

Jak przyspieszyć transformację energetyczną w budynkach wielorodzinnych?

Aleksandra Prusak, Jan Frankowski, Joanna Mazurkiewicz – IBS
Przemysław Rogiński, Jan Sarybrat – Rödl & Partner

Problem

Tempo modernizacji energetycznej budynków wielorodzinnych w Polsce spada. W budynkach wielorodzinnych wdrażanie odnawialnych źródeł energii zachodzi wolno ze względu na (a) niską stabilność i dostępność instrumentów wsparcia (b) niedostosowane przepisy prawne oraz (c) skomplikowany i przestarzały proces decyzyjny, zniechęcający mieszkańców do partycypacji. Sytuacja ta hamuje redukcję emisji i podnosi koszty energii dla milionów mieszkańców.

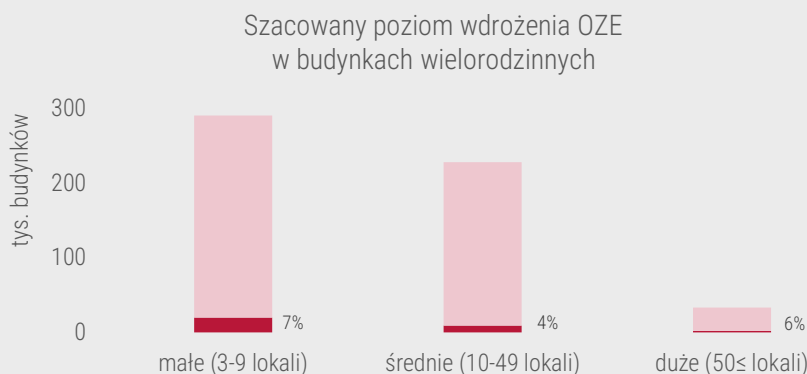
Wnioski

Rekomendujemy: (a) zwiększyć zachęty finansowe dla właścicieli budynków wielorodzinnych bez doświadczenia we wdrażaniu OZE, (b) udrożnić możliwości wspólnotowego rozliczania energii wśród mieszkańców miast oraz poza danym budynkiem, (c) wprowadzić cyfrowe formy partycypacji, żeby zwiększyć zaangażowanie mieszkańców. Pozwoli to przyspieszyć wdrażanie OZE w miastach, gdzie popyt na energię jest największy, a także obniżyć koszty energii i zwiększyć udział mieszkańców w transformacji energetycznej.

Główne wyniki

- **559 tys.** – tyle jest budynków wielorodzinnych
- **41%** – taka część polskiego społeczeństwa mieszka w budynkach wielorodzinnych
- **7%** budynków wspólnot i **4%** budynków spółdzielni posiada OZE
- **25%** spośród **3,4 tys.** spółdzielni mieszkaniowych zrealizowało inwestycję w OZE
- **58%** mieszkańców budynków wspólnot i **54%** mieszkańców budynków spółdzielni deklaruje chęć zaangażowania się w inwestycje energetyczne

Brakuje skalowalnych rozwiązań adaptacji OZE w budynkach wielorodzinnych



Źródło: Opracowanie IBS na podstawie NSP 2021 oraz ankiety z mieszkańcami budynków wielorodzinnych w 2024 r. (n=4488).

Transformacja energetyczna w budynkach wielorodzinnych postępuje zbyt wolno

Tempo modernizacji energetycznej budynków wielorodzinnych w Polsce jest niskie i cały czas spada. W ostatniej dekadzie polityka państwa wspierała głównie transformację energetyczną w budynkach jednorodzinnych, takimi programami jak „Mój Prąd” czy „Czyste Powietrze”. Jak wskazało Forum Energii (2025), w ostatniej dekadzie premią termomodernizacyjną objęto zaledwie 5% zasobu mieszkaniowego budynków wielorodzinnych, w dodatku w każdym kolejnym roku liczba wniosków spadała. Liczba aplikacji o Grant OZE dla zarządców budynków wielorodzinnych w I półroczu 2025 r. była prawie trzykrotnie niższa niż rok wcześniej w analogicznym okresie. W 2024 r. zarejestrowano zaledwie trzy mikroinstalacje należące do prosumentów zbiorowych. Dlaczego tak jest? Identyfikujemy trzy bariery dla transformacji energetycznej w budynkach wielorodzinnych.

(1) Niska stabilność i dostępność instrumentów wsparcia

Programy państwowe skierowane do tego segmentu, takie jak „Ciepłe Mieszkanie” czy pożyczki z funduszy europejskich, nie przełożyły się na znaczącą skalę inwestycji w OZE. W 2025 r. zabrakło środków na istniejącym od 30 lat Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Inne programy są natomiast mniej stabilne – mają nieregularne nabory, których terminy i pula środków są niepewne. Ponadto, zarządcy budynków wielorodzinnych niechętnie podejmują ryzyko – decydują się na inwestycje wtedy, gdy mają one przełożenie na zadowalający zwrot z inwestycji i spadek kosztów utrzymania budynków, a tym samym opłat ponoszonych przez mieszkańców.

(2) Niekorzystny system rozliczeń prosumentów zbiorowych

Do tej pory jedynie co czwarta spółdzielnia mieszkaniowa w Polsce podjęła się inwestycji w OZE. Najczęściej były to panele fotowoltaiczne, pompy ciepła i kolektory słoneczne. Fotowoltaika zainstalowana jest tylko na 7% budynków wspólnot i 4% budynków spółdzielni mieszkaniowych. Energia wytwarzana z instalacji fotowoltaicznych w budynkach wielorodzinnych jest najczęściej wykorzystywana jedynie na pokrycie zapotrzebowania części wspólnych, zużywających relatywnie niewiele energii. Z kolei rozliczanie wyprodukowanej energii na rzecz poszczególnych mieszkań lub korzystanie z nadwyżek energii w innym budynku niż w tym, w którym została ona wyprodukowana, jest obecnie skomplikowane technicznie i organizacyjnie oraz nieopłacalne.

Tabela 1. Rozwiązania prosumenckie dostępne dla budynków wielorodzinnych

	Zbiorowy	Lokatorski	Wirtualny
Rozwiązanie w ramach danej ścieżki prosumenckiej	instalacja OZE w budynku dzielona między mieszkańców	instalacja OZE tylko na części wspólne budynku	udziały w instalacji OZE poza budynkiem, energia przypisana wirtualnie
Przeznaczenie	części wspólne i lokale mieszkańców	głównie części wspólne	energia trafia do sieci, współpraca wymagana przy wielu użytkownikach
Rozliczenie	net-billing, podział według udziałów, max. 20% nadwyżki odzysku	net-billing, korzyści tylko dla części wspólnych	net-billing, brak korzyści lokalnych, pełne koszty dystrybucji i marże

(3) Skomplikowany proces decyzyjny oraz niski poziom zaangażowania mieszkańców

Jest to o tyle istotne, że do przeprowadzenia inwestycji wymagana jest zgoda mieszkańców, a ich nieobecność podczas głosowań niekiedy uniemożliwia podjęcie decyzji. Mimo że większość mieszkańców budynków wielorodzinnych (54% w spółdzielniach i 56% we wspólnotach) chciałaby bardziej angażować się w podejmowanie decyzji o ich najbliższym otoczeniu, realnie frekwencja na spotkaniach i walnych zgromadzeniach jest niska. Obecne narzędzia partycypacji są niewystarczające i niedostosowane do stylu życia mieszkańców, co ogranicza ich faktyczne zaangażowanie.

By przyspieszyć transformację energetyczną, potrzeba wsparcia finansowego, prostych rozliczeń i aktywnych mieszkańców

W powyższej diagnozie zidentyfikowaliśmy trzy kluczowe bariery przyspieszenia transformacji energetycznej w budynkach wielorodzinnych. Jako odpowiedź na każdą z nich, rekomendujemy:

(1) Zwiększyć zachęty dla właścicieli budynków wielorodzinnych, którzy dotychczas nie korzystali z programów wsparcia

Potrzebne jest zwiększenie stabilności i dostępności instrumentów wsparcia, zwłaszcza dla właścicieli budynków rozpoczynających inwestycje w transformację energetyczną. Należy:

- zapewnić ciągłość instrumentów finansowych takich jak Grant OZE i Premia Termo;
- wspierać dotacyjnie wymiany źródeł ciepła na osiedlach wielorodzinnych samodzielnie produkujących ciepło (np. zwiększenie dofinansowania w Grancie OZE czy Planie Społeczno-Klimatycznym);
- współfinansować dokumentację przygotowującą do inwestycji (np. audyt energetyczny).

Tego typu zachęty zwiększą dostępność instrumentów finansowania, ułatwią pozyskiwanie środków i zachęcą właścicieli budynków wielorodzinnych do korzystania z nich.

(2) Ułatwić wspólnotowe rozliczanie energii w miastach

Aby zwiększyć skalę wykorzystania OZE w budynkach wielorodzinnych, należy:

- umożliwić właścicielom budynków wielorodzinnych korzystanie z wyprodukowanej energii nie tylko na potrzeby części wspólnych, ale także innych przestrzeni budynku i otoczenia (np. lokali usługowych, miejsc aktywności). Wymagałoby to odpowiedniej nowelizacji przepisów, w tym ustawy o odnawialnych źródłach energii;
- dopuścić tworzenie lokalnych partnerstw energetycznych (np. szkoły, urzędy, przedsiębiorstwa) w ramach spółdzielni energetycznych lub klastrów energii. Wymagałoby to zmian odpowiednich przepisów, w tym ustawy o odnawialnych źródłach energii, by umożliwić zakładanie takich podmiotów również w miastach;
- promować magazynowanie energii – np. wprowadzić mechanizmy wsparcia finansowego dla magazynów zarówno elektrycznych, jak i cieplnych w nowych i istniejących ścieżkach wsparcia;
- umożliwić mieszkańcom budynków wielorodzinnych (w szczególności z zawiązanymi wspólnotami mieszkaniowymi) skorzystanie z ulgi termomodernizacyjnej na warunkach zbliżonych do tych, przysługujących właścicielom domów jednorodzinnych;
- usunąć lub znacząco obniżyć wymóg 70% pokrycia potrzeb własnych spółdzielni i jej członków z działalności spółdzielni;
- usunąć ograniczenie zakładania instalacji odnawialnego źródła energii przez spółdzielnie energetyczne o mocy większej niż 10 MW.

Takie zmiany stanowiłyby nie tylko ułatwienie i zachętę dla właścicieli budynków do inwestowania w OZE. Poprzez zauważalne pozytywne efekty, jakie wspólnotowe rozliczanie energii daje mieszkańcom, rozwiązania te zwiększyłyby aktywność i zaangażowanie społeczności w decyzje o najbliższym otoczeniu.

(3) Zwiększyć zaangażowanie mieszkańców w podejmowanie decyzji

Aby ułatwić mieszkańcom udział w podejmowaniu decyzji bez konieczności fizycznej obecności na spotkaniach, należy wprowadzić systemy głosowania internetowego. Należy również rozważyć możliwość organizowania zebrań w formie hybrydowej – traktowanych jako równoważnych prawnie dla spotkań stacjonarnych. Pomoże to zwiększyć frekwencję, szczególnie wśród młodszych mieszkańców, podnieść jakość procesu decyzyjnego, a tym samym budować poczucie współodpowiedzialności za przestrzeń wspólną i podejmowane decyzje.

Tym samym, aby przyspieszyć transformację energetyczną w budynkach wielorodzinnych, konieczne są zmiany w systemie rozliczeń, zwiększające opłacalność korzystania z OZE oraz stabilne programy zachęt, premiujące podmioty bez doświadczeń w pozyskiwaniu wsparcia.

Bibliografia:

Forum Energii, Transformacja ciepłownictwa w Polsce. Edycja 2025

IBS Working Paper 05/2025: Between efficiency and democracy: Explaining support and resistance towards energy transition and prosumer energy solutions in Polish and Czech housing cooperatives

IBS Research Report 01/2025: Living in housing cooperatives with energy in focus: Resident perspective in Poland and Czechia.

MRiT, 2024: Krajowy Plan Renowacji Budynków – projekt.

URE, Raport dotyczący energii elektrycznej wytworzonej z OZE w mikroinstalacji i wprowadzonej do sieci dystrybucyjnej w 2024 r.

Seria IBS Policy Paper

Seria IBS Policy Paper w przystępnej formie prezentuje wyniki badań ekonomicznych w celu podniesienia jakości debaty publicznej.

Redaktor serii – Jan Rutkowski

IBS Policy Paper 03/2025

ISSN: 2451-4365

Informacje dodatkowe

Dziękujemy Janowi Rutkowskiemu za cenne komentarze.

Niniejszy raport został opracowany w ramach projektu ENBLOC – Transformacja energetyczna postsocjalistycznych spółdzielni mieszkaniowych, finansowanego przez Narodowe Centrum Nauki (2021/43/1/HS4/03185) oraz Czeską Fundację Naukową (GF23-04341L).

Treść niniejszej publikacji wyraża poglądy Autorów i niekoniecznie jest tożsama ze stanowiskiem Instytutu Badań Strukturalnych oraz Rödl & Partner. Stosuje się zwyczajowe zastrzeżenia.