

Jak zarobić więcej na nieruchomości?

Energia staje się dziś dobrem luksusowym. W zaawansowanej gospodarce surowce energetyczne są konsumowane w zastraszającym tempie. Głównym beneficjentem wytwarzanej energii jest budownictwo – aż 40% łącznej ilości produkowanej energii jest przez ten sektor wykorzystywane. Wzrost cen surowców odbija się bezpośrednio na cenach w budownictwie, co widać już teraz. Co w takim razie powinni zrobić zarządcy nieruchomości i developerzy?

Doradca energetyczny

Z pomocą developerom i zarządcom przychodzą tzw. doradcy energetyczni. Głównym zadaniem doradcy energetycznego jest analiza i ocena aktualnego stanu energetycznego budynku lub też projektu nowopowstającego obiektu. Ponadto wskazanie możliwych usprawnień i modernizacji, przynoszących poprawę jakości energetycznej budynku. Wynikiem tego jest redukcja kosztów eksploatacji. Działania takie można określić pojęciem auditingu energetycznego. Dodatkowo poprzez wprowadzenie w życie Dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków działania doradcy energetycznego rozszerzają się o tzw. certyfikację energetyczną. Należy przy tym zaznaczyć, że świadectwo charakterystyki energetycznej budynku będzie wymagane dla każdego nowo wybudowanego, sprzedawanego lub wynajmowanego budynku lub lokalu już od 1 stycznia 2009 roku. Wynika z tego, iż zarządcy i developerzy będą główną grupą korzystającą z usług doradców energetycznych.

Konsulting energetyczny

Szerzej pojmowane działanie doradców to konsulting energetyczny. Ma on na celu nie tylko indywidualne podejście do poszczególnych obiektów, lecz również całościowe spojrzenie na kwestie zaopatrzenia w energię całych osiedli, kompleksów budynków. Zaawansowanym stadium rozwoju świadomości oszczędzania energii jest tworzenie strategii energetycznych dla obszarów administracyjnych, takich jak np. gminy. Przykładem mogą być kraje zachodnie Unii Europejskiej.

Zachodnie praktyki przykładem

Dyrektywa EPBD wprowadza obowiązek certyfikacji. A co to oznacza dla najemców i jak można im to komunikować?

Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku to rzetelna informacja o stanie energetycznym budynku zarówno dla najemcy i zarządcy jak również dla rynku. Jak pokazują przykłady holenderskie prywatne komercyjne spółdzielnie mieszkaniowe są mocno zainteresowane przygotowaniem jak i konkretną klasą energetyczną ich budynków. Zgodnie z analizami wzrostu cen eksploatacji budynków koszty mediów wzrosną ponad trzykrotnie. Jest to spowodowane kurczącymi się zasobami surowców energetycznych. Ponadto brak powierzchni - ziemi i powierzchni mieszkalnej powoduje, że podatki i stałe opłaty również wzrosną niewspółmiernie do poziomu zarobków. Oznacza to niewypłacalność. Dlatego też już teraz zarządcy i prywatne spółdzielnie komercyjne podejmują działania polegające na modernizacji, wymianach starych nieefektywnych instalacji, wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii.

Firma BuildDesk wspierając takie działania zarządców pomaga im dokonać wyboru dotyczącego modernizacji, a jednocześnie przygotowuje analizę pod kątem certyfikacji. Poniżej zaprezentowano przykład możliwych rozwiązań w celu podniesienia klasy energetycznej budynku, z jednoczesną analizą finansową wykonywanych działań.

Przeprowadzając modernizację apartamentowca znajdującego się w Veenendaal, Builddesk przygotował 11 scenariuszy zakresu prac remontowych z finansową analizą oraz odniesieniem do klasy energetycznej.

Budynek analizowany składa się z 320 mieszkań. Zgodnie z holenderskim prawem budynek referencyjny dla tego obiektu, czyli identyczny obiekt zbudowany zgodnie z obowiązującym prawem, należy do klasy D (współczynnik $E=2,00$). Podstawowy zakres prac to remont elewacji południowej i bocznych – poprzez dodanie odpowiednio 80 mm i 60 mm izolacji, wymiana szyb z pojedynczych i podwójnych na szyby termoizolacyjne oraz zmiana kotła. Dzięki tym pracom budynek znajdzie się w klasie C ($E=1,53$). Łączny koszt zaplanowanych działań do 977.772 €.

Dokonując analizy efektywności energetycznej poszczególnych rozwiązań i analizy finansowej, by osiągnąć klasę energetyczną A ($E=0,81$) należałoby wykonać oprócz podstawowych prac następujące działania:

- wymiana nieizolowanych drzwi
- izolacja podłóg
- uszczelnienie wentylacji
- montaż wentylacji kontrolowanej
- montaż pompy ciepła
- wymiana kotła na wysoce efektywny kocioł kondensacyjny HR107 (107% sprawności)
- montaż paneli fotowoltaicznych

Łączna wartość inwestycji to ponad 3.787.519 €. Jednakże jej zwrot może nastąpić już po 12 latach, gdyż oszczędność energii będzie na poziomie 60% w stosunku do pierwotnego zapotrzebowania. Wykonanie takiego zakresu prac przyczyni się do redukcji emisji CO₂ aż o 58%.

Pakiet		Budynek referencyjny	Pakiet 1	Pakiet 2	Pakiet 3	Pakiet 4
Liczba mieszkań		320	320	320	320	320
Klasa energetyczna		D (2,00)	C (1,53)	B (1,11)	A (1,02)	A (0,81)
Zużycie gazu	m ³	230 876	166 955	151 354	78 344	78 344
Zużycie energii elektrycznej	kWh	188 961	188 961	296 258	395 347	131 406
Energia pierwotna	MJ	9 864 164	7 616 063	8 057 809	6 404 715	3 968 337
Oszczędność energii pierwotnej	%		23%	18%	35%	60%
Emisja CO2	kg	1 026 101	788 889	592 031	556 635	431 410
Koszty energii	€	198 148	155 321	169 547	143 420	82 714
Oszczędność gazu	m ³		63 920	79 522	152 532	152 532
Oszczędność energii elektr.	kWh		0	-107 297	-206 386	57 555
Redukcja CO2	kg		237 212	434 070	469 466	594 691
Redukcja CO2 w %	%		23%	42%	46%	58%
Koszty inwestycji	€		977 772	2 399 988	2 434 042	2 378 682
Dodatkowe koszty inwestycji	€		0	1 430 143	1 464 197	1 408 837
Okres zwrotu - podstawowy – inwestycje dodat.	rok		0	50	27	12
Zakres prac			remont elewacji południowej wymienić pojedyncze i duże podwójne szyby w pokoju dziennym (w zw. z przeciekającymi szybami) zastąpić szybami HR++ (termoizolacyjnymi) wymiana wspólnych kotłów (MOB) remont elewacji bocznych	remont elewacji południowej pojedyncze szyby zastąpić szybami HR++ (termoizolacyjnymi) podwójne szyby zastąpić szybami HR++ (termoizolacyjnymi) remont elewacji bocznych wymiana nieizolowanych drzwi izolacja podłóg wentylacja kontrolowana + uszczelnienie wspólna pompa ciepła + kotły kombi HR107 zbiorczy system dopływu ciepłej wody + kocioł kombi HR 107	remont elewacji południowej pojedyncze szyby zastąpić szybami HR++ (termoizolacyjnymi) podwójne szyby zastąpić szybami HR++ (termoizolacyjnymi) remont elewacji bocznych wymiana nieizolowanych drzwi izolacja podłóg wentylacja zrównoważona + uszczelnienie + wentylator na prąd stały wspólna pompa ciepła + kotły kombi HR107	remont elewacji południowej pojedyncze szyby zastąpić szybami HR++ (termoizolacyjnymi) podwójne szyby zastąpić szybami HR++ (termoizolacyjnymi) remont elewacji bocznych wymiana nieizolowanych drzwi izolacja podłóg wentylacja kontrolowana + uszczelnienie wspólna pompa ciepła + kotły kombi HR107 montaż paneli fotowoltaicznych