



E3G

DOKUMENT INFORMACYJNY KWIECIEŃ 2025

## NAJPIERW FUNDAMENT – FINANSOWANIE ZRÓWNOWAŻONYCH I PRZYSTĘPNYCH CENOWO MIESZKAŃ DOŚWIADCZENIA Z POLSKI I DANII DLA UE

ROXANA DELA FIAMOR, DAVID NĚMEČEK SLONIM,  
JUREI YADA ORAZ LUKE O'CALLAGHAN-WHITE

Transformacja zasobu budowlanego Europy jest nie tylko koniecznością z perspektywy środowiska naturalnego, ale także stanowi nadrzędną potrzebę społeczną i ekonomiczną. Przeprowadzone przez nas w Danii i w Polsce badania wykazują, że zapewnienie podaży mieszkań, które są przystępne cenowo, a zarazem zrównoważone, jest rzeczą wykonalną. Co więcej, prawodawstwo unijne nie stanowi tu bariery, a raczej jest jednym z czynników napędzających pozytywną zmianę. Unia Europejska, rządy krajów członkowskich oraz banki publiczne mają szansę zamienić te impulsy na realne rozwiązanie kryzysu mieszkaniowego.

Wraz z powołaniem pierwszego unijnego komisarza ds. mieszkalnictwa (z teką obejmującą także energię) w cyklu instytucjonalnym 2024–2029 powstała długo wyczekiwana okazja, aby wprowadzić ideę zrównoważonego rozwoju do głównego nurtu polityki mieszkaniowej Europy. Pytanie brzmi: czy decydenci polityczni wykorzystają tę szansę? Obserwacja tego, co dzieje się w praktyce, wskazuje, że w tę stronę zwraca się już sektor.

### **Główne ustalenia: podmioty sektora finansów i sektora nieruchomości z zadowoleniem przyjmują jako zasadę zrównoważony rozwój**

Nawiązaliśmy współpracę z ponad 40 publicznymi i prywatnymi podmiotami z sektorów finansów i nieruchomości w Polsce i Danii. Wnioski z tych dwóch



E3G

---

krajów – różniących się wielkością, kontekstem regionalnym i gospodarką – dostarczają wiedzę, która może dać podstawę dla działania w całej UE.

- > **Zainteresowane podmioty już uwzględniają zrównoważone podejście inwestycyjne w swoich portfelach nieruchomości.** Instytucje finansowe i deweloperzy współpracują przy opracowywaniu kryteriów i wytycznych w celu dostosowania inwestycji do rozporządzenia w sprawie unijnej taksonomii (także: systematyki) i innych przepisów UE. Dodanie ujednoczonych wytycznych ze strony Unii Europejskiej pomoże podmiotom orientować się z większą łatwością w gąszczu przepisów.
- > **Mieszkania, które są zarówno przystępne cenowo, jak i zrównoważone, już się budują.** Niektóre podmioty z sektora finansów i nieruchomości przyjęły już zasadę zrównoważonego rozwoju – z pobudek ekonomicznych, a także w odpowiedzi na unijne przepisy. Obydwa kraje dostarczają pozytywnych przykładów, z których można czerpać wiedzę, w tym region górniczy Polski.
- > **Środki publiczne, jeśli są skutecznie wykorzystywane, mogą zmniejszyć ryzyko inwestowania w budowę nowych zrównoważonych budynków lub w modernizację istniejących.** Innowacyjne praktyki budowlane mają wyższy koszt kapitału ze względu na wyższe postrzegane ryzyko. Modernizacja istniejących domów mieszkalnych może być poza zasięgiem finansowym gospodarstw domowych o niskich dochodach. Biorąc pod uwagę ograniczoną dostępność środków publicznych, wykorzystywanie ich w sposób efektywny – w tym jako gwarancji dla zabezpieczenia prywatnego finansowania – jest kluczowe.

### **Główne rekomendacje pod kątem stanowienia polityki**

Pozytywne trendy zidentyfikowane w Polsce i Danii należy wspierać na poziomie krajowym i unijnym oraz powinny one być brane pod uwagę przez twórców polityki w innych krajach członkowskich UE.

### **Organy stanowiące prawo unijne: wspieranie transformacji poprzez zapewnienie stabilności i przejrzystości regulacji**

Unijna systematyka, zwana także taksonomią, jest jednym z elementów polityki UE napędzających pozytywną zmianę w sektorze mieszkalnictwa. Osłabienie tych narzędzi polityki poprzez proponowane działania na rzecz „uproszczenia” prawodawstwa groziłoby dezorientacją rynku i zahamowało postęp.



E3G

---

### ***Rządy krajów członkowskich: zbieranie doświadczeń z udanych projektów i wspieranie ich***

---

Rządy krajowe powinny konstruktywnie angażować się w proces stanowienia regulacji, czerpiąc wiedzę od tych podmiotów sektora nieruchomości, które już dążą do dostosowania się do taksonomii i innych elementów unijnej polityki klimatycznej. We współpracy z tymi podmiotami rządy winny wspierać lub ułatwiać opracowanie wytycznych i innych narzędzi poradnictwa, aby wspomagać przedsiębiorstwa w skutecznym sprostaniu wymogom regulacyjnym. Powinny także starać się nawiązać dialog z podmiotami publicznymi, które już teraz aktywnie realizują zrównoważone i przystępne cenowo budownictwo mieszkaniowe i uczyć się z ich doświadczeń. Jednocześnie powinny one rozpoznać potencjał już istniejących programów publicznych lub inicjatyw rządowych w zakresie przyspieszenia napływu środków na inwestycje w przystępne cenowo i zrównoważone mieszkania.

### ***Europejski Bank Inwestycyjny (EBI) oraz Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOR): zapewnienie skutecznego wykorzystania środków publicznych***

---

Banki powinny wzmocnić współpracę z krajowymi interesariuszami i poszukać dodatkowych mechanizmów dla uwolnienia potencjału inwestycyjnego w obszarze dekarbonizacji budynków, ze szczególnym uwzględnieniem projektów na małą skalę i mieszkalnictwa społecznego.

## **Kontekst badania**

W 2019 r. Unia Europejska (UE) przedstawiła Europejski Zielony Ład: wizję przekształcenia Europy do 2050 roku, w drodze sprawiedliwej i zrównoważonej transformacji, w pierwszy kontynent neutralny dla klimatu. Od tego czasu UE przeprowadziła ambitne działania legislacyjne, aby spowodować zmiany w realnej gospodarce i skierować niezbędne środki finansowe na wsparcie tej transformacji – z dobrym skutkiem. Niedawne inicjatywy regulacyjne zachęciły przedsiębiorstwa do wprowadzenia nowych standardów korporacyjnych, skłoniły je do podjęcia działań w zakresie ryzyka związanego z klimatem i przyczyniły się do ujednolicenia metod opracowywanych w różnych branżach. Co ważniejsze, inicjatywy te odegrały rolę w napędzaniu zmian w gospodarce realnej – kierując kapitał w stronę zrównoważonych projektów inwestycyjnych, wspierając innowacje i wzmacniając odporność kluczowych gałęzi przemysłu.



E3G

---

**Podczas gdy podmioty sektora finansów i sektora nieruchomości nie są w stanie same zapewnić transformacji w stronę przyszłej zerowej emisji netto, ich decyzje mogą determinować tempo i skalę zmian.** Dzięki skali ich działalności nawet zmiany przyrostowe w strategiach inwestycyjnych lub praktykach budowlanych tych podmiotów mogą spowodować zmianę systemową.

W całej UE podmioty i rządy wdrażające inicjatywy w tym zakresie i realizujące bardziej zrównoważone budynki – zarówno poprzez budowę nowych, jak i renowację istniejących – przyczyniają się do zwiększenia dobrostanu społecznego. Do uwzględnienia w większym stopniu kwestii klimatycznych i środowiskowych w decyzjach inwestycyjnych dotyczących nieruchomości zachęca często prawodawstwo UE, ale ma ono także niezbędne uzasadnienie biznesowe.

### **Związek między zrównoważonym finansowaniem a nieruchomościami**

Transformacja zasobów budowlanych Europy – jako głównego źródła emisji – jest konieczna z punktu widzenia środowiska. Jest to jednak również nadrzędna potrzeba ekonomiczna, biorąc pod uwagę rosnącą podatność budynków na ryzyka związane ze zmianą klimatu. Nieruchomości, jako największa na świecie klasa aktywów, stanowiąca dwie trzecie światowego bogactwa<sup>1</sup>, mają kluczowe znaczenie dla tkanki gospodarczej i społecznej Europy. Wyzwania związane z przystępnością cenową sprawiają ponadto, że dostęp do mieszkań stanowi palący problem społeczny.

Trzy stwierdzenia poniżej ilustrują wzajemną zależność między sektorem finansów a sektorem nieruchomości:

- > **Budynki warunkują dobrostan społeczny.** Ludzie spędzają większość życia w pomieszczeniach zamkniętych, co sprawia, że budynki mają kluczowe znaczenie dla ich zdrowia, komfortu i jakości życia. Dla większości gospodarstw domowych to właśnie ich dom jest również największym pod względem finansowym składnikiem ich majątku<sup>2</sup>.
- > **Sektor nieruchomości stanowi siłę napędową dla finansów.** Prawodawstwo UE, takie jak rozporządzenie w sprawie unijnej taksonomii i przepisy

---

<sup>1</sup> WBCSD, listopad 2023 r., **Finance and Built Environment primer: Accelerating the decarbonization of the built environment through finance sector engagement** („Podstawowe zagadnienia finansów i architektury – przyspieszenie dekarbonizacji zabudowy poprzez zaangażowanie sektora finansowego”)

<sup>2</sup> Europejski Bank Centralny, 2025 r., **Working Paper Series, Households wealth across countries: the role expectations, institutions and preferences** („Zamożność gospodarstw domowych w różnych krajach – rola oczekiwań, instytucji i preferencji”)



E3G

---

dotyczące wymogów kapitałowych, w coraz większym stopniu wymaga od podmiotów finansowych kierowania kapitału w stronę działalności przyjaznej dla środowiska. Sektor nieruchomości, wyceniany na kwotę stanowiącą niemal czterokrotność światowego PKB<sup>3</sup>, ma kluczowe znaczenie dla strategii inwestycyjnych. W rezultacie to na sektorze nieruchomości skupia się uwaga, jeśli chodzi o kwestię dostosowania portfeli inwestycyjnych do celów zrównoważonego rozwoju.

- > **Budynki są kluczowe z perspektywy kryzysu klimatycznego i środowiskowego.** Budowa i eksploatacja budynków odpowiada za około 40% globalnej emisji gazów cieplarnianych i prawie 50% zużycia surowców<sup>4</sup>. Jednocześnie sektor ten stoi w obliczu zwiększającego się ryzyka związanego ze zmianą klimatu, od zagrożenia powodziowego po ekstremalne upały, co zwiększa koszty ubezpieczenia i zobowiązania finansowe<sup>5</sup>.

## Zrozumienie transformacji budynków w praktyce

Biorąc pod uwagę środowiskowe i ekonomiczne znaczenie dekarbonizacji budynków, ważne jest, aby zrozumieć postępy w tej dziedzinie i rozpoznać, jakie metody zapewniania potrzebnych nakładów inwestycyjnych są skuteczne. W 2024 r. E3G zainicjowała trwające rok badanie, aby wyśledzić tę dynamikę w praktyce, w tym to, jak zainteresowane podmioty reagują na elementy strategii Europejskiego Zielonego Ładu. Do badania zaprosiliśmy ponad 40 publicznych i prywatnych podmiotów z sektorów finansowego oraz nieruchomości w Polsce i Danii.

### Dlaczego Polska i Dania?

Polska i Dania, jako dwie różne gospodarki w różnych regionach UE, oferują różne perspektywy, które mogą rezonować z doświadczeniami różnych państw członkowskich. Polskie i duńskie doświadczenia mogą zatem posłużyć do ukształtowania debaty politycznej wysokiego szczebla na temat zrównoważonego i przystępnego cenowo mieszkalnictwa.

---

<sup>3</sup> Savills News, 25 września 2023 r., **Total global value of real estate estimated at \$379.7 trillion – almost four times the value of global GDP** („Całkowita globalna wartość nieruchomości szacowana na 379,7 bln dol. – prawie czterokrotna wartość światowego PKB”)

<sup>4</sup> Clean Energy Wire, 22 lutego 2024 r., **Dirty construction habits block paths to truly climate-friendly buildings** („Brudne nawyki w sektorze budowlanym blokują drogę prawdziwie przyjaznym dla klimatu budynkom”)

<sup>5</sup> W **Europejskiej ocenie ryzyka związanego z klimatem z 2024 r.** podkreślono wpływ ryzyka fizycznego związanego ze zdarzeniami wynikającymi z destabilizacji klimatu na sektor ubezpieczeniowy.



E3G

---

Dania może poszczycić się głębokim, zdywersyfikowanym i dynamicznym sektorem finansowym, który aktywnie dostosowuje się do unijnych regulacji. Jednocześnie widać wyraźnie duńskie dążenie do innowacji w sektorze mieszkaniowym, o czym świadczą liczne projekty pilotażowe z zakresu budownictwa niskoemisyjnego. Trend ten znajduje odzwierciedlenie w ambitnej polityce budowlanej dotyczącej redukcji emisji dwutlenku węgla wbudowanych w materiały budowlane<sup>6</sup>.

Polska jest ciekawym przykładem kraju, w którym sprzęgają się trzy kluczowe czynniki napędzające w sektorze nieruchomości inwestycje zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju. Pierwszy z nich to wysiłki podejmowane przez różne podmioty w ramach partnerstw publiczno-prywatnych. Drugi – potrzeba rozwiązania podstawowych problemów obywateli, takich jak jakość powietrza. Trzeci czynnik to wykorzystanie funduszy UE, takich jak Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności, do zasilania działań mających na celu zwiększenie efektywności energetycznej budynków.

## Pionierski krok w kierunku zrównoważonych i przystępnych cenowo mieszkań – lekcje z Polski i Danii

**Nasze badanie wykazuje, że prawodawstwo unijne dotyczące branży nieruchomości<sup>7</sup> już teraz pozytywnie kształtuje decyzje inwestycyjne.** Podmioty z sektora finansów i z sektora nieruchomości w Polsce i Danii przekuwają zobowiązania w zakresie zrównoważonego rozwoju w działanie, udowadniając, że przejście na budynki zrównoważone jest nie tylko wykonalne, ale i ekonomicznie opłacalne. Ponadto nasze badanie pokazuje, w jaki sposób niektóre realizowane od dawna inicjatywy władz publicznych wydają się być skuteczną dźwignią podaży przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań.

Trendy zidentyfikowane w każdym z tych krajów odzwierciedlają różny etap rozwoju ich systemu finansowego: od systemu opartego na bankach do opartego na rynku. Oba kraje są też w innym punkcie na drodze ku sprawiedliwej transformacji. Niemniej występują również niekiedy uderzające podobieństwa w podejściu przyjmowanym przez podmioty z zainteresowanych sektorów.

---

<sup>6</sup> Zapoznaj się z inicjatywą **Reduction Roadmap**.

<sup>7</sup> W tym dyrektywa w sprawie sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz dyrektywa w sprawie efektywności energetycznej budynków.



E3G

---

Choć wyzwania systemowe pozostają istotne, nasze ustalenia pokazują, w jaki sposób instytucje finansowe i deweloperzy aktywnie pokonują bariery. Z ustaleń tych wynikają trzy główne zalecenia, które można zastosować w całej UE:

1. Należy wspierać pozytywną dynamikę rynku, która wynika z wdrażania i przestrzegania regulacji.
2. Należy wspierać podmioty krajowe i wykorzystywać najlepsze praktyki na poziomie UE.
3. Należy zapewnić skuteczne wykorzystanie środków finansowych.

### **1. Wspieranie pozytywnej dynamiki rynku, która wynika z wdrażania i przestrzegania regulacji**

#### **Obserwowana dynamika**

Podmioty z sektora finansów i sektora nieruchomości wspólnie opracowują wytyczne dotyczące wdrażania zasady zrównoważonego rozwoju.

#### **Wspólne bariery do pokonania**

- > Luki w danych podważają zaufanie rynku.
- > Rozdrobnione standardy w zakresie zrównoważonego rozwoju sprawiają, że wdrażanie regulacji jest skomplikowane.

Podmioty z tych sektorów w Danii i Polsce, po części ze względu na konieczność spełnienia wymogów dotyczących ujawniania informacji nałożonych przez unijne przepisy w zakresie zrównoważonego finansowania, opracowują od pewnego czasu nowe sposoby gromadzenia informacji na temat wdrażania zasady zrównoważonego rozwoju i uwzględniania zrównoważonych inwestycji w swoich portfelach nieruchomości. Inicjatywy te pokazują, że kiedy instytucje finansowe i podmioty z sektora nieruchomości biorą odpowiedzialność za wdrażanie przepisów dotyczących zrównoważonego rozwoju, są w stanie tworzyć narzędzia, które ułatwiają przestrzeganie tych przepisów i uwalniają potencjał zielonych inwestycji.





E3G

---

Duńska inicjatywa RealESG<sup>8</sup> opiera się na koalicji 30 instytucji finansowych, w tym głównych kredytodawców hipotecznych i funduszy emerytalnych, które opracowują wspólne kryteria oceny inwestycji w nieruchomości pod kątem zrównoważonego rozwoju. Inicjatywa ta uwzględnia unijną taksonomię oraz przepisy dyrektywy w sprawie sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju, dzięki czemu gromadzone dane są porównywalne, przejrzyste i możliwe do wykorzystania, co pomaga inwestorom podejmować świadome decyzje.

W Polsce sektory bankowy i nieruchomości zaczęły ze sobą współpracować<sup>9</sup>. Związek Banków Polskich oraz Polski Związek Firm Deweloperskich wspólnie opublikowały studia przypadków i wytyczne techniczne dotyczące zastosowania unijnej taksonomii w obszarze finansowania nieruchomości. Partnerstwo to pomaga bankom i deweloperom poruszać się w gąszczu regulacji i wdrażać ich przepisy, a także dostosowywać projekty do celów zrównoważonego rozwoju.

Podejście to sprzyja rozwiązaniom rynkowym, które pomagają pokonywać bariery zwykle spowalniające inwestycje w zrównoważone budynki. Jedną z takich barier jest wyzwanie, z którym od dawna mierzą się banki, a które dotyczy gromadzenia wiarygodnych danych na temat efektywności energetycznej portfeli nieruchomości ich klientów, trudne choćby ze względu na to, że tak w Polsce, jak i w Danii świadectwa charakterystyki energetycznej zostały wydane tylko dla niewielkiej części zasobów budowlanych. Kolejną barierą jest brak jasnych, ujednoczonych wytycznych dotyczących tego, jak stosować wymogi sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju nałożone przez prawodawstwo UE. Jest to szczególnie istotne w sektorze nieruchomości, w którym inwestorzy muszą nieraz orientować się w przepisach niemal kilkunastu aktów prawnych i standardów, aby uwzględnić wszystkie elementy zrównoważonego rozwoju związane z ich inwestycjami.

Powyższe przykłady pokazują, że strategia Europejskiego Zielonego Ładu wywarła i wywiera oczekiwany wpływ na rynek. Zwiększenie konkurencyjności oznacza zapewnienie stabilności rynkowi, zwłaszcza w obecnych niepewnych czasach gospodarczych i politycznych.

---

<sup>8</sup> Ejendom Danmark **Real ESG – The real estate reporting framework** („Real ESG – zasady sprawozdawczości w zakresie nieruchomości”) (strona internetowa, odwiedzin: 31 marca 2025 r.)

<sup>9</sup> ZBP, 2024 r., **Good practice for using EU taxonomy to qualify the property as a environmentally sustainable investment** („Dobre praktyki wykorzystania taksonomii do kwalifikacji nieruchomości jako inwestycji zrównoważonych środowiskowo”)





E3G

---

## 2. Wspieranie podmiotów krajowych i wykorzystywanie najlepszych praktyk na poziomie UE

### Obserwowana dynamika

Dążenie do przystępnych cenowo i zrównoważonych modeli mieszkalnictwa:

- > partnerstwa publiczno-prywatne na rzecz mieszkalnictwa społecznego;
- > mieszkalnictwo społeczne jako poligon doświadczalny dla innowacyjnych niskoemisyjnych technologii.

### Wspólne bariery do pokonania

Nierówne zasady gry, niepewność polityczna premiująca odsuwanie w czasie zamiast działania.

Oprócz wspierania podmiotów prywatnych, rządy krajowe w UE mogą uczyć się z doświadczeń oraz wspierać działanie podmiotów publicznych, które są – nieraz od dziesiątek lat – aktywne na polu zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego. Zarówno Polska, jak i Dania mają pozytywne przykłady zrównoważonego budownictwa społecznego. Chociaż na poziomie UE nie ma wspólnej definicji tego, czym jest mieszkalnictwo społeczne, wszystkie prezentowane przykłady dotyczą mieszkań o cenie niższej niż rynkowa, które są dostępne dla osób o niskich dochodach.

Duński sektor mieszkalnictwa społecznego jest światowym liderem w tej dziedzinie. Szczyci się on choćby systemem finansowania, który umożliwia mu udzielanie niskooprocentowanych pożyczek i inwestowanie w dalsze przebudowy. Jako że co piąte mieszkanie zarządzane jest przez spółdzielnię budownictwa typu *non-profit*, sektor społeczny pełni istotną rolę stabilizującą rynek (patrz **następna część**). Ten charakterystyczny element duńskiego państwa opiekuńczego nie zapewnia jednak obecnie całkowitej przeciwwagi dla problemów potęgujących kryzys mieszkaniowy zarówno na obszarach wiejskich, jak i miejskich. Niska wartość gruntów w przypadku nieruchomości wiejskich wpływa negatywnie na możliwość dostępu właścicieli nieruchomości do taniego finansowania renowacji, a właściciele o niskich dochodach borykają się także z ubóstwem energetycznym. Na obszarach miejskich zagęszczenie ludności, spadek liczby inwestycji budownictwa społecznego i spekulacje na rynku



E3G

---

mieszkańcom ze strony funduszy inwestycyjnych ograniczają dostęp do przystępnych cenowo mieszkań oferujących godziwe warunki życia<sup>10</sup>.

Chociaż w Polsce przykładów jest znacznie mniej, kilka polskich gmin wprowadza pionierskie struktury finansowe i prawne w celu zwiększenia podaży przystępnych cenowo, energooszczędnych mieszkań za pośrednictwem partnerów prywatnych. Poniższe przykłady z Żor i Katowic są szczególnie interesujące, biorąc pod uwagę związek tych miast z przemysłem węglowym.

### Polska

We wrześniu 2024 roku miasto Żory zawiązało partnerstwo w celu budowy mieszkań społecznych. Miasto nawiązało współpracę z prywatnymi deweloperami dla potrzeb sfinansowania i wybudowania 405 energooszczędnych mieszkań komunalnych przy jednoczesnym zapewnieniu długoterminowej konserwacji po stałych kosztach. Miasto szukało dewelopera, który mógłby zrealizować wysokiej jakości projekt zgodny z najnowszymi przepisami środowiskowymi, ze swojej strony zapewniając jednocześnie stabilność i pewność poprzez nadzór nad utrzymaniem budynku po stałych kosztach przez 20 lat. Projekt wpisuje się w strategię „Z przyszłością w Żorach”, której celem jest zwiększenie podaży mieszkań komunalnych poprzez wykorzystanie różnych modeli finansowania.

Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (KTBS) realizuje pierwszą w Polsce inwestycję z zakresu budownictwa społecznego spełniającą wysokie wymagania ekologiczne<sup>11</sup>, która jest również pierwszą inwestycją w regionie górniczym, jakim jest Śląsk, angażującą deweloperów prywatnych i publicznych. Na etapie konkursu architektonicznego zgłoszenia musiały wykazać się zgodnością z nowo wprowadzonym certyfikatem „Zielony Dom”<sup>12</sup>, pierwszym w Polsce certyfikatem dla ekologicznych budynków mieszkalnych. Certyfikat uwzględnia analizę śladu węglowego zastosowanych materiałów, którą zleciło również KTBS. Uwzględnienie wymogów zrównoważonego rozwoju na etapie projektowania znacznie ułatwiło ich wdrożenie na etapie budowy. Mieszkania ogrzewane są energią geotermalną w połączeniu z pompami ciepła.

Inwestycja jest finansowana ze środków własnych KTBS, kredytów bankowych i dotacji krajowych, w tym z funduszu przeznaczonego na rozwój budownictwa

---

<sup>10</sup> Institute for Human Rights and Business, 2023, [Behind the Green Curtain: An exploration of social justice](#) („Za Zieloną Kurtyną: poszukiwanie sprawiedliwości społecznej”)

<sup>11</sup> Mad White, czerwiec 2024, [Pierwsze ekologiczne osiedle TBS w Polsce](#)

<sup>12</sup> Certyfikat Zielony Dom, <https://zielonydom.plgbc.org.pl>



E3G

---

mieszkaniowego. KTBS podjęło się tej wyjątkowej inwestycji pomimo jej wyższych kosztów w porównaniu z budownictwem konwencjonalnym i mimo tego, że wiele rozwiązań miało zostać wdrożonych po raz pierwszy. Decyzję częściowo ułatwiło uwzględnienie długoterminowych kosztów eksploatacji. Opierając się na pozytywnych doświadczeniach z tej pionierskiej inwestycji, KTBS planuje uwzględnienie wymogów zrównoważonego rozwoju przy innych swoich projektach.

### Dania

Duński sektor mieszkalnictwa społecznego ma długą tradycję stosowania pionierskich zrównoważonych technologii budowlanych i to często po kosztach równych kosztom technologii konwencjonalnych. W duńskich społecznych inwestycjach mieszkaniowych począwszy od lat 90. eksperymentowano z wykorzystaniem materiałów pochodzących z recyklingu, aby zmniejszyć wbudowaną emisję dwutlenku węgla i koszty budowy. W innych nowych inwestycjach stosuje się recykling materiałów budowlanych<sup>13</sup> lub wykorzystuje materiały o niewielkim śladzie węglowym, takie jak drewno<sup>14</sup>. Domami o najniższym śladzie węglowym w Danii są dziś społeczne budynki mieszkalne zbudowane po tych samych kosztach, co budynki w technologiach konwencjonalnych.

Jedną z takich przykładowych inwestycji jest projekt z zakresu budownictwa w obiegu zamkniętym: Circular Construction (Recycled Houses)<sup>15</sup>. Inny przykład zrealizowała jedna z największych duńskich spółdzielni budujących mieszkania społeczne – KAB. W ramach inicjatywy SocialHousing Plus<sup>16</sup> zrealizowano niskoemisyjne domy pasywne budynki mieszkalne, w których ze względu na zestandaryzowaną konstrukcję, wydajne materiały i usprawnione procesy budowlane czynsze są o 30% niższe niż w przypadku nowych budynków konwencjonalnych.

Chociaż inicjatywy w tej dziedzinie w obu krajach są zachęcające, ich liczba jest nadal ograniczona. Na realizację takich inwestycji oraz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań na szerszą skalę w całej UE częściowo negatywnie

---

<sup>13</sup> AlmenNet, **Genanvendelse af overskudsjob og betonaffald lokalt** (strona internetowa, data odwiedzin: 28.03.2025)

<sup>14</sup> Andersen i in., 2023, **Whole life carbon impact of 45 wood buildings** (PDF) („Ślad węglowy w całym okresie eksploatacji 45 budynków drewnianych”)

<sup>15</sup> World Green Building Council, **The Recycled Houses** (strona internetowa, data odwiedzin: 28 marca 2025 r.)

<sup>16</sup> Jensen, J. O. and Stensgaard, A. G., 2017, **Affordable housing as a niche product: The case of the Danish “SocialHousing Plus”** (PDF)



E3G

---

wpłynęły niepewność regulacyjna i nierówne warunki konkurencji. W Polsce obawy związane z praworządnością spowodowały opóźnienia w dystrybucji funduszy unijnych, podczas gdy historycznie uwarunkowana nieufność utrudnia szerszy udział uczestników rynku w partnerstwach publiczno-prywatnych. Po stronie sektora prywatnego skalowanie takich projektów inwestycyjnych wymaga zaufania inwestorów, że będą one rentowne w długim terminie, a także pewności regulacyjnej i politycznej. Tymczasem istniejące plany uproszczenia regulacji w UE powodują zagrożenie, że znaczące zmiany w uregulowaniach dotyczących zrównoważonego finansowania będą postrzegane jako odejście od istniejącego kierunku polityki w zakresie transformacji – podważając zaufanie inwestorów i powodując niepewność na rynku.

### 3. Zapewnienie efektywnego wykorzystania środków

#### Obserwowana dynamika

Wykorzystanie środków publicznych w celu zmniejszenia ryzyka dla kapitału prywatnego (finansowanie mieszane).

#### Wspólne bariery do pokonania

- > Ograniczenia finansowe utrwalają efekt zamknięcia w technologiach wysokoemisyjnych.
- > Niedobory w zakresie zdolności hamują wdrożenie.
- > Brak rentowności i nadmierne ryzyko związane z niektórymi innowacyjnymi przystępnymi cenowo i zrównoważonymi inwestycjami mieszkaniowymi.

Koszty początkowe i inne ograniczenia finansowe są kluczowym wyzwaniem, które powstrzymuje towarzystwa i spółdzielnie budownictwa społecznego oraz innowacyjne podmioty z rynku od realizowania zrównoważonych budynków. Brak odpowiedniego wsparcia w postaci środków publicznych uniemożliwia również gospodarstwom domowym o niskich dochodach dostęp do środków niezbędnych do remontu swojej nieruchomości. Niezbędne jest zatem wykorzystanie środków publicznych jako gwarancji w celu zabezpieczenia prywatnego finansowania. Mogą one pomóc zabezpieczyć kapitał na finansowanie na wczesnym etapie w przypadku niewielkich inwestycji, a przyciągając długoterminowych inwestorów, mogą z czasem przyczynić się do skalowania zrównoważonego budownictwa.



E3G

---

Brak na ten moment jeszcze płynnego przepływu bezpiecznego finansowania dla projektów inwestycyjnych – od kapitału wysokiego ryzyka (ang. *venture capital*) po wsparcie instytucjonalne ze środków publicznych – który obejmowałby fazy inwestycji od wczesnego etapu do dojrzałości. Niedawna polska inicjatywa w ramach prac Ministerstwa Finansów nad mapą drogową rozwoju rynku zrównoważonych finansów, mająca na celu uwolnienie potencjału rynków kapitałowych dla małych innowacyjnych projektów, nie spotkała się do tej pory z wystarczającym zainteresowaniem.

Europejski Bank Inwestycyjny (EBI) zainicjował niedawno ogólnoeuropejską platformę inwestycyjną na rzecz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań oraz związany z nią plan działania, aby uruchomić w tym celu 10 mld euro – do 35 mld euro, wliczając w to inwestycje prywatne – na budownictwo mieszkaniowe i renowację budynków. Może to być dobry krok na drodze do rozwiązania problemu luki w finansowaniu, zwłaszcza w przypadku społecznych inwestycji mieszkaniowych na małą skalę. Zapewnienie jej powodzenia będzie jednak wymagało dostosowania wsparcia do lokalnych potrzeb, silnej koordynacji z krajowymi zainteresowanymi podmiotami, a także solidnej metodyki dotyczącej zrównoważonego rozwoju oraz kryteriów dostępu do finansowania<sup>17</sup>.

W Polsce, aby zwiększyć atrakcyjność zielonych inwestycji w budownictwo, instytucje finansowe połączyły środki publiczne i prywatne. BNP Paribas Polska był jednym z trzech polskich banków komercyjnych, które wykorzystywały dotacje z EBI<sup>18</sup> do zapewnienia pomocy technicznej w zakresie audytów energetycznych przed udzieleniem pożyczek na modernizację budynków. Łącząc to z innymi programami finansowymi z UE i Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), BNP skutecznie zmniejszył ryzyko inwestycyjne i zwiększył skalę finansowania renowacji budynków. Łącząc te różne rozwiązania, stworzył usługę „jednego okienka”, poprzez którą udzielił wsparcia na ponad 820 inwestycji remontowych.

Innym przykładem jest Fundusz Termomodernizacji, wspierany przez rząd program finansowania, który od 1999 r. zapewnia niskoprocentowane pożyczki na poprawę efektywności energetycznej budynków mieszkalnych, z których

---

<sup>17</sup> Europejski Bank Inwestycyjny, 6 marca 2025 r., **European Commission and EIB Group lay foundations for a new pan-European investment platform for affordable and sustainable housing** („Komisja Europejska i Grupa EBI kładą podwaliny pod nową ogólnoeuropejską platformę inwestycyjną na rzecz przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań”)

<sup>18</sup> European Investment Bank, 16 grudnia 2024 r., **ELENA completed project factsheet – Energy Efficiency Finance Facility for Residential Buildings** („Informacja o projekcie w ramach ELENA – Instrument Finansowania Efektywności Energetycznej Budynków Mieszkalnych”) (PDF)



E3G

---

skorzystało ponad 45 000 budynków, głównie wielorodzinnych. W ramach wariantów programu zgromadzono kapitał prywatny z banków komercyjnych, wykorzystując środki publiczne do obniżenia kosztów i poprawy podziału ryzyka<sup>19</sup>.

Wyzwania finansowe w sektorze mieszkalnictwa społecznego wiążą się z ogólną trudnością w dostępie do środków finansowych. Dania ustanowiła w latach 60. unikalny model finansowania, który umożliwia sektorowi przezwycięzenie tej bariery. Krajowy Fundusz Budownictwa jest jednym z największych funduszy w Danii, w całości finansowanym z części czynszów od najemców mieszkań w budynkach społecznych. Chroni spółdzielnie budownictwa społecznego przed cyklami koniunkturalnymi i uzależnieniem od finansowania ze środków publicznych. Służy również do udzielania gwarancji, które umożliwiają spółdzielniom budownictwa społecznego łatwe pożyczanie pieniędzy z banków hipotecznych z niższym oprocentowaniem. Te połączone czynniki umożliwiają spółdzielniom finansowanie remontów i kolejnych inwestycji budowlanych. Dania to kraj, w którym blisko jeden na pięć lokali mieszkalnych to mieszkanie w budownictwie społecznym. Fundusz Budownictwa odgrywa tam kluczową rolę w dużej podaży mieszkań w przystępnej cenie. Ta znaczna ilość zasobów mieszkaniowych, chroniona przed wahaniami cen na rynku najmu, jest kluczowa dla jego stabilizowania.

Opisane modele pokazują potencjał, jaki mogą mieć ukierunkowane mechanizmy finansowania publicznego i prywatnego dla zmniejszania niepewności i uruchamiania kapitału na inwestycje w zielone nieruchomości.

Ich rola jest niezbędna, ponieważ nawet gdy podmioty działające na rynku nieruchomości chcą inwestować w zrównoważone budynki, ograniczenia finansowe często skazują je na wybór konwencjonalnych rozwiązań:

- > **Wyższe koszty początkowe** materiałów i technologii niskoemisyjnych zniechęcają deweloperów. Większe postrzegane ryzyko inwestycji, w których wykorzystuje się nowe materiały, technologie czy modele biznesowe, prowadzi do wyższych kosztów kapitału.
- > **Pułapy wydatkowania samorządów** i dostawców mieszkań społecznych ograniczają inwestycje publiczne.

---

<sup>19</sup> European Construction Sector Observatory, grudzień 2019 r., **Poland: Thermal Modernisation & Renovation Fund** („Polska: Fundusz Termomodernizacji i Remontów”)



E3G

- 
- > **Ograniczone możliwości finansowania** inwestycji o dużym oddziaływaniu i niskiej stopie zwrotu (np. gruntownej renowacji istniejących budynków) pozostawiają lukę w finansowaniu.

Ponadto dekarbonizacja nieruchomości wymaga od zaangażowanych podmiotów specjalistycznej wiedzy: tak od banków dokonujących restrukturyzacji portfeli kredytów, jak i od samorządów, by kreowały skuteczną politykę. Wiele podmiotów i instytucji jednak nie posiada wewnętrznej zdolności do wdrażania strategii zrównoważonego rozwoju na dużą skalę, co tworzy wąskie gardła w procesie wdrażania i finansowania inwestycji.

Jak pokazują powyższe przykłady, przy odpowiednim finansowaniu i wsparciu politycznym zrównoważone budownictwo mieszkaniowe może być również przystępne cenowo, co jest cenną wiedzą pod kątem tworzenia polityki mieszkaniowej dla całej UE.

## Kluczowy moment dla decydentów

**Zapewnienie przystępnych cenowo i zrównoważonych mieszkań na dużą skalę w całej Europie jest wykonalne.** Wiele rozwiązań już istnieje – należy je tylko wdrożyć poprzez odpowiednią politykę i inwestycje na poziomie unijnym i krajowym. Skuteczne finansowanie dekarbonizacji budynków nastąpi tylko przy wystarczającym kapitale prywatnym i publicznym, w ramach strukturalnie solidnego systemu, który łączy odpowiednie instrumenty prawne i instytucjonalne.

Wyraźne sygnały dla rynku płynące od 2018 r. z unijnej polityki zrównoważonego rozwoju zachęciły już podmioty działające w sektorze nieruchomości do wejścia na ścieżkę zrównoważonej transformacji, kładąc podwaliny pod dostosowanie finansowania do celu zrównoważonego rozwoju w sektorze nieruchomości. Zarówno deweloperzy, jak i instytucje finansowe inwestują już od jakiegoś czasu w transformację, która wymaga uruchomienia znacznych dodatkowych środków finansowych<sup>20</sup>, a także posiadania „portfela odpowiednich projektów inwestycyjnych, jasnego uzasadnienia biznesowego i korzystnego otoczenia regulacyjnego”<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> Bruegel, lipiec 2024 r., **How to finance the European Union’s building decarbonisation plan** („Jak sfinansować plan dekarbonizacji budynków w Unii Europejskiej”)

<sup>21</sup> Mike Batley, 2024 r., **Timber in real estate: Understanding investors perception** („Drewno w branży nieruchomości – zrozumienie postrzegania inwestorów”)





E3G

---

Aby wdrożyć dostępne rozwiązania na dużą skalę, potrzebna jest teraz wola polityczna. Zrównoważone budownictwo mieszkaniowe będzie musiało ze zjawiska niszowego stać się normą. Inwestycje mieszkaniowe tego typu o różnej skali – od niewielkich innowacyjnych projektów budowlanych po renowacje lub inwestycje z zakresu mieszkalnictwa społecznego na dużą skalę – muszą znaleźć się w centrum uwagi i przyciągnąć odpowiednie finansowanie: od kapitału wysokiego ryzyka przez środki na warunkach preferencyjnych po kapitał inwestorów instytucjonalnych.

Aby zapewnić, by pionierzy nie działali w odosobnieniu, ale torowali drogę ku zmianie systemowej oraz aby wykorzystać inicjatywy wdrażane przez władze publiczne jako dźwignię, unijni i krajowi decydenci polityczni oraz europejskie wielostronne banki rozwoju muszą podjąć skoordynowane działania.

## Podziękowania

Autorzy pragną podziękować wszystkim, którzy wnieśli wkład w postaci swoich doświadczeń i wiedzy do tego badania.

### Z Polski:

Adam Hirny (BNP Paribas Polska); Anna Wojtych (Ambasada Brytyjska w Polsce); Niels Malskær (Ambasada Duńska w Polsce); Sylwia Słomiak (Eurocities); Konstancja Ziółkowska (Forum Energii); Michał Kulbacki, Michał Hetmański i Katarzyna Szwarz (Instrat); Janusz Olesiński (Katowickie TBS Sp. z o.o.); Katarzyna Wardal (Knauf); Grzegorz Grzybczyk (miasto Kraków); Magdalena Orzeł-Rurańska (studio architektury k3xmore); Andrzej Rajkiewicz (NAPE); Michał Leszczyński (PZFD); Piotr Dmuchowski (PZU); Agnieszka Jachowicz i wszyscy członkowie PINK (PINK); Joanna Ałasa (POLSIF/ING) i wszyscy członkowie POLSIF; Jan Kucza-Kuczyński (TBS Warszawa); Małgorzata Poręba i Elżbieta Rotblum (ULI Poland); Adrian Krzyżanowski i Igor Muszyński (Wolf Theiss); Joanna Nasuta (miasto Żory).

### Z Danii:

Rikke Skovgaard Nielsen i Jesper Ole Jensen (Uniwersytet w Aalborgu); Camilla Louise Kristensen (AlmenNet); Liv Jørgensen (BL); Martine Reinhold Kildeby i Ditte Lysgaard Vind (BloxHub); Nethe Veje Laursen (Concito); Jan Ellebye (Ejendom Danmark); Signe Fosgaard (GFI Denmark); Sisse Norman Canguilhem, John Henry Holmen Schieldrop i Malene Munk Madjarac (Green Building Council Denmark); Anna Nedergaard (Home.Earth); Andreia Fidalgo i Giulio Ferrini (IHRB); Hassan Walid Chaachouh (Lærernes Pension); Steen Birkedal i Anita Pedersen (Landsbyggefonden); Claus Højte (LLOH); Lars Ravn Knudsen i Morten Penthin Svendsen (Nykredit); Stig Hessellund (Realdania); Ali Simiab (RealESG); Simone Kongsbak (Smith Innovation); Katrine Bjerre M. Eriksen i Anders Gerhard Jørgensen (Synergi); Rasmus Grosen Olsen i Alexander St. John (Urban Partners).



E3G

---

Specjalne podziękowania dla Daniele Gibney za zredagowanie niniejszego dokumentu.

## E3G – kim jesteście

E3G jest niezależnym *think tankiem*, który działa na rzecz osiągnięcia bezpieczeństwa klimatycznego dla wszystkich.

Poprzez identyfikowanie barier i zawiązywanie koalicji realizujemy systemowe działania na rzecz klimatu, mając na celu promowanie potrzebnych rozwiązań. Tworzymy przestrzeń dla prowadzenia uczciwego dialogu i pomagamy rządowi, przedsiębiorstwom i społeczeństwu dokonywać zmian w takim tempie, jakiego wymaga nasza planeta.

Więcej informacji znaleźć można na stronie [www.e3g.org](http://www.e3g.org)

### **Prawa autorskie**

Niniejsze opracowanie objęte jest licencją Creative Commons wydawaną na zasadzie „uznania autorstwa – użycia niekomercyjnego – udzielania licencji na tych samych warunkach 4.0”. © E3G 2025