

STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH W POLSCE.

POTRZEBY REMONTOWE



RAPORT Z BADAŃ



Instytut
Ekonomii
Środowiska



Efektywna
Polska

Publikacja została przygotowana dzięki finansowemu wsparciu European Climate Foundation



Opracowanie wyników:

Łukasz Pytliński

Marek Zaborowski

Andrzej Guła

Zespół redakcyjny:

Anna Sokulska

Anna Tarnowska – korekta

Kraków, 2017

Publikacja Instytutu Ekonomii Środowiska
– Inicjatywa Efektywna Polska, sierpień 2017
www.iee.org.pl



WSTĘP

W niniejszym opracowaniu prezentujemy Państwu raport „Stan techniczny budynków jednorodzinnych w Polsce – potrzeby remontowe” bazujący na wynikach badań zrealizowanych w 2017 r. wśród właścicieli budynków jednorodzinnych. Został on przygotowany przede wszystkim jako przyczynek do zapowiadanego na początku 2017 roku przez rząd RP programu modernizacji budynków. Choć sam raport jest krótki, to jego lektura w wielu miejscach dostarcza zaskakujących odpowiedzi na ważne pytania dotyczące kształtu przyszłego programu. W odpowiedziach tych można doszukać się następujących konkluzji:

- skala potrzeb modernizacyjnych jest gigantyczna, a inwestorom przeważnie brakuje środków na realizację zamierzeń (ten problem w dużym, aczkolwiek nieznanym zakresie, może być rozwiązany przez produkty kredytowe);
- modernizacja to nie tylko termomodernizacja, ale również inne przedsięwzięcia remontowe, jak remont dachu, łazienki, czy kuchni;
- konieczne jest wspieranie przedsięwzięć o charakterze kompleksowym (zachęcanie do kompleksowej modernizacji za pomocą subsydiów, ulg modernizacyjnych i innych narzędzi).

Raport składa się z trzech uzupełniających się części.

W części pierwszej przedstawiliśmy potrzeby modernizacyjne właścicieli budynków jednorodzinnych. Nie mamy odniesienia do poprzednich lat, ale zaskakująco wiele osób uważa, że system grzewczy w ich domach wymaga wymiany. Jest wielce prawdopodobne, że tak wysoka pozycja „ogrzewania” jest wynikiem wzrostu świadomości Polaków w zakresie problemów z jakością powietrza. Gdyby tak było, to tę zmianę pewnie można byłoby uznać za najważniejszą transformację środowiskowych postaw Polaków dokonaną w ciągu ostatnich lat. Do pytań o zakres modernizacji dołączyliśmy również pytanie o kuchnię i łazienkę, których remont ma znaczenie przy okazji modernizacji systemu ogrzewania (bardzo często konieczny jest również remont kuchni, doprowadzenie ciepłej wody użytkowej, doprowadzenie/odcięcie gazu, modernizacja/wymiana instalacji elektrycznej, montaż niskotemperaturowego ogrzewania podłogowego, wentylacji).

Kolejna kwestia ujęta w badaniach dotyczyła priorytetów modernizacyjnych. Ciekawe, że remont kuchni i łazienki jest w miastach nieco pilniejszą potrzebą, niż korzystniejsze pod względem finansowym ocieplenie ścian. Z drugiej strony należy zauważyć, że na terenach miejskich odsetek budynków ocieplonych jest większy niż na wsiach, co wynika z wykorzystania bardziej kosztownych w eksploatacji źródeł grzewczych. Wymiana okien z kolei nie jest priorytetem ze względu na fakt, że okna zostały w polskich domach już niemal całkowicie wymienione na nowe (często niestety poprawa szczelności okien nie idzie w parze z rozwiązaniem problemu wentylacji).

Trzecie zadanie polegało na oszacowaniu potrzeb finansowych. Z naszych wewnętrznych porównań i rozmów ze specjalistami z branży wynika, że średnia wielkość inwestycji została przez respondentów oszacowana zaskakująco precyzyjnie i odpowiada rzeczywistości. Warto zwrócić uwagę na średni koszt modernizacji dachu szacowany przez właścicieli budynków, którzy zaliczają to przedsięwzięcie do grona swoich potrzeb inwestycyjnych. W tym przypadku widać wyraźnie, że prace „z dachem” nie mogą ograniczać się do ocieplenia – muszą mieć charakter kompleksowy, ponieważ są związane również z wymianą pokrycia lub nawet adaptacją ostatniej kondygnacji na cele mieszkalne. Przy czym należy podkreślić, że wykonanie termoizolacji bez równoczesnego remontu pokrycia dachowego z reguły kończy się wyrzuceniem pieniędzy (materiały izolacyjne tracą swoje właściwości pod wpływem działania wilgoci). To ważna wskazówka dla przygotowujących program modernizacji – modernizacja dachu jest kosztowna, konieczna, a ze względu na wysoki koszt często niedostępna. W rozwiązaniu problemu mogą pomóc kredyty i ulgi podatkowe oraz właściwie przygotowany program doradczy.

Marek Zaborowski

INFORMACJE NA TEMAT BADAŃ

Termin realizacji badania

Badania zrealizowane zostały przez CEM Instytut Badań Rynku i Opinii w dniach od 18 kwietnia do 12 maja 2017 r. na zlecenie Instytutu Ekonomii Środowiska.

Technika realizacji badania

Badania wykonano techniką wywiadu telefonicznego CATI przeprowadzonego przez przeszkolonych ankieterów z pracowni CATI zlokalizowanej w siedzibie Instytutu CEM w Krakowie.

Próba badawcza

Badania wykonano na reprezentatywnej próbie 1 000 właścicieli domów jednorodzinnych w Polsce. Do badania rekrutowano osoby odpowiedzialne za podejmowanie decyzji technicznych w gospodarstwie domowym. Jako operat losowania posłużyły bazy telefoniczne zawierające numery stacjonarne i komórkowe. W procesie doboru próby kontrolowano strukturę próby według miejsca lokalizacji budynków (miasto/wieś).

Narzędzie badawcze

Do badań wykorzystano standaryzowany kwestionariusz wywiadu składający się w większości z pytań zamkniętych.

POTRZEBY REMONTOWE

Utrzymanie budynku jednorodzinnego w dobrym stanie technicznym wymaga od właściciela regularnej realizacji szeregu przedsięwzięć remontowych. Część z niezbędnych prac remontowych, szczególnie tych związanych ze skorupą budynku, jak remont dachu czy ocieplenie ścian zewnętrznych, w zależności od założonej skali i wielkości budynku generować może znaczne koszty, które w przypadku większości właścicieli budynków jednorodzinnych nie mogą być pokrywane z bieżącego budżetu, wymagają więc od inwestora długoletniego oszczędzania lub poszukiwania wsparcia finansowego ze źródeł zewnętrznych, jak pożyczki czy kredyty.

W ramach badań zrealizowanych w 2017 r. na reprezentatywnej losowej próbie właścicieli domów jednorodzinnych (N=1 000), stanowiących podstawę diagnozy stanu technicznego budynków ze względu na kryteria związane z termoizolacyjnością przegród i jakością źródeł grzewczych, respondentów poproszono również o zdefiniowanie potrzeb remontowych dotyczących zamieszkiwanych przez nich budynków. Realizacja badania polegała na przedstawieniu respondentom listy typowych przedsięwzięć remontowych standardowo wykonywanych w budynkach jednorodzinnych i poproszeniu o wskazanie, czy widzą oni konieczność przeprowadzenia danej inwestycji w swoim budynku.

Uzyskane wyniki dowodzą, że skala potrzeb inwestycyjnych w segmencie budownictwa jednorodzinnego jest bardzo duża. Zdecydowana większość badanych wskazuje na potrzebę realizacji remontów, których skalę określić należy jako znaczną. Zaledwie 30% badanych właścicieli budynków jednorodzinnych twierdzi, że nie widzą oni potrzeby realizacji żadnych poważniejszych inwestycji.

Najczęściej wymieniane potrzeby inwestycyjne związane są z modernizacją instalacji grzewczej i wymianą kotła. Fakt, że na szczycie hierarchii potrzeb remontowych uplasowały się właśnie źródła grzewcze, może być dowo-

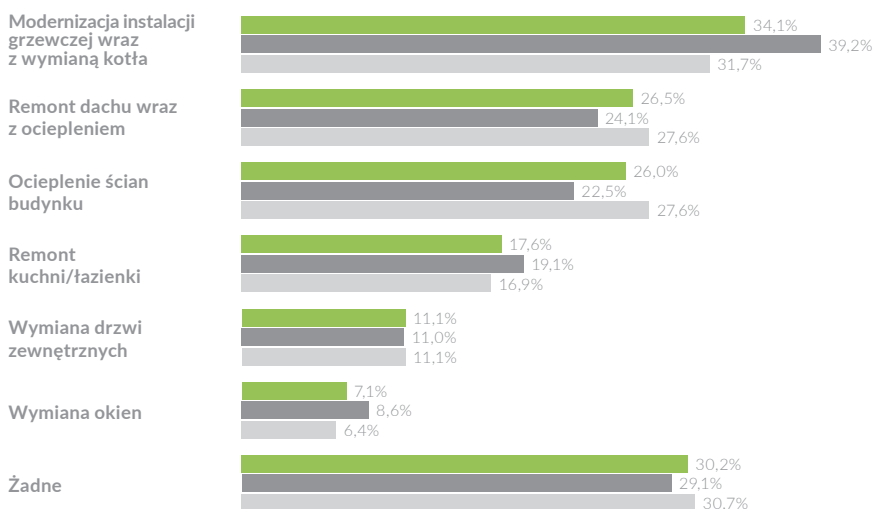
dem na skuteczność działań na rzecz ochrony powietrza, zapoczątkowanych kilka lat temu przez oddolne inicjatywy obywatelskie, które zdefiniowały niską emisję jako kluczowy czynnik przyczyniający się do zanieczyszczenia powietrza w Polsce (to zagadnienie wymaga ewentualnych dalszych badań). Stała obecność tematyki związanej z zanieczyszczeniem powietrza i jego źródłami we wszystkich mediach, zwiększająca się aktywność samorządów w zakresie narzędzi wsparcia modernizacji źródeł grzewczych oraz wprowadzenie tego tematu w dyskurs polityczny, doprowadziły do znacznego wzrostu świadomości społecznej w tym zakresie. Tak więc sami właściciele domów jednorodzinnych, które, jak wynika z badań, w dużej części ogrzewane są z reguły przestarzałymi i energochłonnymi źródłami grzewczymi, coraz powszechniej zdają sobie sprawę, że instalacje grzewcze w ich budynkach wymagają modernizacji. Jak dowodzą wyniki badania, na potrzebę modernizacji instalacji grzewczej nieco częściej wskazują właściciele budynków jednorodzinnych zlokalizowanych w miastach (39% badanych z miast wymienia wśród potrzeb remontowych modernizację instalacji grzewczej i wymianę źródła, podczas gdy na wsiach analogiczny odsetek wynosi 32%). Globalnie w miastach źródła oparte na paliwach stałych z reguły nie stanowią segmentu dominującego, jak to ma miejsce na terenach wiejskich, a co za tym idzie, presja społeczna w miastach na eliminację lub modernizację tych źródeł może być większa, a równocześnie przykład miast wprowadzających regulacje lub zalecenia w tym względzie wskazuje, że w bliższej lub dalszej przyszłości dotychczas wykorzystywane standardy w zakresie źródeł grzewczych będą podlegały istotnym modyfikacjom.

Kolejne, najczęściej wskazywane przez badanych właścicieli budynków jednorodzinnych inwestycje, to remont dachu i ocieplenie ścian (każda z inwestycji wymieniana przez co czwartego badanego). Obie te inwestycje nieco częściej pojawiają się wśród potrzeb inwestycyjnych mieszkańców wsi. Niewątpliwie sytuację tę wyjaśnia fakt, że odsetek budynków jednorodzinnych z ocieplonymi przegrodami zewnętrznymi wyższy jest w miastach w porównaniu do wsi o kilkanaście procent (13% różnicy na korzyść miasta w przypadku ścian zewnętrznych i ponad 10% w przypadku stropów lub poddaszy), co związane jest z wyższymi kosztami ogrzewania w mieście i, co za tym idzie, większą opłacalnością realizacji inwestycji termomodernizacyjnych. Stąd też wymiana źródła staje się w tym segmencie jedną

z kluczowych inwestycji, z której przeprowadzeniem należy liczyć się w przyszłości. Bez względu natomiast na miejsce zamieszkania, wśród potrzeb inwestycyjnych niemal równie często wymienia się remonty kuchni i/lub łazienek.

Co dziesiąty właściciel domu jednorodzinnego wskazuje na potrzebę wymiany drzwi zewnętrznych. Niewiele wskazań, gdyż zaledwie 7%, przypadło na wymianę okien, jednak, jak pokazują wyniki badań, inwestycja ta zrealizowana została już całkowicie lub częściowo w przeważającej większości budynków.

Proszę powiedzieć, które z następujących prac remontowych należałoby przeprowadzić w Pana(i) domu?



Źródło: Badania CATI 2017 r.;
Podstawa N=1 000; opracowanie własne

OGÓŁEM

MIASTO

WIEŚ

Co naturalne, rzadziej potrzeby inwestycyjne zgłaszają mieszkańcy domów najnowszych, wybudowanych po 2000 roku, choć i w tym wypadku aż co czwarty badany wskazuje, że instalacja grzewcza w jego budynku wymaga modernizacji.

Proszę powiedzieć, które z następujących prac remontowych należałoby przeprowadzić w Pana(i) domu?

	OGÓŁEM	LATA BUDOWY DOMU				DOCHÓD NETTO GOSP. DOMOWEGO	
		PRZED WOJNĄ	1945-1988	1989-2000	2001 +	< 4 000 ZŁ	> 4 000 ZŁ
Modernizacja instalacji grzewczej wraz z wymianą kotła	34,1%	31,7%	35,9%	36,8%	26,2%	31,6%	38,1%
Remont dachu wraz z ociepleniem	26,5%	28,6%	30,4%	26,2%	8,0%	30,7%	23,7%
Ocieplenie ścian budynku	26,0%	29,1%	31,9%	19,7%	5,8%	31,7%	22,0%
Remont kuchni/łazienki	17,6%	14,3%	19,7%	18,7%	11,8%	16,2%	20,0%
Wymiana drzwi zewnętrznych	11,1%	8,3%	11,7%	13,5%	9,5%	13,6%	10,2%
Wymiana okien	7,1%	6,7%	5,8%	12,0%	5,9%	6,9%	7,9%
Żadne	30,2%	30,0%	26,1%	29,1%	49,1%	29,0%	28,4%
PODSTAWA (N)	1 000	183	518	175	124	544	456

Źródło: Badania CATI 2017 r.; Podstawa N=1 000; opracowanie własne

KLUCZOWE INWESTYCJE

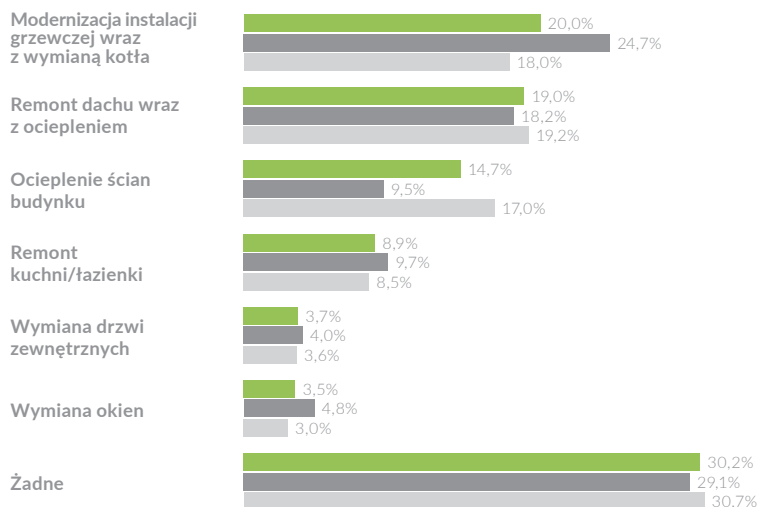
Wśród kluczowych, najpilniejszych do zrealizowania inwestycji, co piąty właściciel budynku jednorodzinnego wymienia modernizację instalacji grzewczej bądź wymianę kotła. Jest to również najczęściej wskazywana inwestycja w grupie inwestycji kluczowych dla budynku. Uwaga ta w szczególności dotyczy terenów miejskich. Wśród właścicieli domów jednorodzinnych zlokalizowanych w mieście, na modernizację instalacji wskazuje aż co czwarty badany.

Wśród najpilniejszych do zrealizowania inwestycji na drugim miejscu pod względem częstotliwości wskazań plasuje się remont dachu. Analizując jednak wyłącznie grupę właścicieli budynków z terenów wiejskich okazuje się, że inwestycja ta na wsiach pod względem częstotliwości wskazań stoi w hierarchii nawet wyżej niż modernizacja instalacji grzewczej.

Co siódmy badany wśród najpilniejszych inwestycji wymienia ocieplenie ścian budynku, przy czym znacznie częściej ten typ inwestycji wymieniają mieszkańcy terenów wiejskich. Nieco rzadziej w zestawieniu tym pojawiają się remonty kuchni i łazienek, choć należy zauważyć, że w miastach remonty tego typu skupiają niemal taki sam odsetek wskazań, co ocieplenie ścian zewnętrznych.

W gronie najpilniejszych remontów najrzadziej wymieniane są wymiana okien oraz drzwi.

Która ze wskazanych inwestycji wydaje się Panu(i) najpilniejsza?



Źródło: Badania CATI 2017 r.;
Podstawa N=1 000; opracowanie własne

OGÓŁEM MIASTO WIEŚ

Modernizacja instalacji grzewczej wymieniana jest najczęściej jako najpilniejsza inwestycja bez względu na wiek budynku. Co interesujące, inwestycję tę za najpilniejszą znacznie częściej skłonne są uważać osoby lepiej uposażone, inwestycja ta znacznie częściej wymieniana jest przez mieszkańców miast, gdzie przeciętny dochód gospodarstwa domowego jest wyższy niż na terenach wiejskich.

Która ze wskazanych inwestycji wydaje się Panu(i) najpilniejsza?

	OGÓŁEM	LATA BUDOWY DOMU				DOCHÓD NETTO GOSP. DOMOWEGO	
		PRZED WOJNA	1945-1988	1989-2000	2001+	< 4 000 zł	> 4 000 zł
Modernizacja instalacji grzewczej wraz z wymianą kotła	20,0%	21,8%	19,2%	20,5%	20,1%	14,6%	26,0%
Remont dachu wraz z ociepleniem	19,0%	20,1%	22,3%	16,1%	7,1%	23,6%	15,7%
Ocieplenie ścian budynku	14,7%	14,0%	18,0%	12,7%	5,3%	18,5%	11,7%
Remont kuchni/łazienki	8,9%	8,9%	9,7%	7,1%	8,0%	7,4%	10,3%
Wymiana drzwi zewnętrznych	3,7%	3,1%	2,3%	7,0%	6,4%	3,7%	4,2%
Wymiana okien	3,5%	2,1%	2,4%	7,5%	4,0%	3,2%	3,7%
Żadne	30,2%	30,0%	26,1%	29,1%	49,1%	29,0%	28,4%
PODSTAWA (N)	1 000	183	518	175	124	544	456

Źródło: Badania CATI 2017 r.; Podstawa N=1 000; opracowanie własne

OSZACOWANIE POTRZEB FINANSOWYCH

Na podstawie oczekiwanych kosztów najpilniejszych przedsięwzięć remontowych podjęto próbę oszacowania kosztów poszczególnych remontów w skali ogólnopolskiej. W tabeli poniżej przedstawiono średnie koszty inwestycyjne oparte na wyliczeniach dokonanych przez samych badanych. Tak wyliczone średnie mają oczywiście jedynie wartość pogładową, gdyż w zależności od wielkości budynku koszty prac remontowych mogą się istotnie różnić. Również sama skala inwestycji podlega znacznemu zróżnicowaniu. Zróżnicowanie to w najbardziej dobitny sposób ujawnia się w przedsięwzięciach związanych z remontem dachu. Mogą one ograniczać się do prostego i względnie taniego remontu, polegającego na ułożeniu wełny mineralnej na poddaszu i zamykającego się kwotą kilku tysięcy zł, lub też obejmować całkowitą przebudowę ostatniej kondygnacji, czego koszty sięgają mogą nawet 100 tys. zł i więcej. Analizując poniżej przedstawione dane należy mieć więc na uwadze, że prezentowana przez nie skala ilościowa jest odbiciem subiektywnych ocen i potrzeb właścicieli budynków jednorodzinnych, i nie opiera się na szczegółowych kosztorysach realizowanych przez wykonawców prac remontowo-budowlanych. Tak więc rzeczywista kwota realizacji inwestycji może być nawet wyższa.

Średnia całkowita wartość potrzeb inwestycyjnych, wśród tych, którzy wskazują choć jedną potrzebę to 21 tys. zł (aż 67% badanych z tej grupy).

Zgodnie z oczekiwanymi kwotami podawanymi przez badanych, finansową skalę realizacji najpilniejszych potrzeb inwestycyjnych w domach jednorodzinnych, po przeskalowaniu na ogół budynków jednorodzinnych w Polsce, oszacować można na kwotę sięgającą blisko 80 miliardów zł.

Największy udział w tej globalnej wartości mają remonty dachów oraz ocieplenie ścian budynków. Te dwie inwestycje łącznie szacowane są na ponad 50 miliardów zł. Oczekiwany koszt inwestycji najczęściej wymienia-

nej wśród najpilniejszych przedsięwzięć, czyli modernizacji instalacji grzewczej, to 16 miliardów zł. Najmniej kosztowne w globalnym rankingu są wymiana drzwi zewnętrznych i wymiana okien, których koszt nieznacznie przekracza 3 miliardy zł.

Kwota 80 miliardów może być określona jako wygórowana, jeśli jednak popatrzymy na nią przez pryzmat faktu, że stanowi ona zaspokojenie najpilniejszych potrzeb remontowych niemal połowy mieszkańców naszego kraju, jej wysokość opisać należy jako racjonalną.

	ŚREDNI OCZEKIWANY KOSZT	ODSETEK BUDYNKÓW, W KTÓRYCH WSKAZANO DANY TYP INWESTYCJI ZA NAJPILNIEJSZY	LICZBA BUDYNKÓW W POLSCE, W KTÓRYCH WSKAZANO DANY TYP INWESTYCJI ZA NAJPILNIEJSZY	OCZEKIWANY GLOBALNY KOSZT INWESTYCJI
Ocieplenie ścian budynku	26 100 zł	14,7%	788 949	20 591 568 900 zł
Remont dachu wraz z ociepleniem	29 200 zł	19,0%	1 019 730	29 776 116 000 zł
Wymiana drzwi zewnętrznych	4 500 zł	3,7%	198 579	893 605 500 zł
Wymiana okien	12 800 zł	3,5%	187 845	2 404 416 000 zł
Remont kuchni/łazienki	17 800 zł	8,9%	477 663	8 502 401 400 zł
Modernizacja instalacji grzewczej wraz z wymianą kotła grzewczego	14 800 zł	20,1%	1 078 767	15 965 751 600 zł
RAZEM				78 133 859 400 zł

Źródło: Badania CATI 2017 r.; Podstawa N=1 000; opracowanie własne

Średnie oczekiwane koszty dla poszczególnych elementów budynku i szacunki oczekiwanego globalnego kosztu inwestycji w skali kraju.

OCZEKIWANY KOSZT
POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁAŃ W BUDYNKU

OCZEKIWANY GLOBALNY
KOSZT INWESTYCJI



26 100 zł



20 591 568 900 zł



29 200 zł



29 776 116 000 zł



4 500 zł



893 605 500 zł



12 800 zł



2 404 416 000 zł



17 800 zł



8 502 401 400 zł



14 800 zł



15 965 751 600 zł



78 133 859 400 zł

Źródło: Badania CATI 2017 r.;
Podstawa N=1 000; opracowanie własne

O NAS

Instytut Ekonomii Środowiska (IEŚ) jest pozarządową organizacją, specjalizującą się w obszarze ochrony środowiska, efektywności energetycznej i polityki klimatycznej. Obecnie działania IEŚ koncentrują się na dwóch powiązanych ze sobą kluczowych problemach ochrony środowiska w Polsce:



- Zanieczyszczeniu powietrza poprzez spalanie węgla i odpadów w domowych paleniskach.
- Modernizacji budynków jednorodzinnych, których ogrzewanie jest głównym powodem zanieczyszczenia środowiska w Polsce.

IEŚ w trakcie swojej wcześniejszej działalności zajmował się także m.in. rynkiem ESCO, polskim systemem białych certyfikatów, wirtualnymi elektrowniami, zakupami grupowymi oraz wdrażaniem koncepcji budynków o niemal zerowym zużyciu energii.

Lista wybranych publikacji:

- Przegląd efektywności energetycznej w Polsce – edycje: 2012, 2013, 2015
- Strategia modernizacji budynków: mapa drogowa 2050
- Produkt kredytowy wspierający termomodernizację budynków. Kontekst, stan obecny, opinie i rekomendacje
- Rynek ESCO w Polsce

Wszystkie publikacje dostępne na stronie internetowej:
<http://www.iee.org.pl/?a=text&b=32>

Efektywna Polska (EP) jest platformą współpracy zainicjowaną i moderowaną przez Instytut Ekonomii Środowiska (IEŚ). Działania prowadzone w ramach inicjatywy koncentrują się na dwóch zidentyfikowanych przez IEŚ problemach, tj. modernizacji budynków jednorodzinnych oraz jakości powietrza w Polsce. Inicjatywa integruje organizacje i instytucje, w tym także stowarzyszenia branżowe, dla których te dwa problemy są ważne, ale nie reprezentuje interesów żadnej branży ani organizacji.



**Efektywna
Polska**