

Ekologia w mieszkaniówce

Tomasz Sadłocha

członek zarządu
Ochnik Development

W nowych osiedlach wprowadzanych jest coraz więcej ekologicznych rozwiązań. Deweloperzy zaczynają oferować także mieszkania w certyfikowanych, „zielonych” budynkach.

Ekologiczne i energooszczędne rozwiązania dominowały dotąd przede wszystkim w sektorze biurowym. Stosowane były także w nielicznych projektach mieszkaniowych, głównie o charakterze jednorodzinnych. Teraz deweloperzy na coraz szerszą skalę zaczynają testować rozwiązania przyjazne środowisku również w inwestycjach wielorodzinnych. Na rynku pojawiają się pierwsze certyfikowane budynki i osiedla. Spełniane przez nie kryteria ekologiczne potwierdza najczęściej certyfikat BREEAM, a także np. certyfikacja HQE przyznawana przez francuską organizację Cerway. Zielone inwestycje można znaleźć na warszawskim Mokotowie, Żoli-

borzu czy Bemowie. Deweloperzy przyznają, że stosowane w budynkach rozwiązania ekologiczne podnoszą koszty inwestycji, co wpływa także na cenę mieszkań. Podkreślają jednak, że ograniczają negatywny wpływ na środowisko, a mieszkańcy takich osiedli mogą się cieszyć mniejszymi kosztami ponoszonymi za ich utrzymanie i opłacać niższe rachunki za media. Proekologiczne budowanie to kierunek, w którym powinni podążać wszyscy inwestorzy, ale na razie to dopiero zarysowująca się na rynku mieszkaniowym tendencja. Czas pokaże, czy przerodzi się w trend. Jak dotąd nieliczne projekty mieszkaniowe z energooszczędnymi instalacjami, objęte programem dotacji z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej wypełniły jedynie płytką niszę ofertową.

Ile można zaoszczędzić

Firmy angażujące się w zielone projekty zapewniają, że dzięki zastosowanym w nich ekologicznym rozwiązaniom, utrzymanie części wspólnych w budynkach jest tańsze o ok. 10 proc. Najbardziej spadają koszty oświetle-

nia, nawet o 70–80 proc. Oszczędności generowane są głównie dzięki energooszczędnej technologii LED, jak również instalowanym sensorom ruchu i zmierniczu. Tańsze utrzymanie budynków jest możliwe, dzięki odpowiedniej izolacji termicznej. W ekologicznych projektach stosowane są rozwiązania zatrzymujące ciepło i chłód. Wykorzystywane są do tego systemy rekuperacji, które umożliwiają odzyskiwanie ciepła, a latem odzysk chłodu, z powietrza wywiewanego na zewnątrz budynku. W przyjaznych dla środowiska osiedlach gromadzoną deszczówką podlewa się osiedlową zielenią. A zużycie energii obniżają m.in. windy odzyskujące energię, panele słoneczne zasilające oświetlenie części wspólnych czy panele fotowoltaiczne wykorzystywane do podgrzewania wody użytkowej.

Ekologiczne rozwiązania

Deweloperzy realizujący certyfikowane projekty twierdzą, że mieszkania lepiej się w nich sprzedają. Na razie na rynku jest śladowa ilość zielonych, atestowanych inwestycji mieszkaniowych. Rozwiązania ekologiczne

i energooszczędne nie są jednak domeną tylko projektów z certyfikatem. W mniejszym zakresie wdrażane są również w wielu powstających osiedlach. Deweloperzy dbają, żeby budynki projektowane były w taki sposób, by zachować ciągłość izolacji termicznej i wykluczyć mostki cieplne, a tym samym uniknąć straty ciepła. Instalacje przetwarzające energię czerpaną ze słońca pojawiają się w mieszkaniówce coraz częściej. Jak zapewniają inwestorzy, dzięki ich zastosowaniu rachunki za utrzymanie części wspólnych w budynkach mogą być niższe nawet o 25 proc. Przy projektowaniu osiedli w coraz większym zakresie bierze się pod uwagę reguły zrównoważonego rozwoju. Nawet w średniej klasy inwestycjach deweloperzy dążą do stworzenia środowiska zbliżonego do natury. Obsadzają zielenią każdy skrawek terenu, a nawet budynki. W projektach zwykle aranżowane są zielone dziedzińce, tarasy czy przyosiedlowe tereny rekreacyjne, jeśli warunki na to pozwalają. Coraz powszechniej stosowane są także **użyteczne rozwiązania dla rowerzystów.**

Mocno promowana ekokomunikacja

Klienci chętnie patrzą na projekty wyróżniające się niestandardo-

wymi rozwiązaniami. Do inwestycji przyciąga ciekawa architektura, dobra jakość wykończenia, a także praktyczne udogodnienia i ekologiczne rozwiązania. Deweloperzy sięgają też po wysokiej jakości, nietoksyczne, bezpieczne dla zdrowia materiały budowlane. Wprowadzają również rozwiązania chroniące mieszkańców osiedli przed szkodliwym promieniowaniem elektromagnetycznym, emitowanym przez coraz większą ilość sprzętu elektronicznego. Mieszkańcy proekologicznych osiedli mogą też często korzystać z rozwiązań typu smart home. Inteligentne systemy, poza tym, że zapewniają użytkownikom lokali komfort, przyczyniają się także do optymalizacji kosztów, dzięki racjonalnemu, centralnemu sterowaniu ciepłem i światłem.

Blisko natury

W przyjaznych naturze inwestycjach, budowanych w myśl zrównoważonego rozwoju, szczególnie w tych oddalonych od centrów miast, gdzie parcele są większe, otoczenie budynków zagospodarowane bywa w niezwykle atrakcyjny sposób. Jeśli istnieje taka możliwość, deweloperzy urządzą w nich prywatne parki, sadzawki czy sady.