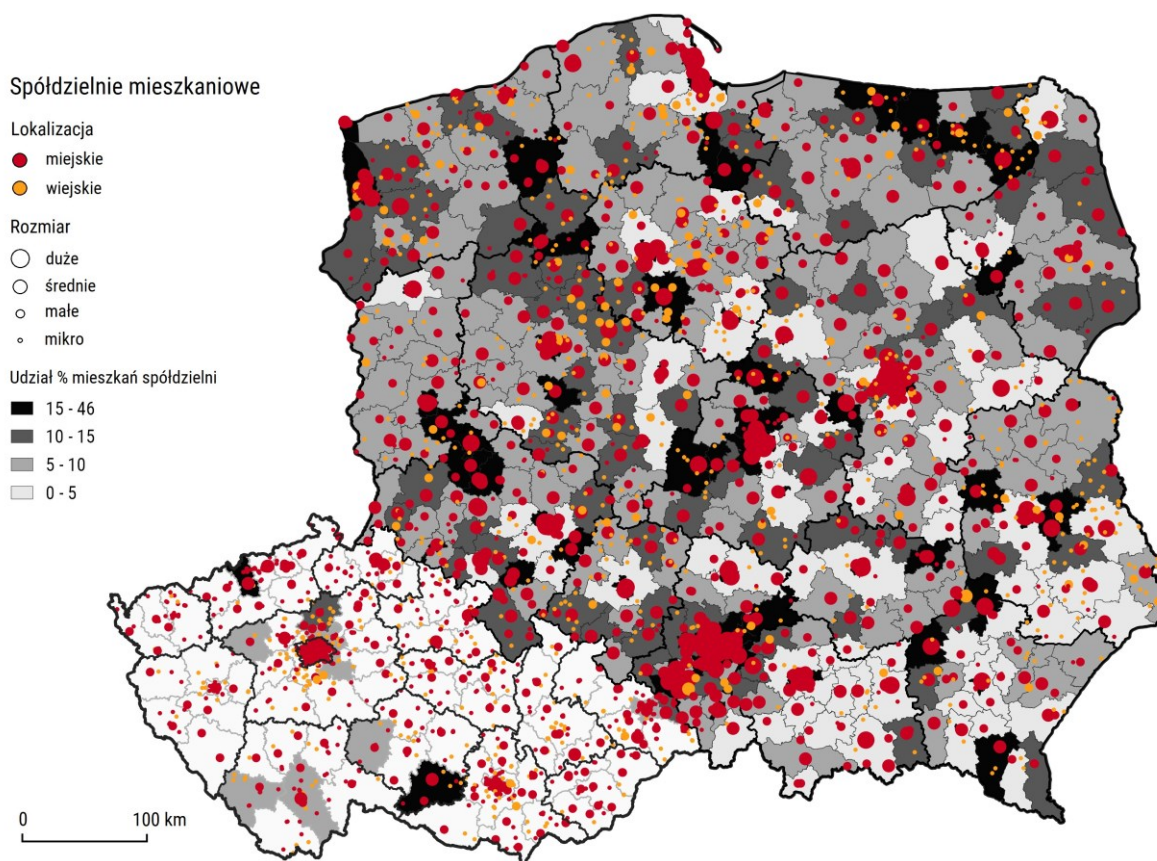
Instytut Badań Strukturalnych we współpracy z Politechniką Czeską w Pradze przeprowadził pogłębioną analizę danych administracyjnych, dotyczących spółdzielni mieszkaniowych w Polsce i w Czechach. Po raz pierwszy na pełną skalę wykorzystano dane w rejestrach Głównego Urzędu Statystycznego, Krajowego Rejestru Sądowego, ministerstw i regulatorów. Pozwoliło to usystematyzować informacje na temat liczby, wielkości, wieku oraz lokalizacji spółdzielni mieszkaniowych w obu państwach. Analizy uzupełniła również wstępna ocena wsparcia oferowanego spółdzielniom mieszkaniowym w obszarze efektywności energetycznej i podatności tych podmiotów na kryzys energetyczny.

Z analiz płyną następujące wnioski:

Polskie i czeskie spółdzielnie mieszkaniowe istotnie różnią się od siebie. Spółdzielnie w Polsce są duże i jest ich relatywnie niewiele - około 3,5 tys., podczas gdy w Czechach działa 7,7 tys. takich podmiotów. Tak duża liczba czeskich spółdzielni związana jest z tym, że są to głównie podmioty jednobudynkowe. Udział mieszkań spółdzielczych w całości zasobu mieszkaniowego w Polsce pozostaje jednak pięciokrotnie większy (15% i 2,3 mln mieszkań wobec 3% i 140 tys. mieszkań w Czechach). W Polsce co piąta spółdzielnia położona jest na obszarach wiejskich, wśród których można wyróżnić spółdzielnie

podmiejskie, przemysłowe i popegeerowskie. W Czechach spółdzielnie na wsi należą do rzadkości, a największe znaczenie mają w średnich miastach przemysłowych (Teplice, Most, Karviná).

Spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce posiadają większy udział zasobu mieszkaniowego niż w Czechach



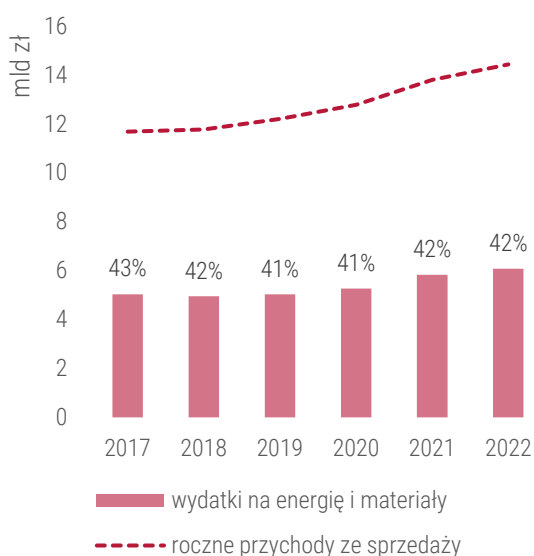
Źródło: opracowanie własne na podstawie polskich i czeskich danych administracyjnych

Im większa spółdzielnia, tym większa zdolność do inwestycji energetycznych. Dwie na trzy polskie spółdzielnie mieszkaniowe korzystały z różnych form pomocy publicznej. Z premii termomodernizacyjnej skorzystało ponad 15% spółdzielni, a około 5% z funduszy UE lub białych certyfikatów. Środki te pozwoliły poprawić efektywność energetyczną, zredukować emisje i generować oszczędności kosztów energii. Osiągnięte efekty ekologiczne były jednak mniejsze niż w przypadku budynków komunalnych czy wspólnot mieszkaniowych, głównie dlatego, że budynki należące do spółdzielni często wcześniej przeszły remonty, podczas których wymieniano okna, drzwi czy ocieplano elewację. W Czechach środki UE dofinansowały dotychczas blisko co piątą spółdzielnię. Polityka regionalna w tym przypadku miała znaczenie: w największym stopniu wsparto spółdzielnie na terenie zagłębi węglowych: Mosteckiego i Ostrawsko-Karwińskiego. W Polsce spółdzielnie również skorzystały z preferencyjnego

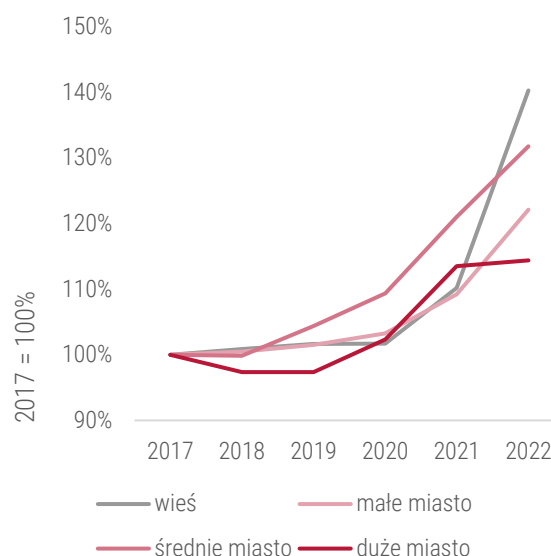
wsparcia w ramach Programu dla Śląska i środków rozdzielanych przez urzędy marszałkowskie – dotacyjnie lub pożyczkowo.

Polskie spółdzielnie mieszkaniowe w dużych miastach uniknęły drastycznego wzrostu wydatków na energię w 2022 roku, pomimo kryzysu cen energii. Średni udział wydatków na energię i materiały w odniesieniu do przychodów polskich spółdzielni mieszkaniowych od 2017 roku utrzymywał się na poziomie nieco powyżej 40%. Stabilny udział wydatków na ten cel udało się utrzymać dlatego, że od 2017 r. wzrosły o około 20%, a przychody spółdzielni o blisko 30%. Istotne różnice pojawiły się jednak w kontekście wielkości spółdzielni i miasta. Spółdzielnie wiejskie doświadczyły gwałtownego skoku wydatków w 2022 r., najprawdopodobniej ze względu na konieczność zakupu węgla po znacznie wyższej cenie. Mechanizmem osłonowym w tym przypadku mogły być przyznawane przez rząd dodatki węglowe, przysługujące gospodarstwom domowym. Mieszkańcy nie mieli jednak obowiązku przekazywania ich spółdzielni. Natomiast w dużych miastach, gdzie ogrzewanie pochodziło z sieci miejskiej, prawdopodobnie tarcza antyinflacyjna i związane z nią uniwersalne rekompensaty dla spółek ciepłowniczych pozwoliły utrzymać w 2022 r. wydatki spółdzielni mieszkaniowych na energię na poziomie zbliżonym do poprzedniego roku.

Względny udział wydatków na energię i materiały w polskich spółdzielniach mieszkaniowych zasadniczo pozostawał stabilny



Polskie spółdzielnie w dużych miastach uniknęły drastycznego wzrostu wydatków na energię – w przeciwieństwie do spółdzielni wiejskich



Źródło: opracowanie własne na podstawie polskich danych administracyjnych (Rejestr.io). Próba: n=1746.

Wyniki wstępnych analiz wskazują, że różna struktura polskich i czeskich spółdzielni mieszkaniowych może rzutować na ich zdolność do reakcji na kryzysy i możliwość przeprowadzenia transformacji energetycznej. Większe spółdzielnie mieszkaniowe wydają się być bardziej odporne na kryzys i przygotowane do zmian, głównie dlatego, że dysponują większymi zasobami finansowymi i organizacyjnymi. Ponadto, prawdopodobnie dzięki interwencji państwowej udało się ograniczyć tam wzrost cen. Czeskie spółdzielnie mieszkaniowe, ze względu na swe rozdrobnienie, są bardziej elastyczne i mogą szybciej dopasować się do zmieniających się warunków. Już przed kryzysem często odłączały się od sieci ciepłowniczych i instalowały niezależne źródła ogrzewania. Trend ten został obecnie zahamowany. Zarówno w Polsce, jak i Czechach skutki gwałtownego wzrostu cen energii nie pozostają jednak bez konsekwencji. Rośnie aktywność spółdzielców w szukaniu alternatywnych rozwiązań wzmacniających niezależność energetyczną, jednocześnie nasilają się oddolne ruchy protestu mieszkańców wobec podwyżek, a także opór wobec niektórych rozwiązań technicznych, takich jak montaż podzielników ciepła mający ograniczyć zużycie energii. Wskazuje to, że transformacja energetyczna w mieszkalnictwie ma nie tylko charakter techniczny, ale także wymiar społeczny, który ujawnia się przede wszystkim w sytuacjach kryzysowych.

Niniejsze opracowanie zawiera jedynie pierwsze wyniki analiz. W kolejnym roku przeprowadzimy badania terenowe w różnych typach spółdzielniach mieszkaniowych w Polsce i w Czechach. Przyjrzymy się bliżej strategiom adaptacji do wzrostu cen energii, a także zbadamy relacje władzy i współpracę z podmiotami zewnętrznymi w procesie transformacji energetycznej.

Kontakt dla mediów:

Katarzyna Olszewska-Kowalewska

Managerka ds. Komunikacji

katarzyna.olszewska-kowalewska@ibs.org.pl

535 686 123