

Renovarea clădirilor

Influențarea pieței renovărilor clădirilor existente

Luiza Manolea, consultant Consiliul Român pentru Clădiri Verzi - RoGBC



Luiza Manolea, consultant Consiliul Român pentru Clădiri Verzi - RoGBC

Deja a început să ticăie cronometrul ce măsoară timpul rămas până când România va trebui să finalizeze strategia pe termen lung pentru mobilizarea investițiilor în renovarea stocului de clădiri rezidențiale și comerciale, atât publice, cât și private, existente la nivel național. Termenul limită avut în vedere este 30 aprilie 2014. De ce adoptarea unei astfel de strategii ar fi importantă pentru sectorul construcțiilor? Din pricina oportunității pe care o deschide

dezvoltării pieței renovărilor clădirilor existente.

Teoretic, piața renovărilor este mai mult decât generoasă, dacă ne gândim că majoritatea clădirilor din totalul celor existente în România este caracterizată de departe prin vechimea lor. Acest tip de clădiri consumă energie pentru încălzire și apă caldă menajeră între aproximativ 150 și 400 kWh/mp/an, reprezentând aproximativ 80% din totalul consumului de energie din acea

clădire. Spre comparație, o clădire clasa A de performanță energetică are un consum de energie cu încălzirea de 70 kWh/mp/an.

Însă, piața renovărilor nu se rezumă la clădirile vechi, ci și la cele mai noi, apărute în perioada de plin avânt economic, care nu au fost construite însă în spiritul folosirii fără risipă a energiei. Toate aceste clădiri, dacă nu au început, vor trebui să treacă printr-o reevaluare a performanțelor lor și a atractivității lor

pe piața imobiliară, la sfârșitul căreia vor dori să fructifice potențialul de economisire a energiei și să obțină, astfel, costuri mai mici pentru folosirea și întreținerea clădirii.

Acestei situații de fapt cu privire la starea mai mult decât perfectibilă a stocului de clădiri existent în România i se adaugă cadrul legal deja adoptat la nivel european.

În ceea ce privește eficiența energetică în general, obiectivul la nivel european este de reducere a consumului de energie până în anul 2020 cu 20% față de nivelul previzionat pentru acel an, noua Directivă privind eficiența energetică¹ aducând precizarea că indiferent ce obiective indicative își stabilește fiecare țară², la nivelul Uniunii Europene consumul de energie nu ar trebui să depășească 1.474 Mtep³ energie primară⁴ sau 1.078 Mtep energie finală⁵. Cât privește eficiența energetică în clădiri, știut fiind că uzual clădirile contribuie cu 38% din consumul de energie totală, același act normativ impune obligația renovării anuale a cel puțin 3% din suprafața clădirilor încălzite și/sau răcite, deținute și ocupate de administrația centrală la standarde corespunzătoare cerințelor minime de performanță energetică și, alternativ, în cazul în care nu adoptă această măsură, să efectueze renovări aprofundate⁶ ale clădirilor în cauză, astfel încât să obțină reduceri ale consumului de energie care să fie cel puțin echivalente. Nivelul a ceea ce înseamnă renovare „aprofundată” nu este definit în Directivă, fiind lăsat la latitudinea fiecărui membru să-și stabilească nivelul de ambiție.



Consiliul Român pentru Clădiri Verzi

www.rogbc.org

Pe parte de performanță energetică a clădirilor, noul text de lege ce se dorește să transpună Directiva nr. 2010/31/UE7, impune ca toate clădirile care suferă lucrări de renovare majoră să îndeplinească anumite criterii minime de performanță energetică, pe care ar trebui să le regăsim în metodologia de aplicare a Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor. Renovarea clădirii este majoră atunci când lucrările sunt efectuate la anvelopa clădirii și/sau la sistemele tehnice ale acesteia, iar costurile depășesc 25% din valoarea de impozitare a clădirii, fără a fi luată în calcul valoarea terenului pe care este situată clădirea.

Iar interesul potențialilor investitori în definirea acestor două noțiuni de renovare aprofundată și majoră ar trebui să fie cu atât mai mare cu cât volumul pieței renovărilor va depinde în mod direct de nivelul de ambiție asumat.

Care sunt prognozele pentru nivelul de ambiție al renovărilor aprofundate?

Din studiile deja efectuate la nivel euro-

pean⁸ rezultă că, pe parte de eficiență energetică în clădiri, abordarea renovărilor clădirilor existente ar trebui să se schimbe atât în ce privește calitatea, cât și volumul. Astfel, față de situațiile de până acum, când renovările au atins spre exemplu o reducere a consumului de energie de până la 30%, denumite și renovări „superficiale”, acestea ar trebui să fie „aprofundate”, adică să vizeze o economisire de cel puțin 60-90% ori chiar mai mult, în perspectiva clădirilor cu consum de energie aproape zero. În ce privește volumul, renovările ar trebui să depășească actuala rată anuală de până la 1% și să atingă o rată anuală de 2,5-3% din totalul suprafeței clădirilor existente.

Cât de restrictive sunt cerințele minime de performanță energetică a clădirilor?

Cerințele minime de performanță energetică a clădirilor sunt direct legate de identificarea nivelului optim din punctul de vedere al costurilor. În alte cuvinte, aceste cerințe ar trebui să fie

stabilite prin luarea în calcul a obținerii unei balanțe optime din punct de vedere al costurilor între investiții și costurile energetice economisite în cadrul ciclului de viață al clădirii. Este bine de știut că în România stabilirea nivelurilor optime ale costurilor pe tipuri de clădiri de referință este încă în lucru, deci, mai pot fi încă prelucrate.

Așadar, iată cel puțin două chestiuni deschise discuțiilor și în legătură cu care cei interesați în dezvoltarea renovărilor clădirilor existente ar putea contribui înspre stabilirea unor niveluri de ambiție ridicate. În sprijinul lor ar veni toate beneficiile aduse de o asemenea abordare: reducerea valorii facturilor cu energia; stimularea sectorului construcțiilor, care va trebui să acopere materialele de construcție și manopera, precum și a celor adiacente, cum ar fi consultanță și servicii în finanțări și management; creșterea valorii clădirilor renovate și a atractivității acestora din perspectiva potențialilor cumpărători ori chiriași; reducerea șomajului; stimularea integrării tehnologiilor avansate. Nu sunt de uitat nici celelalte beneficii, mai puțin cuantificabile, cum

ar fi nivelul de sănătate al populației, asigurarea confortului termic și creșterea productivității muncii. |

¹Directiva nr. 2012/27/UE privind eficiența energetică

²Romania trebuia să comunice la 30 aprilie 2013 care este obiectivul indicativ de reducere a consumului de energie

³Mtep = milioane de tone echivalent petrol

⁴„consum de energie primar” înseamnă consumul intern brut, cu excepția utilizării neenergetice (art. 2 pct. 2 din Directiva nr. 2012/27/UE)

⁵„consumul final de energie” înseamnă toată energia furnizată industriei, transporturilor, gospodăriilor, sectoarelor prestatoare de servicii și agriculturii. Acesta exclude livrările către sectorul de transformare a energiei și către industriile din sectorul energetic (art. 2 pct. 3 din Directiva nr. 2012/27/UE)

⁶În limba engleză «deep renovation»

⁷La data acestui articol textul noii legi, care modifică Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, fusese trimis spre promulgare cu data de 26.04.2013.

⁸A GUIDE TO DEVELOPING STRATEGIES FOR BUILDING ENERGY RENOVATION, BPIE



Centru de sănătate și securitate în muncă
REMEDIA & FORTUNA
 Str. Lt. Av. Grigore Stamatescu, nr. 2, Sector 1, București
 tel: 021-326-7365
 fax: 021-320-4387
 mobil: 0722-258-427
 e-mail: admin@remediadid.ro
 www.remediadid.ro

REMEDIA DID
 HEALTH AND SAFETY WITHIN A SUSTAINABLE GREEN ENVIRONMENT

OCCUPATIONAL SAFETY AND HEALTH SERVICE PROVIDER
 FOR YOUR BUSINESS IN ROMANIA

While we are closely observing the European Agency for Safety and Health at Work (EU-OSHA) recommendations we are providing everything that the law in Romania expects from you in the matter of Occupational Safety and Health

In order for you to,
 JUST SIT BACK AND TAKE CARE OF YOUR BUSINESS