



KWARTALNIK INFORMACYJNY MSRM

NUMER 3/2026 (19)

• LIPIEC • SIERPIEŃ • WRZESIEŃ • 2026

Zapraszamy
do lektury!

BIULETYN
MAŁOPOLSKIEGO STOWARZYSZENIA
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

SPIS TREŚCI

ROK 2027

XXXIV Krajowa Konferencja
Rzeczników Majątkowych
Zaproszenie • str. 2

"Domy jednorodzinne"
artykuł • str. 3-8

"Warunki techniczne
dotyczące budynków
w projekcie nowego
rozporządzenia"
artykuł • str. 11-13

"Okiem rzeczoznawcy
majątkowego" artykuł • str. 14-16

"Rynek lokali mieszkalnych
miasta Olkusz w 2025 roku"
artykuł • str. 18-22

"Rynek biurowy Kraków"
artykuł • str. 23-29

"Zmiany w ustawie
(anty) deweloperskiej"
artykuł • str. 29-32

"EPBD- nowa era- efektywność
energetyczna budynków"
artykuł • str. 33-37



KRAKÓW 2027

ZAPRASZAMY DO WSPÓŁTWORZENIA KOLEJNEJ XXXIV KRAJOWEJ KONFERENCJI RZECZOSNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Z przyjemnością, w imieniu Zarządu Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, przekazujemy Państwu informację: Kolejna Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych odbędzie się we wrześniu 2027 roku w Krakowie, a jej organizatorem będzie nasze macierzyste Stowarzyszenie.

To dla nas nie tylko zaszczyt, ale przede wszystkim duże przedsięwzięcie i wyjątkowa okazja do tego, aby wspólnie stworzyć wydarzenie, które wpisze się w historię naszego środowiska zawodowego.

Już dziś serdecznie zapraszamy wszystkich Członków Małopolskiego Stowarzyszenia do udziału w Konferencji.

Chcielibyśmy jednak, aby nasze zaproszenie miało jeszcze szerszy wymiar – zachęcamy Państwa do współtworzenia i współorganizacji tego wydarzenia.

Przygotowanie Konferencji tej rangi wymaga zaangażowania wielu osób, ich pomysłów, doświadczenia, kontaktów i energii. Szczególnie liczymy na wsparcie w zakresie pozyskiwania partnerów i sponsorów, ale jesteśmy otwarci również na każdą inną formę zaangażowania, która może przyczynić się do sukcesu tego przedsięwzięcia.

Dlatego zwracamy się do wszystkich Państwa, którzy mają talent organizatorski, ciekawe pomysły, doświadczenie w przygotowywaniu wydarzeń, szerokie kontakty lub po prostu chęć zrobienia czegoś wspólnie dla naszego środowiska – **dołączcie do zespołu osób zaangażowanych w przygotowanie Konferencji.**

Być może właśnie wśród naszych Członków są osoby, które mogą zaproponować partnera przedsięwzięcia, mogą pomóc w pozyskaniu sponsora, znają interesującego prelegenta albo chciałyby wesprzeć nas w jednym z wielu obszarów organizacyjnych.

Każda pomoc i każda inicjatywa będą dla nas cenne.

Osoby zainteresowane współpracą i aktywnym włączeniem się w przygotowania prosimy o kontakt z Sekretariatem Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych (telefonicznie lub mailowo).

Wierzimy, że wspólnymi siłami stworzymy wydarzenie, które będzie nie tylko ważnym miejscem debaty o przyszłości naszego zawodu, ale również okazją do spotkania, integracji i wymiany doświadczeń całego środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Kraków czeka na nas we wrześniu 2027 roku – zapraszamy do wspólnego tworzenia tego wydarzenia już dziś!

W kolejnym Biuletynie przekazemy Państwu więcej informacji dotyczących przygotowań do Konferencji, jej programu oraz możliwości zaangażowania się w poszczególne obszary organizacyjne.

DOMY JEDNORODZINNE

W STREFIE PODMIEJSKIEJ KRAKOWA



Dr inż. Piotr Mika, Politechnika Krakowska, Wydział Inżynierii Lądowej i Transportu, analityk Instytutu Analiz mrn.pl, członek Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wyceny nieruchomości.

Autor: Dr inż. Piotr Mika

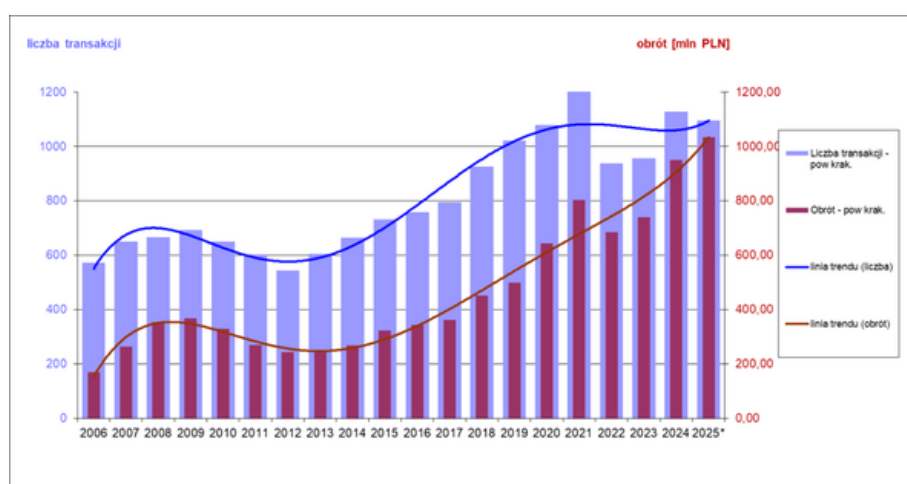
Gromadzone przez rzeczoznawców majątkowych dane o transakcjach rynkowych są źródłem cennych informacji o rynku nieruchomości.

Jedną z takich baz, już od ponad dwudziestu lat, prowadzi Instytut MRN.pl zrzeszający głównie członków Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Niniejszy artykuł jest syntetycznym podsumowaniem kolejnej edycji analiz Instytutu MRN.pl, w którym opisano zawarte transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami o charakterze jednorodzinnym na terenie powiatu krakowskiego. Są to jedyne, w tak długim okresie – od początku 2006 roku, badania kondycji tego rynku. W artykule skoncentrowano się głównie na ubiegłym 2025 roku, natomiast niektóre wykresy ilustrują szerszy przedział czasowy, a wykres 1 zmiany na rynku w prawie dwudziestoletnim okresie.

Liczba transakcji nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi w powiecie krakowskim, w ostatnich dwóch latach 2024-2025 utrzymuje się na zbliżonym poziomie (ok. 1100, linia granatowa). Trend wzrostu obrotów (linia bordowa) wskazuje na 9% wzrost cen w 2025 roku w stosunku do roku 2024 (kiedy odnotowano rekordowy, 28% wzrost cen w stosunku do poprzedniego 2023 roku). Dowodzi to uspokojenia tego segmentu rynku.

**LICZBA TRANSAKcji
NIERUCHOMOŚCI
ZABUDOWANYCH DOMAMI
JEDNORODZINNymi
W POWIECIE KRAKOWSKIM,
W OSTATNICH DWÓCH LATACH
2024-2025 UTRZYMUJE SIĘ
NA ZBLIŻONYM POZIOMIE**

WYKRES 1. LICZBA TRANSAKcji I OBRÓT DOMAMI W POWIECIE KRAKOWSKIM



ŹRÓDŁO: INSTYTUT ANALIZ MONITOR RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

DOMY JEDNORODZINNE

W STREFIE PODMIEJSKIEJ KRAKOWA

W dalszym ciągu gmina Zabierzów i Zielonki należą do najczęściej poszukiwanych lokalizacji na zakup domów jednorodzinnych (zamieniły się miejscami w stosunku do 2024 r.). Po raz pierwszy na trzecim miejscu znalazła się gmina Skawina, kolejno Michałowice i Liszki. W 2025 roku gorzej wypadły gminy Krzeszowice, Michałowice i Wielka Wieś.

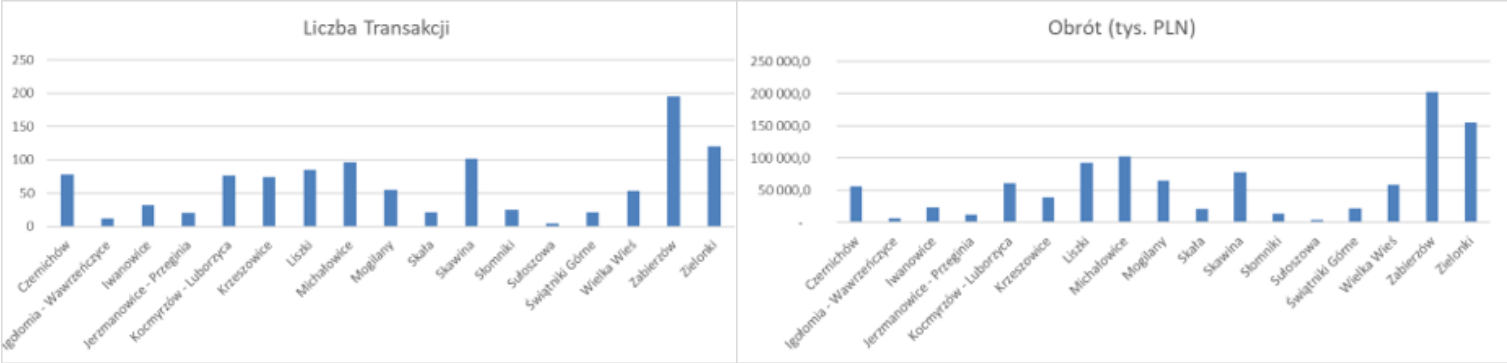
Wartości maksymalne na wykresie obrotów w większości przypadków korespondują z wartościami maksymalnymi dotyczącymi liczby transakcji (wykres 2), z wyjątkiem gminy Skawina, w której 102 transakcje wygenerowały znacznie mniejszy obrót niż mniejsza liczba transakcji w gminach Michałowice czy Liszki. Ten efekt zapewne wynika bezpośrednio ze struktury tamtejszego rynku. W gminie tej odnotowuje się wysoki udział transakcji dotyczących mniejszych domów wolnostojących oraz powtarzalnej zabudowy bliźniaczej i szeregowej, realizowanej na relatywnie niedużych działkach.

W efekcie, mimo dużej aktywności transakcyjnej, średnia wartość pojedynczej umowy pozostaje niższa. Z kolei Michałowice i Liszki charakteryzują się większym odsetkiem transakcji domami o charakterze rezydencjalnym, posadowionymi na rozległych, droższych parcelach, co windowało całkowity wolumen obrotu w tych rejonach. Skawina oferuje więc atrakcyjne cenowo nieruchomości w badanym segmencie. Najbardziej przystępne ceny są w gminach nieco oddalonych od Krakowa, takich jak Igołomia-Wawrzeńczyce, Sułoszowa, Słomniki i Krzeszowice.

Średni wzrost cen w poszczególnych gminach powiatu krakowskiego, porównując rok 2025 z rokiem 2024, zawiera się w przedziale od 3% do nawet 30%.

**GMINA ZABIERZÓW I ZIELONKI
NALEŻĄ DO NAJCZĘŚCIEJ
POSZUKIWANYCH LOKALIZACJI
NA ZAKUP DOMÓW
JEDNORODZINNYCH**

WYKRES 2. LICZBA TRANSAKCJI I OBRÓT DOMAMI W GMINACH POWIATU KRAKOWSKIEGO W 2025 ROKU



ŹRÓDŁO: INSTYTUT ANALIZ MONITOR RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

DOMY JEDNORODZINNE

W STREFIE PODMIEJSKIEJ KRAKOWA

W 2025 r. na terenie powiatu krakowskiego odnotowano 41 sprzedaży domów, w których cena transakcyjna przekroczyła dwa miliony złotych, czyli w tzw. segmencie premium (w 2024 r. takich transakcji było 34, w 2023 - 17).

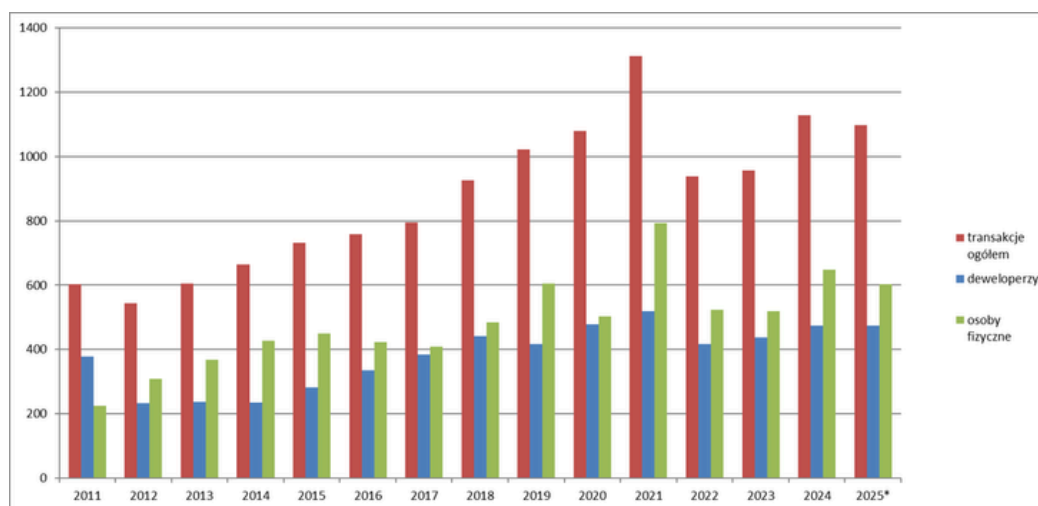
Rekordową kwotę ponad 4,4 mln zł zapłacono za rezydencję na terenie gminy Zabierzów, położoną na ponad 20 arowej działce. Kolejne miejsca na podium zajmują nieruchomości z terenów gminy Liszki (4,3 mln zł), Zabierzów (4,1 mln). Wśród transakcji w przedziale cenowym między 3 a 4 mln złotych można wskazać nieruchomości położone w gminach Mogilany, Skawina, Zabierzów, Zielonki i Wielka Wieś.

RYNEK PIERWOTNY

Dane z rynku deweloperskiego wskazują na pewną stabilizację - liczba transakcji zawiera się w przedziale ok. 440 – 470. Większym zainteresowaniem cieszy się wciąż rynek wtórny (zielone słupki), (wykres 3).

REKORDOWĄ KWOTĘ PONAD 4,4 MLN ZŁ ZAPŁAČONO ZA REZYDENCJĘ NA TERENIE GMINY ZABIERZÓW, POŁOŻONĄ NA PONAD 20 AROWEJ DZIAŁCE

WYKRES 3. LICZBA TRANSAKCI DOKONANYCH PRZEZ DEWELOPERÓW I OSOBY FIZYCZNE W POWIECIE KRAKOWSKIM



ŹRÓDŁO: INSTYTUT ANALIZ MONITOR RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

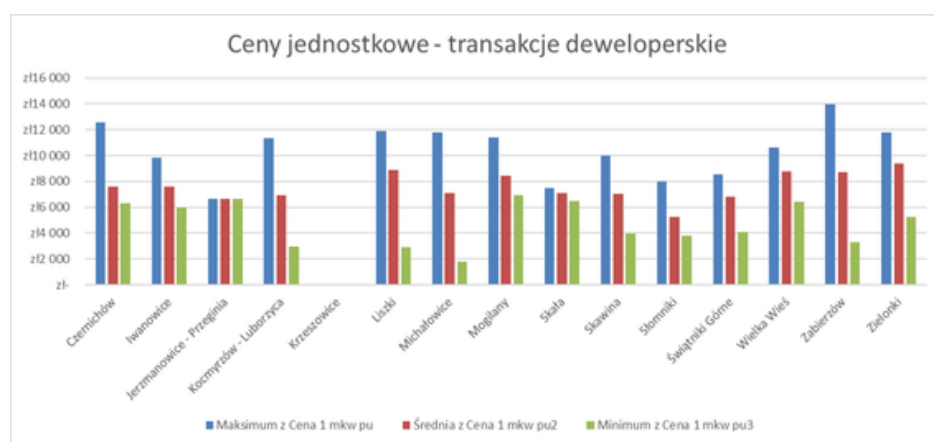
Analiza cen w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku w inwestycjach na rynku pierwotnym wskazuje – analogicznie jak w poprzednich latach - że w gminach z dużą liczbą transakcji uwidocznił się znaczny rozstęp pomiędzy ceną maksymalną i minimalną (Wykres 4). W dużej części jest to spowodowane zróżnicowanym stopniem zaawansowania prac w sprzedawanych budynkach. W ofercie dominują domy w stanie tzw. deweloperskim, ale zdarzają się też budynki wykończone pod klucz. Najniższe ceny jednostkowe w przedziale od 3 tys. zł/m² do 4 tys. zł/m² dotyczą nieruchomości sprzedawanych w trakcie robót (najczęściej stan surowy otwarty, dla nieruchomości w stanie deweloperskim konieczny jest wydatek ponad 5 tys. zł/m²). Najwyższe ceny jednostkowe, w najlepszych lokalizacjach, przekraczały 12 000 zł/m² (Zabierzów, Czernichów), natomiast w większości gmin powiatu przekraczały 10 000 zł/m².

DOMY JEDNORODZINNE

W STREFIE PODMIEJSKIEJ KRAKOWA

Duże rozpiętości cenowe wskazują, że analiza samej ceny za 1 m² bez weryfikacji stopnia zaawansowania budowy (np. stan surowy otwarty vs pełny stan deweloperski z instalacjami) oraz wielkości przynależnej działki może prowadzić do błędnych wniosków. W badanej bazie danych Instytutu MRN.pl najniższe minima cenowe odzwierciedlają zakupy wczesnofazowe, być może spekulacyjne lub nierynkowe, podczas gdy maksima wyznaczają obiekty gotowe do wykończenia, zlokalizowane w strefach o najwyższej renomie lokalizacyjnej.

WYKRES 4. CENY MINIMALNE, ŚREDNIE I MAKSYMALNE ZA 1 M² DOMU W GMINACH POWIATU KRAKOWSKIEGO W TRANSAKCIACH DEWELOPERSKICH W 2025 ROKU (ZŁ/M²)

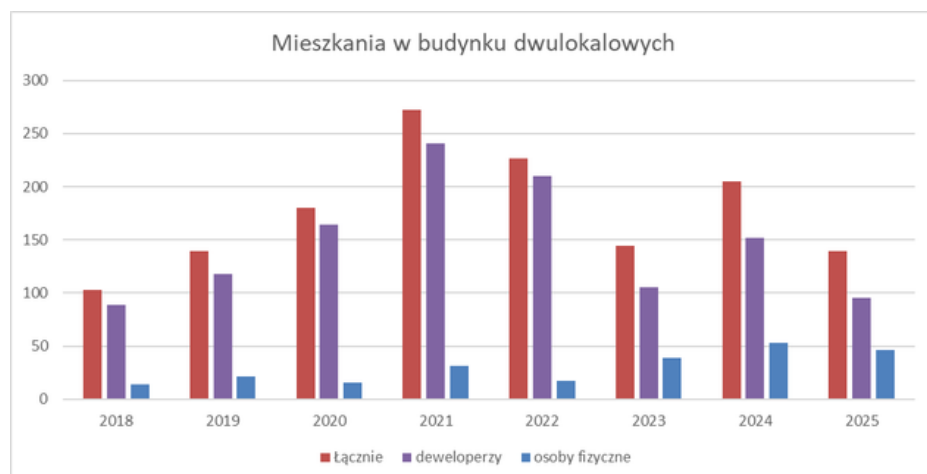


ŹRÓDŁO: INSTYTUT ANALIZ MONITOR
RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

Rynek lokali mieszkalnych, które są wydzielane w budynkach w zabudowie bliźniaczej (lub szeregowej) stanowi istotną część segmentu, który może być zaliczany do segmentu domów jednorodzinnych. Z prawnego punktu widzenia są to samodzielne lokale mieszkalne, jednak w praktyce właściciel dysponuje częścią budynku z przynależnym ogrodem, tak jak właściciel domu „bliźniaka” czy szeregówki. Takich transakcji, na pograniczu segmentu domów i mieszkań, odnotowano na rynku pierwotnym około 95 w powiecie krakowskim (wykres 5), co oznacza około 20% udział w stosunku do rynku pierwotnego domów jednorodzinnych (te dane nie zostały włączone do zamieszczonych w analizie poprzednich wykresów). Biorąc pod uwagę roczną sumę obrotów, transakcje dwulokalne stanowiły 10% transakcji w segmencie domów jednorodzinnych.

Na rynku wtórnym obserwujemy stabilizację liczby takich transakcji w ostatnich trzech latach (przedział od 39 do 53).

WYKRES 5. SZACOWANA LICZBA TRANSAKЦИИ LOKALAMI W BUDYNKACH DWULOKALOWYCH NA TERENIE POWIATU KRAKOWSKIEGO W LATACH 2018-2025



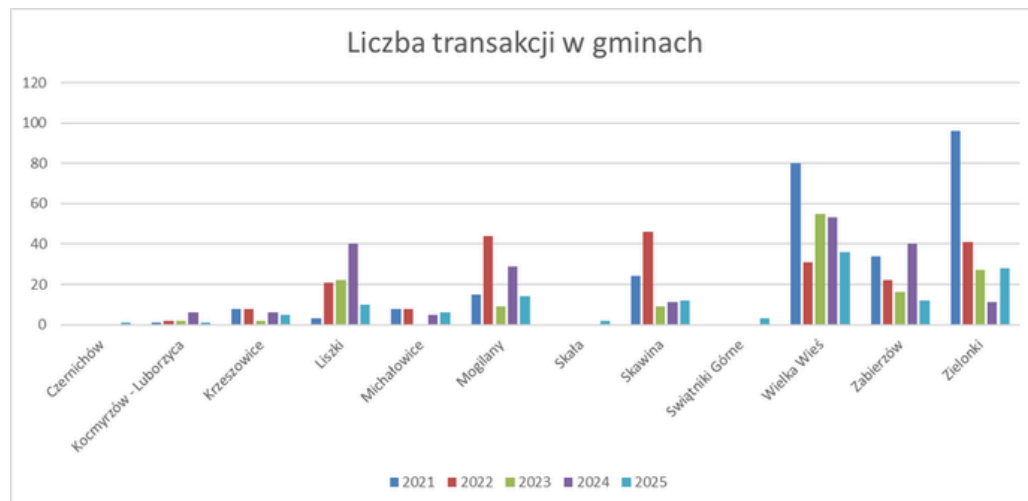
ŹRÓDŁO: INSTYTUT ANALIZ MONITOR
RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

DOMY JEDNORODZINNE

W STREFIE PODMIEJSKIEJ KRAKOWA

Poniższy wykres nr 6 ilustruje aktywność rynku lokali w budynkach dwulokalowych w poszczególnych gminach powiatu. Najwyższa aktywność dotyczy gmin postrzeganych jako najbardziej atrakcyjne do zamieszkania.

WYKRES 6. SZACOWANA LICZBA TRANSAKCYJ LOKALAMI W BUDYNKACH DWULOKALOWYCH W GMINACH POWIATU KRAKOWSKIEGO W LATACH 2021-2025

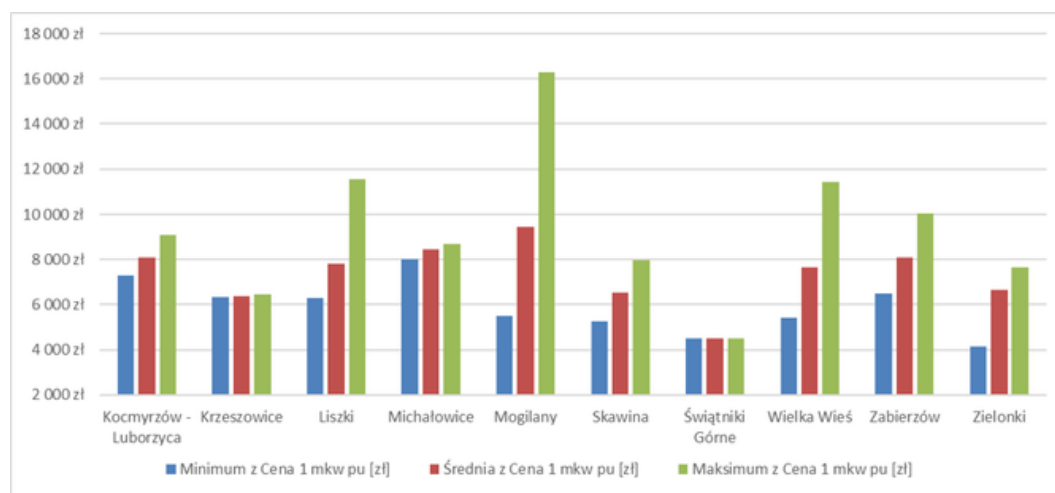


ŹRÓDŁO: INSTYTUT ANALIZ MONITOR
RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

Ceny średnie za 1 m² lokali w budynkach dwulokalowych są wyższe niż analogiczne ceny za 1 m² budynku jednorodzinnego (wykres 7). Wynika to najpewniej z możliwości uzyskania większej powierzchni użytkowej mieszkalnej, niż w przypadku typowego domu jednorodzinnego. Wyższa cena jednostkowa (za 1 m²) w budynkach dwulokalowych jest determinowana przede wszystkim przez optymalizację kosztów gruntu. Realizacja dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych na jednej nieruchomości gruntowej pozwala deweloperom na znacznie efektywniejsze rozdzielenie ceny zakupu działki na łączną powierzchnię użytkową mieszkalną (PUM). Choć dla klienta końcowego cena metra kwadratowego jest wyższa – co wynika także z mniejszego metrażu pojedynczego lokalu i wyższego standardu infrastruktury wspólnej – to całkowity próg wejścia (cena łączna) pozostaje często bardziej atrakcyjny niż zakup klasycznego, wolnostojącego domu jednorodzinnego.

Uzasadnia to budowanie takich obiektów, które są często reklamowane jako domy mieszkalne, a nie jako mieszkania.

WYKRES 7. CENY MINIMALNE, ŚREDNIE I MAKSYMALNE ZA 1 M² BUDYNKU DWULOKALOWEGO W GMINACH POWIATU KRAKOWSKIEGO W 2025 ROKU (ZŁ/M²)



ŹRÓDŁO: INSTYTUT ANALIZ MONITOR
RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

DOMY JEDNORODZINNE

W STREFIE PODMIEJSKIEJ KRAKOWA

PODSUMOWANIE

Rekordowy poziom sprzedaży na rynku nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi w obszarze podkrakowskim z 2021 r. nie został przekroczony w 2025 roku. Rok 2025 cechowała stabilizacja pod względem liczby transakcji z jednoczesnym widocznym wzrostem wolumenu obrotu, potwierdzając tym samym wzrost cen. Kolejny rok z rzędu jest obserwowany wzrost średnich cen jednostkowych, który dla wszystkich transakcji łącznie wyniósł około 9% (w 2024 r. +28%).

W ubiegłym roku w powiecie krakowskim na zakup domu jednorodzinnego potrzebna była przeciętnie kwota rzędu 940 tys. złotych, czyli o 80 tys. wyższa w stosunku do poprzedniego roku. Taki budżet umożliwiał wybór zarówno wśród ofert na rynku pierwotnym (deweloperskim), jak i na rynku wtórnym. Ze względu na znaczące obniżenie inflacji oznacza to w ujęciu realnym wzrost cen w tym segmencie nieruchomości.

Cena zakupu jest dla wielu klientów najważniejszym kryterium wyboru, dlatego wciąż odnotowuje się duże zainteresowanie tańszymi nieruchomościami zlokalizowanymi dalej od granic Krakowa, zarówno na rynku wtórnym (często są to nieruchomości do remontu), jak i na rynku pierwotnym.

Szczegółowe badanie transakcji potwierdza największe zainteresowanie domami o powierzchni w przedziale 110 m² –150 m².



XXXIII KRAJOWA KONFERENCJA Rzeczoznawców Majątkowych

*“Rzeczoznawstwo majątkowe jako zawód zaufania publicznego
na styku rynku i władztwa publicznego”*

WISŁA - WRZESIEŃ 2026

W dniach 24–25 września 2026 r. Wisła stała się miejscem spotkania przedstawicieli środowiska rzeczoznawców majątkowych z całej Polski. To właśnie tutaj odbyła się XXXIII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, zorganizowana przez Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa oraz Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Tegoroczna Konferencja stanowiła ważną przestrzeń wymiany wiedzy, doświadczeń i poglądów na temat aktualnych wyzwań związanych z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego. W centrum zainteresowania znalazły się zarówno kwestie dotyczące codziennej praktyki zawodowej, jak i zmiany prawne oraz nowe uwarunkowania wpływające na funkcjonowanie rynku nieruchomości.

Program Konferencji obejmował szeroki zakres tematyczny. Dużo uwagi poświęcono odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, zasadom etyki, bezstronności oraz standardom wykonywania zawodu. Omówiono również rolę rzeczoznawcy jako biegłego sądowego, a także zagadnienia związane ze sporami o wartość i postępowaniami egzekucyjnymi.

Istotnym punktem programu były także zmiany legislacyjne, w szczególności w obszarze planowania przestrzennego i ich wpływu na proces wyceny nieruchomości. W kontekście dynamicznie zmieniającego się otoczenia prawnego szczególnego znaczenia nabiera bowiem właściwa interpretacja nowych regulacji oraz umiejętność ich praktycznego zastosowania w pracy zawodowej.

Wśród podejmowanych tematów znalazły się ponadto zagadnienia związane z oceną prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych, wyceną aktywów przedsiębiorstw oraz praktycznym stosowaniem przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami. Różnorodność tematyczna wystąpień pozwoliła spojrzeć na współczesny zawód rzeczoznawcy majątkowego z wielu perspektyw – prawnej, ekonomicznej, praktycznej i etycznej.

Konferencja była jednak czymś więcej niż tylko cyklem wykładów i prezentacji. Ważnym jej elementem była możliwość bezpośredniego spotkania przedstawicieli środowiska zawodowego, rozmowy oraz wymiany doświadczeń.



XXXIII KRAJOWA KONFERENCJA Rzecznawców Majątkowych

*“Rzecznawstwo majątkowe jako zawód zaufania publicznego
na styku rynku i władztwa publicznego”*

WISŁA - WRZESIEŃ 2026

Dyskusje prowadzone zarówno podczas obrad, jak i w kulisach, pokazały, jak wiele wspólnych wyzwań stoi dziś przed rzecznawcami majątkowymi i jak istotna jest współpraca całego środowiska w poszukiwaniu właściwych rozwiązań.

Współczesny rynek nieruchomości podlega intensywnym przemianom. Zmiany legislacyjne, rozwój nowych technologii, postępująca cyfryzacja oraz rosnące oczekiwania dotyczące jakości i transparentności procesu wyceny stawiają przed rzecznawcami nowe wymagania. W tych warunkach szczególnego znaczenia nabiera nie tylko stałe podnoszenie kwalifikacji, lecz także dialog i wymiana doświadczeń pomiędzy osobami wykonującymi ten zawód.

XXXIII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych w Wiśle była zatem okazją do podsumowania aktualnych problemów i wyzwań, ale również do spojrzenia w przyszłość. Spotkanie pokazało, że rozwój zawodu wymaga nie tylko znajomości zmieniających się przepisów i nowych narzędzi, ale także dbałości o najwyższe standardy zawodowe, rzetelność, niezależność i zaufanie społeczne.

Dwa dni spędzone w Wiśle były czasem intensywnej pracy merytorycznej, inspirujących spotkań i wartościowych rozmów. Były również potwierdzeniem, że takie wydarzenia odgrywają istotną rolę w integracji środowiska oraz budowaniu wspólnej refleksji nad przyszłością zawodu rzecznawcy majątkowego.



Nieruchomości



Autor: dr inż. Tomasz Budzyński
Wydział Geodezji i Kartografii
Politechniki Warszawskiej
Przedruk z czasopisma
naukowo-technicznego
Przegląd Geodezyczny nr 8/2026

Warunki techniczne dotyczące budynków w projekcie nowego rozporządzenia

Projekt rozporządzenia (Ministra Finansów i Gospodarki/MRiT) w sprawie warunków technicznych budynków i ich usytuowania oraz użytkowania budynków mieszkalnych nie został ostatecznie opublikowany jako obowiązujący akt w Dzienniku Ustaw przed 20 września 2026 r.

Przez 18 miesięcy od 20 września 2026 r. inwestorzy mogą nadal projektować i budować w oparciu o dotychczasowe przepisy.

Z OSTATNIEJ CHWILI
KRÓTKI
KOMENTARZ
DO
ARTYKUŁU

Znane polskie przysłowie – co się odwlecze, to nie uciecze – idealnie pasuje do przypadku procedowania aktu wykonawczego do ustawy Prawo budowlane. Znowelizowane rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, uwzględniające przepisy ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, miało pierwotnie wejść w życie dnia 20 września 2022 r. Prace legislacyjne trwające nad tym rozporządzeniem – tym razem w rozszerzonym zakresie, o czym mowa później – wchodzi w końcu w finalną fazę. Planowany termin wejścia w życie nowego rozporządzenia to 20 września 2026 r. To już trzeci termin ustalony przepisami ww. ustawy – być może ostateczny, zgodnie z zasadą do trzech razy sztuka.

PROCEDOWANIE PROJEKTU ROZPORZĄDZENIA

Projekt rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych po uzgodnieniach międzyresortowych, w dniu 16 czerwca br. uzyskał pozytywną opinię Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego, a w dniu 14 lipca br. został przekazany do Rządowego Centrum Legislacji do rozpatrzenia przez komisję prawniczą. Rozporządzenie to zgodnie ze swoją nazwą ma zastąpić rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – kluczowe dla procesu inwestycyjno-budowlanego oraz rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych – fundamentalne dla procesu eksploatacji budynków mieszkalnych.

Nieruchomości

Warunki techniczne dotyczące budynków w projekcie nowego rozporządzenia

Na ww. rozporządzenie oczekują nie tylko uczestnicy procesu budowlanego, organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego w rozumieniu ustawy Prawo budowlane oraz podmioty go obsługujące, w tym geodeci, lecz także właściciele i użytkownicy nieruchomości.

DZIAŁY PROJEKTU ROZPORZĄDZENIA

Projekt rozporządzenia obejmuje 13 działów, przy czym dział I zawiera ogólne przepisy, które dotyczą stosowania rozporządzenia, dział II dotyczy zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej a działy od III do XI zawierają przepisy określające warunki techniczne dla budynków i urządzeń z nimi związanych, każdy o wyodrębnionej tematyce. Z kolei dział XII poświęcono warunkom technicznym użytkowania budynków mieszkalnych, które obecnie uregulowane są w ww. rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji Tradycyjnie dział ostatni - XIII zawiera przepisy przejściowe i końcowe. Projekt rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki obejmuje również 13 załączników zawierających wykaz Polskich Norm powołanych w przepisach projektu ww. rozporządzenia, wymagania związane z oszczędnością energii oraz wyjaśnienia dotyczące klas reakcji na ogień, jak również graficzne przedstawienie określania niektórych odległości zawartych w przepisach rozporządzenia.

CEL WYDANIA ROZPORZĄDZENIA

W uzasadnieniu do projektu rozporządzenia czytamy, że *celem wydania nowego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jest m.in. przyjęcie rozwiązań, które będą odpowiadały aktualnym technologiom występującym w budownictwie, jak również przyspieszą i ułatwią proces realizacji inwestycji, będąc jednocześnie przejrzyste i zrozumiałe dla odbiorcy*. Cel ten ma być osiągnięty poprzez uaktualnienie, ulepszenie czy uproszczenie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jak również sformułowanie przepisów budzących obecnie wątpliwości interpretacyjne w sposób precyzyjny.

Nieruchomości

Warunki techniczne dotyczące budynków w projekcie nowego rozporządzenia

WAŻNE ZMIANY W WARUNKACH TECHNICZNYCH

Kluczowe zmiany w zakresie warunków technicznych związane są z zapisami zapewniającymi dostępność osób ze szczególnymi potrzebami. Dotyczą one przede wszystkim dojść do działki budowlanej, dojść do wejścia do budynku, a także pochylni związanej z budynkiem. W projekcie rozporządzenia zapisano również minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym posiadającym co najmniej 5 lokali mieszkalnych na poziomie 6 %, przy czym liczba lokali spełniających określone w rozporządzeniu warunki nie może być mniejsza niż 1.

Zwiększenie dostępności tym razem dla wszystkich osób będzie mogło nastąpić dzięki wprowadzeniu obowiązku wyposażania w dźwig osobowy lub osobowo-towarowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego mającego trzy lub więcej kondygnacji. Obecne zapisy rozporządzenia zobowiązują do wyposażenia budynku w dźwig, gdy różnica poziomów posadzek pomiędzy pierwszą a najwyższą kondygnacją nadziemną przekracza 9,5 metra. Biorąc pod uwagę typową wysokość lokali i grubość stropów ww. obowiązek dotyczy budynków o czterech i więcej kondygnacjach. Tym samym można powiedzieć, że nowobudowane budynki mieszkalne wielorodzinne o trzech kondygnacjach będą musiały być również wyposażane w dźwigi osobowe lub osobowo-towarowe. Należy dodać, że przepisy nowego rozporządzenia w przypadku jego wydania, w tym w zakresie dźwigów, nie będą dotyczyły budynków, w których nie będzie miało miejsce projektowanie, budowa, przebudowa czy zmiana sposobu użytkowania. Tym samym wspólnoty mieszkaniowe czy spółdzielnie mieszkaniowe nie będą zobligowane do dostosowywania budynków mieszkalnych wielorodzinnych do zmienionych warunków technicznych, jeśli nie będą podejmowały ww. działań.

Omawiany projekt rozporządzenia, oprócz warunków technicznych dotyczących dostępności, wdraża również trzy ważne dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) odpowiednio w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, w odniesieniu do promowania energii ze źródeł odnawialnych oraz w sprawie środków mających na celu zmniejszenie kosztów wdrażania gigabitowych sieci łączności elektronicznej. Tym samym dodatkowo wzrasta znaczenie omawianego projektu rozporządzenia. Czy tak fundamentalne rozporządzenie wejdzie w życie zgodnie z planem 20 września br., okaże się stosunkowo niedługo. Będzie wówczas okazja przybliżyć konkretne jego zapisy w wersji już ostatecznej.

OKIEM RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO



autor: Jacek Zyga

Geodeta i rzeczoznawca majątkowy z ponad 30 letnim stażem, adiunkt na Wydziale Budownictwa i Architektury Politechniki Lubelskiej, pracuje dla banków, administracji oraz sądów

PODZIAŁY BUDYNKÓW

W tym wydaniu skoncentruję uwagę na kolejnej kwestii łączącej rzeczoznawców i geodetów. Jest ona opisana zarówno w Ustawie o gospodarce nieruchomościami jak i w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości. Jest nią szczególny podział gruntu wymagający ingerencji w przestrzeń zlokalizowanego na tym gruncie budynku. Temat wywołany został kolejnym przypadkiem takiego podziału, ale obserwowanym z punktu widzenia biegłego w sprawie sądowej (rzeczoznawcy majątkowego) przejmującego problem po biegłym geodecie. Problem z grubsza sprowadza się do tego, że niektóre podziały drastycznie obniżają wartość nieruchomości, a co najmniej wymuszają na uczestnikach takich postępowań ponoszenie wysokich kosztów związanych z decyzjami geodety.

Z zakłopotaniem widzę, że dwadzieścia dwa lata obowiązywania Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości to czasami za mało, by ten tryb przyjąć jako obowiązujący. Chodzi mi o dyspozycję § 4 ust. 1. tego Rozporządzenia wskazującego dość jednoznacznie, że „jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez **ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu**. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać **wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części**, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje”. Dla porządku nadmienię, że ten sam tekst zamieszczono w roku 2007 w ustępie 3b artykułu 93 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

O ile wątpliwości interpretacyjnych nie nastrocza pierwsze wyróżnienie, o tyle drugie bywa używane przez kolegów geodetów (oczywiście tylko nielicznych) jako podkładka formalna do dzielenia (realnie) jak leci. O zgrozo, nawet wzdłuż ścian o konstrukcji drewnianej.

OKIEM RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Jest nieźle, gdy projektującemu podział geodecie zechce się zwiedzić wszystkie kondygnacje, ze strychem włącznie i uzyska on naoczny dowód, że ściana **„usytuowana na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu”** faktycznie istnieje. Byłoby natomiast dobrze, gdyby ów geodeta odpowiedział na pytanie czy jest tam jedna ściana czy dwie ściany (obok siebie, oddzielone co do zasady szczeliną dylatacyjną). Ostatnie zdanie przytoczonego paragrafu (a także ustępu ustawy) potrafi być bowiem źle zinterpretowane.

Gdy mowa jest o pionowej płaszczyźnie, którą tworzy ściana usytuowana ... itd. zarówno Minister jak i Ustawodawca nie mogli myśleć o abstrakcie geometrycznym (pionowej płaszczyźnie) ukrytym w ścianie i zawierającym np. oś tej ściany. Opisane w przepisie „Pionowe płaszczyzny tworzone przez ściany” to powierzchnie takich ścian, częściowo widoczne od strony pomieszczeń dzielonego budynku. Pojawia się tylko pytanie „które powierzchnie”, to jest od strony którego pomieszczenia są one widoczne?

Analizowany przepis traci sens i zastosowanie praktyczne, gdy taka ściana jest tylko jedna. Wtedy ustanowienie granicy na jednej z jej płaszczyzn tworzy sytuację, w której ściana łącząca dwie części dotychczas jednego budynku staje się integralną częścią osobnej nieruchomości i jednego kompletnego budynku. Tymczasem druga oddzielona nieruchomość pozostaje z niekompletnym obiektem, który sam z siebie nie spełnia definicji budynku wg. Prawa Budowlanego (art. 3 pkt 2): „obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach”. Jedną z jego przegród budowlanych (ścian) przypisano bowiem innemu obiektowi. To, że na dzień zaprojektowania a nawet zaakceptowania projektowanego podziału, obie części budynku są pod jednym dachem i stykają się ze sobą nic nie poprawia ani nie wyjaśnia. Widziałem bowiem przypadki, gdy po takim podziale właściciel odseparowanego budynku po prostu go burzył zostawiając po tej czynności otwartą przestrzeń niekompletnego budynku obok, „przitulonego” dotychczas do tego właśnie wyburzonego.

Ostatecznie, jeżeli z podobnego pomysłu podziału gruntu i budynku nie można zrezygnować (geodeta nie będzie przecież naprawiał wszystkich problemów tego świata) należy koniecznie przewidzieć odpowiednie prace budowlane, które trzeba podjąć by nie wystąpił opisany wyżej skutek. Wykonanie tych prac należy przedstawić jako warunek zaakceptowania podziału (przez Sąd lub organ administracji). Ujawnienie tych prac i zasygnalizowanie konsekwencji w postaci powstania nowych kosztów będzie miało duże znaczenie w sprawach odszkodowawczych związanych z wywłaszczeniami. W sprawach cywilnych (głównie sądowych) pojawią się wyceniacze, którzy zapewne uzupełnią tę lukę, ale w postępowaniach wywłaszczeniowych (związanych z decyzjami ZRID, DULLK) jest duża szansa, że bez odpowiedniego refleksu geodety kwestia wspomnianych wyżej kosztów może umknąć decydującym.

OKIEM RZECZOSNAWCY MAJĄTKOWEGO

Gdy mamy do czynienia z pojedynczą ścianą (murowaną, szeroką) kusi rozwiązanie zasugerowane wyżej (zaprojektowanie granicy w osi takiej ściany), ale to też nie jest rozwiązanie dobre bezwarunkowo. Każdy z przyszłych sąsiadów (w przypadkach spraw cywilnych) będzie bowiem zależny jeden od drugiego, bo część konstrukcyjna obu oddzielonych formalnie budynków będzie w dalszym ciągu realnie wspólna, nienaruszalna i wymagająca wspólnej opieki (a zatem będzie stanowić źródło potencjalnych konfliktów). Jakąś pomocą może być oczywiście służebność a raczej układ służebności wykreowanych na wzór służebności drogi koniecznej. Tyle tylko, że w prawie polskim nie ma „służebności ściany”. Formalnie nie ma. Zatem obywatele samodzielnie jej wzajemnie nie ustanowią (poprzez złożenie oświadczeń przed notariuszem). Mogłyby ewentualnie uczynić to Sądy, trochę na wzór występujących praktycznie w zapisach ksiąg wieczystych służebności typu: oparcie konstrukcji budynku o ścianę sąsiada, utrzymywanie ściany budynku w granicy działki, korzystanie ze ściany jako oddzielenia budynków.

W imię płynnej współpracy między branżami zachęcam zatem do ostrożnego podejścia do zlecenia podziału nieruchomości zabudowanej. W ramach tej ostrożności sugeruję podjęcie każdorazowo analizy potrzeb inwestycyjnych wynikających z danego pomysłu (projektu podziału) albo do konsultowania własnych pomysłów z branżą budowlaną (z rzeczoznawcami budowlanymi) lub z rzeczoznawcami majątkowymi (oni z racji swojego profilu zawodowego też muszą rozumieć zasady konstrukcji budynków). Jako absolwent kierunku Geodezja i Kartografia wiem, że adepci geodezji także są uczeni podstaw budownictwa, niemniej jednak konsultacji nigdy za wiele.



Razem poza pracą

UDANE SPOTKANIE INTEGRACYJNE DLA CZŁONKÓW NASZEGO STOWARZYSZENIA

*Dziękujemy wszystkim uczestnikom za
obecność, rozmowy i dobrą atmosferę*

Pogoda również stanęła na wysokości zadania. Słoneczny dzień zachęcał do wyjścia na świeże powietrze, podziwiania okolicy i wspólnego korzystania z uroków tego wyjątkowego miejsca.

Dobra atmosfera, piękne otoczenie i chwila na rozmowy, na które na co dzień często brakuje czasu. 4 września 2026 r. członkowie Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych spotkali się w „Chochołowym Dworze” w Jerzmanowicach na wydarzeniu integracyjnym.

W spotkaniu uczestniczyło około 35 osób. Malownicze otoczenie Ojcowskiego Parku Narodowego sprzyjało odpoczynkowi, wspólnym rozmowom i spędzeniu czasu w mniej formalnej atmosferze.

Spotkanie było przede wszystkim okazją do lepszego poznania się i integracji członków Stowarzyszenia. Przy wspólnym stole nie zabrakło rozmów o pracy i sprawach zawodowych, ale także tematów zupełnie prywatnych.

Tradycyjna polska kuchnia, muzyka i swobodna atmosfera sprawiły, że czas upłynął szybko i bardzo przyjemnie. Nie zabrakło również pamiątkowego wspólnego zdjęcia, które będzie przypominać o tym wyjątkowym spotkaniu.

Integracja to ważna część życia naszego środowiska. Takie wydarzenia pozwalają budować i zacieśniać relacje, wymieniać doświadczenia oraz po prostu spędzić ze sobą czas – bez pośpiechu i zawodowych obowiązków.

Na co dzień spotykamy się przede wszystkim podczas szkoleń, konferencji i innych wydarzeń branżowych. Tym razem mogliśmy spotkać się po prostu razem – jako środowisko i jako ludzie.

Dziękujemy wszystkim uczestnikom za obecność, rozmowy i dobrą atmosferę. Mamy nadzieję, że kolejne spotkania integracyjne będą równie udane!



RYNEK LOKALI MIESZKALNYCH

■ MIASTA OLKUSZ W 2025 ROKU

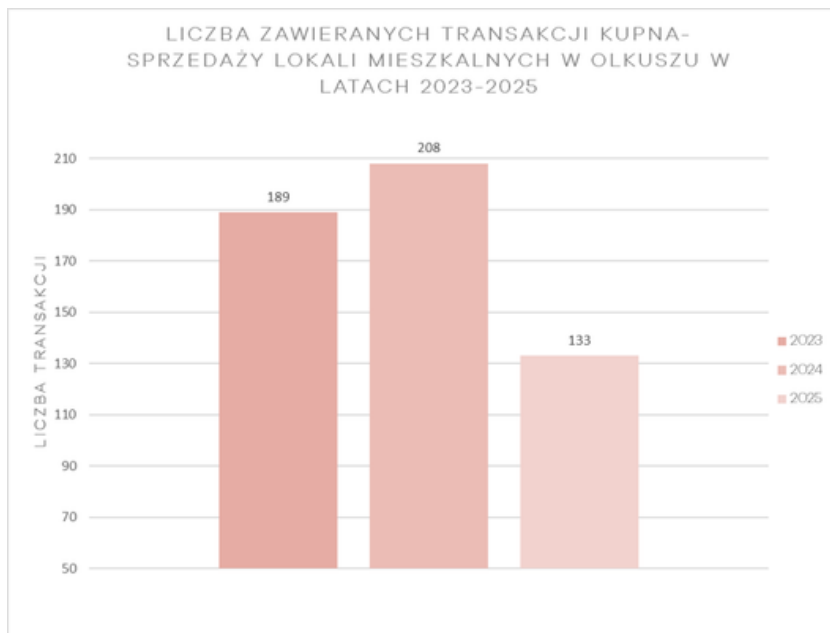


autorka: Joanna Gromala

Rzecznawca majątkowy. Członkini Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl.

Z rynkiem nieruchomości związana zawodowo od 2016 r. Absolwentka szkoleń i kursów specjalistycznych z zakresu szacowania i rynku nieruchomości. Obecnie właścicielka firmy ValuAction Joanna Gromala działającej na terenie województwa małopolskiego.

W 2025 r. w Olkuszu zawarto 133 transakcje kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym i pierwotnym łącznie. W stosunku do 2024 r. jest to spadek prawie 64%.

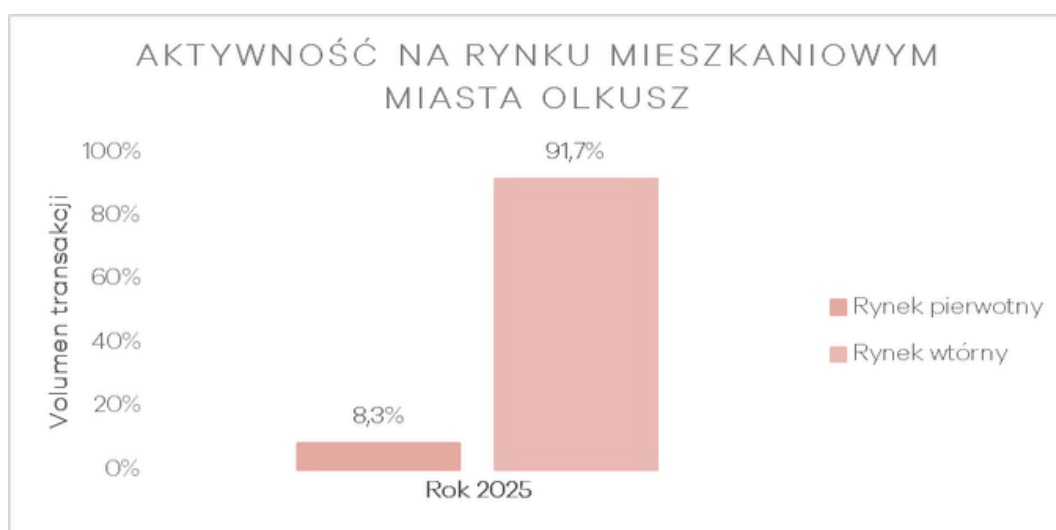


ŹRÓDŁO: ANALIZA WŁASNA NA PODSTAWIE DANYCH INSTYTUTU ANALIZ MONITOR RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Wśród wszystkich transakcji 8,3% stanowiły transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym (11 transakcji). Były to głównie lokale mieszkalne położone przy ul. Ks. Gajewskiego, Ks. H. Januchty.

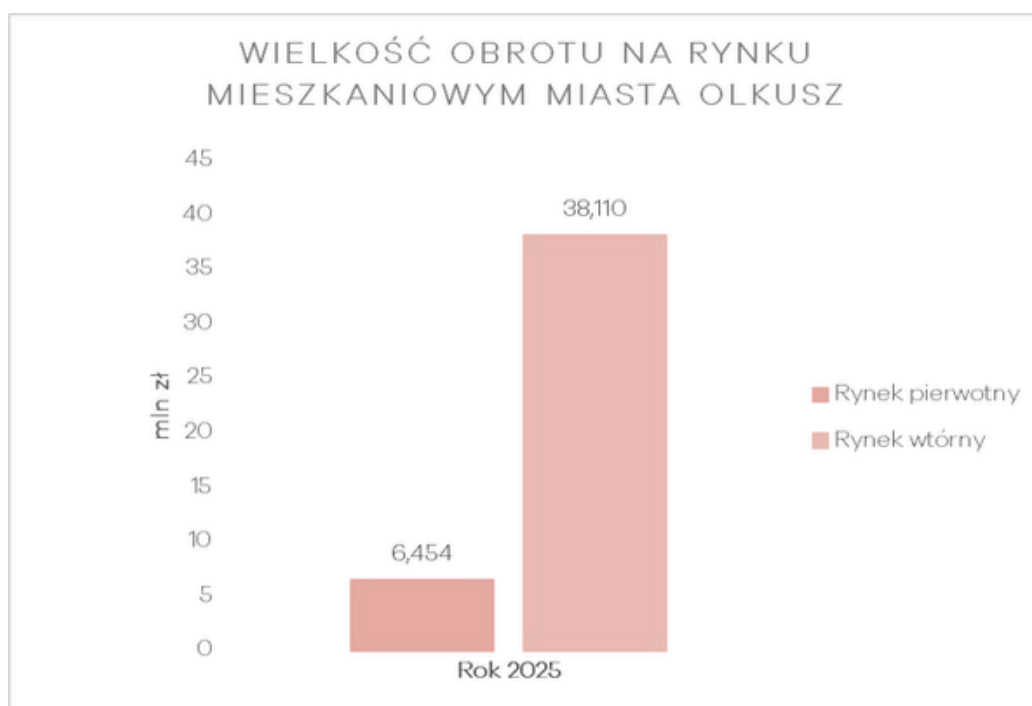
RYNEK LOKALI MIESZKALNYCH

■ MIASTA OLKUSZ W 2025 ROKU



ŹRÓDŁO: ANALIZA WŁASNA NA PODSTAWIE DANYCH INSTYTUTU ANALIZ MONITOR RYNKU
NIERUCHOMOŚCI

Łączny obrót na rynku mieszkaniowym w 2025 r. wyniósł ok. 44,5 mln zł, przy czym 85,5% tej kwoty stanowił obrót na rynku wtórnym, a 14,5% na rynku pierwotnym.



ŹRÓDŁO: ANALIZA WŁASNA NA PODSTAWIE DANYCH INSTYTUTU ANALIZ MONITOR RYNKU
NIERUCHOMOŚCI

RYNEK

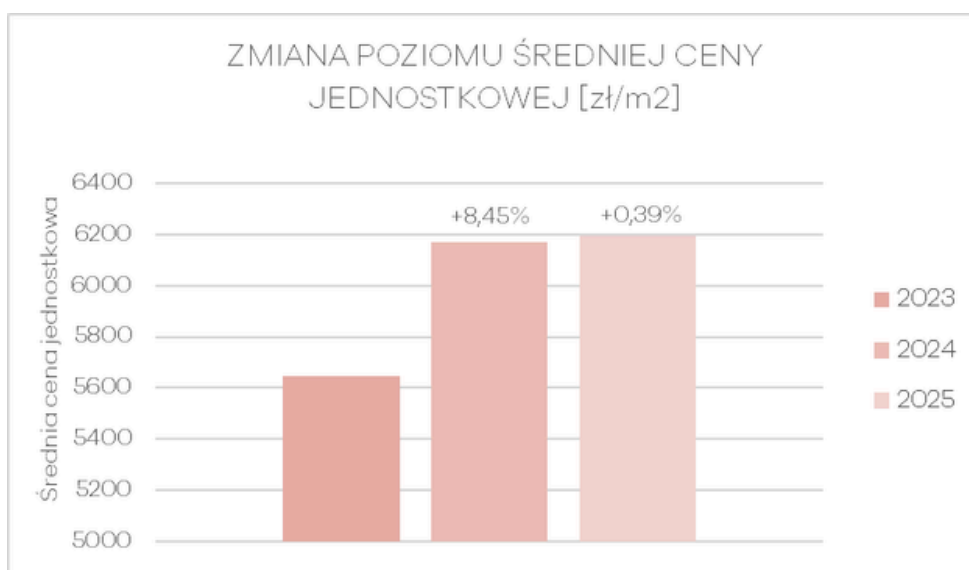
LOKALI MIESZKALNYCH

■ MIASTA OLKUSZ W 2025 ROKU

RYNEK WTÓRNY

Na rynku wtórnym miasta Olkusz w 2025 roku sprzedanych zostało 122 lokali mieszkalnych. Były to głównie mieszkania zlokalizowane w budynkach z lat 60-80-tych, o konstrukcji murowanej lub prefabrykowanej, o maksymalnie pięciu kondygnacjach naziemnych. Cena jednostkowa oscylowała w przedziale od 2 877,14 zł/m² do 9 812,67 zł/m² ze średnią na poziomie 6192,93 zł/m². Za lokal na rynku wtórnym trzeba było zapłacić od 145 zł do 715 tys. zł. Powierzchnie sprzedanych lokali wynosiły od 24 m² do 121 m², ze średnią na poziomie 51 m². Rok wcześniej ceny były podobne i zawierały się w przedziale od 3 369 zł/m² do 10 524 zł/m² ze średnią na poziomie 6 168 zł/m². Natomiast w 2023 roku zanotowane ceny jednostkowe wynosiły od 3 555 zł/m² do 9 039 zł/m², a średnia cena 1 m² wyniosła 5 647 zł/m².

Jak widać, ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w Olkuszu nadal rosną, jednak tempo tego wzrostu wyraźnie spowolniło. W analizowanym okresie wzrost wyniósł 0,39%, podczas gdy w poprzednim roku było to aż 8,45%.”



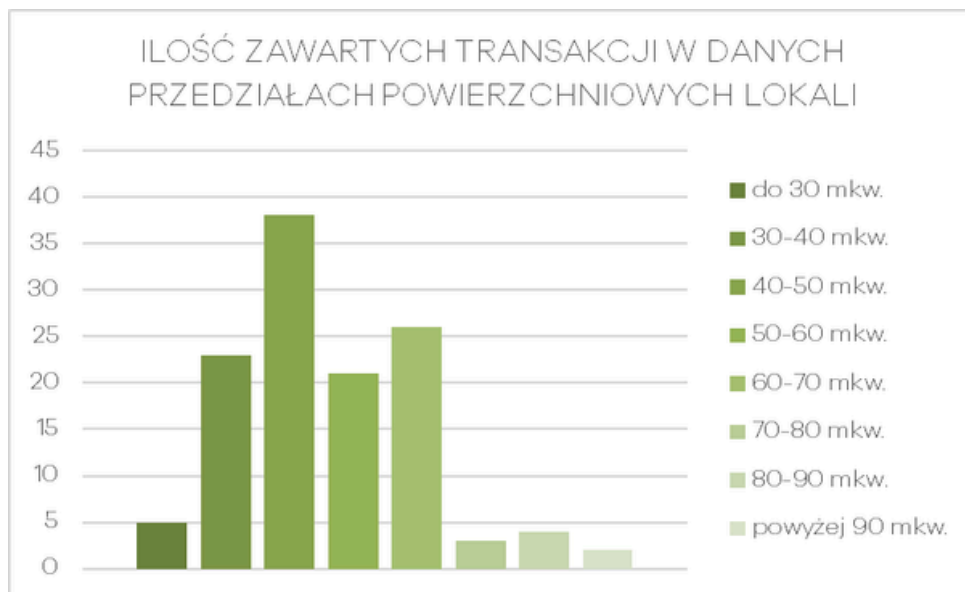
ŹRÓDŁO: ANALIZA WŁASNA NA PODSTAWIE DANYCH INSTYTUTU ANALIZ MONITOR RYNKU
NIERUCHOMOŚCI

RYNEK

LOKALI MIESZKALNYCH

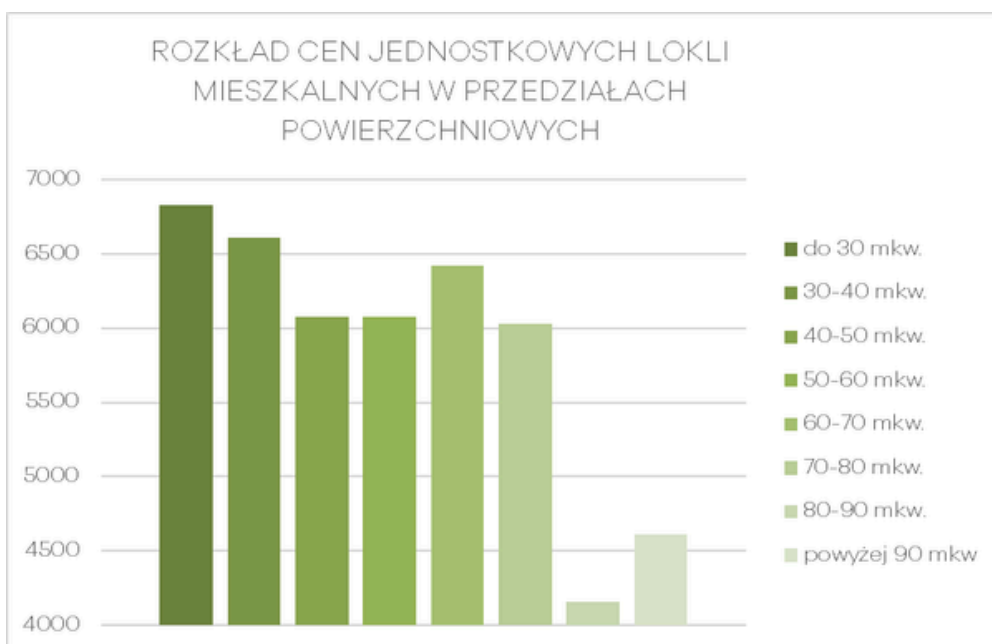
■ MIASTA OLKUSZ W 2025 ROKU

Analizując ilość sprzedanych lokali mieszkalnych w zależności od powierzchni, posegregowano je według przedziałów powierzchniowych, dane te zaprezentowane zostały na wykresie:



ŹRÓDŁO: ANALIZA WŁASNA NA PODSTAWIE DANYCH INSTYTUTU ANALIZ MONITOR RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Najwyższe ceny (na poziomie 6 826 zł/m²) osiągały mieszkania o powierzchniach do 30 m², natomiast największa liczba sprzedanych lokali (aż 38 transakcje) miała powierzchnię w przedziale 40-50 m², przy czym ich ceny jednostkowe były niższe - średnia cena jednostkowa w tym przedziale powierzchniowym wyniosła 6 078 zł/m².



ŹRÓDŁO: ANALIZA WŁASNA NA PODSTAWIE DANYCH INSTYTUTU ANALIZ MONITOR RYNKU NIERUCHOMOŚCI

RYNEK LOKALI MIESZKALNYCH

■ MIASTA OLKUSZ W 2025 ROKU

Aktualnie w ofercie na rynku wtórnym znajduje się kilkadziesiąt ofert sprzedaży lokali w cenach od 4 676 zł/m² do nawet 10 833 zł/m², jednakże głównie spotyka się w oferty o zakresie cen jednostkowych od 5 000 do 8 000 zł/m².

Specyfiką rynku w Olkuszu jest ograniczona podaż nowych inwestycji, przez co dominującą rolę odgrywa rynek wtórny. Niedobór mieszkań przy jednoczesnym utrzymującym się popycie sprzyjał wzrostom cen, jednak w ostatnim okresie widoczna jest większa skłonność sprzedających do negocjacji oraz wyhamowanie dynamiki cen.

CO NAS CZEKA NA RYNKU PIERWOTNYM?

Aktualnie na terenie Olkusza prowadzone są prace budowlane czterech inwestycji deweloperskich:

- 1) rejon ul. Chrzanowskiej ze średnią ceną jednostkową 9417 zł/m² – dostępnych 46 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od 32,75 m² do 90,43 m² (typowy budynek wielorodzinny);
- 2) rejon ul. Spółdzielczej ze średnią ceną jednostkową 8189 zł/m² – dostępnych 56 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od 32,43 m² do 80,91 m² (typowy budynek wielorodzinny);
- 3) rejon ul. Krasińskiego ze średnią ceną jednostkową 9217 zł/m² – dostępnych 21 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od 34,61 m² do 68,53 m² (typowy budynek wielorodzinny);
- 4) rejon Alei 1000-lecia, ceny ofertowe zawierają się w przedziale 4999 zł/m² do 5139 zł/m², w standardzie surowym zamkniętym, sprzedawane będą lokale w budynkach bliźniaczych (pow. 194,13 m²) oraz dwa domy wolnostojące (pow. 233,13 m² i 208,02 m²).



RYNEK BIUROWY KRAKÓW

Autor: Jarosław Czerski

Rok 2025 oraz połowa 2026 r. były kolejnym okresem koniunkturalnego dołka w segmencie nieruchomości biurowych. Źródła sięgają pandemii i zmianie modelu pracy jaki został wymuszony przez ograniczenia. Kolejnymi istotnymi wydarzeniami są:

- wojna w Ukrainie, która wpływa na ograniczenie inwestycji w strefie podwyższanego ryzyka do, której to strefy zalicza się Polska.
- wysoki wzrost kosztów mediów, pracy i materiałów na które wpływ miały czynniki wcześniej wymienione i polityka państwa a skutkujący relokacją firm do stref gdzie te koszty są niższe.
- rozwój AI wpływający na ograniczenie zapotrzebowania na pracę ludzi.

Spektakularnym punktem zwrotnym okazał się wybuch pandemii, który spowodował zamknięcie biurowców i rozpoczęcie zupełnie nowej ery pracy z domu.

RYNEK BIUROWY KRAKÓW

Był to przełomowy moment, w którym padło pytanie o sens istnienia biurowców skoro można pracować w trybie home-office. Ponieważ nie znano odpowiedzi kiedy skończy się pandemia i jak będzie wyglądało zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe inwestorzy wyhamowali inwestycje biurowe. Wiele zapowiadanych budów zostało wstrzymanych. W Krakowie nadal istnieje spory potencjał w przygotowanych już inwestycjach. Ostrożnie licząc to najmniej 250 tys. m² powierzchni możliwych do realizacji. Miarą oceny ryzyka przez inwestorów było oddanie w 2024 r. najmniejszej od 2005 r. powierzchni biurowej bo tylko 5500 m² i to jeszcze w lokalizacji peryferyjnej, której celem była sprzedaż wydzielonych lokali biurowych. Rok 2025 jak dotąd zamknął się oddaniem jednego biurowca o powierzchni 9500 m². Rok 2026 można powiedzieć zamknął się oddaniem powierzchni 26 tys. m² (3 budynki). W trakcie budowy pozostają 2 obiekty o łącznej powierzchni 32,5 tys. m².

Inwestorzy w trudnej sytuacji, która nie zapewnia wystarczających zwrotów z inwestycji próbują zmienić kierunki inwestowania w stronę segmentów zapewniających lepsze zwroty.

Spektakularną zmianą była zmiana pozwolenia na budowę 3 biurowców na Zabłociu o pow. GLA ok 25 tys. m² w akademik o powierzchni ponad 38 tys. m² (900 jednostek). Nie jest to jedyny przypadek takiego kierunku zmian. Wyraźnie widać u inwestorów zainteresowanie alternatywnym sposobem wykorzystania nieruchomości deklarowanych wcześniej jako biurowe. W związku z pojawieniem się możliwości zmiany przeznaczenia terenu w procedurze ZPI (zintegrowane plany inwestycyjne) pojawiły się w sposób oczywisty wnioski o zmianę planu dla obszarów nie tylko niezabudowanych przeznaczonych na cele usług ale również takich, które zabudowane zostały nowoczesnymi budynkami biurowymi. Na przykład budynek z 2018 r. o powierzchni GLA 5600 m², budynek z 2016 r. o powierzchni GLA 7700 m² czy budynek biurowy adaptowany w 2008 r. przy ul. Dworcowej o powierzchni 8000 m². Przy czym dwa ostatnie deklarowane do wyburzenia. ZPI dla tych nieruchomości są procedowane.

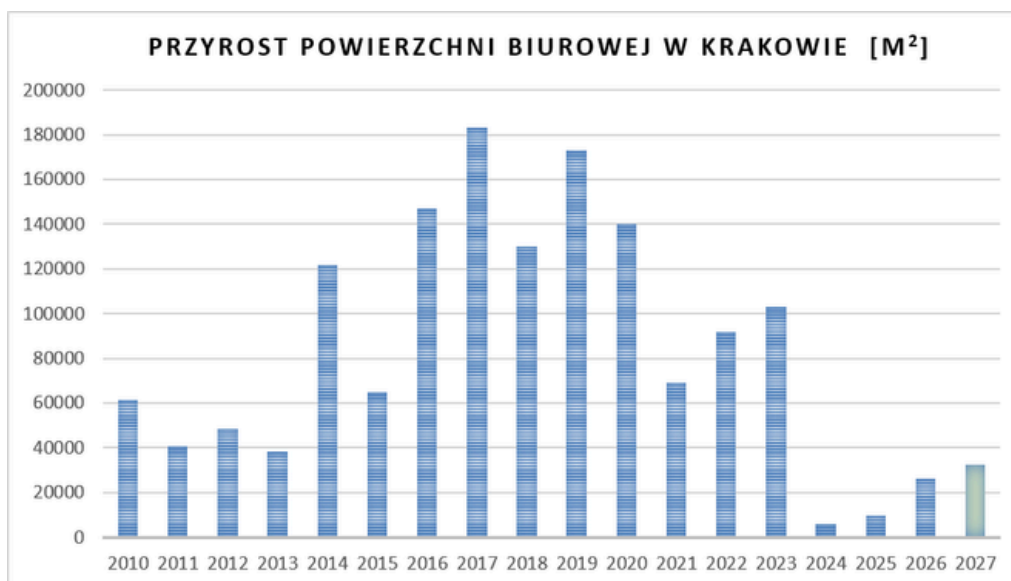
W ostatnich dwóch latach zanotowano tendencję powrotu do pracy w biurach. Choć większość firm przyjęła model hybrydowy, to jednak część z nich tylko w niewielkim wymiarze (na przykład 1 lub 2 dni w tygodniu poza biurem). Wynika to po części z oczekiwań pracowników wywierających presję na pracodawców. Stąd dominującym modelem jest obecnie model hybrydowy.

RYNEK BIUROWY KRAKÓW

Pomimo trudnej sytuacji na rynku pod względem gospodarczym oraz rosnących kosztów zarówno pracy jak i utrzymania biur, związany z silnym wzrostem cen mediów, Kraków w 2025 odnotował największy popyt na rynkach regionalnych (205 tys. m²) czyli tyle ile razem Wrocław, Trójmiasto i Katowice.

Rynek biurowy w Krakowie w ostatnich trzech latach musiał zmierzyć się ze skutkami pandemii i wzrostu kosztów pracy. Efektem negatywnych czynników był spadek zawieranych nowych umów choć jednocześnie Kraków uzyskał dobry wynik jeśli chodzi o renegotiacje umów (największa to Shell 22,9 tys.m²). Rok 2024 przyniósł pierwsze zwolnienia grupowe w sektorach BPO i IT na poziomie 2,7 tys. osób. W 2025 zgłoszono do zwolnienia ponad 4 tys. osób a w I połowie 2026 nieco ponad 2 tys., choć z drugiej strony firmy zwalniające mają otwarte rekrutacje. Pojawił się również problem relokacji, zwłaszcza usług outsourcingowych, na tańsze rynki.

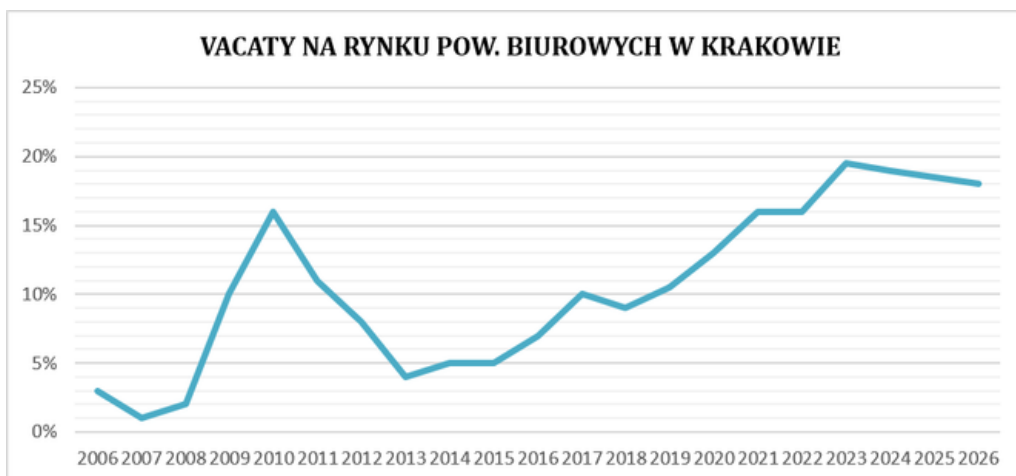
Drastyczny spadek oddanych powierzchni biurowych w Krakowie w 2024 i 2025 r nie oznacza całkowitego zatrzymania inwestycji w tym segmencie. Pojawiły się transakcje sprzedaży biurowców jednostkom administracji publicznej (Mix Jasnogórska). Pierwszą była sprzedaż budynku biurowego przy al. Pokoju na rzecz MPEC w 2022 r. Kolejnym efektem pogarszającej się sytuacji są opisane wcześniej wnioski ZPI oraz fakt porzucania projektu budowy biur na rzecz PRS-ów. Klika projektów biurowych przechodzi zmiany koncepcyjne, które będą skutkowały zmniejszeniem lub wykluczeniem powierzchni przeznaczonej na biura. W 2026 oddano położone w pobliżu dworca PKP biurowce WITA, które skomercjalizowane są w wysokim stopniu.



ŹRÓDŁO: INSTYTUT ANALIZ MONITOR RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

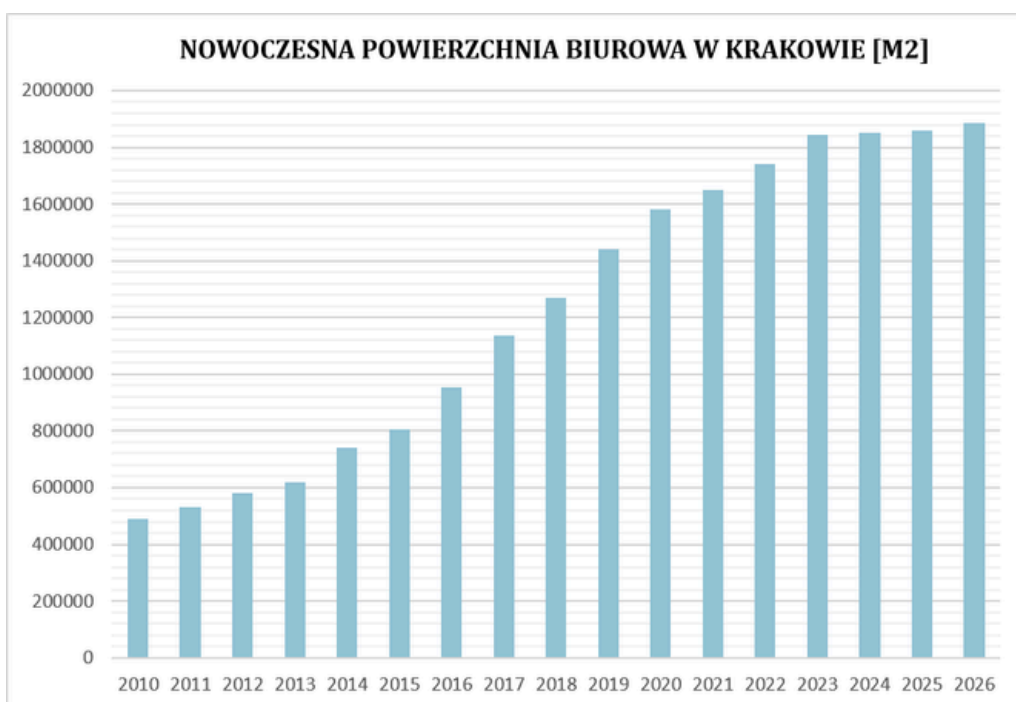
RYNEK BIUROWY KRAKÓW

Rok 2024 to zatrzymanie wzrostu vacatów. Z uwagi na brak oddanej powierzchni odpowiadającej wymaganiom dużych korporacji współczynnik pustostanów zaczął się obniżać. W 2026 poziom vacatów w Krakowie spadł do 18%.



ŹRÓDŁO: INSTYTUT ANALIZ MONITOR RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

Łączna ilość powierzchni biurowej w Krakowie w 2026 r. osiągnęła poziom 1,88 mln m². Poniżej wykres obrazujący zmiany tego wskaźnika na przestrzeni ostatnich 16 lat.



ŹRÓDŁO: INSTYTUT ANALIZ MONITOR RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

RYNEK BIUROWY KRAKÓW

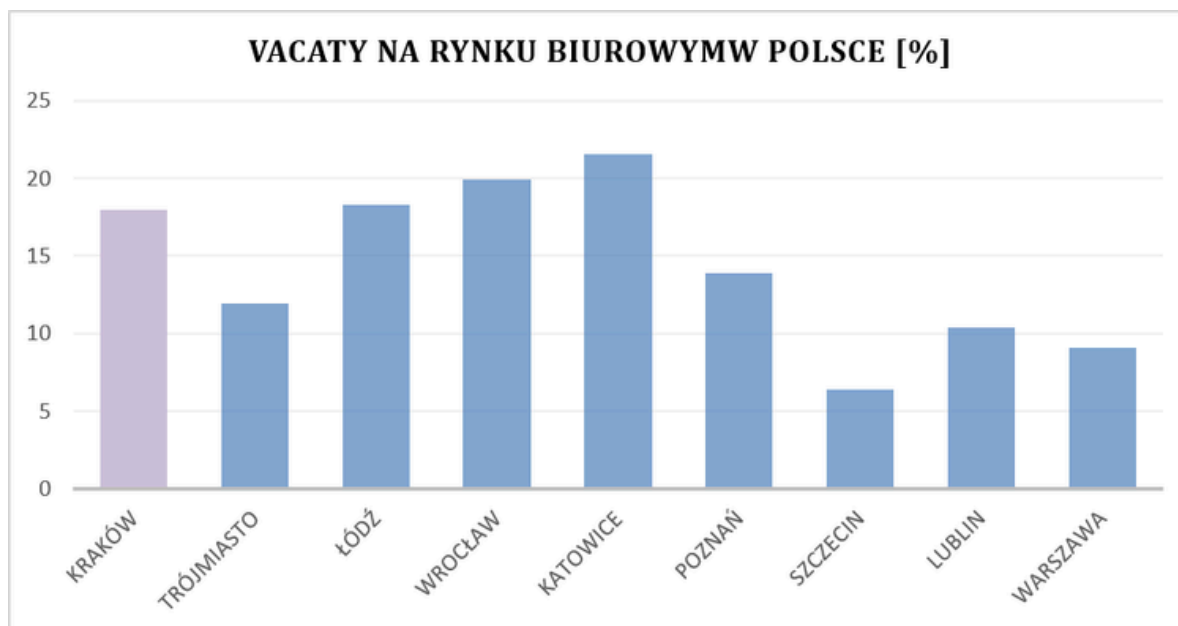
Wysokość czynszów najmu w Krakowie w 2025 r nie wzrosła w 2026 r nastąpiła lekka korekta w górę dla najlepszych lokalizacji. Obecnie klasa A oferowana jest od 14,0 – 18,0 €/m²a klasa B oferowana jest od 10,5 do 12,0 €/m². Natomiast w sposób wyraźny wzrosły koszty eksploatacyjne. Po okresie silnych wzrostów w poprzednich latach wzrosty są niewielkie choć jeszcze w 2025 w Krakowie odnotowano najwyższe wzrosty na rynkach regionalnych. Zmiany w podejściu do kosztów wywołane będą dyrektywą CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), która wprowadza obowiązek sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju. Efektywność energetyczna zyska status głównego kryterium łącznie z aspektami środowiskowymi i będzie decydować o atrakcyjności biurowców w najbliższej przyszłości. Coraz większe znaczenie będą miały certyfikacje ekologiczne i technologiczne takie jak BREEAM, LEED, WELL, Smart Score i Wired Score. Certyfikaty te będą decydowały o konkurencyjności nieruchomości na rynku. Dlatego prosty podział na powierzchnie nowoczesne wybudowane w XXI wieku i starsze przeszedł do lamusa. W obrębie budynków wybudowanych w XXI w zaczyna się podział na budynki spełniające najnowocześniejsze wymagania i budynki, które takich wymagań nie spełniają.

czynsze najmu – oferty dla biurowców klasy A	14,0-18,0 €/m2
czynsze najmu – oferty dla biurowców klasy B	10,5-12,0 €/m2
opłaty eksploatacyjne	18 – 30 zł/m2
vacaty	18,00%
zasób nowoczesnej powierzchni biurowej na koniec 2023r. [m2]	1 885 000
średni okres najmu	5-10 lat

Z uwagi na rosnące koszty adaptacji obserwuje się wydłużanie okresu najmu. W ten sposób rosną możliwości uzyskania korzystniejszego budżetu fit-out. Firmy akceptują okresy powyżej 7 lat szczególnie w nowych biurowcach.

Poniżej porównanie ilości pustostanów na pozostałych rynkach regionalnych i w Warszawie. Należy zwrócić uwagę, że następuje dywersyfikacja poziomu vacatów. Wyraźnie mniejsze są w centrum miast oraz w najnowocześniejszych biurowcach.

RYNEK BIUROWY KRAKÓW



ŹRÓDŁO: INSTYTUT ANALIZ MONITOR RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

Analizując perspektywy rynku biurowego w Krakowie w najbliższym okresie można prognozować umiarkowany przyrost powierzchni w 2027 r na poziomie 32,5 tys. m² z dwóch aktualnie realizowanych inwestycji. Z uwagi na niewielki przyrost powierzchni w 2026 r można założyć lekki spadek vacatów i spadek czynszów efektywnych związany ze stosowaniem zachęt dla najemców w postaci wakacji czynszowych i budżetów na wykończenie lokali. Należy liczyć się z dalszym wzrostem opłat eksploatacyjnych. Wymienione czynniki wpłyną na dalszy wzrost stopy kapitalizacji.



ŹRÓDŁO: INSTYTUT ANALIZ MONITOR RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

RYNEK BIUROWY KRAKÓW

Analizując perspektywy rynku należy także zwrócić uwagę na wzrost zainteresowania powierzchniami typu flex, zwiększenie uwagi najemców na bezpieczeństwo pracowników i elastyczne zarządzanie powierzchnią. To co początkowo przeznaczone było dla firm z sektora IT i startup-ów przyjęło się i powierzchniami elastycznymi zainteresowały się pozostałe sektory (finansowe, FMCG, media, logistyka, nauka, banki). Powstaje również zapotrzebowanie na przestrzenie coworkingowe. Aktualnie powierzchnie coworkingowe zajmują ponad 50 tys. m² powierzchni biurowej. Jest to nowy trend obserwowany w deweloperskich realizacjach mieszkaniowych, w których projektuje się na niższych piętrach powierzchnie adaptowane na takie właśnie cele. Wysokie ceny mieszkań stają się barierą dla młodych ludzi, których nie stać na większe mieszkania z wyodrębnioną przestrzenią do pracy (osobny pokój) i wolą kupować mieszkania mniejsze ale z opcją pracy w tym samym budynku. Specjalnie dla nich deweloperzy projektują przestrzenie osiągalne w pantoflach.



NIERUCHOMOŚCI

ZMIANY W USTAWIE (ANTY)DEWELOPERSKIEJ



autor: Dr inż. Tomasz Budzyński

Wydział Geodezji i Kartografii
Politechniki Warszawskiej

Przedruk z czasopisma naukowo-technicznego
Przegląd Geodezyjny nr 07/2026

Rozpoczynając drugą połowę 2026 roku, uważnie patrzę na działania legislacyjne Ministerstwa Rozwoju i Technologii w obszarze związanym z nieruchomościami. W pierwszej połowie bieżącego roku Ministerstwo informowało o projektach ustaw nad którymi pracuje, a które powinny znaleźć swój finał w postaci uchwalenia ich przez Sejm jeszcze w tym roku. Niektóre z nich będą wprowadzały niezwykle istotne zmiany z korzyścią dla przysłowiowego Kowalskiego. Jedną z nich jest nowelizacja ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, która ma wzmocnić pozycję konsumenta względem przedsiębiorcy – dewelopera.

NIERUCHOMOŚCI

ZMIANY W USTAWIE (ANTY)DEWELOPERSKIEJ

Rok jawności cen mieszkań i domów oferowanych przez deweloperów

Dnia 11 lipca 2026 roku mija rok, jak weszła w życie rewolucyjna nowelizacja ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zwana przez niektórych ustawą o jawności cen mieszkań. Od tego dnia publikowanie przez deweloperów na ich stronach internetowych cen ofertowych mieszkań i domów, wprowadzanych przez nich do sprzedaży, stało się nie tylko dobrą praktyką, ale przede wszystkim obowiązkiem. Nowelizacja ustawy uregulowała również obowiązek publikowania przez deweloperów na ich stronach internetowych kolejnych zmian w zakresie cen ofertowych i udostępniania historii tych zmian od początku wprowadzenia oferty do sprzedaży.

Jawność cen lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych oferowanych na rynku pierwotnym przyczyniła się do poprawy pozycji konsumenta w relacji z deweloperem. Nad kolejnymi rozwiązaniami wzmacniającymi pozycję nabywcy lokalu mieszkalnego czy domu jednorodzinnego pracuje obecnie Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

Jawność działalności deweloperów

Kluczowym nowym rozwiązaniem ma być dostarczanie danych dotyczących działalności deweloperów za pośrednictwem Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem. Przypomnę, że Portal DOM jako podstawowe źródło o średnich cenach lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, ma być uruchomiony do końca I kwartału 2027 r. Zakres danych prezentowanych w tym portalu, zgodnie z zamierzeniami Ministerstwa Rozwoju i Technologii, ma być rozszerzony m.in. o: dane identyfikacyjne danego dewelopera, liczbę zakończonych przez niego inwestycji, opóźnienia w realizacji przedsięwzięć deweloperskich i zadań inwestycyjnych, odprowadzanych przez dewelopera składek do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, karach nałożonych na niego w toku postępowań administracyjnych a także ostrzeżeniach publicznych Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

NIERUCHOMOŚCI

ZMIANY W USTAWIE (ANTY)DEWELOPERSKIEJ

Deweloper nie uniknie odpowiedzialności za wady nieruchomości

Kolejne proponowane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii rozwiązanie ma uniemożliwić unikania przez dewelopera odpowiedzialności za wady nieruchomości w okresie rękojmi, poprzez likwidację przez niego spółki celowej. Rozwiązaniem tym jest przeniesienie z mocy prawa odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady nieruchomości na wspólników spółki w przypadku jej likwidacji. W ten sposób likwidacja spółki nie będzie skutecznym sposobem ucieczki przed problemami związanymi z obowiązkiem wykonania kosztownych napraw w lokalu czy budynku mieszkalnym w okresie 5 lat od dnia jego wydania nabywcy.

Z wydaniem lokalu przez dewelopera związana jest procedura odbioru lokalu mieszkalnego czy domu jednorodzinnego przez jego nabywcę. Zaproponowane przez Ministerstwo rozwiązanie dotyczy przypadku odnotowania w protokole odbioru odmowy jego podpisania przez nabywcę. W tej sytuacji nabywca będzie mógł przekazać deweloperowi listę wad, opierając się na dokumentach przygotowanych przez osoby specjalizujące się w odbiorach technicznych, w terminie 14 dni od dnia odnotowania tej odmowy. Ponadto Ministerstwo proponuje wprowadzenie obowiązku uczestnictwa dewelopera lub jego pełnomocnika w czynnościach odbioru lokalu mieszkalnego czy domu jednorodzinnego.

Zwiększenie zakresu informacji na stronie internetowej

Planowanym wzmocnieniem pozycji konsumenta – nabywcy nieruchomości mieszkaniowej jest rozszerzenie zakresu danych, które deweloper byłby zobowiązany publikować na stronie internetowej o rzut lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Rzut ten powinien zawierać informację o powierzchni użytkowej każdego z pomieszczeń tego domu lub lokalu a także pomieszczeń do niego przynależnych. Dodatkowo wizualizacje lokalu mieszkalnego czy domu jednorodzinnego zamieszczane na stronie internetowej dewelopera będą musiały być wyraźnie oznaczone, że są materiałami poglądowymi.

NIERUCHOMOŚCI

ZMIANY W USTAWIE (ANTY)DEWELOPERSKIEJ

Zwiększenie kwoty zwrotu opłaty rezerwacyjnej

Często pierwszym formalnym dokumentem wiążącym nabywcę lokalu mieszkalnego czy domu jednorodzinnego z deweloperem jest umowa rezerwacyjna. W związku ze wzrostem cen nieruchomości w czasie, niektórzy deweloperzy są skłonni do rezygnacji z podpisania umowy przyrzeczonej – deweloperskiej z klientem posiadającym rezerwację na dany lokal mieszkalny czy dom jednorodzinny, spodziewając się, że innemu klientowi będą mogli sprzedać nieruchomość za wyższą cenę.

Aby zniechęcić deweloperów do jednostronnego rozwiązywania umów rezerwacyjnych, Ministerstwo Rozwoju i Technologii proponuje zwiększenie kwoty zwrotu opłaty rezerwacyjnej przez dewelopera z dwukrotności do czterokrotności jej wysokości.

Gwarancja niezmienności ceny nieruchomości

Inną propozycją zmian Ministerstwa Rozwoju i Technologii zabezpieczającą interesy nabywców lokali mieszkalnych czy domów jednorodzinnych jest zakaz waloryzacji ceny nieruchomości na niekorzyść nabywcy po zawarciu umowy deweloperskiej. Tym samym klient dewelopera będzie miał gwarancję niezmienności ceny, po której nabędzie nieruchomość.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii konsekwentnie podąża w kierunku wyrównywania szans na rynku pierwotnym między nabywcami lokali mieszkalnych czy domów jednorodzinnych a deweloperami, którzy jeszcze stosunkowo niedawno mieli zdecydowanie silniejszą pozycję. Zmiany, które weszły w życie rok temu, przybliżyły do stanu równowagi w relacji między ww. podmiotami. Kolejne planowane zmiany mogą tę asymetrię całkowicie zlikwidować.

EPBD – NOWA ERA

EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW

OD PUNKTÓW KOMPLEKSOWEJ
OBSŁUGI I BAZ DANYCH
PO KLASY ENERGETYCZNE A–G



Autorka:
Katarzyna Ruppert-Grembowska

PODSTAWA PRAWNA:
DOKUMENT 32024L1275 PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO
I RADY (UE) 2024/1275 Z DNIA 24 KWIETNIA 2024 R.
W ZASTOSOWANIU ENERGII ELEKTRYCZNEJ
(WERSJA PRZESZTAŁCONA) (TEKST MAJĄCY ZNACZENIE
DLA EOG)

Dyrektywa EPBD (Energy Performance of Buildings Directive), czyli dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, wprowadza jeden z największych od lat pakietów zmian dotyczących sektora budynków w Unii Europejskiej. Państwa członkowskie miały obowiązek dokonać jej transpozycji do prawa krajowego do 29 maja 2026 r. Jednak nowe regulacje nie wchodzi w życie jednorazowo – ich wdrażanie zostało rozłożone na kolejne lata, z kluczowymi etapami przypadającymi na lata 2026–2033.

Celem nowych przepisów jest przyspieszenie renowacji budynków, ograniczenie zużycia energii, zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych oraz stopniowe doprowadzenie europejskiego zasobu budowlanego do standardu budynków bezemisyjnych. Komisja Europejska wskazuje również na poprawę jakości środowiska wewnętrznego, obniżenie rachunków za energię i zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego.



**29 MAJA 2026 R. – NAJWAŻNIEJSZA DATA
WDROŻENIOWA**

Zmieniona dyrektywa (UE) 2024/1275 weszła w życie 28 maja 2024 r. Państwa członkowskie otrzymały dwa lata na przeniesienie jej zasad do krajowych porządków prawnych. Podstawowy termin transpozycji upłynął **29 maja 2026 r.**

Nie oznacza to jednak, że 30 maja 2026 r. wszystkie budynki w UE muszą spełniać identyczne, nowe wymagania. EPBD ustanawia bowiem **wieloletnią ścieżkę transformacji**, a poszczególne obowiązki dotyczą różnych kategorii budynków i zaczynają obowiązywać w określonych terminach.

W lipcu 2026 r. Komisja Europejska poinformowała, że wszczęła wobec wszystkich 27 państw członkowskich procedury dotyczące niepełnej transpozycji dyrektywy. Oznacza to, że termin 29 maja 2026 r. należy traktować bardzo poważnie także z punktu widzenia administracji krajowej.

EPBD – NOWA ERA

EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW

OD PUNKTÓW KOMPLEKSOWEJ OBSŁUGI I BAZ DANYCH PO KLASY ENERGETYCZNE A–G

TRZY KLUCZOWE NARZĘDZIA EPBD

Jednym z najważniejszych elementów nowych regulacji jest stworzenie infrastruktury, która ma sprawić, że poprawa efektywności energetycznej budynków będzie łatwiejsza do zaplanowania, sfinansowania i przeprowadzenia.

1. PUNKTY KOMPLEKSOWEJ OBSŁUGI – „ONE-STOP SHOPS”

EPBD przewiduje tworzenie **punktów kompleksowej obsługi dotyczących charakterystyki energetycznej budynków**.

Ich zadaniem ma być zapewnienie właścicielom i innym uczestnikom procesu renowacji dostępu do informacji, doradztwa technicznego oraz wsparcia przy planowaniu przedsięwzięć poprawiających efektywność energetyczną. Punkty powinny oferować przede wszystkim **niezależne doradztwo**, a także mogą wspierać zintegrowane lokalne programy renowacji. Szczególne znaczenie przypisano gospodarstwom domowym znajdującym się w trudnej sytuacji, osobom dotkniętym ubóstwem energetycznym oraz gospodarstwom o niskich dochodach.

Dyrektywa zakłada przy tym odpowiednią dostępność terytorialną takich punktów. Co do zasady państwa członkowskie powinny ustanowić co najmniej jeden punkt kompleksowej obsługi m.in. na 80 tys. mieszkańców, na region lub w obszarach szczególnie wymagających działań renowacyjnych.

Modernizacja budynku często wymaga jednoczesnego rozwiązania wielu problemów:

- oceny aktualnego stanu energetycznego,
- wyboru zakresu termomodernizacji,
- modernizacji źródła ciepła,
- instalacji odnawialnych źródeł energii,
- przygotowania kosztorysu,
- znalezienia finansowania,
- uzyskania wymaganych dokumentów i pozwoleń,
- wyboru wykonawców,
- oceny efektów inwestycji.

Model „one-stop shop” ma ograniczyć rozproszenie tych działań i stworzyć jeden punkt kontaktu dla właściciela budynku.

2. KRAJOWE BAZY DANYCH CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW

Drugim filarem zmian jest **cyfryzacja informacji o stanie energetycznym zasobu budowlanego**.

Art. 22 EPBD zobowiązuje każde państwo członkowskie do stworzenia krajowej bazy danych dotyczącej charakterystyki energetycznej budynków. Baza może być jednym systemem albo zestawem wzajemnie połączonych baz.

EPBD – NOWA ERA

EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW

OD PUNKTÓW KOMPLEKSOWEJ OBSŁUGI I BAZ DANYCH PO KLASY ENERGETYCZNE A–G

Ma ona gromadzić informacje dotyczące m.in.:

- świadectw charakterystyki energetycznej,
- przeglądów systemów technicznych,
- paszportów renowacji,
- wskaźnika gotowości budynków do obsługi inteligentnych sieci,
- obliczonego lub zmierzonego zużycia energii,
- a także – w odpowiednim zakresie – danych dotyczących emisji i wpływu budynku na klimat w całym cyklu życia.

Co ważne, **wszystkie wydane świadectwa charakterystyki energetycznej mają być umieszczane w tej bazie**, wraz z danymi niezbędnymi do obliczenia charakterystyki energetycznej budynku.

Oznacza to przejście od rozproszonych dokumentów do coraz bardziej cyfrowego modelu zarządzania informacją o budynkach.

W praktyce baza danych może stać się fundamentem:

świadectwo → dane o budynku → plan renowacji → finansowanie → wykonanie modernizacji → pomiar efektu.

Komisja Europejska wskazuje również, że pierwsze przekazanie informacji z krajowych baz danych do unijnego Building Stock Observatory ma objąć okres od terminu transpozycji w 2026 r. do końca 2026 r.

3. NOWE KLASY CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ – OD A DO G

Jedną z najbardziej widocznych dla właścicieli nieruchomości zmian będzie wprowadzenie **jednolitej skali klas charakterystyki energetycznej budynków od A do G**.

Zgodnie z EPBD do 29 maja 2026 r. świadectwa charakterystyki energetycznej powinny być zgodne z nowym wzorem określonym w załączniku V.

Skala jest zamknięta i wykorzystuje litery A–G:

- A – budynki bezemisyjne,
- B–F – klasy pośrednie,
- G – budynki o zdecydowanie najgorszej charakterystyce energetycznej w krajowym zasobie budowlanym w momencie wprowadzenia skali.

Państwa, które już stosowały oznaczenie „A0” dla budynków bezemisyjnych, mogą zachować tę nazwę. Dyrektywa dopuszcza również możliwość utworzenia dodatkowej klasy A+, pod warunkiem spełnienia określonych, bardzo wysokich wymagań energetycznych i dotyczących produkcji energii odnawialnej.

KLASA ENERGETYCZNA STANIE SIĘ WAŻNYM PARAMETREM NIERUCHOMOŚCI

Wprowadzenie wspólnej skali ma znaczenie nie tylko administracyjne.

Klasa energetyczna może wpływać na:

- ocenę atrakcyjności nieruchomości,
- decyzje o zakupie lub wynajmie,
- zakres koniecznej modernizacji,
- koszty eksploatacji,
- dostęp do określonych programów finansowania,
- wartość nieruchomości,
- decyzje inwestorów i instytucji finansowych.

EPBD - NOWA ERA

EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW

OD PUNKTÓW KOMPLEKSOWEJ OBSŁUGI I BAZ DANYCH PO KLASY ENERGETYCZNE A-G

W tym sensie świadectwo charakterystyki energetycznej przestaje być wyłącznie dokumentem formalnym. Staje się **narzędziem oceny jakości energetycznej budynku**.

[HARMONOGRAM EPBD: 2026–2033](#)

Najważniejsze jest zrozumienie, że transformacja sektora budynków będzie następowała etapami.

Rok	Najważniejszy etap
2026	Termin transpozycji EPBD do prawa krajowego – 29 maja 2026 r. ; nowe zasady świadectw, klas energetycznych i krajowych baz danych
2026	Rozpoczęcie kolejnego etapu wdrażania wymagań dotyczących renowacji, systemów technicznych, mobilności i energii słonecznej
2027	Państwa członkowskie powinny przygotować krajowe działania i mapy drogowe dotyczące m.in. limitów GWP dla nowych budynków
2028	Nowe budynki będące własnością organów publicznych – standard budynku bezemisyjnego
2028	Dla nowych budynków o powierzchni użytkowej powyżej 1000 m ² ujawniana będzie informacja o potencjale tworzenia globalnego ocieplenia w całym cyklu życia
2029	Kolejne etapy wymagań dotyczących energii słonecznej i nowych budynków
2030	Wszystkie nowe budynki mają być budynkami bezemisyjnymi; wymagania dotyczące GWP obejmą wszystkie nowe budynki
2030	Pierwszy istotny etap redukcji zużycia energii w sektorze mieszkaniowym i realizacji minimalnych standardów dla budynków niemieszkalnych
2031–2033	Kolejne etapy renowacji zasobu budowlanego, instalacji OZE oraz zaostrzania standardów energetycznych
2033	Kolejny kluczowy etap poprawy charakterystyki energetycznej najgorszych budynków niemieszkalnych

2028 – BUDYNKI PUBLICZNE BEZEMISYJNE

Jednym z przełomowych terminów będzie **1 stycznia 2028 r.**

Od tego dnia nowe budynki będące własnością organów publicznych mają spełniać standard budynku bezemisyjnego, z uwzględnieniem przewidzianych w dyrektywie wyjątków. **Od 1 stycznia 2030 r.** standard ten obejmie zasadniczo wszystkie nowe budynki.

EPBD - NOWA ERA

EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW

OD PUNKTÓW KOMPLEKSOWEJ OBSŁUGI I BAZ DANYCH PO KLASY ENERGETYCZNE A-G

Budynek bezemisyjny to nie tylko budynek o niskim zużyciu energii. EPBD definiuje go jako budynek o bardzo wysokiej charakterystyce energetycznej, który nie powoduje emisji w miejscu użytkowania z paliw kopalnych. Zapotrzebowanie na energię ma być pokrywane w odpowiednim zakresie przez energię ze źródeł czystych, w tym odnawialnych.

2030 – KONIEC DOTYCHCZASOWEGO MODELU BUDOWANIA

Rok 2030 będzie jednym z najważniejszych punktów całej transformacji.

Od 1 stycznia 2030 r. nowe budynki mają być budynkami bezemisyjnymi. Jednocześnie rozszerzone zostaną wymagania dotyczące uwzględniania **globalnego ocieplenia w całym cyklu życia budynku (GWP)**. Od tego momentu obliczenia i ujawnianie GWP w świadectwie charakterystyki energetycznej mają dotyczyć wszystkich nowych budynków.

Oznacza to zmianę sposobu patrzenia na efektywność budynku. Nie wystarczy już odpowiedzieć na pytanie:

„Ile energii zużywa budynek podczas użytkowania?”

Coraz ważniejsze będzie również:

„Jaki jest jego wpływ klimatyczny w całym cyklu życia - od produkcji materiałów, przez budowę i użytkowanie, aż po rozbiórkę?”

CO Z ISTNIEJĄCYMI BUDYNKAMI?

EPBD nie koncentruje się wyłącznie na nowych inwestycjach. Największym wyzwaniem pozostaje istniejący zasób budowlany.

W przypadku budynków niemieszkalnych dyrektywa wprowadza **minimalne standardy charakterystyki energetycznej**. Państwa członkowskie mają ustalić odpowiednią trajektorię poprawy charakterystyki najgorszych budynków.

W przypadku budynków mieszkalnych zastosowano inne podejście – państwa mają zapewnić stopniowe zmniejszanie średniego zużycia energii w zasobie mieszkaniowym, ze szczególnym uwzględnieniem budynków o najgorszej charakterystyce energetycznej. Komisja Europejska wskazuje, że szczególny nacisk położono właśnie na renowację budynków o najgorszych parametrach.

Dlatego klasy F i G mogą w kolejnych latach nabierać szczególnego znaczenia.

Nie oznacza to jednak prostego mechanizmu, zgodnie z którym „każdy budynek z klasą G musi zostać natychmiast wyremontowany”. Szczegółowy sposób realizacji celów będzie zależał od krajowych przepisów, krajowego planu renowacji budynków oraz przyjętych instrumentów finansowych.

Polska jest w trakcie wdrażania nowej klasyfikacji energetycznej budynków wynikającej z dyrektywy EPBD. Docelowa skala klas A+–G ma zostać wprowadzona wraz z nowymi zasadami sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej.

Polska przygotowuje nowy system klas energetycznych w ramach wdrażania dyrektywy EPBD.

W dokumentach rządowych przedstawiany jest model:

A+ → A → B → C → D → E → F → G

Przy czym:

- A+ – budynek bezemisyjny, który dodatkowo dostarcza nadwyżkę energii ze źródeł odnawialnych do sieci,
- A – budynek bezemisyjny,
- G – budynki o najgorszej charakterystyce energetycznej,
- klasy mają być określane na podstawie rocznego zapotrzebowania na energię,
- progi mają być różnicowane m.in. dla budynków jednorodzinnych, wielorodzinnych i użyteczności publicznej.



Z ARCHIWUM NASZEGO STOWARZYSZENIA



ROK 2026

SPOTKANIE INTEGRACYJNE CZŁONKÓW MSRM



Wydawca:

Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców
Majątkowych
ul. Królewska 1, 30-045 Kraków
e-mail: msrm@msrm.org.pl
tel. 799 083 581

Redakcja, korekta:

Katarzyna Ruppert-Grembowska
oraz członkowie Zarządu MSRM

Redakcja, opracowanie graficzne:
Małgorzata Zender

Czasopismo zostało opracowane w oparciu
o licencję programu CANVA ISSN 2956-4883