

# Energia w spółdzielniach mieszkaniowych

## Perspektywa mieszkańców z Czech i Polski.

IBS RESEARCH REPORT 02/2025

IBS: Jan Frankowski, Joanna Mazurkiewicz,  
Aleksandra Prusak, Jakub Sokołowski

UCEEB: Soňa Stará, Wojciech Bełch, Tomáš Vácha,  
Michal Nesládek

# Projekt ENBLOC: ENaBLing energy transition in postsocialist hOusing Cooperatives. | :

Jak instytucje mieszkaniowe przyswajają transformację energetyczną (TE) i jaka jest rola SM jako aktora zmiany?

## Cele projektu

- opracowanie bazy danych oraz typologii SM
- porównanie polityk wewnętrznych i zewnętrznych SM
- ocena strategii i gotowości SM do angażowania się w TE

## Wkład projektu

- usystematyzowanie wiedzy o SM w Polsce i Czechach
- wskazanie wartości dodanej ze „spółdzielczości” w TE
- ocena skuteczności interwencji w TE dla mieszkańców SM
- demonstracja wykorzystania danych administracyjnych



NARODOWE CENTRUM NAUKI



UNIVERZITNÍ  
CENTRUM  
ENERGETICKY  
EFEKTIVNÍCH BUDOV  
ČVUT V PRAZE



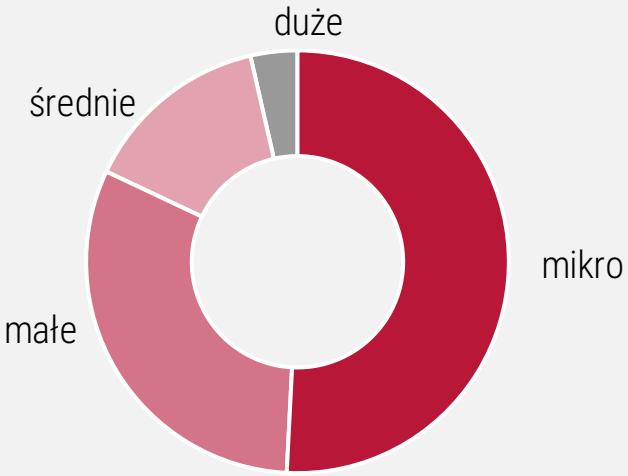
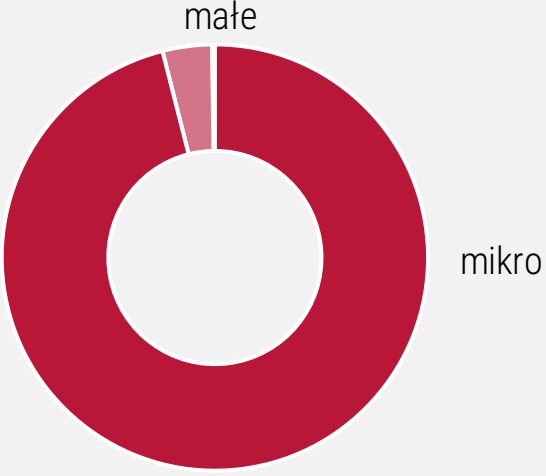
institút  
badán  
strukturalnych

Polskie spółdzielnie mieszkaniowe są większe i obejmują większą część rynku mieszkaniowego niż spółdzielnie czeskie

.

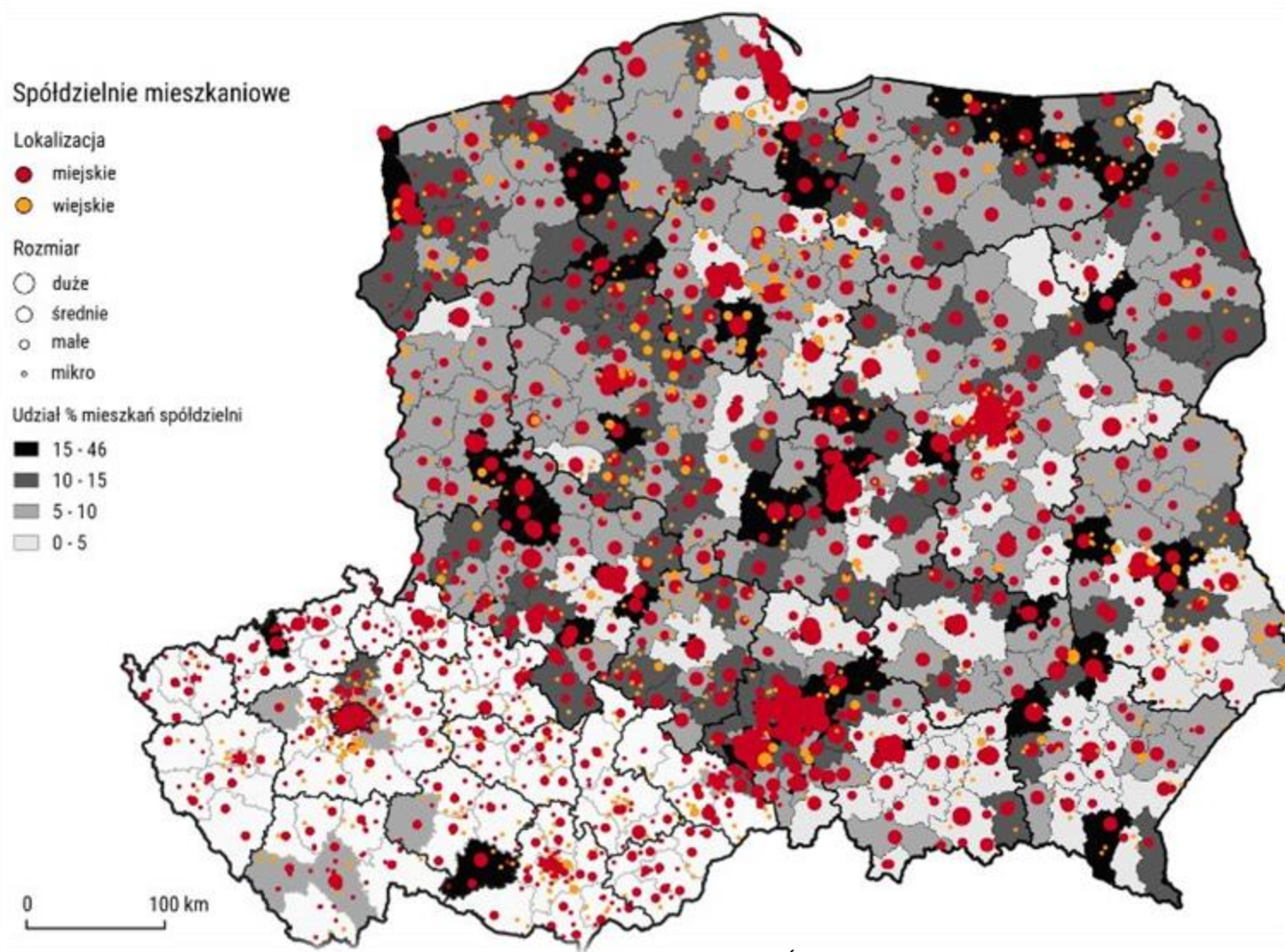
I

:

| Kryteria              | Polska  | Czechy  |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aktywne podmioty      | 3436                                                                                       | 7775                                                                                       |
| % wszystkich mieszkań | 15% (2.3 mln)                                                                              | 3% (0.14 mln)                                                                              |
| % mieszkań w miastach | 81%                                                                                        | 96%                                                                                        |
| Wiek                  | 47% zarejestrowanych przed 1989 r.                                                         | 97% (ponownie) zarejestrowanych po 1989 r.                                                 |
| Rozmiar               |         |        |

Źródło: opracowanie własne na podstawie polskich i czeskich danych administracyjnych.

Spółdzielnie mieszkaniowe występują w przestrzeni obu państw dość równomiernie. | :



Źródło: opracowanie własne na podstawie polskich i czeskich danych administracyjnych.

# Niniejszy raport zawiera przegląd stanu zasobów mieszkaniowych oraz opinii mieszkańców na temat energii w polskich i czeskich spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych

---

- > Co wiemy o mieszkańcach budynków wielorodzinnych?
- > Co ta wiedza mówi nam o ich potrzebach związanych z energią?
- > Co wiemy o warunkach mieszkaniowych i poglądach na temat energii wśród mieszkańców budynków wielorodzinnych?
- > Jakie są najczęściej deklarowane postawy mieszkańców budynków wielorodzinnych wobec kwestii związanych z energią?
  - > Jakie zachowania są najczęściej spotykane wśród mieszkańców budynków wielorodzinnych?
  - > Jak mieszkańcy postrzegają swoje lokalne zaangażowanie, poczucie sprawczości i zaufanie do instytucji mieszkaniowych?
  - > W jakim stopniu skala spółdzielni / wspólnoty mieszkaniowej wpływa postrzeganie tych kwestii?
- > W jakich grupach mieszkańców istnieją nastroje najbardziej sprzyjające realizacji inwestycji energetycznych? Które grupy wyrażają największe obawy dotyczące takich inicjatyw?
- > W jakich obszarach różnią się poglądy mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych? Czy istnieją jakieś znaczące różnice między Polską a Czechami w tej kwestii?



# Wyniki badania: Mieszkalnictwo i energia



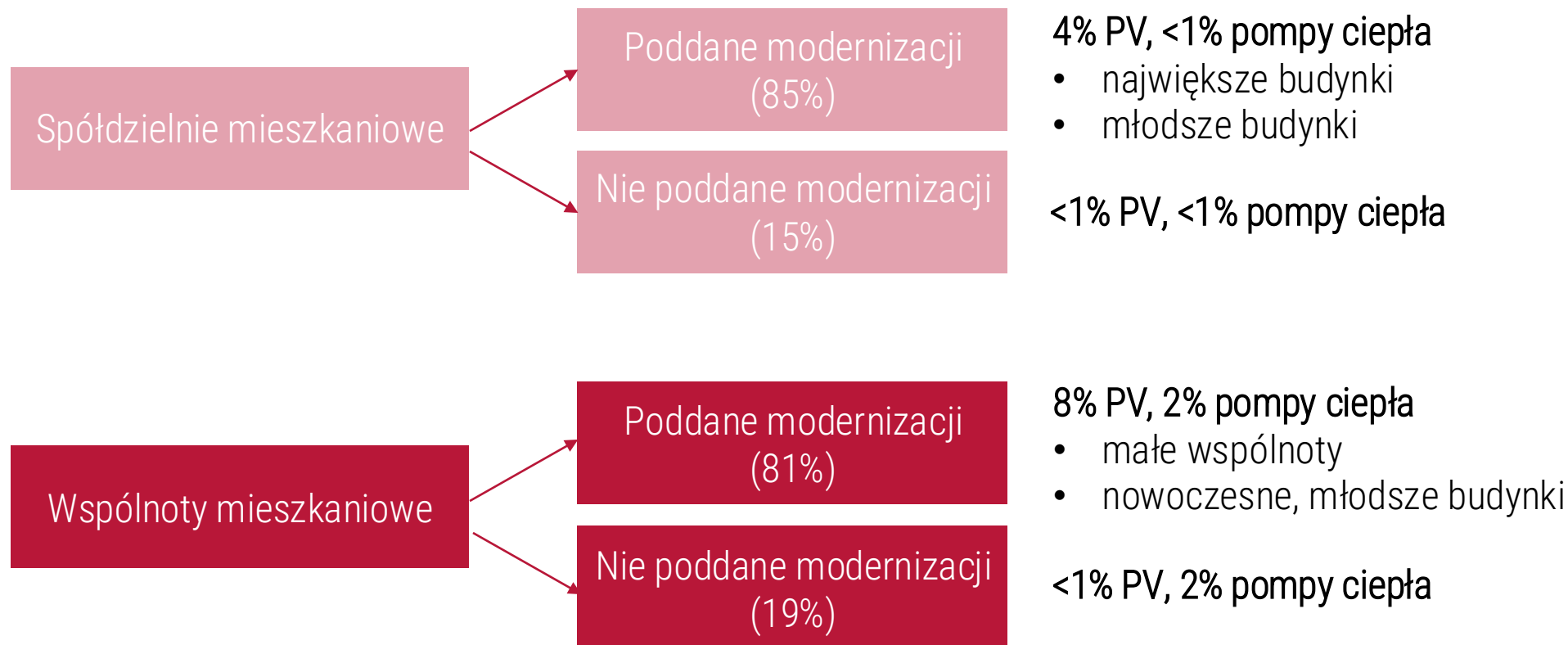
# Budynki spółdzielni mieszkaniowych są starsze, większe i mają mniej zróżnicowane źródła ciepła niż budynki wspólnot mieszkaniowych

| Kryteria                  | Spółdzielnie mieszkaniowe                                                                                               | Wspólnoty mieszkaniowe                                                                                                  |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wiek budynku              | 75% budynków sprzed 1989 r.                                                                                             | 60% budynków sprzed 1989 r.                                                                                             |
| Liczba mieszkań w budynku | <div><div></div><div></div><div></div><div>34%</div><div>48%</div><div>18%</div><div>50 i więcej10-49&lt;10</div></div> | <div><div></div><div></div><div></div><div>22%</div><div>47%</div><div>31%</div><div>50 i więcej10-49&lt;10</div></div> |
| Dach                      | Ponad 80% płaskich dachów                                                                                               | Ponad 60% płaskich dachów                                                                                               |
| Ogrzewanie                | 80% podłączonych do centralnego ogrzewania<br>W przypadku lokalnych źródeł ciepła najpopularniejsze są węgiel i gaz     | 55% podłączonych do centralnego ogrzewania<br>W przypadku lokalnych źródeł ciepła najpopularniejsze są gaz oraz węgiel  |

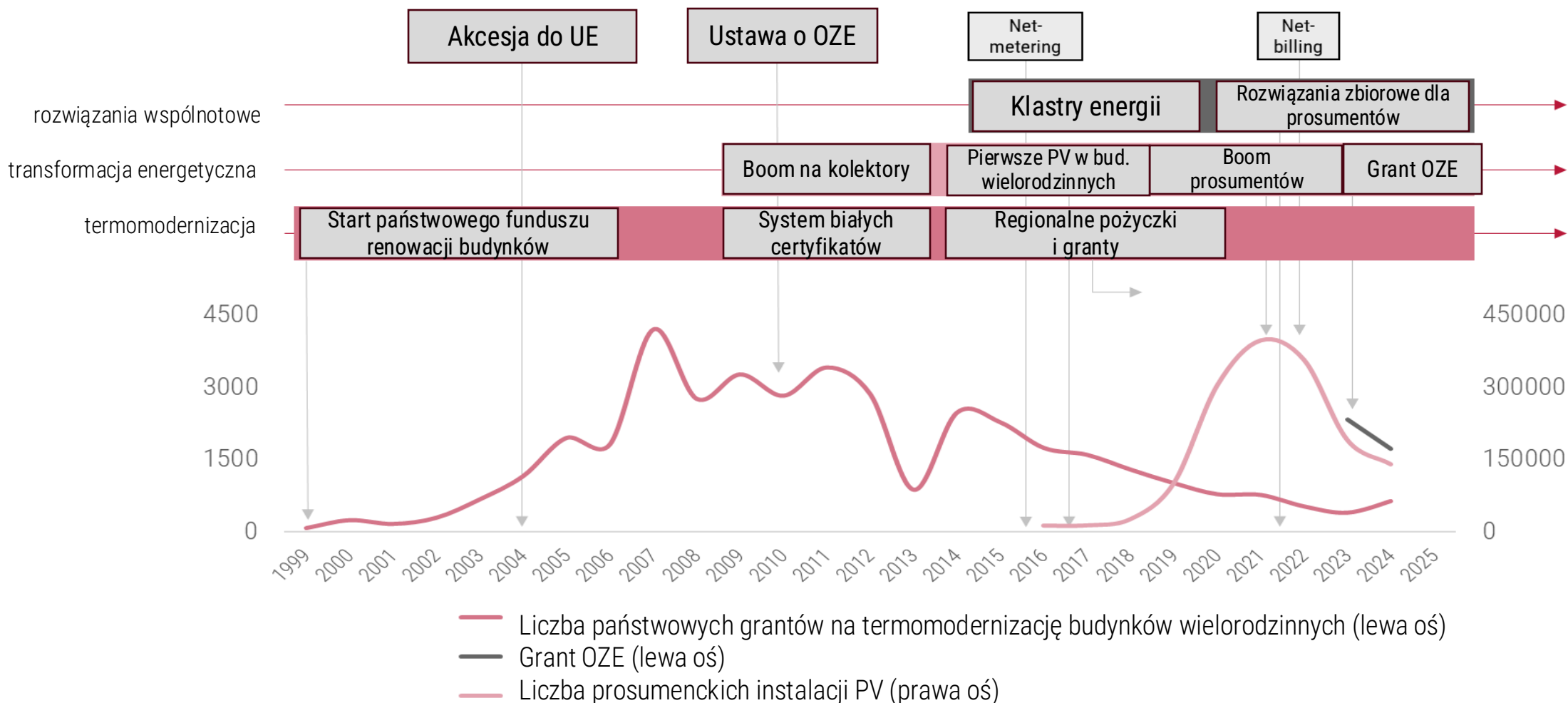
Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=2000) oraz wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=2488); wyniki ważone.



## Skala wdrożenia OZE jest dwukrotnie wyższa w budynkach wspólnot mieszkaniowych niż spółdzielni mieszkaniowych



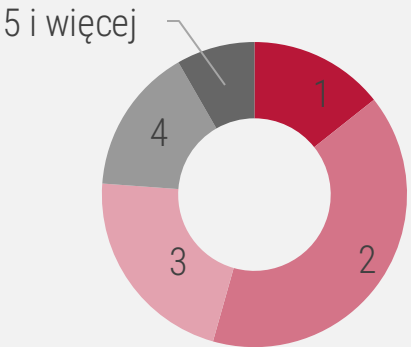
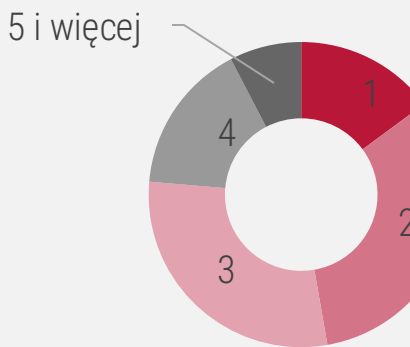
# Transformacja energetyczna wynika z regulacji i wewnętrznych trendów – od indywidualnych modernizacji do rozwiązań zbiorowych.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy jakościowej i rozproszonych materiałów dotyczących realizacji programu modernizacji.



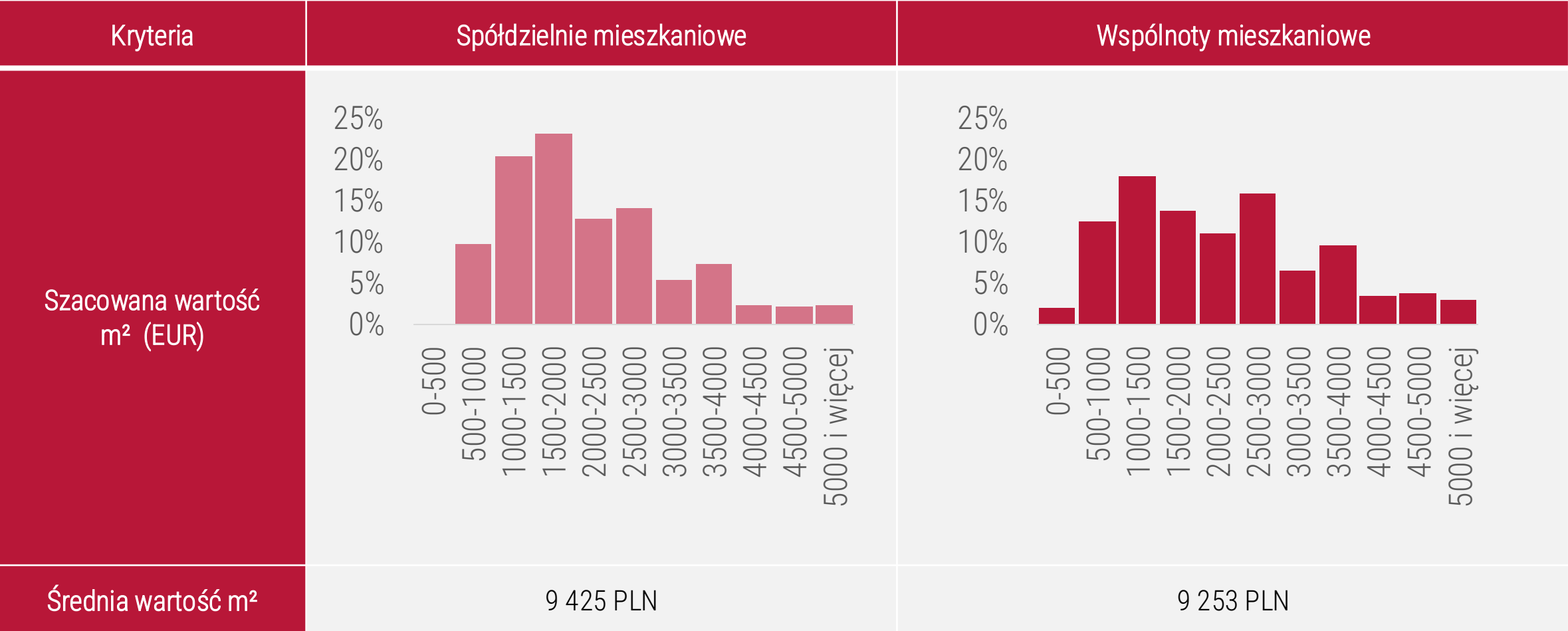
# Budynki spółdzielni mieszkaniowych w Polsce są średnio starsze, większe i mają mniej zróżnicowane źródła ciepła niż wspólnoty mieszkaniowe

| Kryteria                                    | Spółdzielnie mieszkaniowe                                                           | Wspólnoty mieszkaniowe                                                               |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Zamknięte osiedla                           | 9%                                                                                  | 23%                                                                                  |
| Wielkość apartamentu (mediana)              | 52 m²                                                                               | 54 m²                                                                                |
| Udział gospodarstw z kredytem mieszkaniowym | 36%                                                                                 | 41%                                                                                  |
| Liczba osób w gospodarstwie domowym         |  |  |

Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z mieszkańcami spółdzielni (CAWI, n=2000) oraz wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=2488); wyniki ważone.



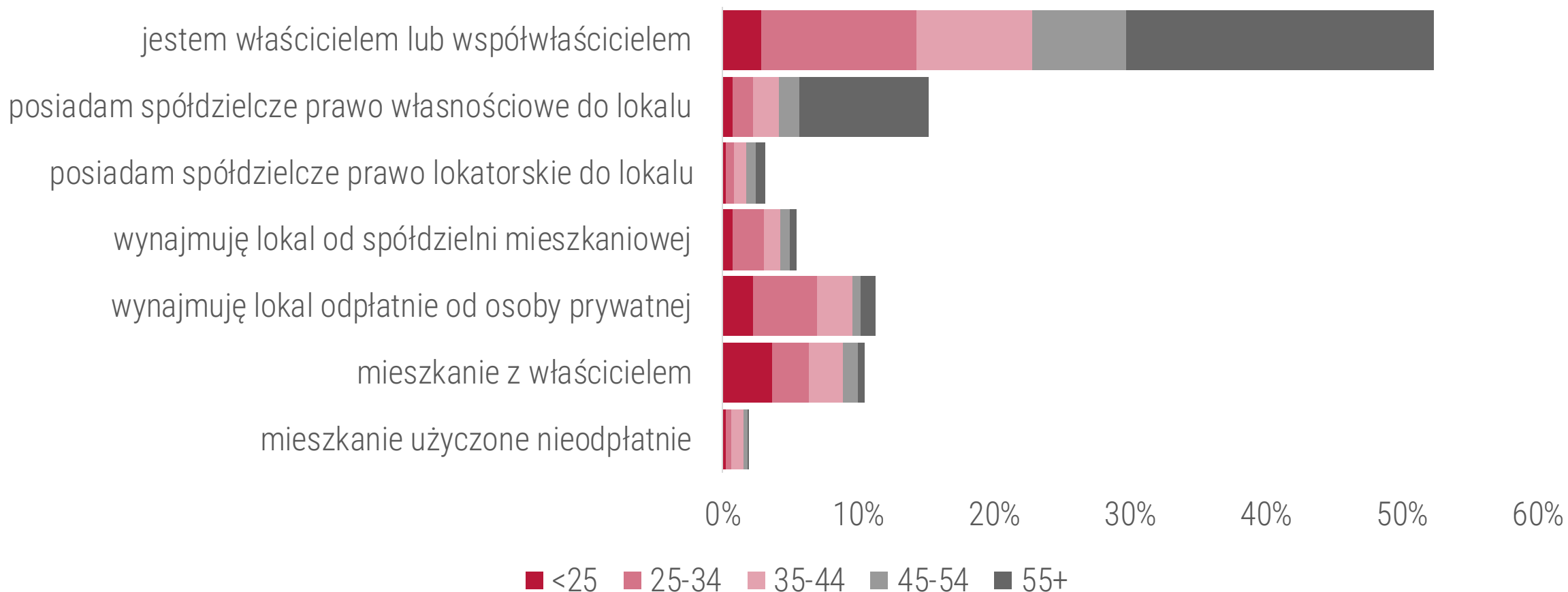
# Mieszkańcy spółdzielni mieszkaniowych szacują ceny za metr kwadratowy swoich mieszkań w sposób mniej zróżnicowany niż mieszkańcy wspólnot mieszkaniowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=2000) oraz wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=2488); wyniki ważone.



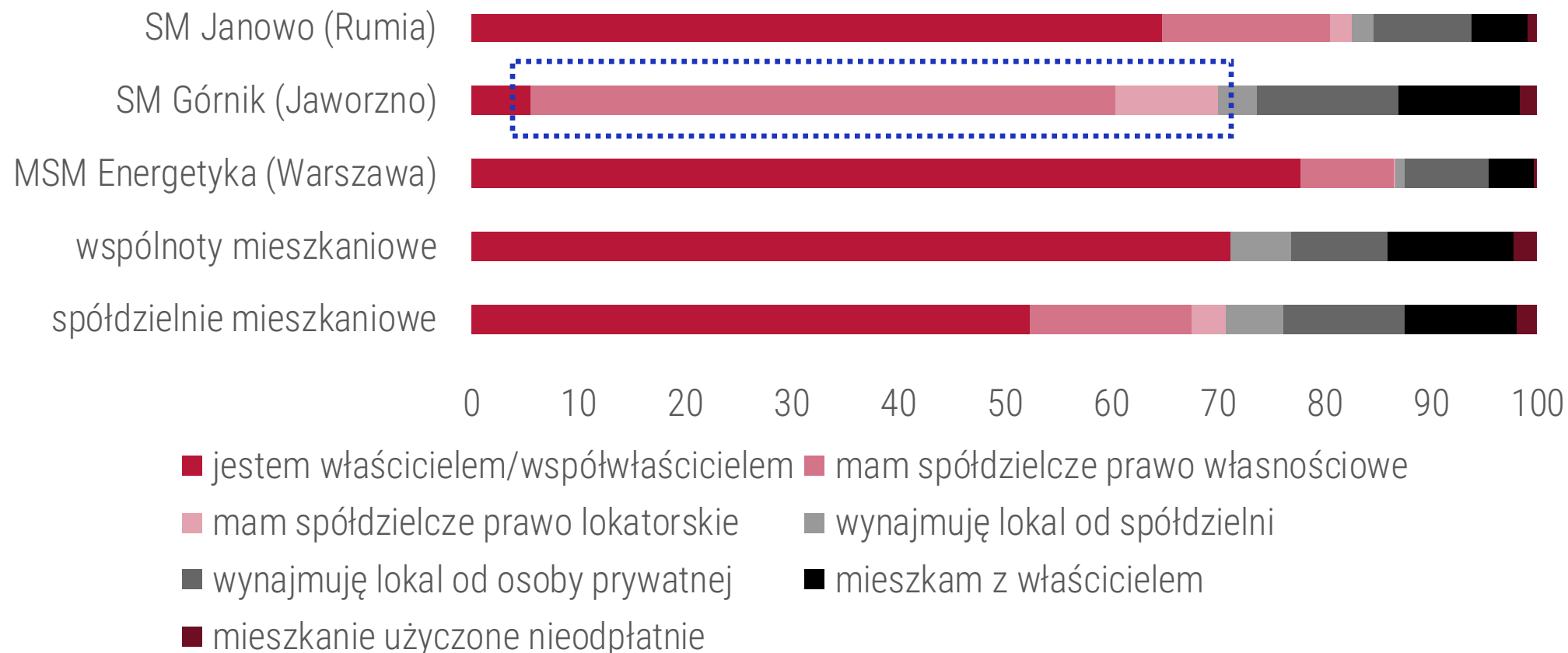
## Ponad połowa mieszkań w spółdzielniach jest prywatna. Mieszkania ze spółdzielczym prawem własności do lokalu występują najczęściej w grupie osób 55+



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=2000) oraz wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=2488); wyniki ważone.



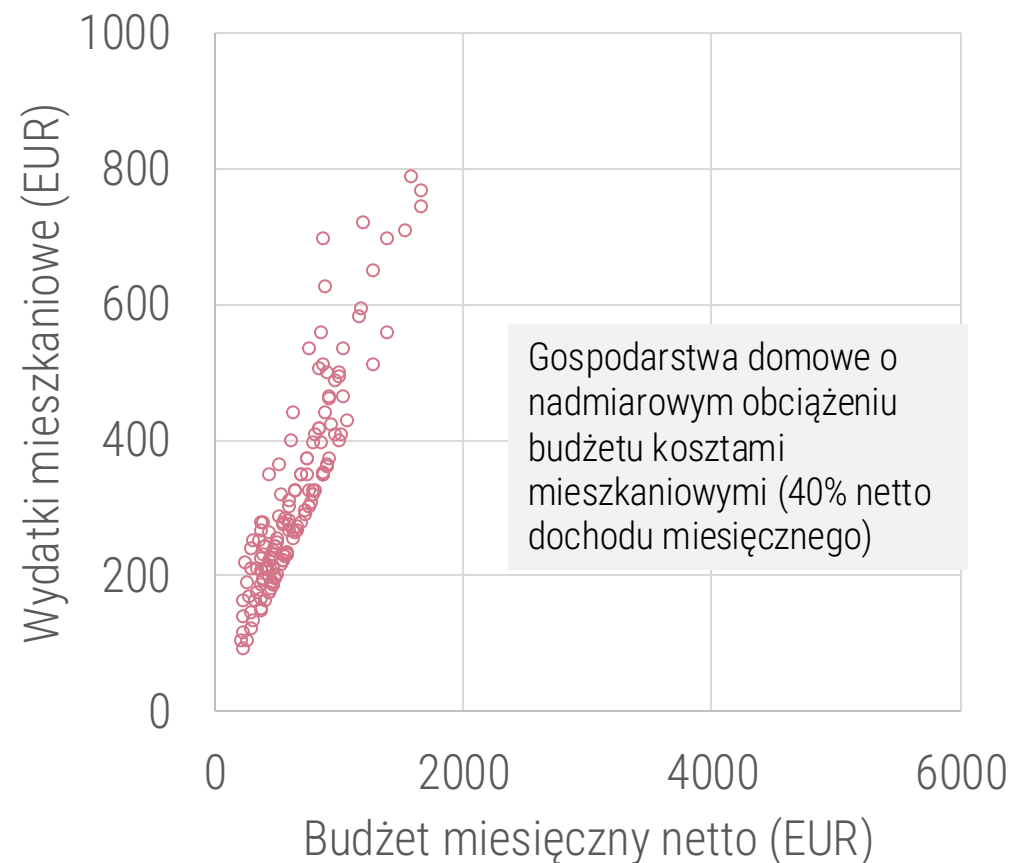
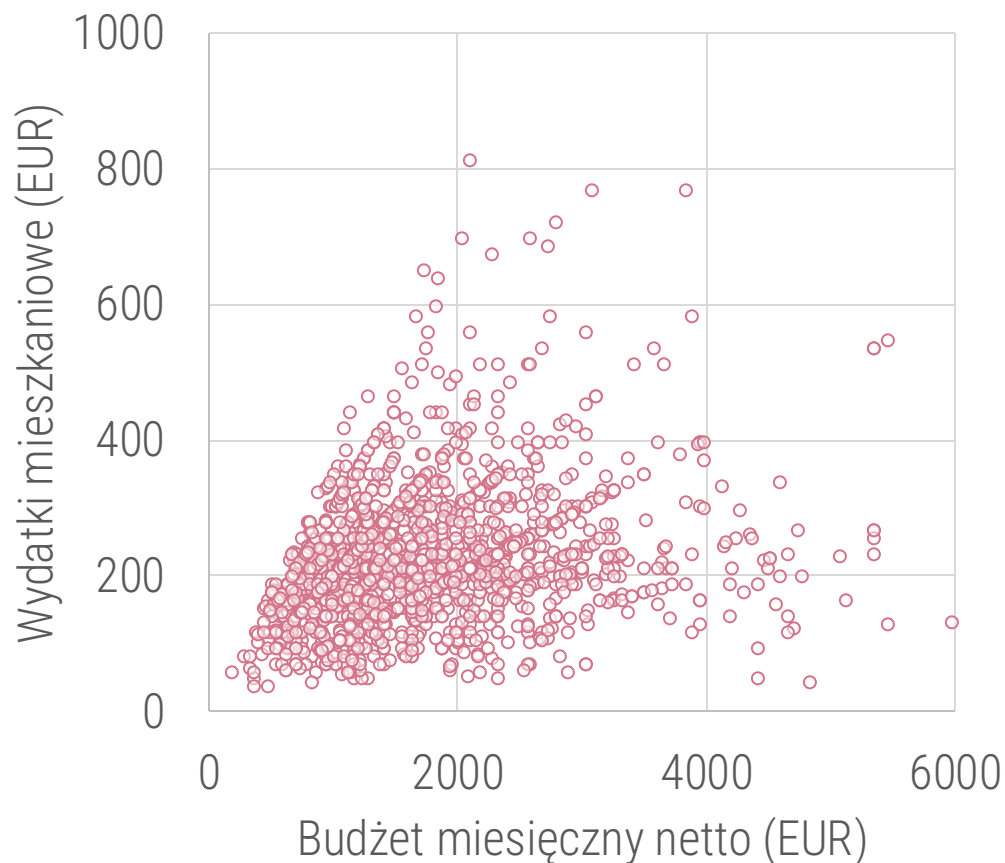
Nie wszędzie jednak zmiany własności zachodzą w równym tempie – pogórnicza spółdzielnia mieszkaniowa w Jaworznie jest jednym z takich przykładów



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych oraz wspólnot mieszkaniowych



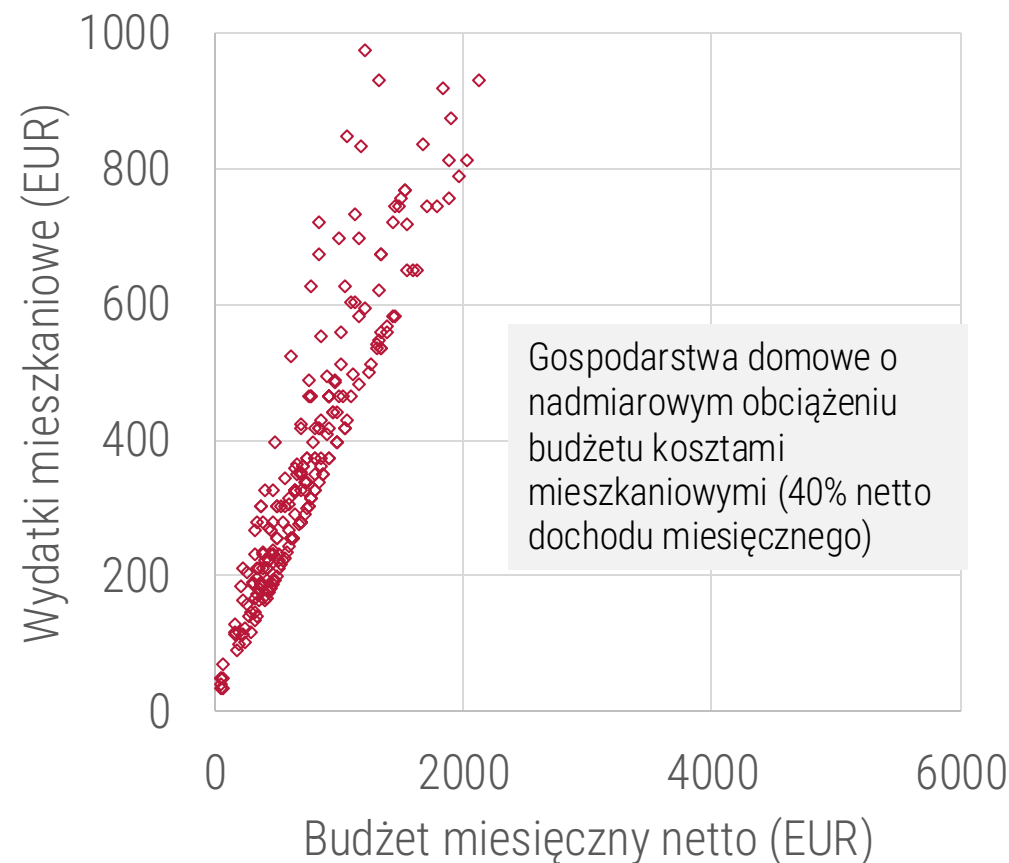
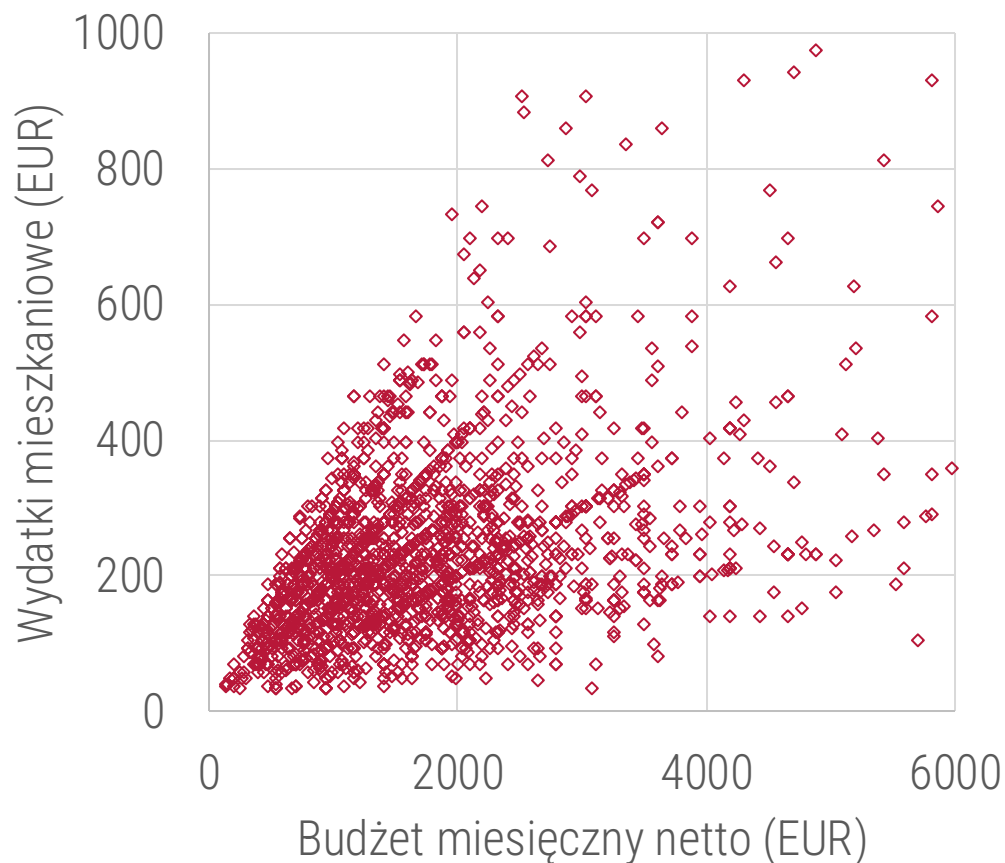
# Wydatki mieszkaniowe stanowią nadmierne obciążenie 10% gospodarstw domowych w spółdzielniach mieszkaniowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=2000) oraz wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=2488); wyniki ważone.



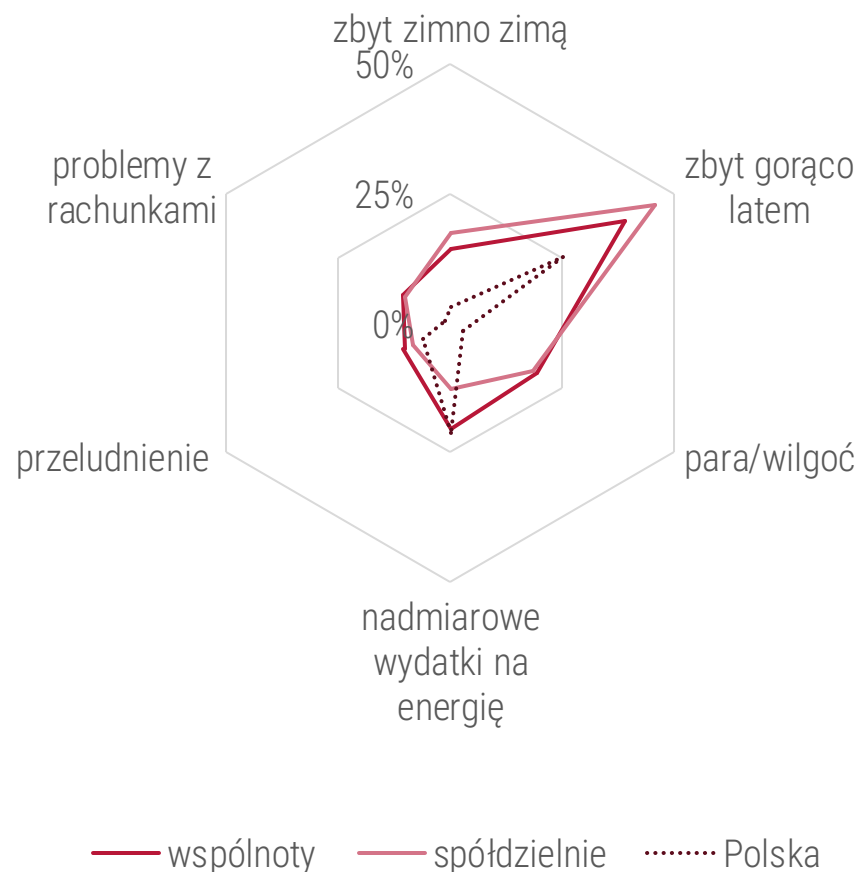
# Wydatki mieszkaniowe stanowią nadmierne obciążenie 8% gospodarstw domowych we wspólnotach mieszkaniowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=2000) oraz wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=2488); wyniki ważone.



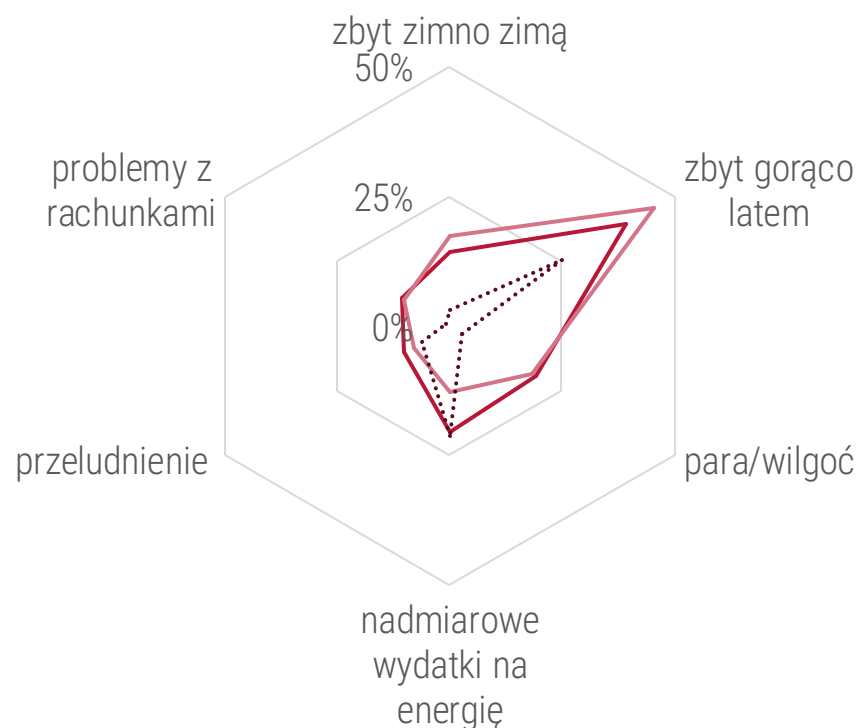
# Poziom ubóstwa energetycznego w spółdzielniach i wspólnotach jest zbliżony



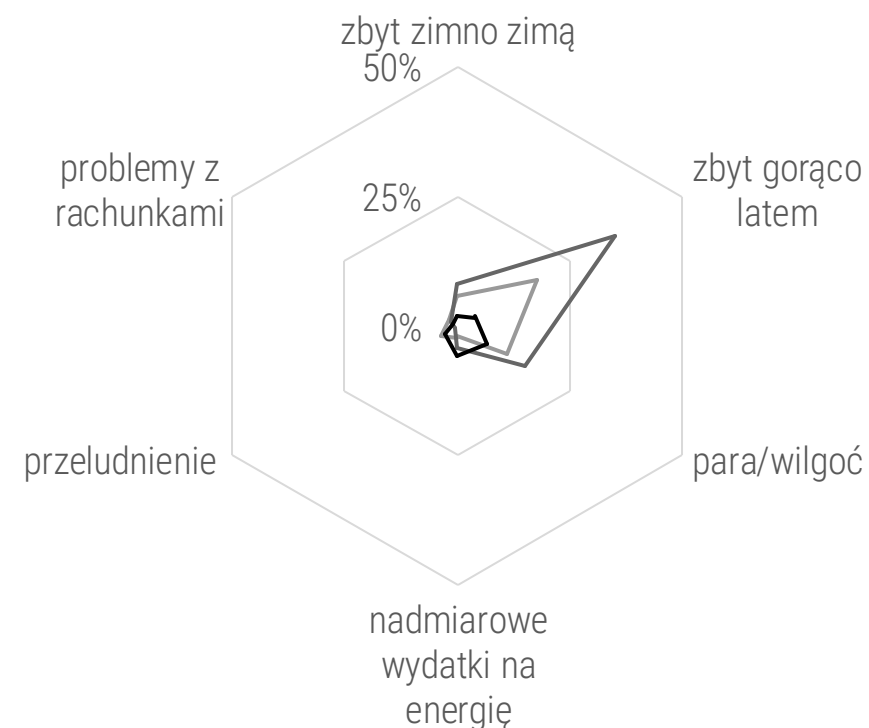
- Chłodzenie latem jest istotnym problemem we wszystkich typach budynków wielorodzinnych: 61% mieszkańców deklaruje korzystanie z dodatkowych urządzeń chłodzących.
- Problemy z uiszczaniem opłat za media wśród mieszkańców budynków wielorodzinnych dotyczą co dziesiątego gospodarstwa domowego.
- Nadmierne obciążenie kosztami mieszkaniowymi jest wyższe wśród ankietowanych mieszkańców spółdzielni (10%) i wspólnot (8%) niż wynika to z oficjalnych statystyk krajowych (6%).
- Wskaźnik 2M (nadmiarowe wydatki na energię) we wspólnotach mieszkaniowych (20,5%) jest na podobnym poziomie w porównaniu z oficjalnymi statystykami krajowymi (21%), natomiast w spółdzielniach mieszkaniowych jest niższy (13%).
- W spółdzielniach mieszkaniowych, w porównaniu z danymi krajowymi, mniej osób deklaruje komfort cieplny w swoim mieszkaniu.



# Wskaźnik komfortu termicznego latem najbardziej różnicuje badane spółdzielnie



— wspólnoty — spółdzielnie ..... Polska



— SM Energetyka — SM Górnik — SM Janowo

Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=2000) oraz wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=2488); wyniki ważone.



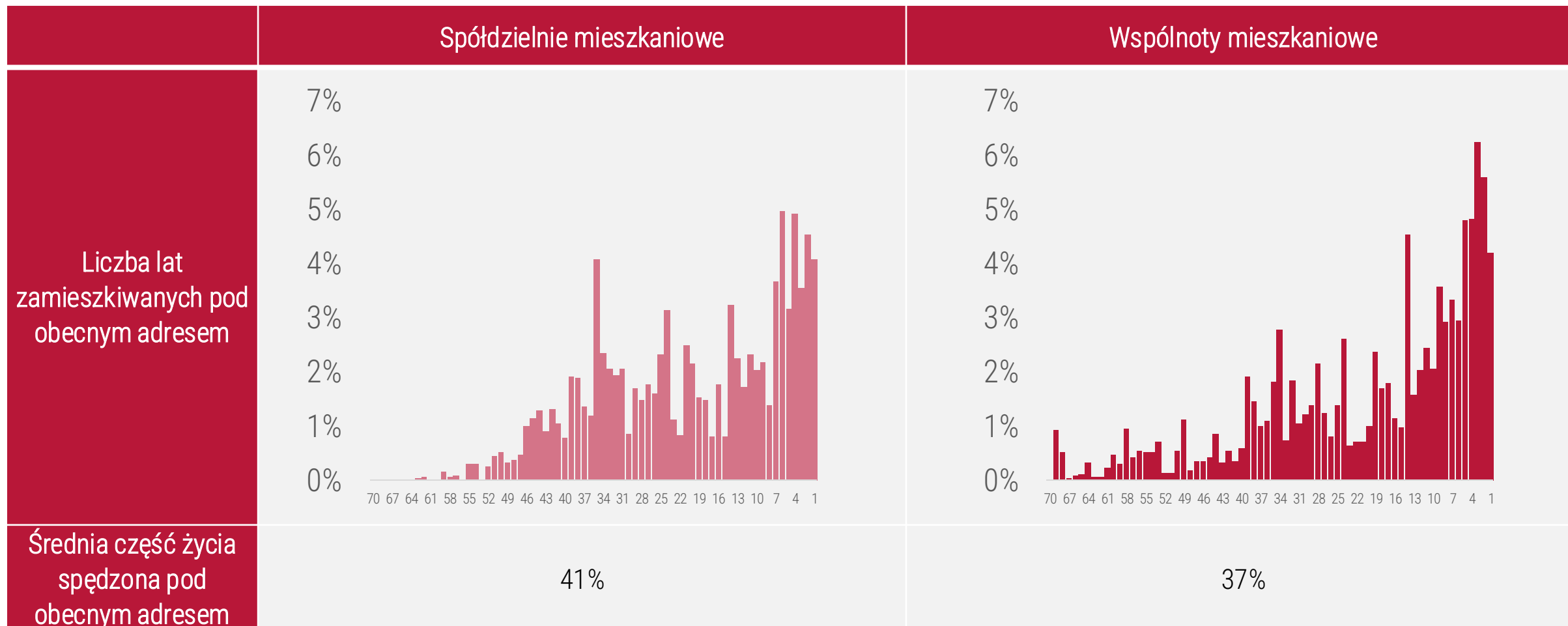


# Postawy wobec transformacji energetycznej

## Perspektywa mieszkańców



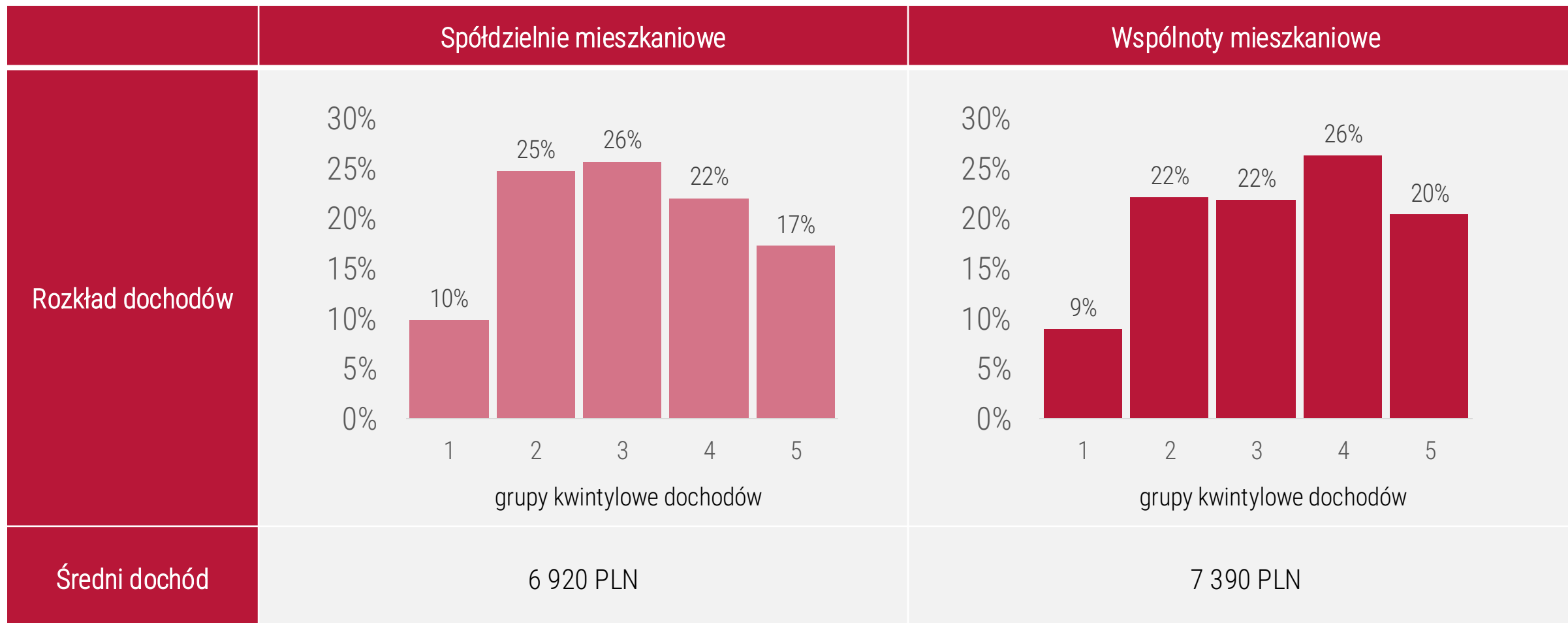
# Mieszkańcy spółdzielni mieszkaniowych są bardziej osiadłą grupą niż mieszkańcy wspólnot mieszkaniowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=2000) oraz wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=2488); wyniki ważone.



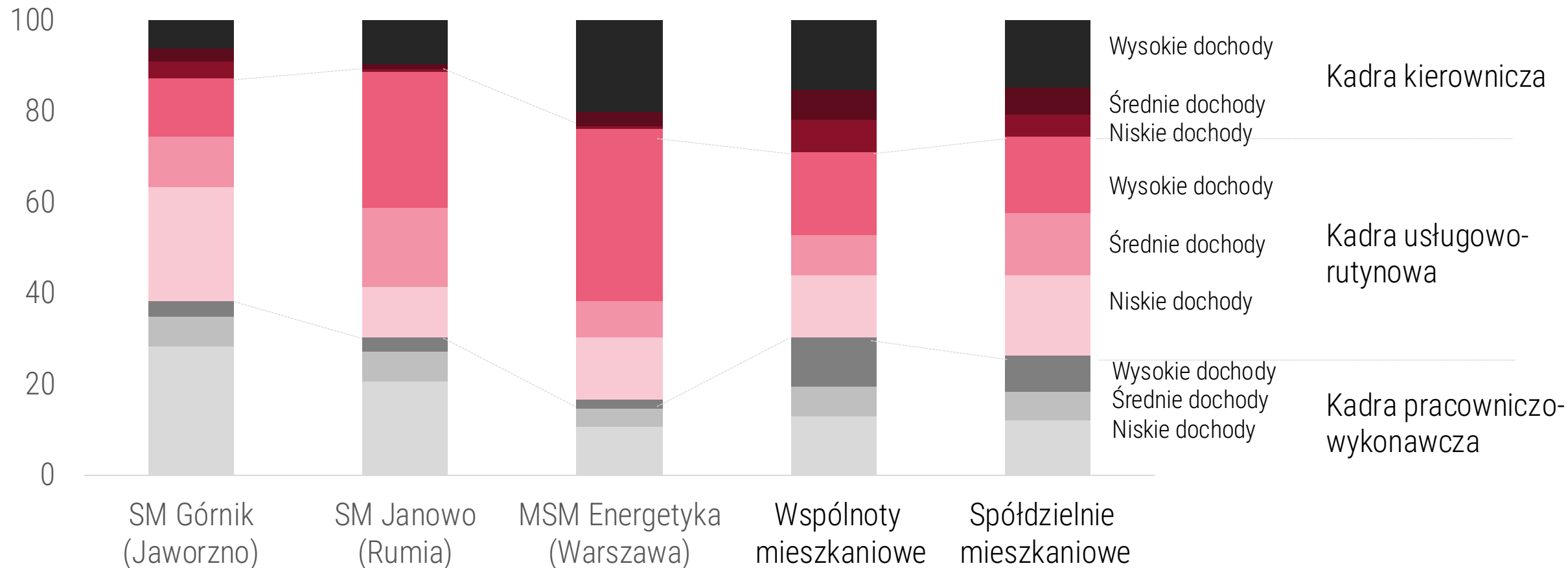
# Nie ma istotnych różnic rozkładu dochodów wśród mieszkańców spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=2000) oraz wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=2488); wyniki ważone.



## Różnice klasowe są bardziej zauważalne między poszczególnymi spółdzielniami i miastami, niż między mieszkańcami spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych

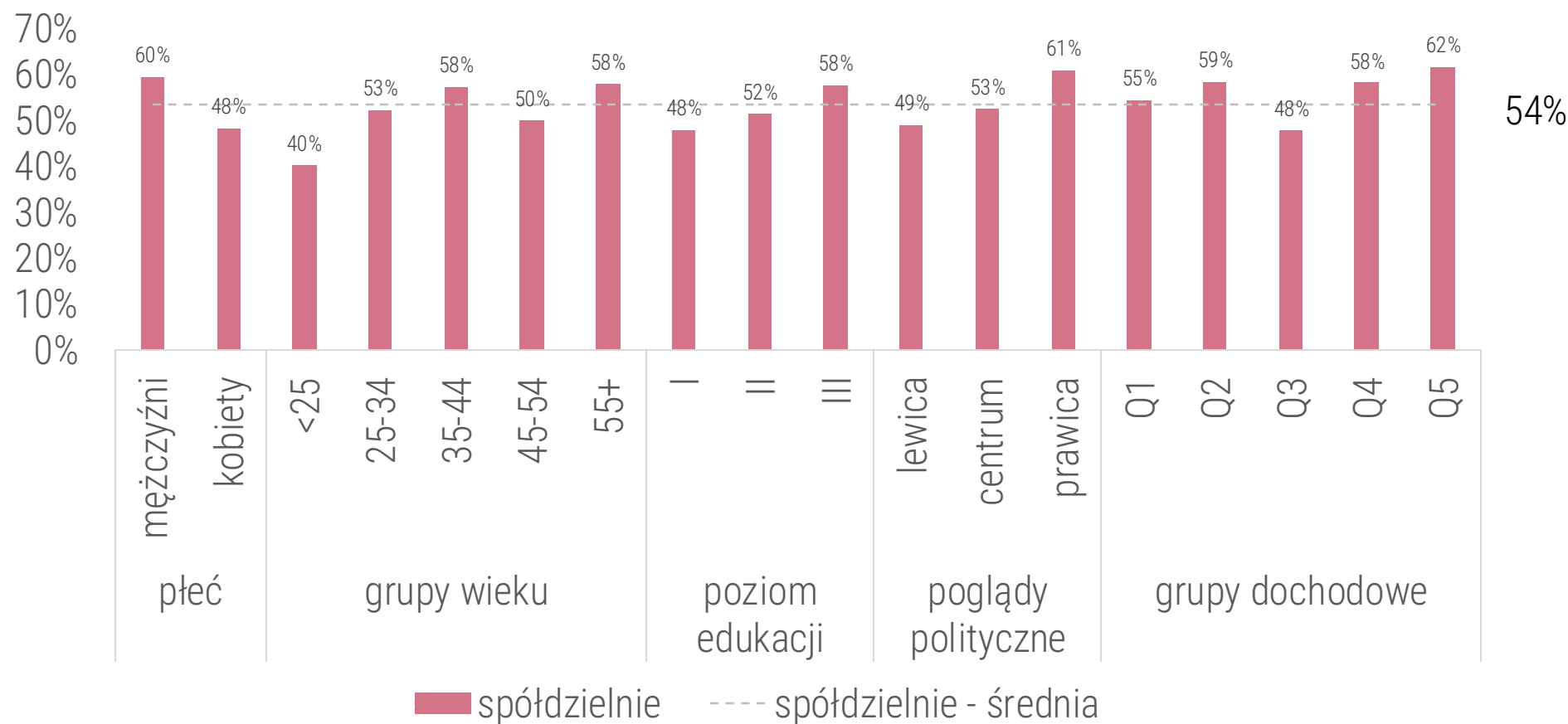


Uwaga: klasy oparte na uproszczonej klasyfikacji ISCO (kadra kierownicza: 1-2; usługowo-rutynowa: 3-5; klasa pracowniczo-wykonawcza: 6-10).

Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych.



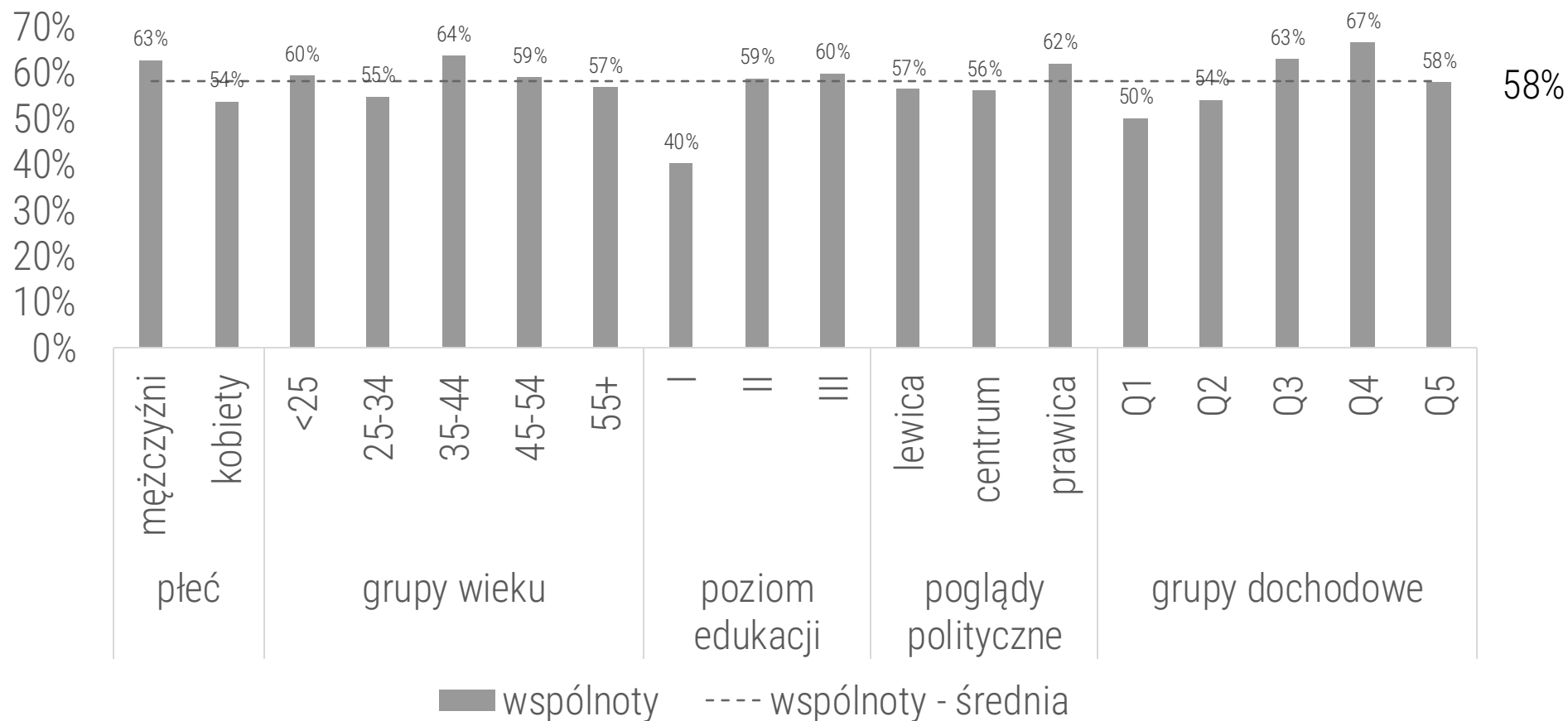
## W spółdzielniach gotowość do angażowania się w decydowanie o inwestycjach energetycznych jest przeciętna we wszystkich grupach, z wyjątkiem najmłodszych



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=2000) oraz wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=2488); wyniki ważone.



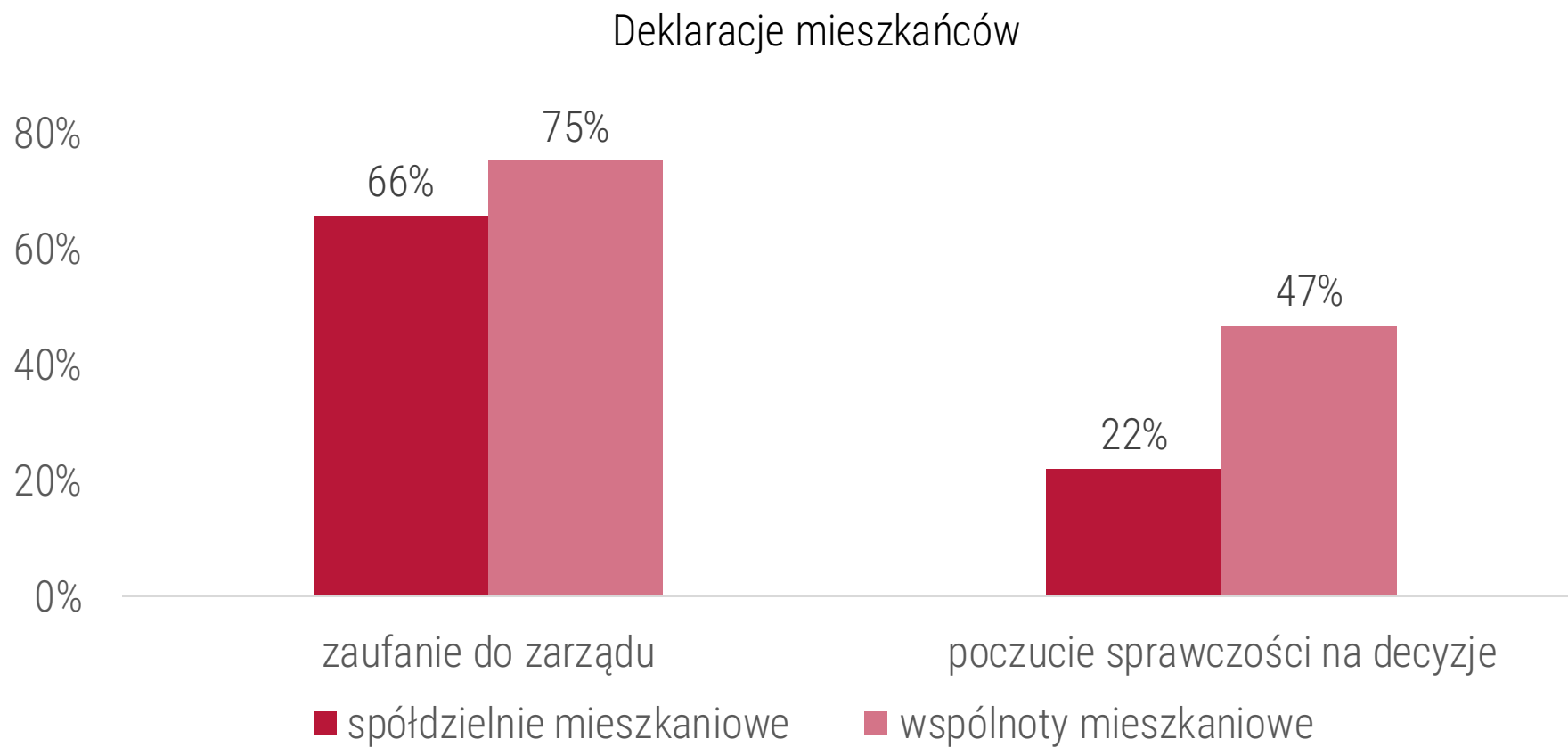
We wspólnotach deklarowana gotowość w decydowanie o inwestycjach energetycznych jest przeciętna we wszystkich grupach, z wyjątkiem osób z wykształceniem podstawowym



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=2000) oraz wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=2488); wyniki ważone.



## W spółdzielniach mieszkaniowych zaufanie do zarządu jest trzy razy większe niż poczucie indywidualnej sprawczości w podejmowanych decyzjach



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=2000) oraz wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=2488); wyniki ważone.





# Wyniki badania: Profile mieszkańców w budynkach wielorodzinnych

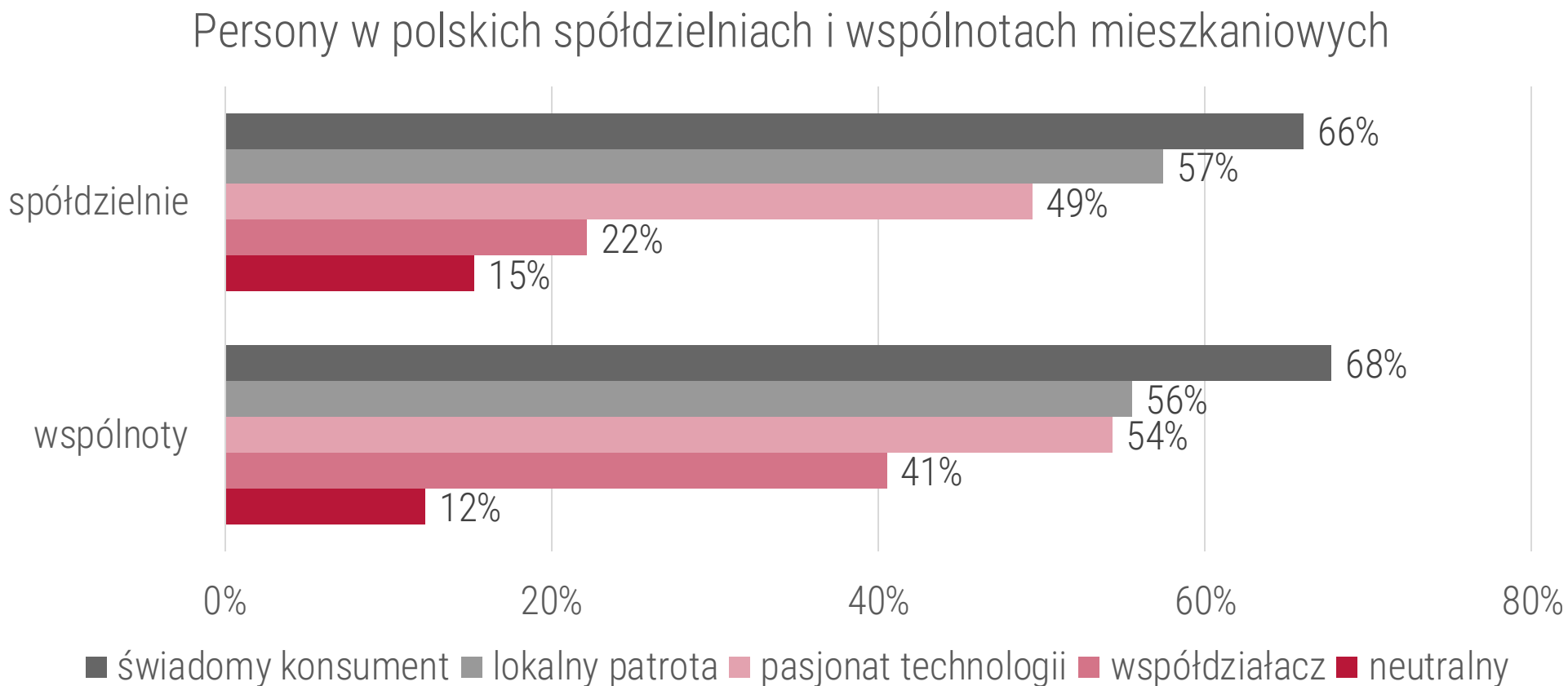


# Wyróżniliśmy pięć typów ilustrujących postawy członków spółdzielni mieszkaniowych

| Persona                                                                                                   | Charakterystyka                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Współdziałacz<br>        | Współdziałacz to osoba bardzo zaangażowana i zorientowana na społeczność, która aktywnie uczestniczy w lokalnych spotkaniach, utrzymuje więzi społeczne z sąsiadami i angażuje się w dyskusje na temat spraw mieszkaniowych. |
| Pasjonat technologii<br> | Pasjonat technologii to osoba, która szybko przyswaja nowe technologie i jest otwarta na innowacje; wykorzystuje analityczne podejście do optymalizacji funkcjonowania organizacji i świadomego podejmowania decyzji.        |
| Świadomy konsument<br>   | Świadomy konsument interesuje się zużyciem energii i wydatkami, poszukując zrównoważonych i oszczędnych rozwiązań w codziennym życiu.                                                                                        |
| Lokalny patriota<br>    | Lokalny patriota jest głęboko przywiązany do swojej okolicy (poza swoim blokiem), posiada silne poczucie tożsamości lokalnej.                                                                                                |
| Neutralny<br>          | Neutralny to osoba, która nie jest zaangażowana społecznie, a także nie jest szczególnie otwarta na innowacje, oszczędność rozwiązań, ani też nie deklaruje silnej tożsamości lokalnej.                                      |



## Współdziałacze występują prawie dwa razy rzadziej w spółdzielniach mieszkaniowych niż we wspólnotach



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=2000) oraz wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=2488); wyniki ważone.

Uwaga: wartości nie sumują się do 100%.



# Postawy sprzyjające transformacji energetycznej częściej motywowane są oszczędnościami i zainteresowaniem nowymi technologiami

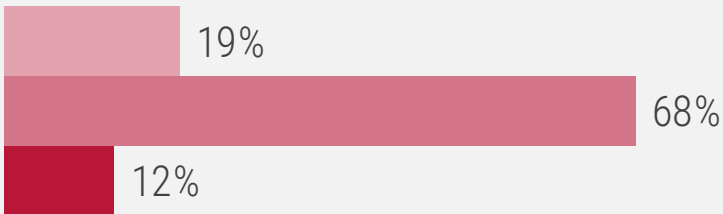
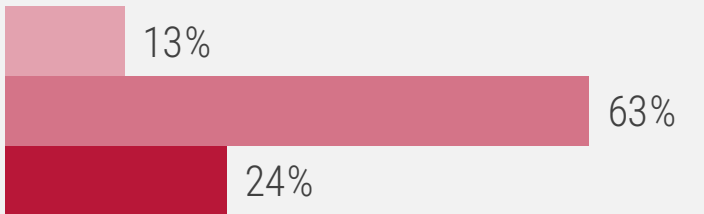


|                                                                    | <br>Współdziałacz                                                 | <br>Pasjonat technologii                    | <br>Świadomy konsument                                | <br>Lokalny patriota     | <br>Neutralny                             |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charakterystyka demograficzna</b>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Średni wiek</li> <li>Przeciętne dochody</li> </ul>                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Głównie młodzi mieszkańcy</li> <li>Głównie mężczyźni</li> <li>Wyższe dochody</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Najczęściej osoby w wieku 45-55+</li> <li>Częściej kobiety</li> <li>Przeciętne dochody</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Częściej mężczyźni powyżej 55 lat</li> <li>Wyższe dochody</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Głównie młodzi mieszkańcy</li> <li>Głównie kobiety</li> <li>Niższe dochody</li> </ul> |
| <b>Główna motywacja do inwestycji w transformację energetyczną</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Troska o wspólne dobro</li> </ul>                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zainteresowanie nowymi technologiami</li> </ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Możliwe oszczędności</li> </ul>                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Troska o najbliższe otoczenie</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Brak zainteresowania</li> </ul>                                                       |
| <b>Popularność w spółdzielniach i wspólnotach</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Niepopularna postawa</li> <li>Wyższa popularność we wspólnotach (41%) niż w spółdzielniach (22%)</li> </ul> | Popularna postawa niezależnie od kategorii (40–50%)                                                                            | Najbardziej popularna postawa niezależnie od kategorii (>60%)                                                                            | Popularna postawa niezależnie od kategorii (40–50%)                                                         | Niepopularna postawa, częściej w spółdzielniach niż w wspólnotach                                                            |



- Spółdzielnie mieszkaniowe zarządzają budynkami, ale same posiadają coraz mniej mieszkań – dominują właściciele indywidualni. Wśród młodszych grup wiekowych nawet odsetek najemców przewyższa odsetek osób z mieszkaniem spółdzielczymi. Model spółdzielczy staje się coraz mniej rozpoznawalny w społeczeństwie.
- Spółdzielnie mieszkaniowe nie są zbyt elastyczne, jeśli chodzi o wdrażanie odnawialnych źródeł energii – ze względu na starą infrastrukturę i technologie oraz ograniczone możliwości samodzielnej produkcji.
- Mieszkańcy postrzegają potrzeby w zakresie izolacji lub renowacji jako stosunkowo niewielkie, ponieważ (1) mają niewielką świadomość sytuacji (2) większość tych prac została już wykonana.
- Mieszkańcy spółdzielni starzeją się, a gospodarstwa domowe stają się coraz mniejsze – obecnie ponad połowę stanowią gospodarstwa jedno- i dwuosobowe, co również rzutuje na priorytety inwestycyjne spółdzielni.
- Coraz częściej zgłaszanym problemem jest utrzymanie komfortu termicznego latem.
- Niskie poczucie sprawczości pozostaje barierą – tylko co piąty mieszkaniec spółdzielni uważa, że ma wpływ na decyzje podejmowane w spółdzielni. Większość wolałaby formułę wspólnot, ale im większy budynek, tym mniejsza chęć zmian.

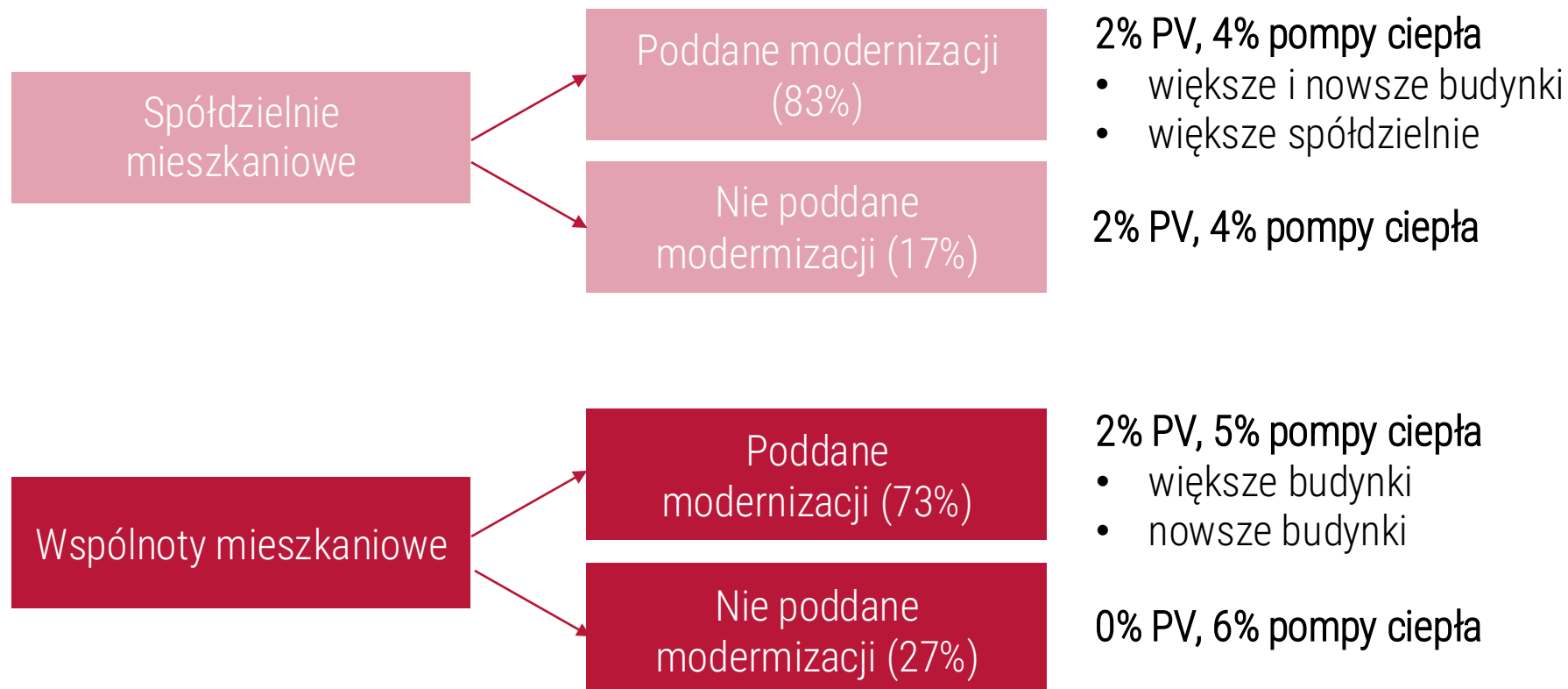
Spółdzielnie mieszkaniowe posiadają większe budynki, natomiast wiek budynków jest podobny. Budynki spółdzielcze częściej są podłączone do sieci ciepłowniczej.

| Kryteria                    | Spółdzielnie mieszkaniowe                                                                                                                         | Wspólnoty mieszkaniowe                                                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wiek budynku                | 69% sprzed 1989 r.                                                                                                                                | 67% sprzed 1989 r.                                                                                                                                 |
| Liczba mieszkań w budynkach |  <p>19% 68% 12%</p> <p>■ 50 i więcej ■ 10-49 ■ mniej niż 10</p> |  <p>13% 63% 24%</p> <p>■ 50 i więcej ■ 10-49 ■ mniej niż 10</p> |
| Rodzaj dachu                | 81% dachy płaskie                                                                                                                                 | 67% dachy płaskie                                                                                                                                  |
| Źródło ciepła               | 64% jest podłączonych do sieci ciepłowniczej<br>w przypadku własnego źródła ciepła gaz (66%) jest najbardziej popularny                           | 51% jest podłączonych do sieci ciepłowniczej<br>w przypadku własnego źródła ciepła gaz (68%) jest najbardziej popularny                            |

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania przeprowadzonego wśród mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=754) i wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=777).



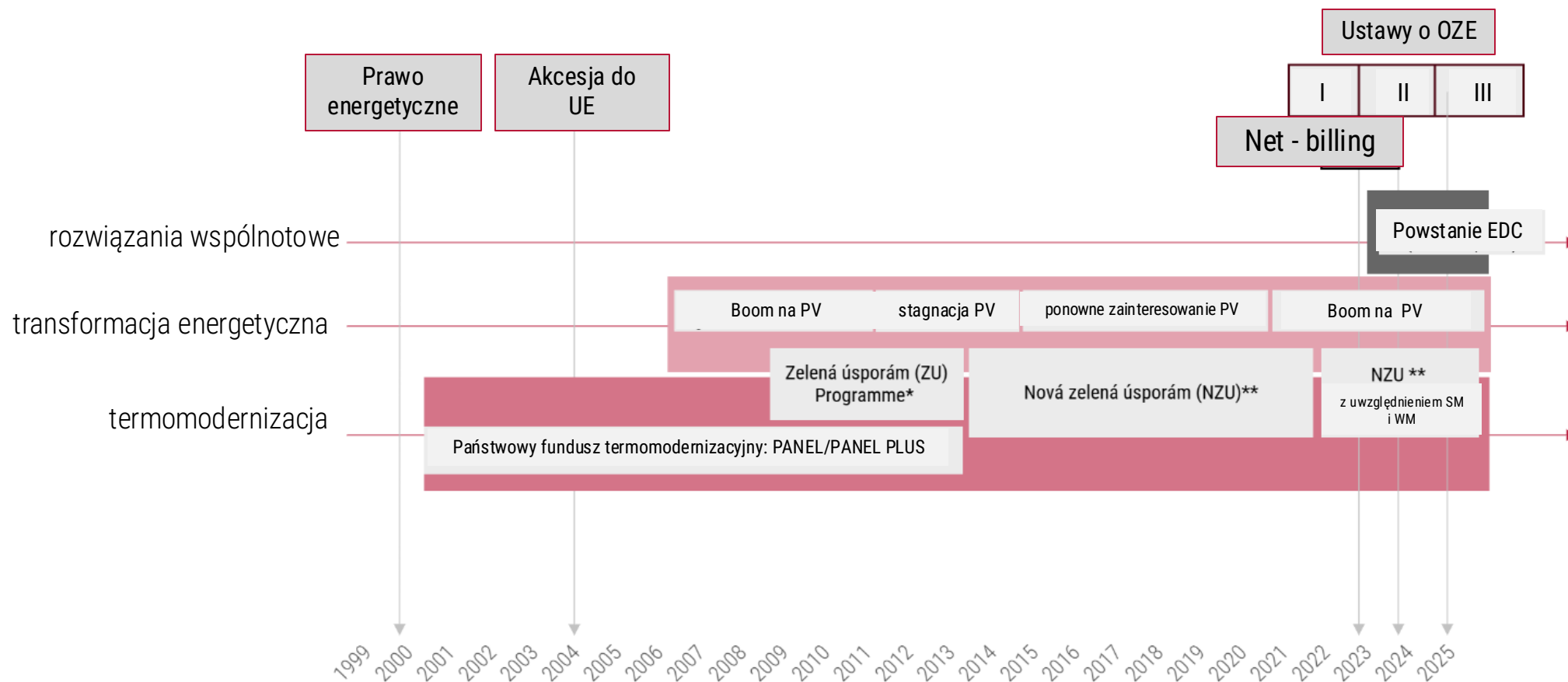
## Poziom wdrożenia instalacji fotowoltaicznych jest podobny w spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych (2%)



Źródło: opracowanie własne na podstawie badania przeprowadzonego wśród mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=754) i wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=777).



# Trajektoria transformacji energetycznej Czech jest wynikiem stabilnych dotacji na termomodernizację oraz okresowych zmian przepisów dotyczących wdrażania OZE.



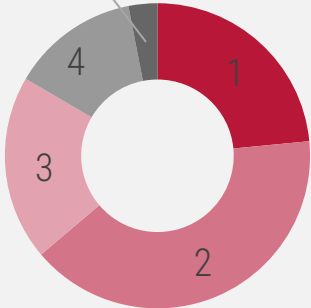
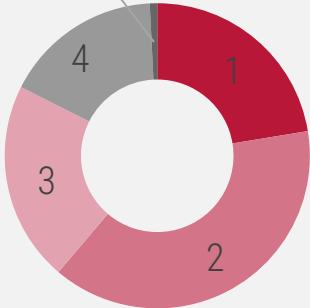
\* Program dopłat wspierający oszczędność energii w budynkach

\*\*Nowa wersja programu dopłat wspierającego oszczędność energii w budynkach

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy jakościowej i rozproszonych materiałów dotyczących realizacji programu modernizacji.



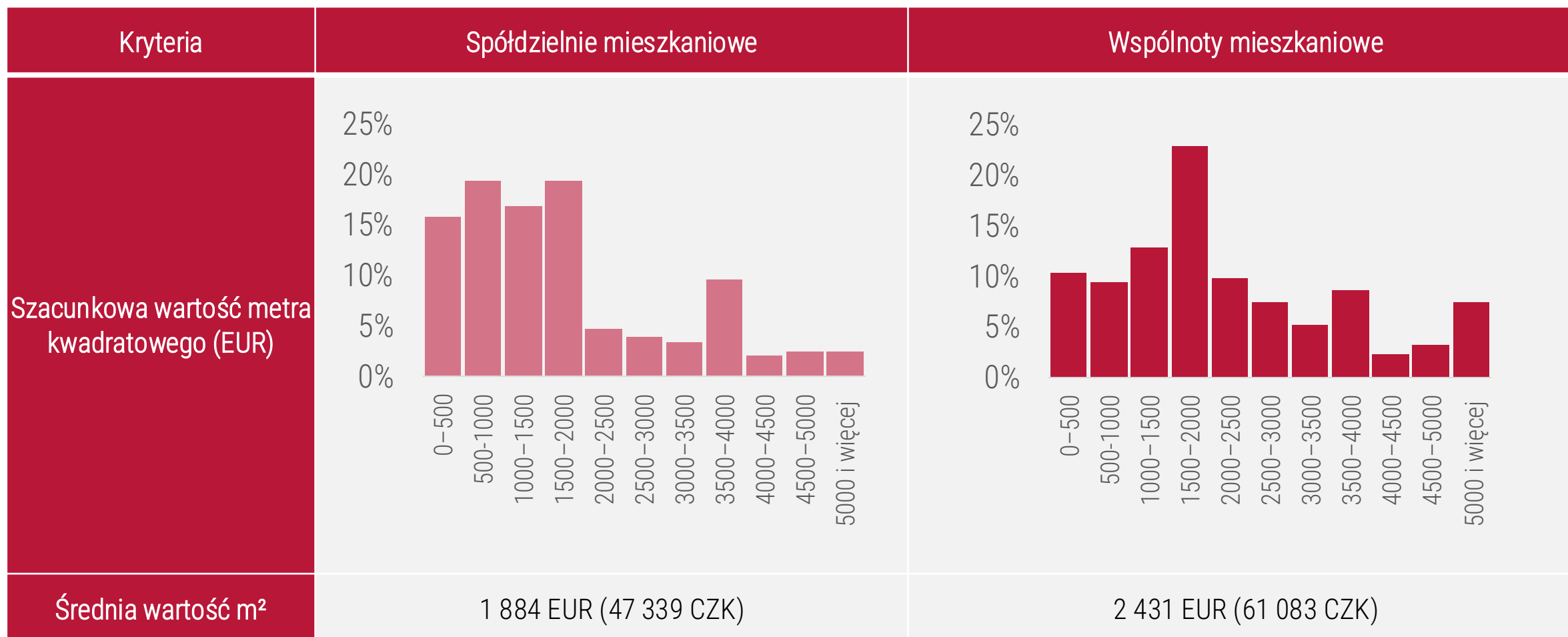
# Spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe mają podobną średnią powierzchnię mieszkań i skład gospodarstw domowych

| Kryteria                                    | Spółdzielnie mieszkaniowe                                                           | Wspólnoty mieszkaniowe                                                               |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Osiedla zamknięte                           | 5%                                                                                  | 10%                                                                                  |
| Mediana powierzchni mieszkania              | 67 m <sup>2</sup>                                                                   | 66 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Udział gospodarstw z kredytem mieszkaniowym | 40%                                                                                 | 38%                                                                                  |
| Liczba osób w gosp. domowym                 |  |  |

Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=754) i wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=777).



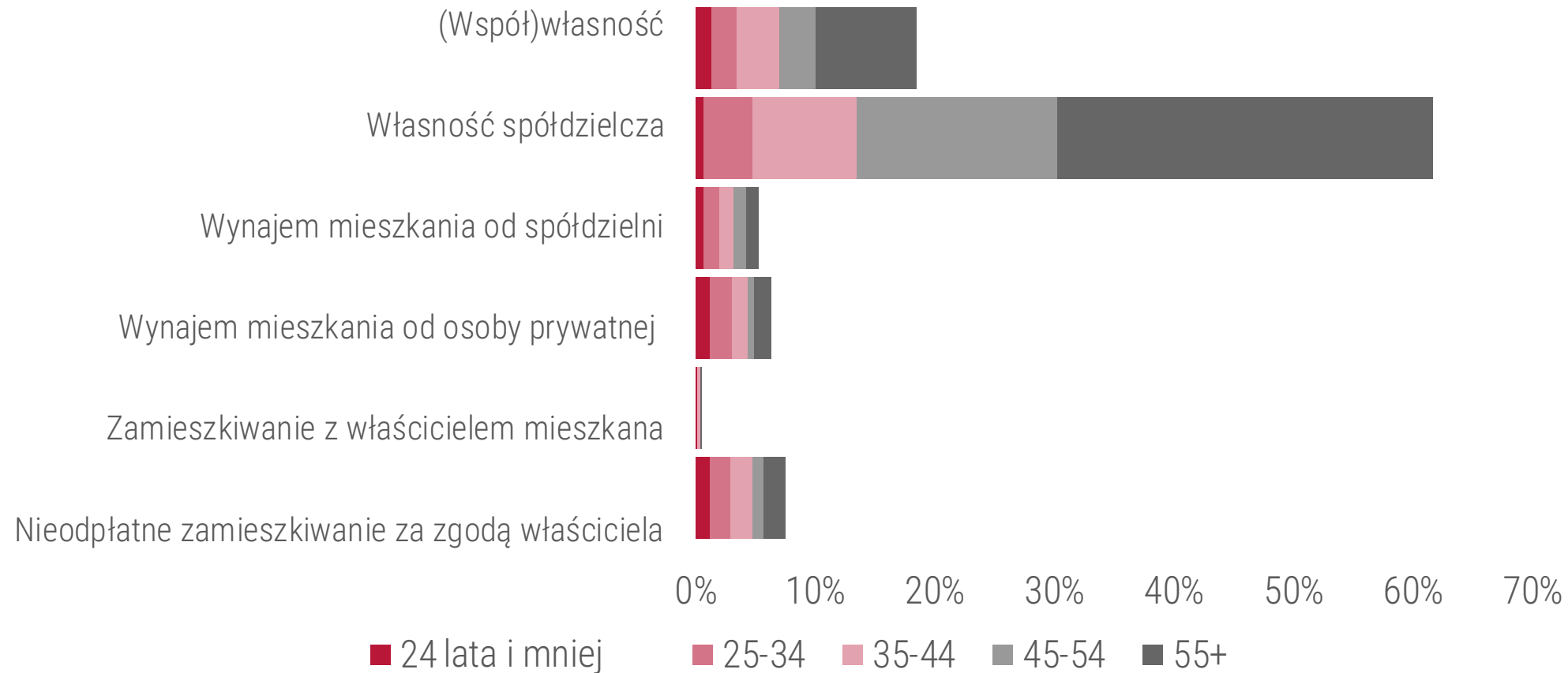
# Mieszkańcy spółdzielni mieszkaniowych częściej deklarują niższą wartość m2 mieszkania niż mieszkańcy wspólnot



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=754) i wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=777).



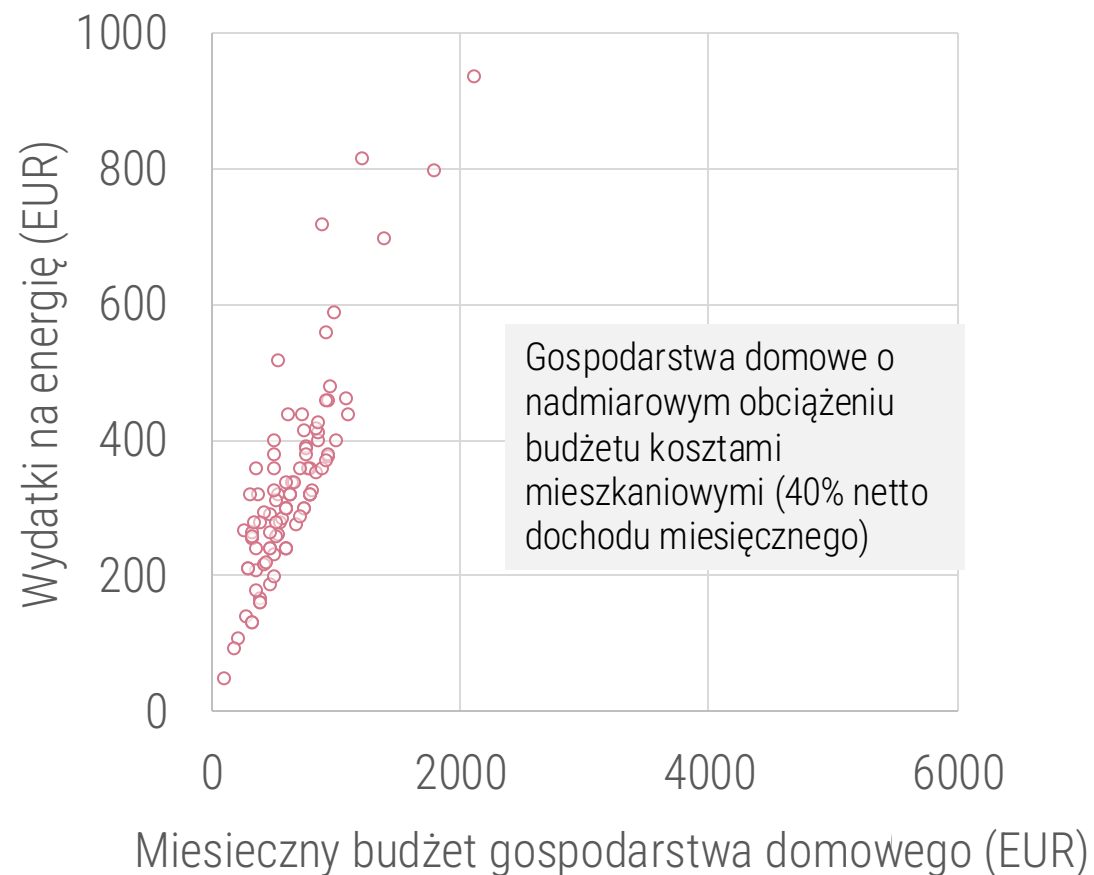
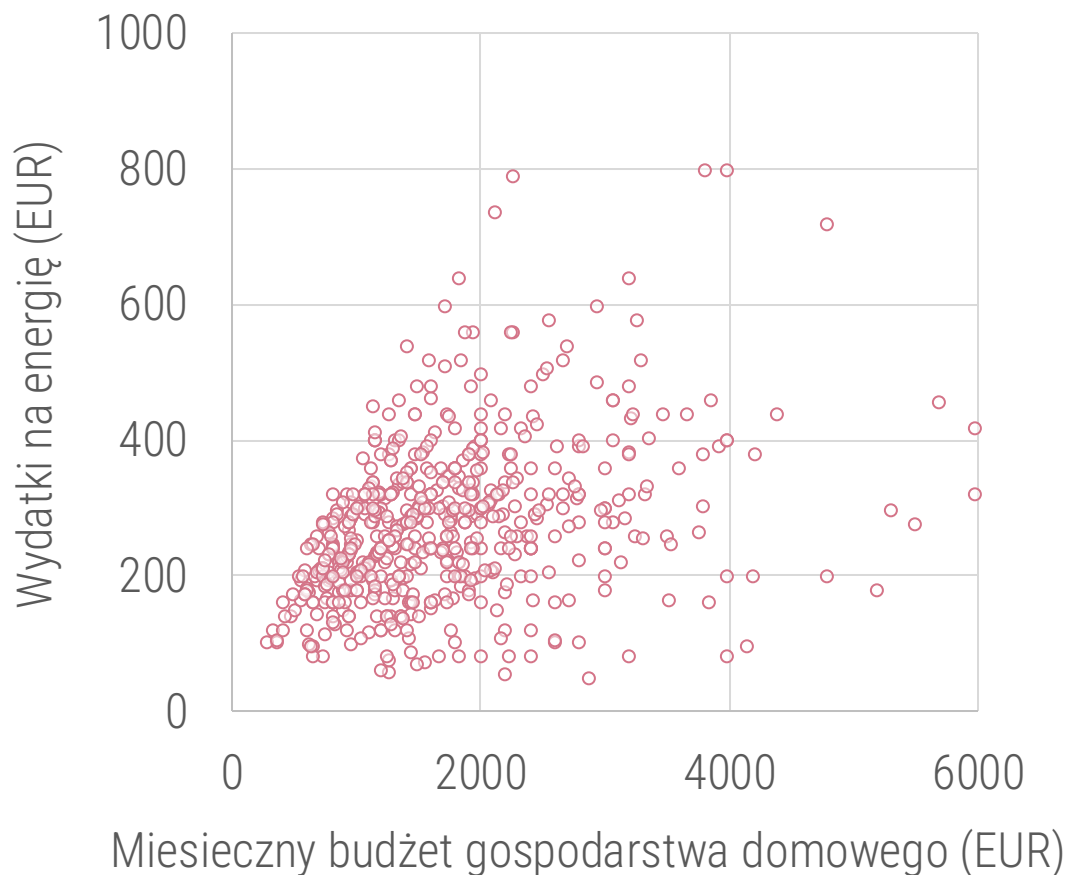
W czeskich spółdzielniach mieszkaniowych dominuje własność spółdzielcza lokali. Ta kategoria jest też najpopularniejsza wśród osób powyżej 55 roku życia.



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=754) i wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=777).



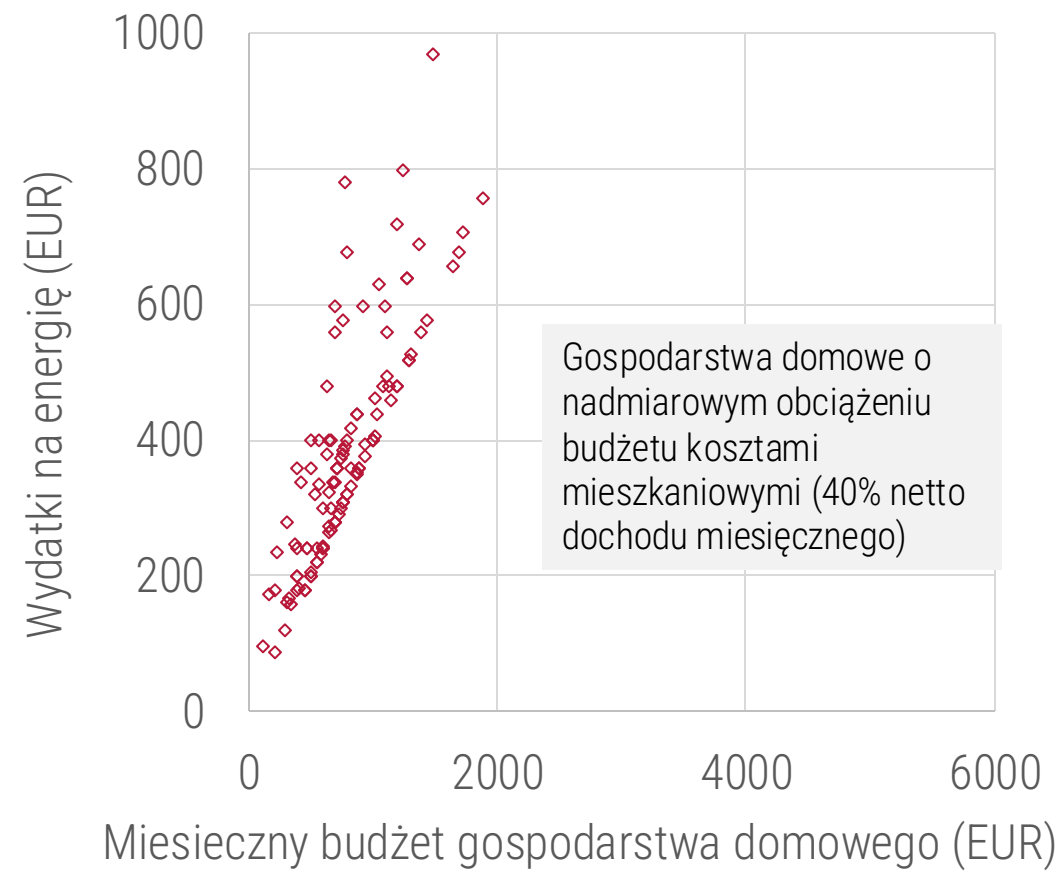
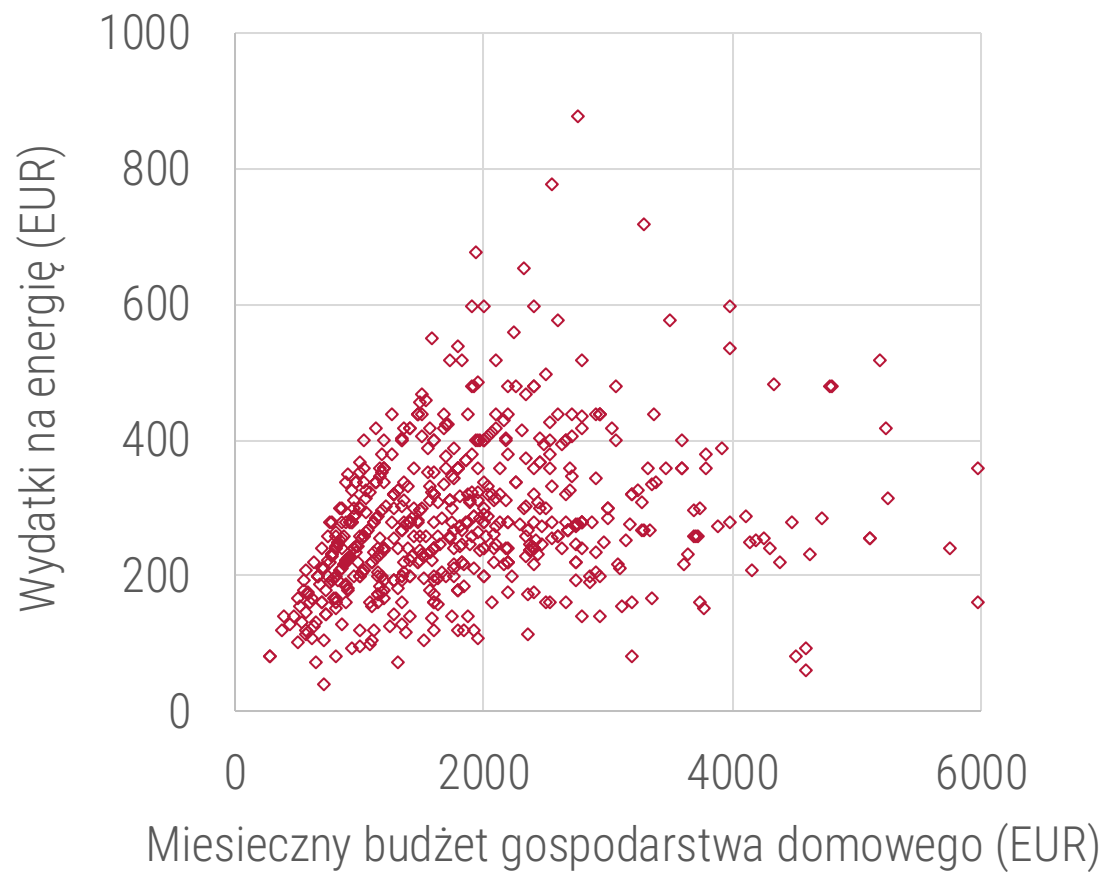
# Koszty mieszkaniowe stanowią nadmiarowe obciążenie dla 15% gospodarstw domowych w czeskich spółdzielniach mieszkaniowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=754) i wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=777).



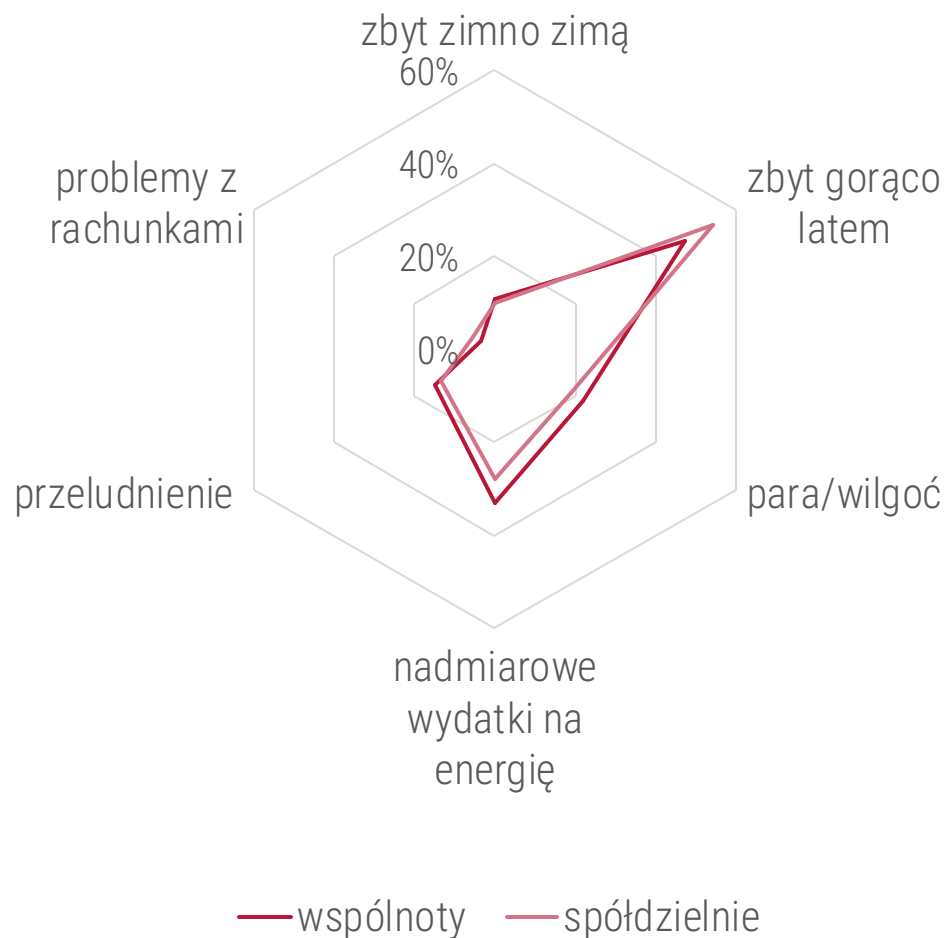
# Koszty mieszkaniowe stanowią nadmiarowe obciążenie dla 13% gospodarstw domowych w czeskich wspólnotach mieszkaniowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=754) i wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=777).



## Poziom ubóstwa energetycznego w spółdzielniach mieszkaniowych i wspólnotach mieszkaniowych jest podobny



- Chłodzenie latem jest pilnym problemem we wszystkich typach budynków wielorodzinnych: 41% deklaruje korzystanie z dodatkowych urządzeń chłodniczych.
- Problemy z rachunkami wśród mieszkańców budynków wielorodzinnych dotyczą co dwudziestego gospodarstwa domowego.
- Nadmierne obciążenia wydatkami są podobne w wspólnotach (15%) i spółdzielniach (13%).
- Wskaźnik 2M oparty na wydatkach na energię jest nieco wyższy we wspólnotach (33%) niż w spółdzielniach mieszkaniowych (28%).
- Zgłaszany poziom komfortu termicznego jest podobny w spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych.

Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=754) i wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=777).



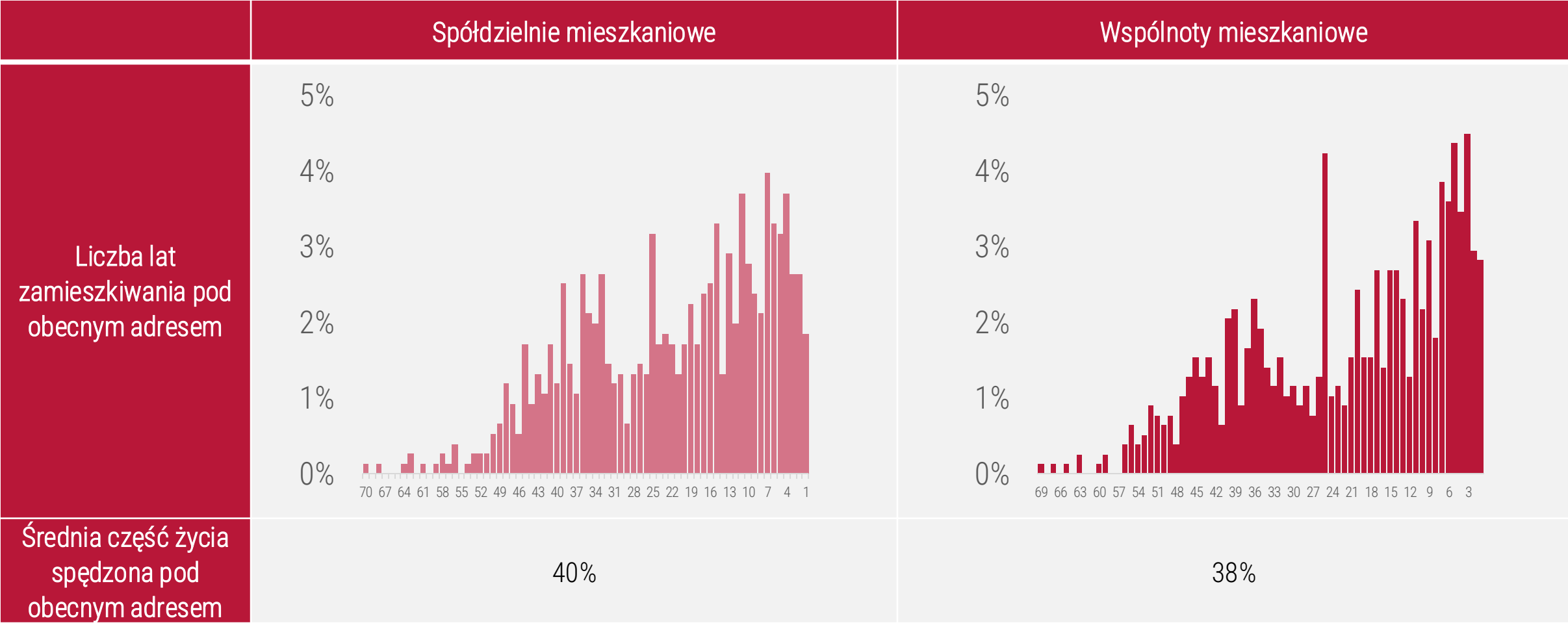


# Postawy wobec transformacji energetycznej

## Perspektywa mieszkańców



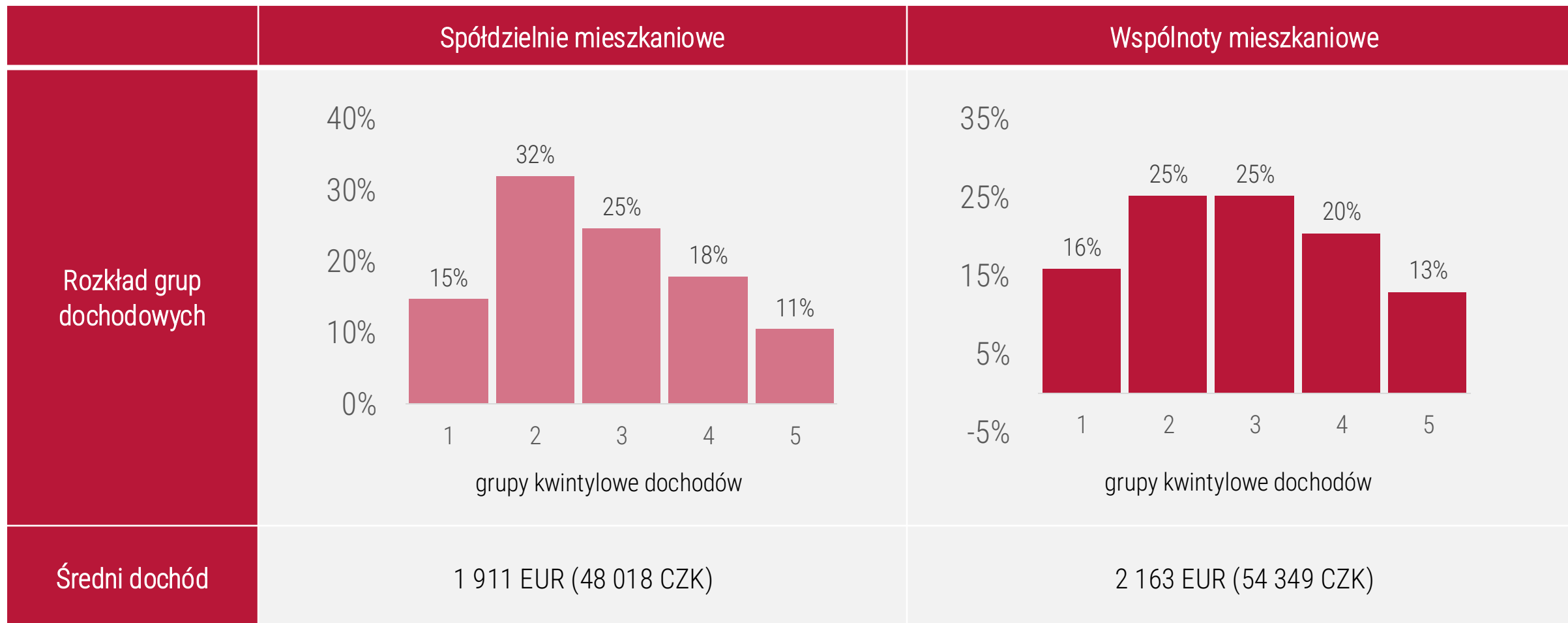
# Czas zamieszkania pod tym samym adresem w spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych również jest podobny



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=754) i wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=777).



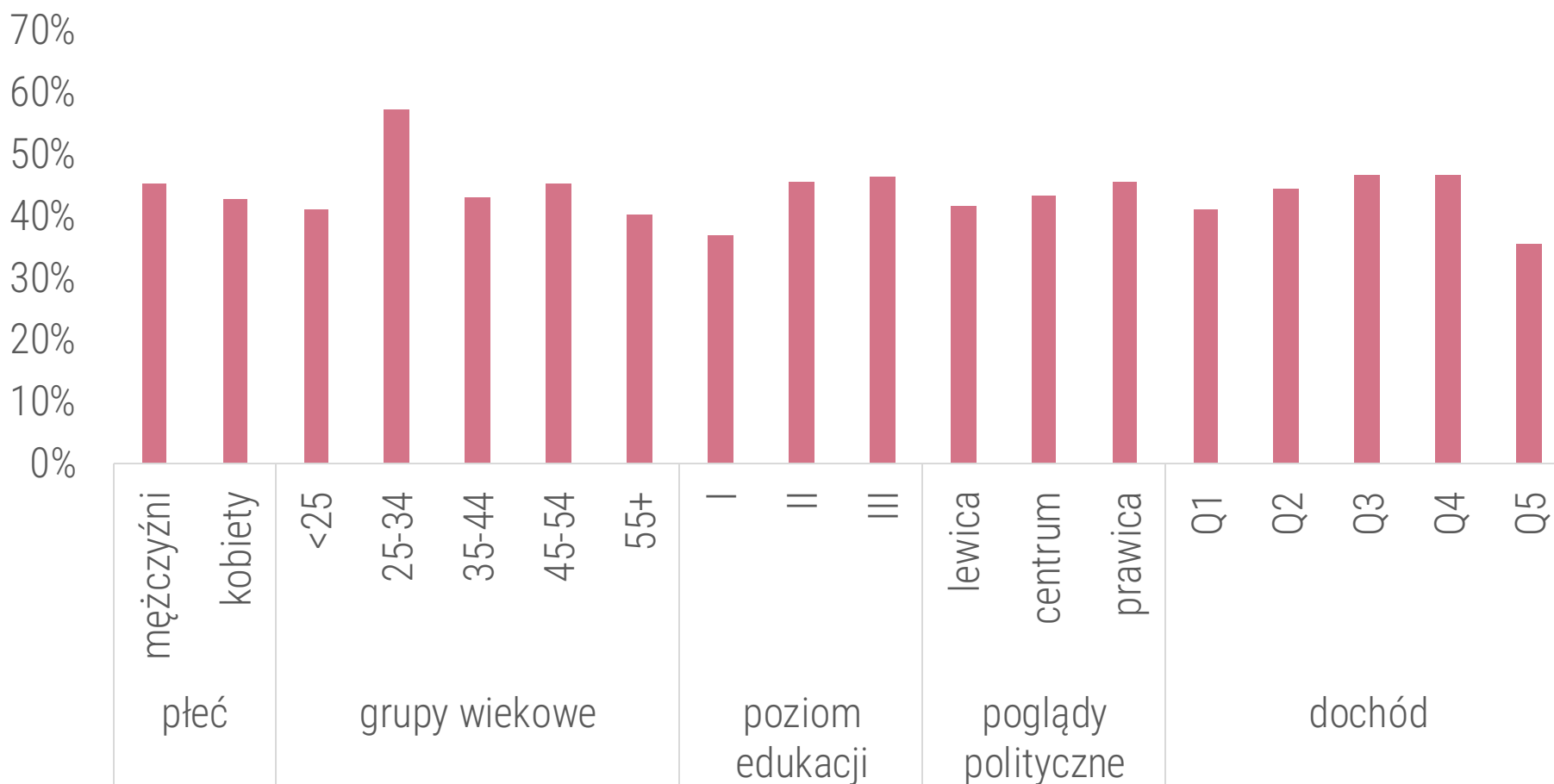
# Średni dochód gospodarstw domowych jest nieco wyższy we wspólnotach niż spółdzielniach mieszkaniowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=754) i wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=777).



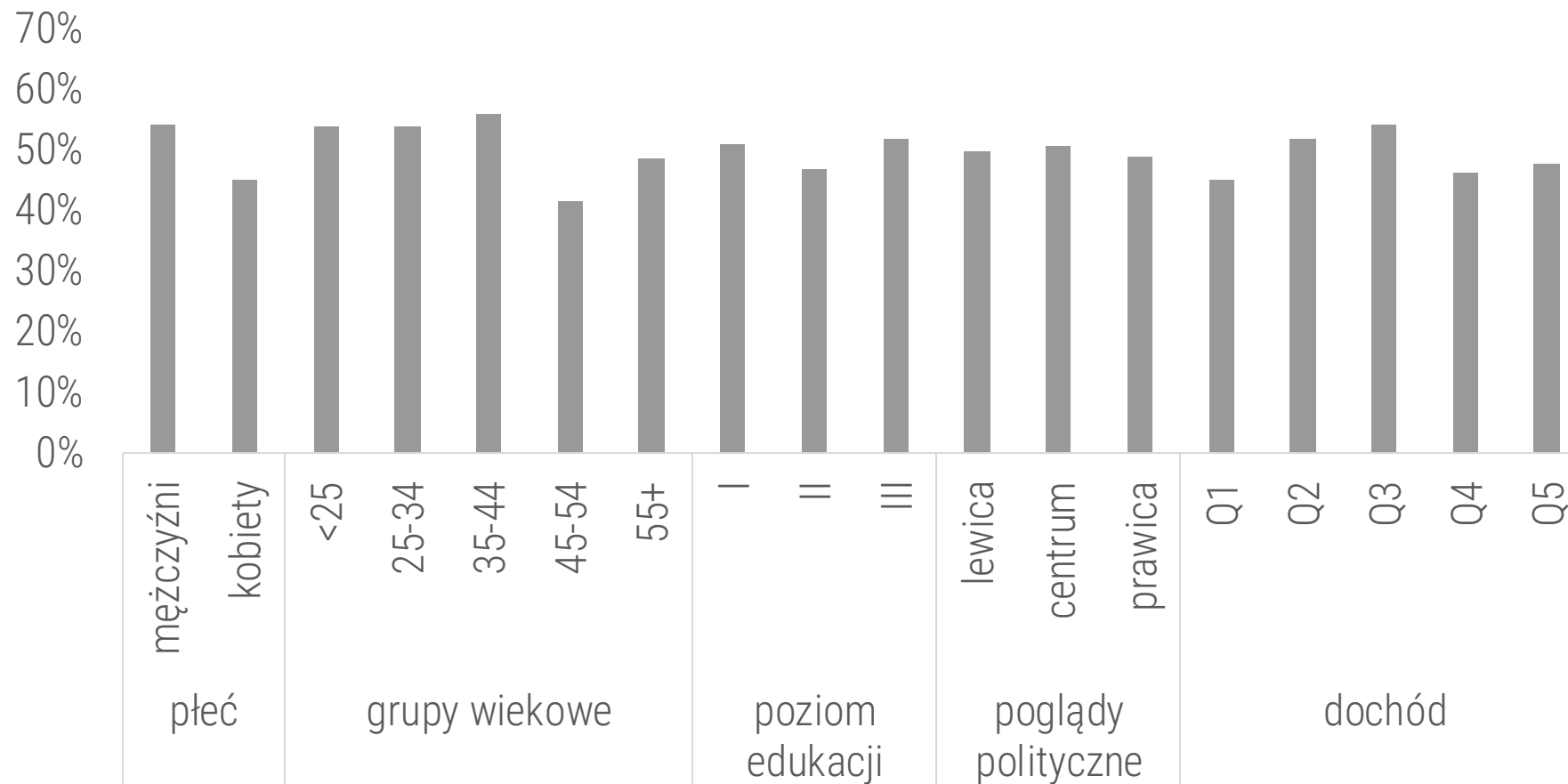
W spółdzielniach deklarowana gotowość do inwestycji energetycznych jest podobna we wszystkich grupach, z wyjątkiem osób w wieku 25–34 lata



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=754) i wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=777).



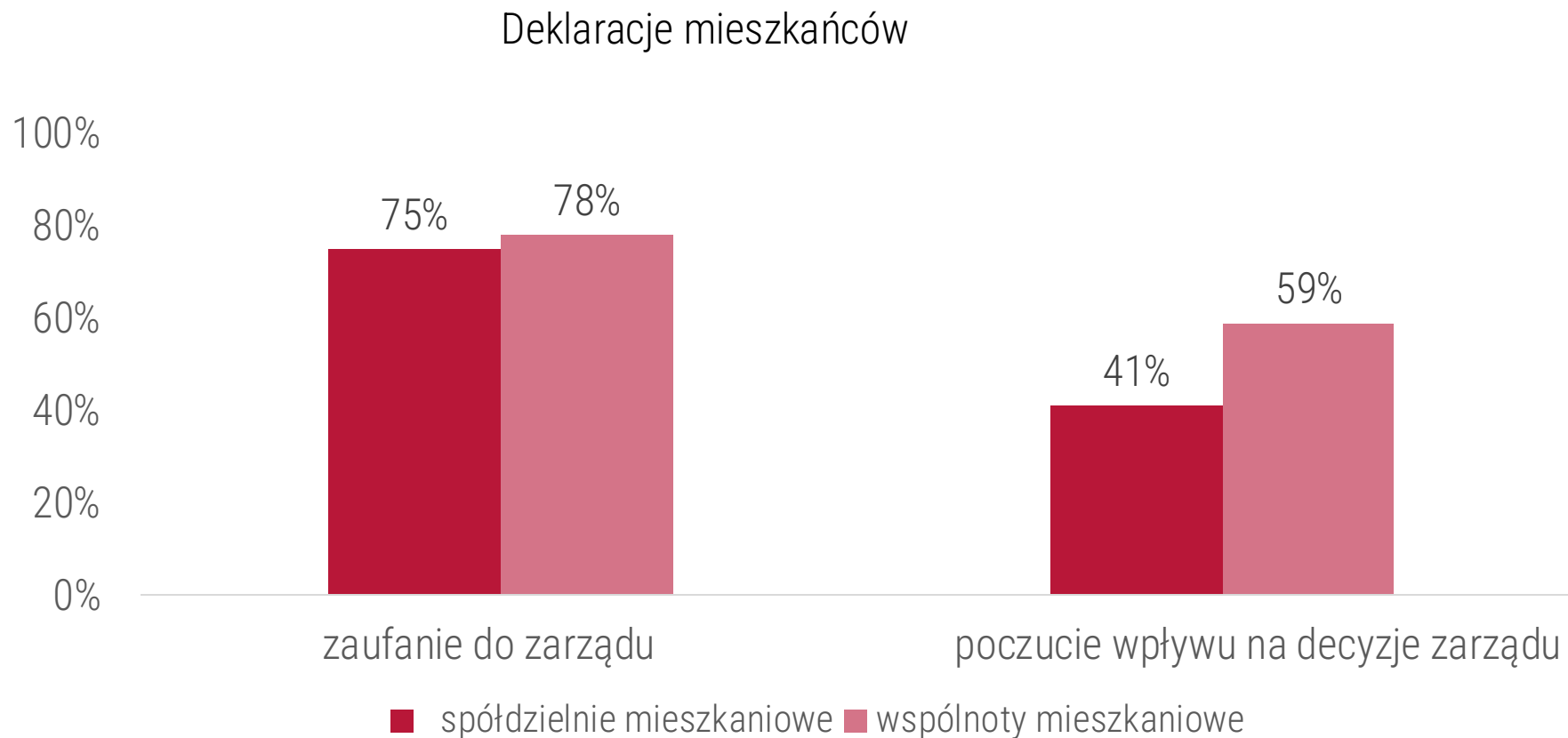
## We wspólnotach mieszkaniowych deklarowana gotowość do angażowania się w inwestycje energetyczne jest zbliżona we wszystkich grupach



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=754) i wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=777).



Zaufanie do zarządu jest na podobnym poziomie w spółdzielniach i wspólnotach.  
Poczucie sprawczości jest wyższe we wspólnotach mieszkaniowych.



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=754) i wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=777).





# Wyniki badania: Profile mieszkańców w budynkach wielorodzinnych

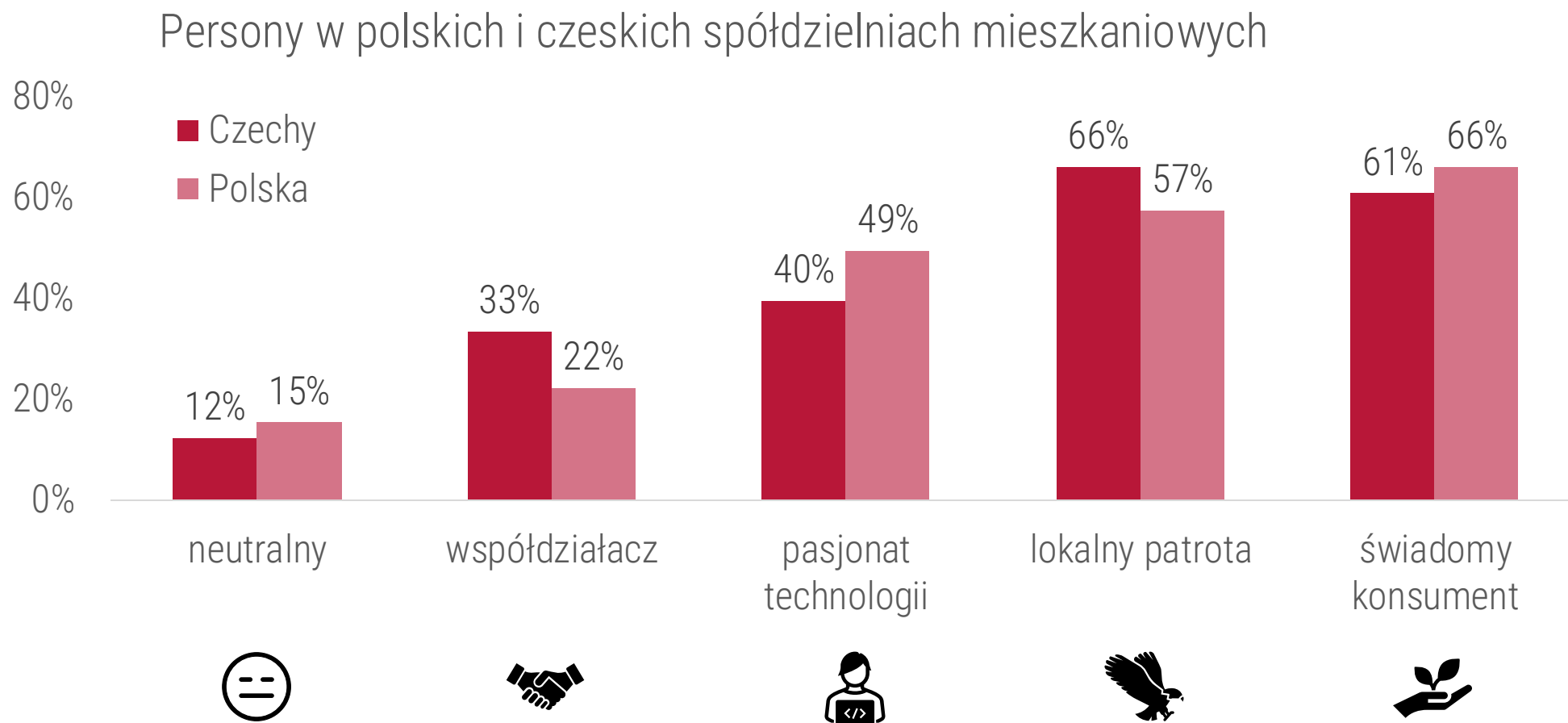


# Wyróżniliśmy pięć typów ilustrujących postawy członków spółdzielni mieszkaniowych

| Persona                                                                                                                      | Charakterystyka                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Współdziałacz</div> <div></div>        | Współdziałacz to osoba bardzo zaangażowana i zorientowana na społeczność, która aktywnie uczestniczy w lokalnych spotkaniach, utrzymuje więzi społeczne z sąsiadami i angażuje się w dyskusje na temat spraw mieszkaniowych. |
| <div>Pasjonat technologii</div> <div></div> | Pasjonat technologii to osoba, która szybko przyswaja nowe technologie i jest otwarta na innowacje; wykorzystuje analityczne podejście do optymalizacji funkcjonowania organizacji i świadomego podejmowania decyzji.        |
| <div>Świadomy konsument</div> <div></div>   | Świadomy konsument interesuje się zużyciem energii i wydatkami, poszukując zrównoważonych i oszczędnych rozwiązań w codziennym życiu.                                                                                        |
| <div>Lokalny patriota</div> <div></div>    | Lokalny patriota jest głęboko przywiązany do swojej okolicy (poza swoim blokiem), posiada silne poczucie tożsamości lokalnej.                                                                                                |
| <div>Neutralny</div> <div></div>          | Neutralny to osoba, która nie jest zaangażowana społecznie, a także nie jest szczególnie otwarta na innowacje, oszczędność rozwiązań, ani też nie deklaruje silnej tożsamości lokalnej.                                      |

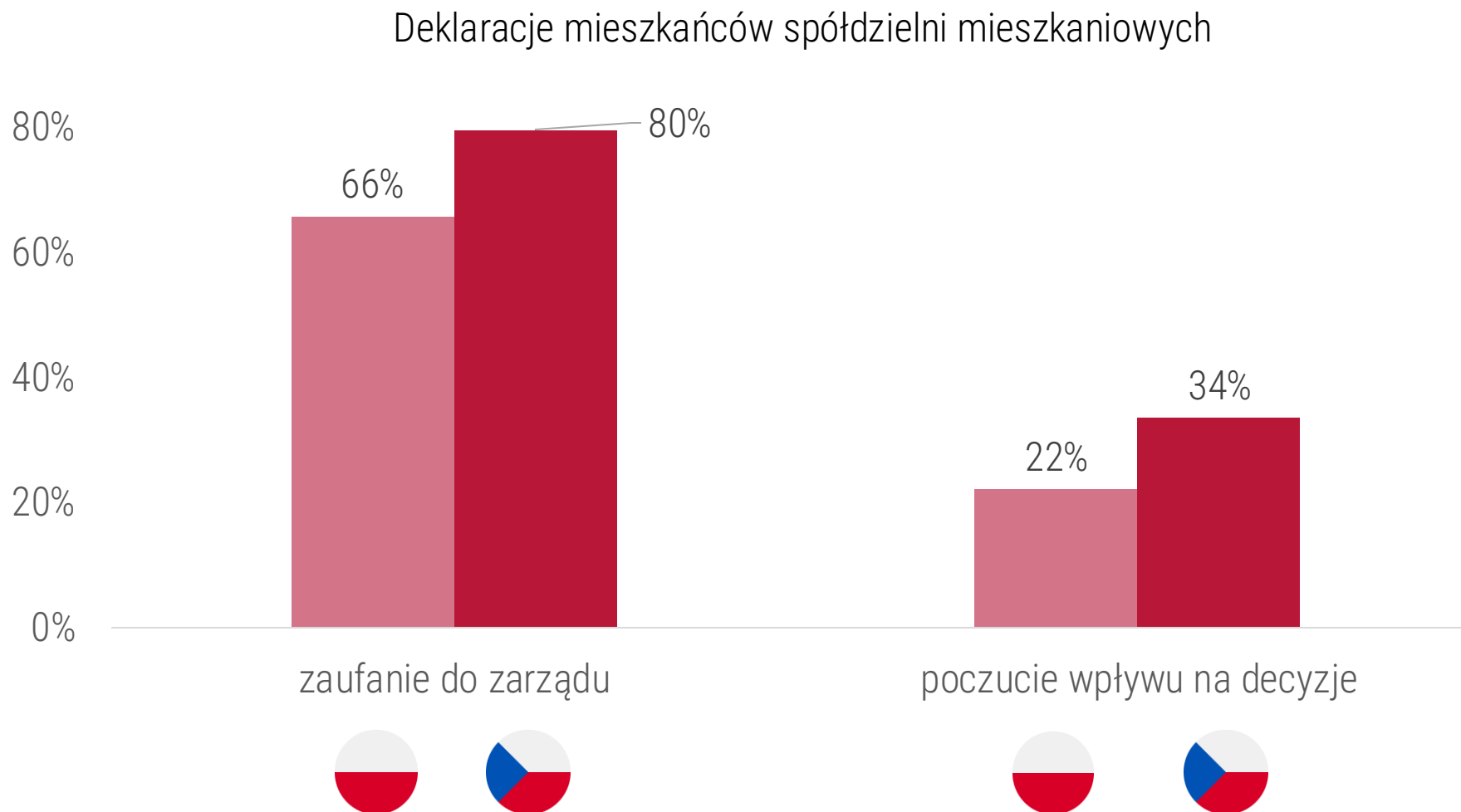
Źródło: IBS Research Report 01/2025 (zostanie opublikowany w październiku 2025 r.).

# W polskich spółdzielniach rzadziej występują współdziałacze i lokalni patrioci



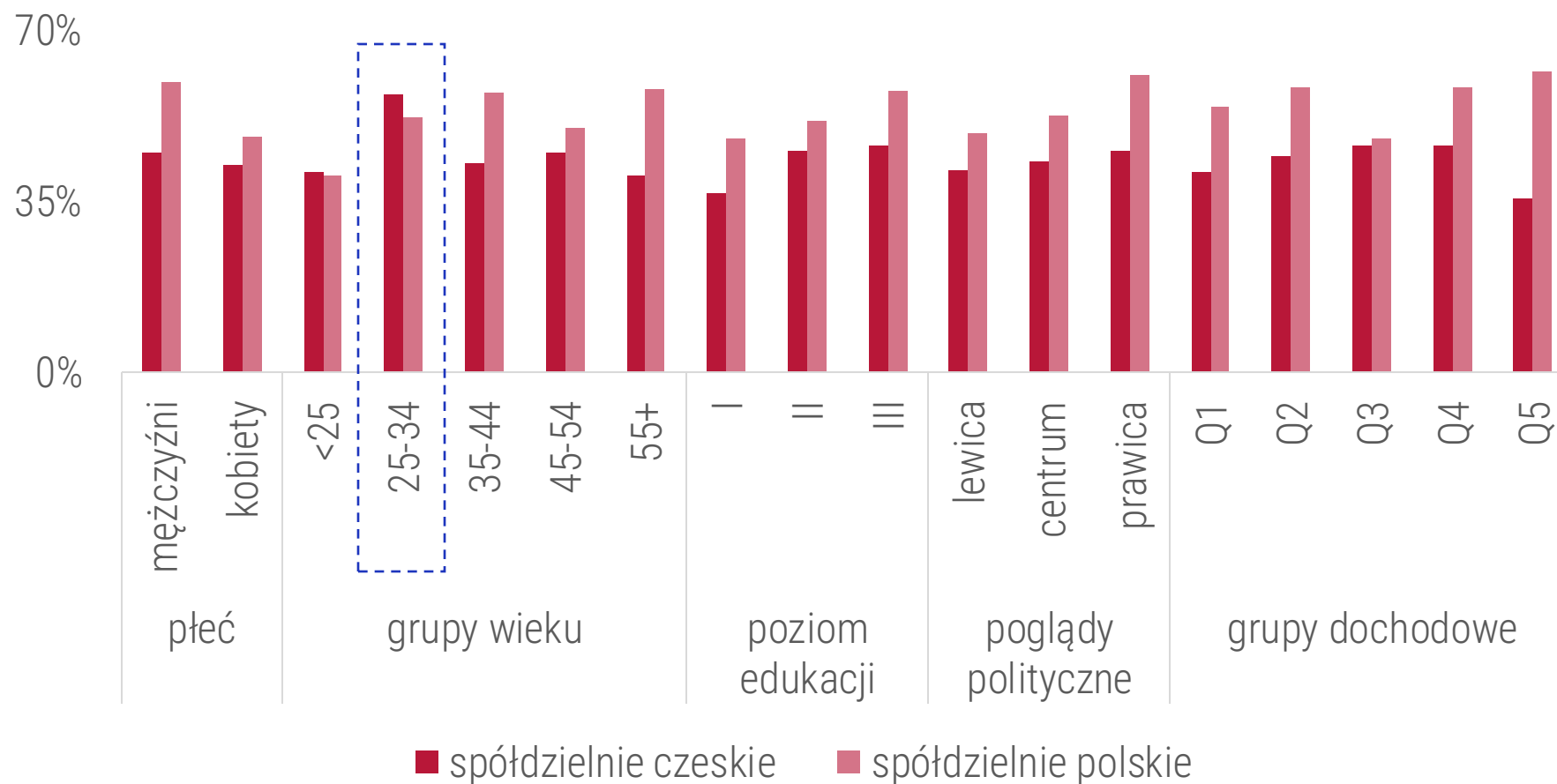
Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych w Polsce (n=2000) i w Czechach (CAWI, n=754); wyniki ważone.  
Uwaga: wyniki nie sumują się do 100%.

# W polskich spółdzielniach zaufanie do zarządu jest trzy razy silniejsze niż poczucie wpływu na podejmowane decyzje



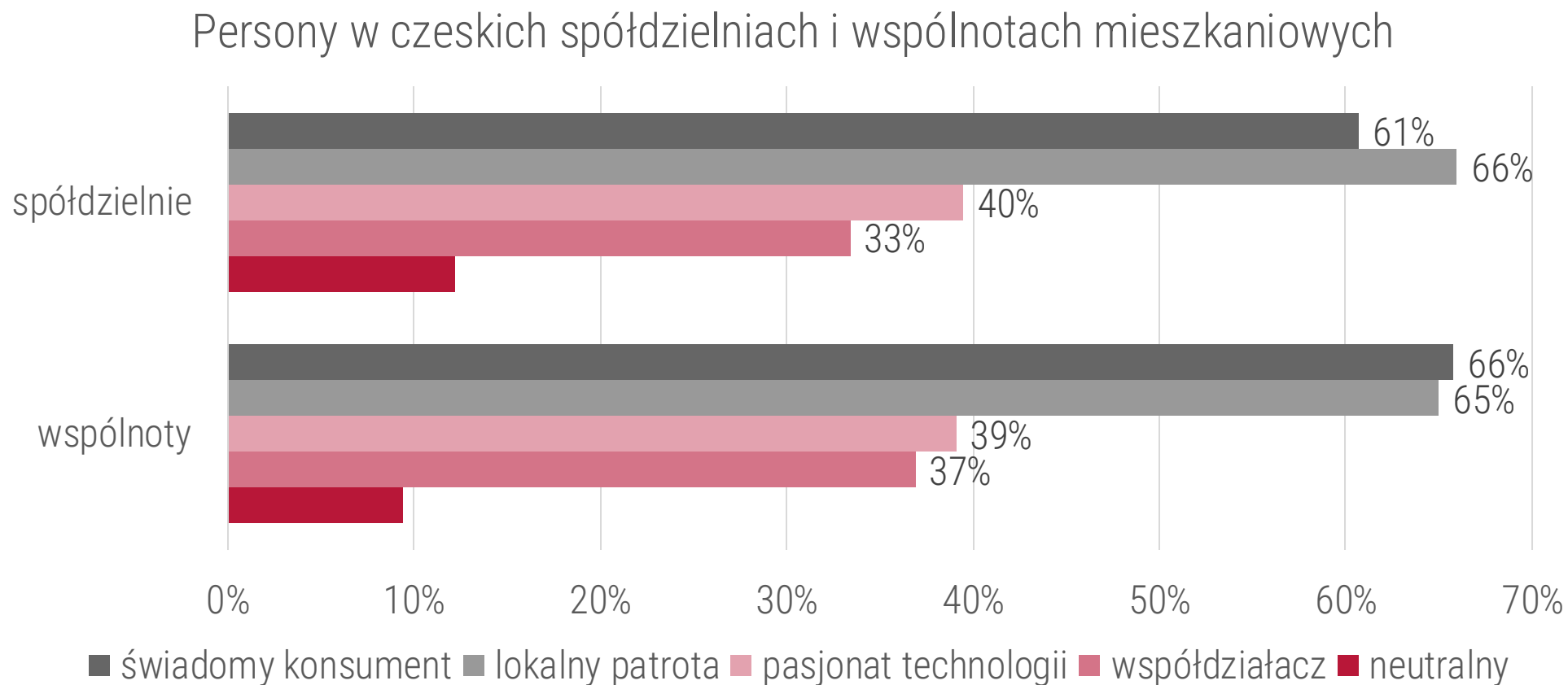
Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych w Polsce (n=2000) i w Czechach (CAWI, n=754); wyniki ważone.

## W spółdzielniach deklaratorywna gotowość do angażowania się w decydowanie o inwestycjach energetycznych jest wyższa w Polsce niż w Czechach



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych w Polsce (n=2000) i w Czechach (CAWI, n=754); wyniki ważone.

## Rozkład postaw wśród mieszkańców czeskich spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych jest podobny



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych (CAWI, n=754) i wspólnot mieszkaniowych (CAWI, n=777). Dane nie sumują się do 100%.



# Zarówno w spółdzielniach, jak i wspólnotach mieszkaniowych przeważają świadomi konsumenci, lokalni patrioci oraz pasjonaci technologii



|                                                             | <br>Współdziałacz | <br>Pasjonat technologii | <br>Świadomy konsument    | <br>Lokalny patriota | <br>Neutralny                                                |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Charakterystyka demograficzna                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>częściej osoby starsze</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>znaczna część osób z wyższym wykształceniem</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>częściej kobiety</li> <li>częściej osoby mniej zamożne</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>częściej osoby starsze</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>częściej osoby młode</li> <li>częściej mężczyźni</li> <li>częściej bez wykształcenia wyższego</li> </ul> |
| Główna motywacja do inwestycji w transformację energetyczną | <ul style="list-style-type: none"> <li>troska o wspólne dobro</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>zainteresowanie nowymi technologiami</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>możliwe oszczędności</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>troska o najbliższe otoczenie</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>brak zainteresowania</li> </ul>                                                                          |
| Popularność w spółdzielniach i wspólnotach                  | umiarkowanie popularna postawa niezależnie od kategorii (33–37%)                                   | umiarkowanie popularna postawa niezależnie od kategorii (39–40%)                                            | najbardziej popularna postawa wśród wspólnot (66%) i druga najczęstsza w spółdzielniach mieszkaniowych (61%) | najbardziej popularna postawa wśród spółdzielni (66%), druga najczęstsza wśród wspólnot (65%)           | najmniej popularna postawa niezależnie od kategorii (9-12%)                                                                                     |

Źródło: opracowanie własne.



# Główne wnioski

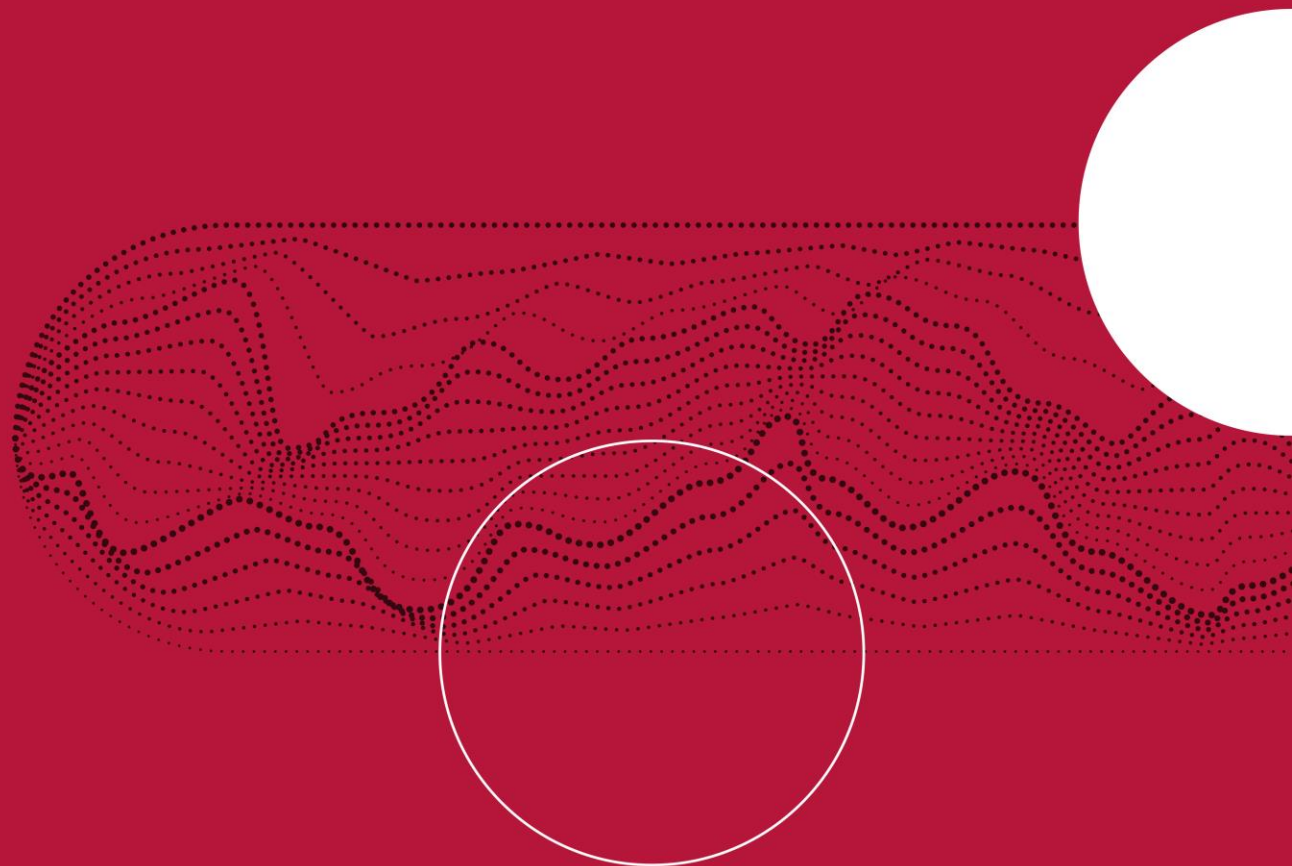


- W wyniku procesów prywatyzacji i zaniku „kultury spółdzielczej” w Czechach, **spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe stały się do siebie bardzo podobne**. Organy zarządzające wspólnotami mieszkaniowymi stały się **wysoce profesjonalnymi podmiotami**. Ich rola często ogranicza się do administrowania budynkami. W pewnym stopniu przekazanie obowiązków zarządom/administratorom jest postrzegane jako zaleta mieszkania w spółdzielni mieszkaniowej. Większość respondentów wyraziła w ankiecie zaufanie do zarządu. Osoby, które chcą zmienić rodzaj mieszkania, mieszkają pod obecnym adresem krócej, są młodsze i mają mniejsze zaufanie do zarządu.
- **Większość budynków została już w pewnym stopniu poddana modernizacji energetycznej**. Odzwierciedla to jednak postrzeganie mieszkańców i może nie być zgodne z obowiązującymi normami. Podobnie jak w Polsce, nadmierne ciepło latem jest częstszym problemem niż zimno zimą, wilgoć lub pleśń w mieszkaniach.
- Tylko **2% respondentów mieszkających w spółdzielniach mieszkaniowych wskazało, że ich budynek jest wyposażony w instalacje fotowoltaiczne, a 4% wskazało na stosowanie pomp ciepła**. Jeśli zarząd podejmuje taką inicjatywę, wynika to zazwyczaj z: (1) chęci zainwestowania nadwyżki gotówki, (2) dostępności atrakcyjnych form dofinansowania inwestycji, (3) innowacyjnego podejścia zarządu.
- Blisko **50% mieszkańców spółdzielni wyraziło chęć zaangażowania się w podejmowanie decyzji dotyczących inwestycji energetycznych** (najwyższe wartości odnotowano wśród osób w wieku 25–34 lata).
- Istnieje przestrzeń, aby organy zarządzające spółdzielniami mieszkaniowymi przejęły inicjatywę w zakresie inwestycji w energię odnawialną, ponieważ respondenci wyrazili wysoki poziom zaufania do zarządu i chęć udziału w podejmowaniu decyzji dotyczących energii.
- Oszczędności i zmniejszenie zużycia ciepła w okresie letnim mogą stanowić potencjalną motywację dla mieszkańców.





# Podsumowanie



# Procesy transformacji własnościowej zaszły dalej w Czechach niż w Polsce



| Kryteria             |                     |                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status prawny        | regulowane przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i prawo spółdzielcze                          | regulowane przez kodeks cywilny                                                                          |
| Rola                 | znacząca – 15% rynku mieszkaniowego w posiadaniu i dodatkowo zarządzanie budynkami innych właścicieli | ograniczona – jedynie 3% rynku mieszkaniowego, ale również zarządzanie budynkami innych właścicieli      |
| Zarządzanie          | efektywne, ale nieprzejrzyste, niewielki mandat demokratyczny, ograniczony wpływ członków             | demokratyczne, bardziej zbliżone do modelu wspólnot mieszkaniowych                                       |
| Własność             | dominuje własność prywatna mieszkań                                                                   | większość mieszkań ze spółdzielczym prawem do lokalu                                                     |
| Specyfika regionalna | wiejskie spółdzielnie mieszkaniowe                                                                    | wsparcie skupione na zindustrializowanej północnej części kraju, gdzie występują m.in. osiedla pogórnice |

Budynki wielorodzinne w obu krajach są w stosunkowo dobrym stanie, ale wdrażanie OZE i wspólnotowych rozwiązań jest ograniczone ze względów społeczno-politycznych, finansowych i technicznych

| Kryteria                                        |      |  |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Rozmiar                                         | zarówno instytucje, jak i budynki są większe niż w Czechach                            | średnia powierzchnia mieszkań jest większa w Czechach                               |
| Stan budynków                                   | stosunkowo dobry, sporo modernizacji zostało już wykonanych                            |                                                                                     |
| Polityka w zakresie transformacji energetycznej | w zakresie efektywności energetycznej – relatywnie stabilna<br>w zakresie PV – zmienna |                                                                                     |
| Wykorzystanie OZE                               | wykorzystanie PV na wyższą skalę niż w Czechach                                        | wykorzystanie pomp ciepła na większą skalę niż w Polsce                             |
| Systemy grzewcze                                | w większości oparte na miejskiej sieci ciepłowniczej i mniej elastyczne                | w większym stopniu oparte na gazie i bardziej elastyczne                            |

# W obu państwach struktura społeczna w spółdzielniach mieszkaniowych jest podobna, ale różne podejścia do rozwiązań wspólnotowych

| Kryteria                                          |                           |  |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Obciążenie kosztami mieszkaniowymi                | poziom obciążenia kosztami mieszkaniowymi jest niższy niż średnia krajowa                                   |                                                                                     |
| Brak dostępu do energii w gospodarstwach domowych | wartości niższe od średniej krajowej – mieszkańcy częściej doświadczają letnich upałów niż zimowych mrozów. |                                                                                     |
| Dochody                                           | przewaga grup o średnich i niskich dochodach                                                                |                                                                                     |
| Postawy                                           | chęć zmiany dotychczasowych ram instytucjonalnych                                                           | większość mieszkańców opowiada się za aktualnym systemem                            |
| Zaangażowanie mieszkańców                         | mniej sprawczość, wyższy poziom zaufania do zarządu                                                         | większa sprawczość, niższy poziom zaufania do zarządu                               |

# Spółdzielnie mieszkaniowe kładą nacisk na gospodarność, wdrażając transformację energetyczną powoli i ostrożnie



Upały latem stanowią coraz większy problem – co piąte gospodarstwo domowe korzysta z wentylatorów lub klimatyzacji; to wyraźny argument przemawiający za inwestowaniem w odnawialne źródła energii

- kontynuowanie znacznych inwestycji w fotowoltaikę w celu obniżenia kosztów chłodzenia i zwiększenia komfortu w okresie letnim

Transformacja energetyczna przebiega powoli – zależność od dotychczasowych rozwiązań i wielkość spółdzielni mieszkaniowych ograniczają elastyczność, zwłaszcza w zakresie ogrzewania.

- kontynuowanie stopniowych działań w tym obszarze przy użyciu atrakcyjnych programów finansowych z jasnymi regulacjami i praktycznymi przykładami zastosowań

Zaufanie do zarządu spółdzielni pomaga, ale niska frekwencja na spotkaniach osłabia społeczny mandat dla inwestycji energetycznych

- Widoczna i przejrzysta komunikacja, stabilne i odpowiednie godziny spotkań

Mieszkańcy chcą zmian, ale pozostają bierni – wielu popiera reformy, ale niewielu aktywnie angażuje się w sprawy spółdzielcze

- Decentralizacja decyzji (tj. na poziomie pojedynczego bloku), angażowanie lokalnych liderów

Zaangażowanie słabnie – starsze pokolenia postrzegają spółdzielnię jako społeczność, młodsze traktują ją jak usługę

- uwzględnienie specyfiki młodszych grup, przynajmniej w zakresie cyfryzacji procesu decyzyjnego (głosowanie elektroniczne podczas walnego zgromadzenia lub decyzji doraźnych)

Jan Frankowski  
Joanna Mazurkiewicz  
Aleksandra Prusak  
Jakub Sokołowski

[jan.frankowski@ibs.org.pl](mailto:jan.frankowski@ibs.org.pl)

Wojciech Bełch  
Soňa Stará  
Tomas Vacha  
Michal Nesladek

[wojciech.belch@cvut.cz](mailto:wojciech.belch@cvut.cz)

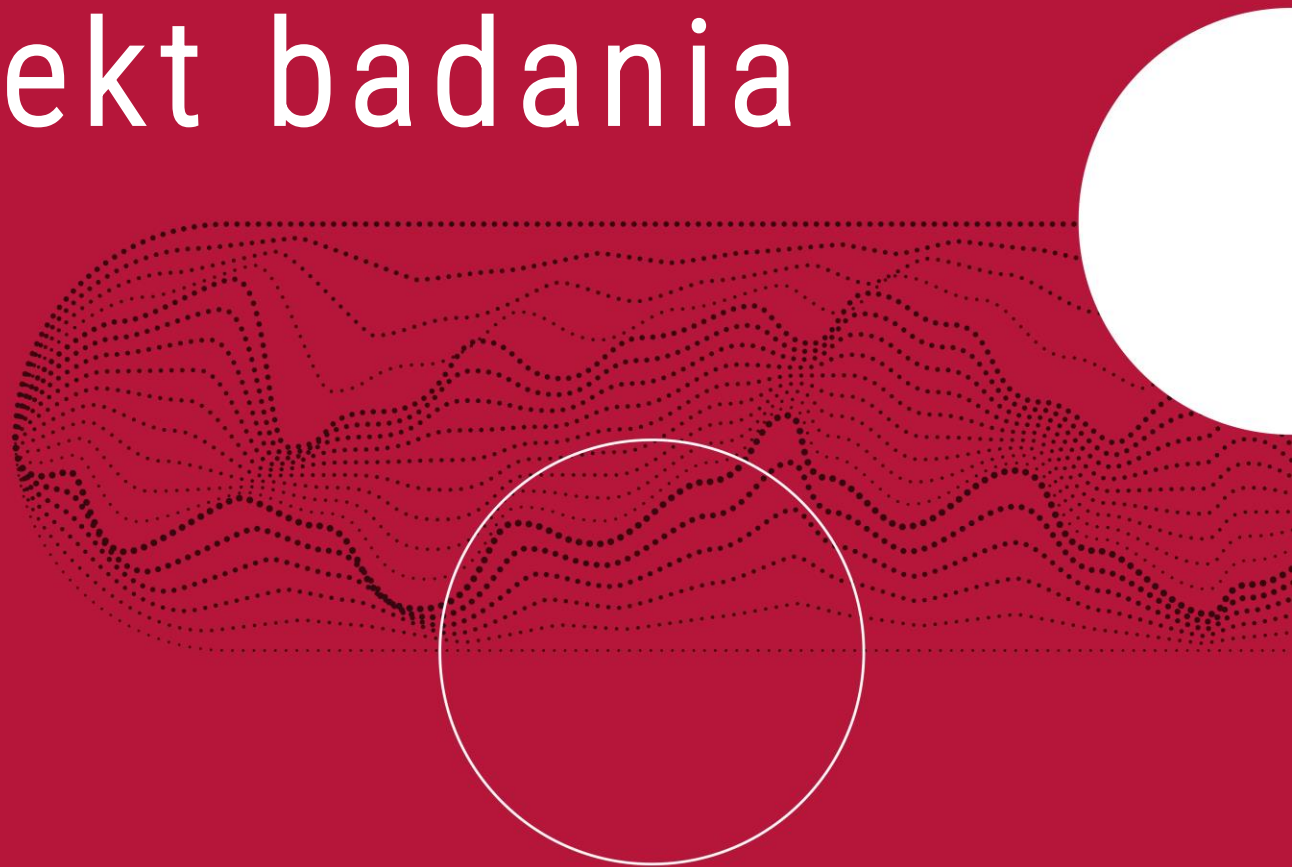


instytut  
badań  
strukturalnych



UNIVERZITNÍ  
CENTRUM  
ENERGETICKY  
EFEKTIVNÍCH BUDOV  
ČVUT V PRAZE

# Załącznik 1: Projekt badania



# Zebrano dane z 7500 gospodarstw domowych w ramach ośmiu ankiet internetowych (CAWI) i terenowych (CAPI)



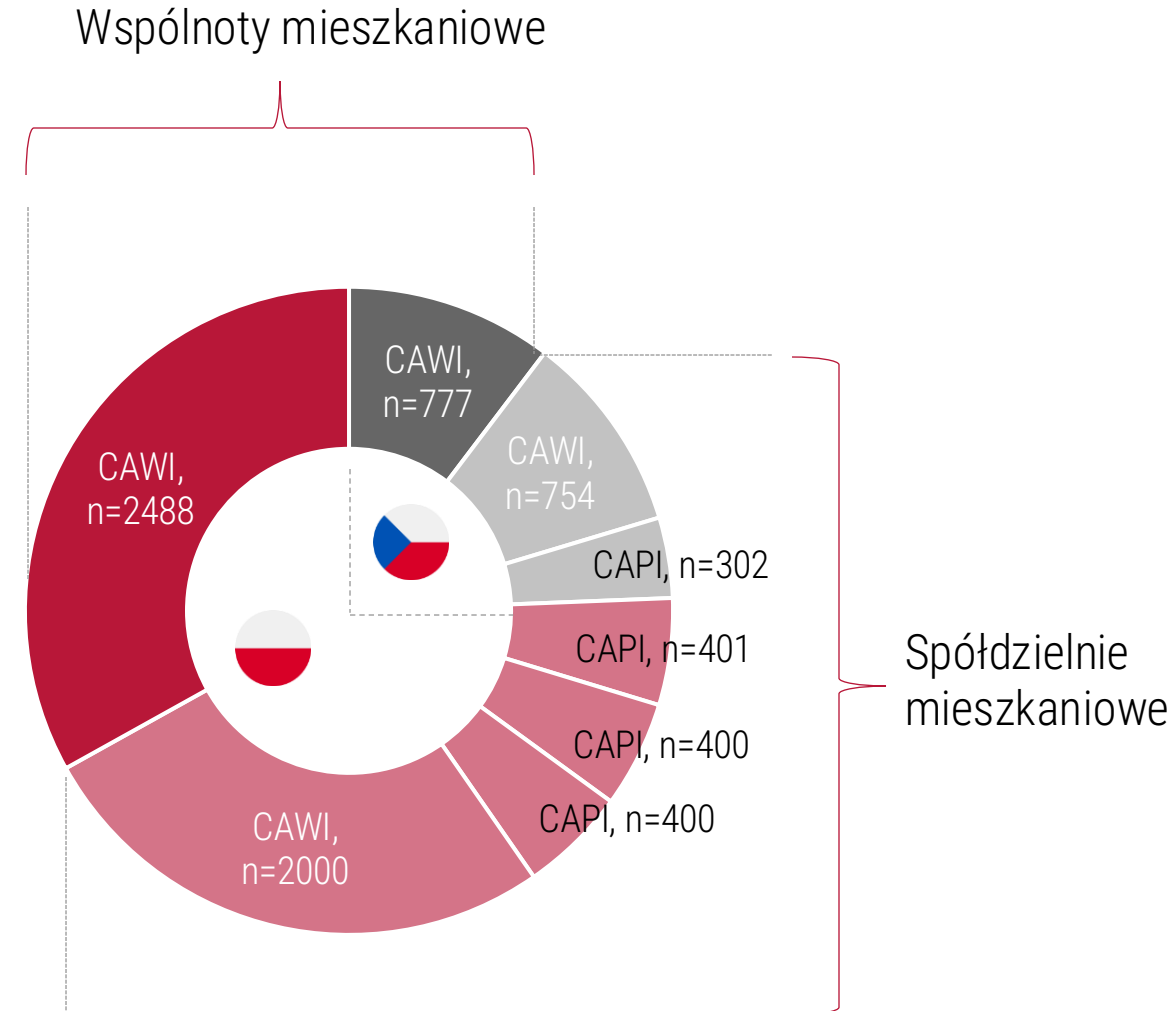
## Założenia:

- dwie reprezentatywne próby ogólnokrajowe: spółdzielnie mieszkaniowe (grupa docelowa) i wspólnoty mieszkaniowe (grupa odniesienia)
- identyczny kwestionariusz ankietowy użyty w obu grupach, zawierający standardowe pytania i scenariusze,
- podejście metodologiczne odpowiednie dla poziomu indywidualnego/gospodarstwa domowego,
- zgodność z wytycznymi uniwersyteckiej komisji etycznej,
- solidne procedury pilotażowe i środki kontroli jakości,
- ważenie wyników w celu uwzględnienia istotnych odchyłeń w składzie próby

**Czas prowadzenia badania:** jesień 2024

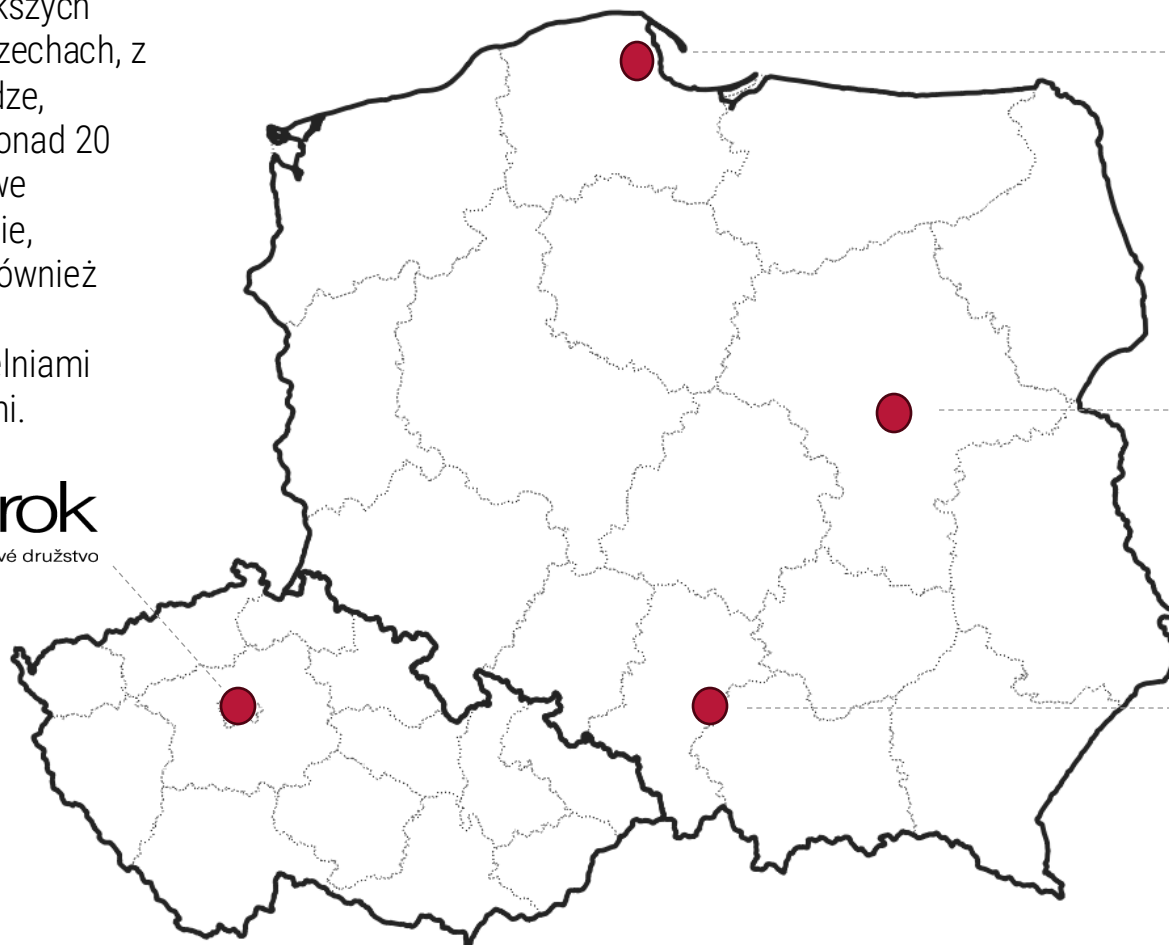
**Firmy zewnętrzne zbierające dane:**

- Czechy: NMS (CAWI), Median (CAPI),
- Polska: PBS (CAWI), Danae (CAPI)



# Badania ankietowe w terenie objęły cztery celowo wybrane spółdzielnie mieszkaniowe. :

Jedna z największych spółdzielni w Czechach, z siedzibą w Pradze, zarządzająca ponad 20 000 mieszkań we własnym zasobie, zajmująca się również zarządzaniem innymi spółdzielniami mieszkaniowymi.



Średniej wielkości spółdzielnia z siedzibą w Rumii (4,5 tys. członków, 31 mln PLN rocznych przychodów; 2022 r.), zarządzająca również budynkami należącymi do wspólnot mieszkaniowych.



Jedna z 10 największych spółdzielni w Polsce (21 tys. członków, 172 mln PLN rocznych przychodów; 2022 r.), z siedzibą w Warszawie, o rozwiniętej wielopoziomowej strukturze zarządzania.



Duża spółdzielnia mieszkaniowa (8,6 tys. członków, 63 mln PLN rocznych przychodów; 2022 r.) w Jaworznie – miście o silnych tradycjach górniczych i związanych z przemysłem energetycznym.

Jeśli respondent odpowiedział „tak” na większość pytań ankiety w danej grupie o starannie dobranych i sprawdzonych zmiennych, przypisywano mu personę



| Persona                                                                                                       | Pozytywne odpowiedzi na pytania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Współdziałacz</p>         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ogrzewanie mieszkania jest wspólnym obowiązkiem wszystkich mieszkańców budynku.</li><li>• Gdybym miał(a) wybór, wolał(a)bym wspólne panele na dachu niż własny panel fotowoltaiczny na balkonie.</li><li>• Mam sąsiadów, których odwiedzam z okazji imienin i urodzin oraz z którymi spędzam wolny czas.</li><li>• Mam sąsiadów, z którymi wymieniamy się przysługami (np. zakupy lub opieka nad dziećmi).</li><li>• Regularnie uczestniczę w corocznym zgromadzeniu członków naszej spółdzielni/wspólnoty mieszkaniowej.</li><li>• Zrobiłem/am coś korzystnego dla naszej spółdzielni/wspólnoty mieszkaniowej.</li></ul> |
| <p>Pasjonat technologii</p>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Jestem jedną z pierwszych osób, które interesują się nowymi technologiami.</li><li>• Nauka obsługi nowych technologii przychodzi mi łatwo.</li><li>• Porównuję roczne koszty naszej spółdzielni/wspólnoty mieszkaniowej.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Świadomy konsument</p>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Zwracam uwagę na kryteria ekologiczne przy zakupie produktów i usług.</li><li>• Czuję się osobiście odpowiedzialny/a za ograniczenie zmian klimatycznych.</li><li>• Interesuję się zużyciem energii i wydatkami.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Lokalny patriota</p>    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Moja okolica wiele dla mnie znaczy.</li><li>• Lokalna społeczność w budynku jest dla mnie ważna.</li><li>• Chciał(a)bym bardziej angażować się w proces podejmowania decyzji dotyczących inwestycji energetycznych.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>neutralny</p>           | <p>Osoba, która nie identyfikuje się silnie z sprawami zbiorowymi, specjalistycznymi zainteresowaniami, świadomością społeczną lub tożsamością lokalną (nie wykazuje żadnej z powyższych postaw).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |