

HORIZON
2020

Recognising Energy Efficiency Value in Residential Buildings

Wyniki w skrócie

Nowe spojrzenie na efektywność energetyczną sprawia, że nieruchomości mieszkalne stają się bardziej atrakcyjne dla europejskich właścicieli i finansistów

Korzyści płynące z działań na rzecz zwiększanie efektywności energetycznej nie są uwzględniane w wycenach budynków, co stanowi główną przeszkodę ograniczającą inwestycje. Lepsze wytyczne dotyczące wartości efektywności energetycznej mogą znacząco zwiększyć zaufanie inwestorów związane z tymi kwestiami.



TECHNOLOGIE
PRZEMYSŁOWE



ENERGIA



© vsnyder88, Shutterstock

Decyzje dotyczące finansowania w sektorze nieruchomości często opierają się na formalnych wycenach wartości. Obecne normy uwzględniają co prawda efektywność energetyczną jako jedno z możliwych źródeł wartości, jednak nie wymagają uwzględnienia jej w wycenach ani nie określają szczegółowych wytycznych dotyczących ujmowania tej kwestii. W rezultacie inwestorzy nie mają formalnych podstaw do dokonywania inwestycji lub zapewniania finansowania działań związanych ze zwiększaniem

efektywności energetycznej. Z racji tego, że budynki mieszkalne wykorzystują 26 % energii elektrycznej w Unii Europejskiej, zwiększenie liczby inwestycji w działania na rzecz zwiększenia efektywności energetycznej może w znacznym stopniu przyczynić się do osiągnięcia celów programu „Horyzont 2020”.

Finansowany przez Unię Europejską projekt [REVALUE](#)  skoncentrował się na zapewnianiu motywacji do zwiększania efektywności energetycznej europejskich zasobów mieszkaniowych. Obranym przez partnerów projektu sposobem na osiągnięcie tego celu było „pokierowanie procesem opracowywania norm i standardów wycen uwzględniających wartość efektywności energetycznej nieruchomości socjalnych i prywatnych”, twierdzi koordynator projektu Rolf Bastiaanssen. Tym samym projekt wpisał się w działania na rzecz realizacji „kluczowej potrzeby Europy polegającej na zwiększeniu inwestycji na rzecz poprawy efektywności energetycznej budynków”.

Dostrzeganie prawdziwej wartości efektywności energetycznej

Organizacja Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), powszechnie uznawana za czołowe stowarzyszenie rzeczoznawców, była jednym z najważniejszych członków konsorcjum projektowego. Organizacja ta zajmuje się regulacją oraz promowaniem profesjonalnych wycen, utrzymuje standardy oraz normy dotyczące edukacji oraz zawodu rzeczoznawcy, a także udziela bezstronnych porad. We współpracy z RICS pozostali partnerzy projektu opracowali normy i standardy, dzięki którym rzeczoznawcy mogą prawidłowo wycenić efektywność energetyczną i przypisać jej stosowną wartość.

Ta niezwykle owocna współpraca pozwoliła RICS na zaktualizowanie i ponowne wydanie „[Czerwonej księgi](#)”  zawierającej obowiązkowe zasady, wskazówki dotyczące najlepszych praktyk oraz uwagi dla wszystkich członków organizacji dokonujących wycen nieruchomości. Kolejnym owocem współpracy była również [publikacja tematyczna](#)  dla rzeczoznawców i innych interesariuszy, która zawiera podsumowanie wpływu efektywności energetycznej na wartość nieruchomości mieszkalnych w Europie. Publikacja ta zgłębia również kwestię przeszkód na drodze do włączenia kwestii efektywności energetycznej do wycen i analizuje zmieniający się rynek, a także oferuje zalecenia dla rzeczoznawców dotyczące lepszego uwzględniania oraz kwantyfikacji efektywności energetycznej w ramach procedur przeglądów, analiz i opracowywania sprawozdań.

Uwzględnianie kwestii efektywności energetycznej w wycenach budynków

Wnioski płynące z realizacji projektu pokazują, że wytyczne dla rzeczoznawców powinny w większym stopniu obejmować efektywność energetyczną w ramach wyceny wartości energetycznej. Dodatkowe wytyczne obejmujące przede wszystkim kwestię stanu wiedzy badawczej łączącej efektywność energetyczną z wartością nieruchomości mogą pomóc w zrozumieniu tego zagadnienia przez rzeczoznawców bez konieczności wdrażania nowych metodologii.

Rezultaty projektu sugerują, że gruntowna renowacja nie jest we wszystkich

przypadkach opłacalną finansowo opcją dla kredytodawców lub inwestorów w perspektywie krótko- lub średnioterminowej. Rzeczoznawcy uznają bowiem, że wpływ efektywności energetycznej na wartość kapitałową i czynsz jest niewielki, zwłaszcza w porównaniu z tradycyjnymi czynnikami zwiększającymi wartość. „Jedynym uznanym za skuteczny czynnikiem rozwoju są bardziej rygorystyczne zasady i przepisy”, wyjaśnia Bastiaanssen. „Z dużym prawdopodobieństwem wzrost wymagań dotyczących efektywności energetycznej doprowadzi do obniżki wartości niewyremontowanych mieszkań i budynków zamiast do podniesienia wartości remontowanych nieruchomości. Takie zjawisko może wpłynąć szczególnie na obszary charakteryzujące się niskim wzrostem oraz na konkretne rodzaje budynków, takie jak na przykład wieżowce lub starsze domy jednorodzinne, które w rezultacie mogą zostać porzucone”.

Opracowanie wytycznych oraz zwiększanie wiedzy rzeczoznawców na temat efektywności energetycznej powinno doprowadzić do mniejszej niepewności co do wartości tego rodzaju modernizacji. „Zmniejszona niepewność pozwoli na zwiększenie pewności rzeczoznawców dotyczącej prawidłowego podejścia do kwestii efektywności energetycznej, a także spowoduje wzrost zaufania inwestorów wobec ocen i wycen opracowywanych przez rzeczoznawców”, podsumowuje Bastiaanssen. „Rzeczoznawcy będą w stanie lepiej uwzględniać efektywność energetyczną w swoich wycenach, inwestorzy uruchomią dodatkowe finansowanie, natomiast właściciele i nabywcy będą mogli żyć w bardziej efektywnych energetycznie domach”.

Słowa kluczowe

REVALUE, rzeczoznawcy, wycena, inwestorzy, RICS, efektywność energetyczna, nieruchomości mieszkalne, nieruchomości, Royal Institution of Chartered Surveyors

Znajdź inne artykuły w tej samej dziedzinie zastosowania

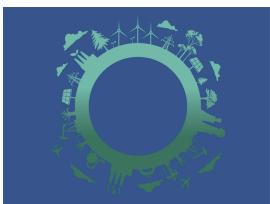


Innowacyjna technologia przeciwporostowa ogranicza koszty i wpływ na środowisko





Innowacyjny instrument finansowy może przyspieszyć gruntowną renowację łódzkich budynków z czasów radzieckich



Budowanie zdolności instytucji niezbędne do sprawnego przeciwdziałania zmianie klimatu



Gromadzenie odcisków palców klimatycznych modeli energetycznych



Informacje na temat projektu

REVALUE

Identyfikator umowy o grant: 649705

[Strona internetowa projektu](#) 

DOI

[10.3030/649705](https://doi.org/10.3030/649705) 

Projekt został zamknięty

Finansowanie w ramach

SOCIETAL CHALLENGES - Secure, clean and efficient energy

Koszt całkowity

€ 1 568 750,00

Wkład UE

€ 1 568 750,00

Koordynowany przez

Data podpisania przez KE

5 Lutego 2015

BAX INNOVATION CONSULTING
SL



Spain

Data rozpoczęcia

1 Marca 2015

Data zakończenia

28 Lutego 2019

Ostatnia aktualizacja: 26 Lipca 2019

Permalink: <https://cordis.europa.eu/article/id/396072-new-insight-into-energy-efficiency-makes-residential-property-more-attractive-to-european-own/pl>

European Union, 2025