

Ekologia nie jest za darmo



Urszula Hofman



Sebastian Juszczyk

Investorzy wdrażają w życie coraz to nowsze ekologiczne pomysły nie tylko z uwagi na zadowolenie przyszłych mieszkańców czy też na zalety marketingowe.

Istnieje wiele i wciąż powstają nowe przepisy czy normy, które nakładają na inwestorów obowiązki zastosowania określonych ekologicznych rozwiązań w budownictwie.

Jednakże warto zastanowić się nad tym, czy aby przepisy nakładające obowiązek rozwiązań ekologicznych są faktycznie środowiskowo efektywne i czy nie stanowią zbyt wysokiego obciążenia finansowego dla kupujących i przyszłych użytkowników mieszkań.

Z badań wynika, że blisko 80 proc. kupujących stwierdza, że ekologiczne rozwiązania mają znaczenie przy wyborze mieszkania. Jednak tylko ok. 55 proc. badanych wskazuje, że byłaby gotowa zapłacić więcej za ekorozwiązania, przy czym aż 20 proc. badanych wskazało, że nie chciałoby dopłacać. Pamiętajmy, że ekologia nie jest za darmo. Na etapie realizacji budowy koszty ekologicznych rozwiązań ponosi inwestor, ale ostatecznie zawsze ten koszt jest wkomponowany w cenę mieszkania. A ceny stale rosną. Ekologiczne rozwiązania powinny zapewniać tańsze użytkowanie obiektu, ale niestety koszty zakupu, montażu czy później naprawy ekologicznych rozwiązań są często wyższe.

Dlatego politycy – zarówno krajowi, jak i unijni – przy ustalaniu regulacji narzucających zwiększone wymogi w zakresie ekologii powinni mieć również na uwadze ich koszt. A czasem – niezależnie od słuszných intencji – przyjmowane przepisy nie przynoszą proporcjonalnych korzyści dla środowiska w porównaniu z ceną, którą muszą za nie zapłacić kupujący mieszkania.

Jednym z takich przykładów są zwiększone wymogi energetyczne dla nowego budownictwa w zakresie zapotrzebowania budynków na nieodnawialną energię pierwotną, które obowiązują od początku tego roku. Nie wglębiając się w techniczne zagadnienia, przepisy zaostwiają parametry

try izolacyjne okien, ścian czy stropów. Zmiany w zakresie izolacji cieplnej wiążą się ze wzrostem cen materiałów budowlanych, a tym samym zwiększeniem kosztów budowy. Według szacunków dopasowanie okien do wymogów zawartych w przepisach rozporządzenia podniesie ich cenę o ok. 30–35 proc. Natomiast okres zwrotu wykorzystanej energii z danej inwestycji wyniesie kilkadziesiąt lat w przypadku okien pionowych, a w przypadku okien dachowych nawet ponad 100 lat. Projektowane rozwiązanie przewiduje nieproporcjonalne koszty w stosunku do oferowanych korzyści środowiskowych, ponieważ badania pokazują, że obecnie niewielka część ciepła przenika i jest tracona w bilansie ciepła przez okna.

Nawet jeśli projektant przewidzi całą gamę ekologicznych rozwiązań zwiększających efektywność energetyczną budynku, to i tak musi dotrzymać wspomnianych wyższych wskaźników izolacji ciepła. A projektanci mają dostęp do wielu rynkowych innowacji w zakresie energooszczędności. Rozwiązania te są nie tylko bardziej przyjazne dla środowiska, lecz także ich zastosowanie wpływa na obniżenie bieżących rachunków mieszkańców. Ponadto możliwe do zastosowania rozwiązania cechuje dużo szybsza stopa zwrotu. Przykładem będą instalacje wykorzystujące odnawialne źródła energii (OZE) – np. panele fotowoltaiczne czy pompy ciepła.

Inną kłopotliwą regulacją jest rozporządzenie ministra klimatu i środowiska, które weszło w życie w maju b.r. jako odpowiedź na wzrost elektromobilności w Polsce. Przepisy te zakładają, że obecnie budowane budynki muszą posiadać minimalną moc przyłączeniową, tak jakby co drugi mieszkaniec inwestycji miał mieć samochód elektryczny. Jednak aktualna liczba samochodów elektrycznych w Polsce nie stanowi nawet procentu użytkowanych aut, a za zwiększone wymogi zapłacimy wszyscy. Niestety, przepisy nie zawierają żadnego mechanizmu stopniowego zwiększenia minimalnej mocy, powiązanego z przyrostem aut elektrycznych w nadchodzących latach. Skutki? Operatorzy

energii już teraz muszą rozbudować sieci energetyczne, a koszty ponoszą kupujący. Nierzadko inwestorzy, w związku z koniecznością rozbudowy sieci na potrzeby przyłączenia stacji do ładowania samochodów elektrycznych, muszą ponosić koszty budowy stacji transformatorowych. Ostatnio komentowany dość szeroko był przypadek, gdzie inwestor realizujący kameralne osiedle, musiałby zwiększyć koszt jednego metra mieszkania o 4464,28 zł z uwagi właśnie na konieczność wybudowania sieci transformatorowej. Infrastrukturą mediów powinni zajmować się jej gestorzy, jednakże oczekiwanie na rozbudowę sieci przez spółki elektryczne trwa zazwyczaj wiele lat. A do tego dochodzą koszty utrzymania sieci, za które wszyscy płacimy wciąż zwiększające się rachunki.

To tylko dwa przykłady regulacji, które są słuszne w celu, ale niewłaściwe w środkach.

Warto zastanowić się nad rozwiązaniami innowacyjnymi, które uczynią nieruchomością bardziej korzystną dla środowiska bez znacznego zwiększania kosztów realizacji. Jako przykład warto wspomnieć o prefabrykacji i zastosowaniu betonu absorbującego dwutlenek węgla. Materiał prefabrykowany, posiadający certyfikat antyśmogowości, produkowany jest w fabryce HM Factory w Sochaczewie. Z wykorzystaniem materiału antyśmogowego realizowane są w większości budynki Grupy Inwest. Zastosowanie nowoczesnej technologii antyśmogowości nie wpływa docelowo na wyższe koszty użytkowania mieszkania.

Jako społeczeństwo powinniśmy coraz silniej kłaść nacisk na rozwiązania ekologiczne, ale też logiczne oraz innowacyjne. Nie chodzi o to, aby inwestować więcej bez rozwoju technologii – grubsze okna, więcej prądu – przecież ekologicznie to też więcej kosztuje. Polska nie znajduje się w strefie ekologicznej, gdzie prąd produkowany jest tylko przez fotowoltaikę. Ustanawiamy proporcjonalne i logiczne regulacje. Ostatecznie ekologia nie jest za darmo.

Artykuł powstał przy współpracy Grupa Inwest i PZFD

