Warszawa, 22.09.2025 r.

Autor: Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/)

**Zielone mieszkanie - złoty zysk, czyli jak zrównoważone nieruchomości biją rekordy opłacalności**

**Zdaniem analityków portalu RynekPierwotny.pl, w czasach nieubłaganie rosnących kosztów energii, wysokiej inflacji czy coraz ostrzejszych norm środowiskowych, zrównoważone budownictwo staje się nie tylko trendem wizerunkowym, ale i realną przewagą inwestycyjną. Certyfikaty BREEAM, LEED czy WELL nie są już wyłączną domeną biurowców – wkraczają do segmentu mieszkaniowego, generując wyższe stawki czynszów i lepsze ceny przy sprzedaży.**

**Boom na zielone nieruchomości w Polsce**

Jeszcze stosunkowo niedawno takie pojęcia jak „zielone mieszkanie” czy „budynek zeroemisyjny” kojarzyły się głównie z wizją architektów-futurystów. W 2025 roku to już rynkowa rzeczywistość dążąca do statusu rynkowej normy.

Według raportu EY Polska „Przewodnik po rynku nieruchomości 2025” ponad jedna piąta nowych inwestycji mieszkaniowych w największych rodzimych metropoliach posiada certyfikat ekologiczny, a kolejne 35 proc. jest realizowanych w standardzie umożliwiającym jego uzyskanie.

Rosnąca świadomość ekologiczna Polaków idzie w parze z pragmatyzmem finansowym: kupujący i najemcy coraz częściej liczą całkowity koszt utrzymania nieruchomości, a nie tylko cenę zakupu czy wysokość czynszu. Dlatego też klienci deweloperskich biur sprzedaży coraz częściej pytają o certyfikaty, a już niebawem takie zainteresowanie może komunikować zdecydowana większość z nich. To jedno z poważniejszych wyzwań dla deweloperów, którzy będą zmuszeni dostosować nie tylko same technologie, ale być może również kalkulacje marż do standardów zielonej certyfikacji.

**Oszczędności, które przekonują inwestorów i najemców**

Energooszczędne instalacje – od pomp ciepła i paneli fotowoltaicznych po rekuperację – pozwalają obniżyć koszty ogrzewania i energii elektrycznej o 30–50% w porównaniu do budynków tradycyjnych.

Przykładowe przeciętne lokum o powierzchni 60 m kw. w standardzie NF40 może generować roczne oszczędności rzędu 3–4 tys. zł na rachunkach za prąd i ogrzewanie. NF40 odnosi się do domów i mieszkań energooszczędnych, których zapotrzebowanie na energię użytkową do celów ogrzewania i wentylacji wynosi maksimum 40 kWh/mkw. w skali rocznej, przy zapotrzebowaniu nawet trzykrotnie wyższym w przypadki tradycyjnych budynków.

Jak podkreśla ekspert portalu [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/), aby osiągnąć tak wyśrubowane parametry należy rzecz jasna liczyć się ze wzrostem kosztów budowy, które sięgają poziomu 15-25 proc. w zależności od zastosowanych technologii. Znacznie wyższe są bowiem w tym przypadku wymagania dotyczące jakości izolacji cieplnej, wydajności wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła, szczelności w przepływie powietrza, czy energooszczędnych systemów ogrzewania. Taka inwestycja wymaga zatem odczuwalnie większych nakładów, które jednak zwracają się już w perspektywie kilkuletniej, i to nie licząc dostępnej w takim przypadku możliwości skorzystania z dofinansowania.

Efekt? Najemcy są gotowi płacić wyższy czynsz, jeśli w zamian otrzymują niskie i przewidywalne opłaty eksploatacyjne. W praktyce oznacza to niebagatelny dla inwestorów niższy wskaźnik pustostanów i dłuższy okres wynajmu bez przerw.

**Premia cenowa przy sprzedaży**

Badania Knight Frank, EY oraz BNP Paribas Real Estate Polska pokazują, że mieszkania z certyfikatem ekologicznym osiągają na rynku wtórnym o 5–15% wyższe ceny niż porównywalne lokale bez takiego standardu. Kupujący widzą w nich bowiem inwestycję odporną na przyszłe podwyżki cen energii oraz rosnące wymagania prawne.

W głównych metropoliach kraju wolumen zielonych certyfikatów z roku na rok rośnie już w tempie dwucyfrowym, a w wyższych segmentach mieszkaniówki certyfikacja staje się już standardem. Mniejsze ośrodki już wkrótce pójdą w ślad tych największych. Zapewne w perspektywie dwóch-trzech lat inwestycje bez potwierdzonej emisyjności mogą być postrzegane jako te drugiej kategorii – mówi Jarosław Jędrzyński, analityk rynku nieruchomości portalu RynekPierwotny.pl.

Obraz zawierający tekst, zrzut ekranu, diagram, Czcionka

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.

**Zielone finansowanie, czyli preferencje banków**

Krajowe banki wprowadzają coraz więcej tzw. zielonych hipotek z niższą marżą o nawet o 0,2–0,5 pp. lub preferencyjnym oprocentowaniem dla inwestycji spełniających kryteria efektywności energetycznej. Produkty tego typu oferują już PKO BP, BNP Paribas, mBank czy Bank Millennium. Na czym opierają swoją kalkulację?

Pierwszoplanowe znaczenie mają w tym przypadku zielone obligacje (ang. green bonds). To instrumenty dłużne emitowane przez państwa, banki, samorządy czy przedsiębiorstwa, z których pozyskany kapitał jest przeznaczony wyłącznie na finansowanie projektów proekologicznych, m.in. mieszkaniowe budownictwo energooszczędne.

W Polsce już w 2016 r. pojawiły się pierwsze na świecie zielone obligacje skarbowe. Później PKO Bank Hipoteczny wyemitował zielone listy zastawne, a Skanska korzystała z zielonych obligacji do finansowania zrównoważonych projektów biurowych i mieszkaniowych w Polsce i Europie. Z kolei emisje green bonds Europejskiego Banku Inwestycyjnego to stałe źródło finansowania projektów zrównoważonego rozwoju w UE.

Poza tym bank finansujący zielone budownictwo zakłada, że mieszkanie energooszczędne to znacznie pewniejsze aktywo w portfelu, co ma wynikać z lepszej wyceny bieżącej i optymalnej perspektywy utrzymania czy wzrostu wartości w czasie. Po drugie, takie lokum oznacza niższe koszty utrzymania, tym samym więcej środków zostaje w kieszeni kredytobiorcy na spłatę rat. W praktyce oznacza to wyższą zdolność kredytową i niższe koszty finansowania. Na podobne korzyści mogą liczyć także deweloperzy, co redukuje ich koszty, zmniejszając ostatecznie presję na ceny oferowanych lokali. W efekcie projekty ekologiczne zazwyczaj szybciej znajdują nabywców, a inwestorzy indywidualni uzyskują lepszą stopę zwrotu.

**Efektywność energetyczna to gwarancja utrzymania wartości**

Rewizja dyrektywy EPBD z grudnia 2023 wyznacza nowe ambicje w zakresie nowego budownictwa net-zero, pogłębienia modernizacji istniejących budynków czy zmian systemów zasilania energią – będzie to kluczowa zmiana. Od 2030 r. wszystkie nowe budynki będą musiały być zero-emisyjne netto, wymuszając zmiany w sposobie ogrzewania na nieemisyjne. Do 2033-35 ma nastąpić fala modernizacji istniejących budynków, zarówno użytkowych, jak i mieszkalnych. Do 2031 r. panele PV będą szeroko stosowane w nowym budownictwie i części istniejącego budownictwa niemieszkalnego.

W ten sposób zrównoważone nieruchomości przestały być jedynie niszową ciekawostką, już obecnie stając się bodaj najbardziej wyróżniającym segmentem rynku, który przyciąga inwestorów myślących długoterminowo. Niższe koszty utrzymania, większe zainteresowanie najemców, premia cenowa przy sprzedaży oraz preferencyjne warunki finansowania sprawiają, że w 2025 roku inwestowanie w „zielone” mieszkania to nie tylko kwestia ekologii, ale przede wszystkim… rachunku ekonomicznego.

---

Obraz zawierający Ludzka twarz, osoba, ubrania, Ubiór formalny

Zawartość wygenerowana przez AI może być niepoprawna.  
  
**Jarosław Jędrzyński**

Znany i ceniony analityk pracujący od ponad 13 lat dla portalu RynekPierwotny.pl. Od z górą dwóch dekad obecny na rynku nieruchomości. W 2021 r. uznany przez Gazetę Finansową za jednego z pięciu najbardziej opiniotwórczych ekspertów rynku mieszkaniowego. Komentuje funkcjonowanie i tendencje rynków mieszkaniowego i finansowego. Analizuje raporty GUS, NBP i inne dotyczące mieszkaniówki oraz trendy i statystyki sprzedażowo-finansowe giełdowych spółek nieruchomościowych.