

Eficiența energetică

Investitorii își doresc clădiri care să coste cât mai puțin în exploatare

Clădirile de birouri trebuie să aibă costuri de operare reduse

Interesul pentru implementarea soluțiilor inovatoare și eficiente din punct de vedere energetic în noile proiecte a crescut în mod cert în ultimii ani pe piața construcțiilor din România. Aceasta atât datorită obligativității obținerii de certificate de performanță energetică pentru construcțiile noi, cât și schimbării mentalității unora dintre investitori.

Alex Bătrâneanu, directorul general al companiei de consultanță WSP Group, este de părere că investitorii care au resursele financiare și curajul să dezvolte proiecte noi au o cu totul altă abordare față de cea pe care ar fi avut-o în anii 2007-2008. „Investitorii trebuie să intre pe piață cu o ofertă care să se ridice la nivelul așteptărilor potențialilor clienți, chiriași sau cumpărători, la prețuri competitive în condițiile actuale. Este o provocare pentru toată lumea, de la dezvoltatorul proiectului până la echipa de proiectare și firmele de execuție. Nu este neapărat un lucru rău deoarece rezultatul este «curățarea» sectorului construcțiilor. Nu mai este loc pentru toată lumea, ci numai pentru profesioniști”, subliniază Alex Bătrâneanu.

Investitorii străini ridică ștacheta în performanța energetică

În cazul unui proiect imobiliar nou, beneficiarul trebuie să se gândească de la început în ce clasă energetică vrea să fie încadrată clădirea. Prin urmare, încă din faza de proiect vor fi implementate soluțiile care să satisfacă acest deziderat. În cazul unei clădiri existente trebuie ca beneficiarul să vadă mai întâi unde sunt probleme și ce alternative are pentru a le remedia.

Anca Cristea, director asociat în cadrul WSP Group, ne-a precizat: „Toți beneficiarii își doresc ca imobilele lor să obțină calificativul maxim în privința eficienței energetice, însă acest lucru presupune costuri suplimentare. Prin urmare trebuie găsit un echilibru cost-beneficiu. Dacă investitorul nu este dispus sau nu își permite să implementeze soluții tehnologice de ultimă oră, imobilul poate fi în regulă acum, dar peste zece ani sau mai puțin s-ar putea dovedi că decizia a fost greșită și că trebuie să intervină mai repede decât își planificase”.

Dacă investitorii străini cunosc tendințele la nivel internațional în privința eficientizării energetice și știu ce să ceară, oamenii de afaceri autohtoni sunt mai puțin receptivi la această tendință. „În general, investitorii locali au nevoie de foarte multe argumente ca să fie convinși de necesitatea unor investiții care îmbunătățesc performanța energetică a imobilelor. Așa că investitorii străini au un rol foarte important pe piață, deoarece trasează direcția. Atunci când se ridică ștacheta, toți trebuie să se alinieze, iar pe termen lung se vor vedea efecte pozitive”, este de părere Anca Cristea.

Proprietarii vor fi, de asemenea, motivați să crească eficiența energetică a clădirilor pentru a avea un control asupra ridicării costurilor de administrare. „Piața se orientează, în primul rând, după considerente economice. Niciun investitor nu își dorește o clădire care să coste foarte mult în exploatare. Un minim ar fi ca totul să plece din faza de proiect, să se țină cont inclusiv de amplasarea clădirii și, bineînțeles, elementele constructive care să diminueze consumul energetic: anvelope, izolații, fațade cortină performante energetic, elemente de umbrire mobile



Alex Bătrâneanu, directorul general al companiei de consultanță WSP Group

sau fixe, instalații dimensionate corespunzător”, adaugă doamna Cristea.

În opinia domniei sale, problemele clădirilor existente sunt cauzate în primul rând de faptul că s-a făcut rabat, în perioada de boom imobiliar, pentru ca lucrarea să fie realizată mai repede și mai ieftin. Aceasta se reflectă ulterior în costurile de exploatare. Pot să apară probleme la fațade, izolații, iluminat, ventilație, climatizare, încălzire etc. „Noi suntem chemați, în general, ca un fel de serviciu de urgență, atunci când crește factura la energie. Sunt proprietari care așteaptă până atunci când nu se mai poate”,

subliniază Anca Cristea.

Cumpărătorii vor să controleze consumul energetic al locuințelor

Măsurile alese pentru creșterea eficienței energetice a unei clădiri variază în funcție de tipul clădirii și disponibilitatea beneficiarului de a realiza investiția. Viabilitatea dezvoltării unui proiect pe o anumită direcție este confirmată de studiul de fezabilitate. „În majoritatea proiectelor dezvoltate din fonduri private această etapă de proiectare este însă tratată destul de superficial”, atrage atenția domnul Bătrâneanu.

WSP Group este un furnizor de servicii în domeniul construcțiilor, în principal servicii de consultanță tehnică, de proiectare, auditare și certificare energetică, în conformitate cu metodologia românească și în sistemele internaționale BREEAM și LEED.

Pe segmentul de eficiență energetică, WSP Group a fost implicat în certificarea centrului comercial Sun Plaza și a clădirii de birouri adiacente, din București. Pentru acestea a fost realizată certificarea energetică după metodologia românească. În februarie echipa WSP Group lucra la certificarea centrului comercial în sistem BREEAM. „Este un aspect care te ajută să vinzi un produs și prin care demonstrezi că esti «verde»”, apreciază Anca Cristea, director asociat în cadrul WSP Group.



În sectorul rezidențial se practică izolarea elementelor de anvelopă (fațade, terase) și se folosește tâmplărie termoizolantă. La acestea se adaugă soluțiile de contorizare și reglare a consumurilor energetice prin folosirea de robineti termostatici, becuri economice etc.

Performanța energetică a clădirilor rezidențiale noi este, în general, destul de bună. Îmbunătățiri suplimentare ar putea fi făcute în cazul instalațiilor. Uzual, potențialii cumpărători de apartamente își doresc să aibă un grad cât mai mare de independență, să poată controla confortul locuinței, plătit atît cît consumă, completează doamna Cristea.

Pentru creșterea eficienței energetice în ansambluri rezidențiale poate fi realizat un punct termic propriu, eventual o centrală pe cogenerare. Astfel sunt evitate pierderile din rețeaua de distribuție, tipice sistemelor centralizate de încălzire, iar controlul este îmbunătățit.

Clădirile de birouri trebuie să aibă costuri de operare reduse

Pentru a avea succes pe piață, o clădire de birouri trebuie să aibă o locație bine aleasă (care să asigure, printre altele, vizibilitate și acces la transportul în comun), un concept bazat pe inovație, flexibilitate, dar și transparență cu privire la costurile de exploatare și, nu în ultimul rând, costuri de chirie și exploatare cât mai reduse.

Soluțiile de eficientizare energetică alese depind în foarte mare măsură de înțelegerea importanței obținerii unui consum energetic redus de către investitor, deoarece soluțiile acestea sunt mai costisitoare din punct de vedere al investiției inițiale, iar opțiunile sunt mult mai variate.

„Reabilitarea energetică a clădirilor de birouri este mai dificilă deoarece implementarea soluțiilor este limitată de mulți factori: constructivi, spațiali, economici. Cu toate acestea, numeroși proprietari au înțeles că investiția în reabilitarea energetică a clădirilor pe care le dețin nu reprezintă o pierdere, ci un câștig pe termen lung și, în limita posibilităților de finanțare, au realizat demersuri în acest sens”, relatează directorul general WSP Group.

Pe de altă parte, este mult mai ușor de obținut o performanță energetică bună dacă soluțiile potrivite sunt implementate încă de la început, din faza de proiect, decât să se încerce îmbunătățirea performanței energetice a clădirii pe durata utilizării.

Dintre soluțiile cel mai des implementate la proiectele noi de birouri se remarcă prevederea unor fațade care asigură un consum energetic cât mai redus pentru răcirea sau încălzirea clădirilor, maximizând în același timp utilizarea luminii naturale în defavoarea celei artificiale. De asemenea, adesea sunt implementate sisteme de ventilare naturală și se apelează la surse de energie neconvenționale pentru producerea agenților termici folosiți pentru răcirea și încălzirea diverselor spații.

„Într-unul din cazuri beneficiarul a preferat să dea jos totul până la structura clădirii, pentru a reconstrui imobilul cu materiale eficiente energetic”, a exemplificat doamna Cristea.



Anca Cristea, director asociat în cadrul WSP Group

Centrele comerciale își pot diminua consumul energetic

Pe piața de retail se manifestă tendința de a anexa centrelor comerciale clădiri de birouri, așa cum s-a procedat în București, în cazul AFI Cotroceni, de pe Bulevardul Timișoara și Sun Plaza, de pe Calea Văcărești, precizează Alex Bătrâneanu

Centrele comerciale sunt mari consumatori de energie datorită dimensiunii și mai ales diversității de utilizatori: magazine, restaurante, patinoare etc. (cu impact asupra echilibrării instalațiilor atunci când fiecare utilizator cere altceva). În acest caz pot fi instalate programe BMS (n.r. sisteme de management pentru clădiri), care coordonează nu doar instalațiile, ci și elementele mobile de vitraj, care pot fi programate, de exemplu, să se deschidă pe timpul nopții pentru răcire.

Volumul pieței pe acest segment este însă limitat, deoarece în majoritatea lor centrele comerciale din România au fost construite relativ recent și au suportat îmbunătățiri de-a lungul timpului.

De asemenea, proprietarii de centre logistice pot fi interesați de eficiența energetică, dar într-o măsură mai mică de reabilitarea termică a clădirilor, deoarece, datorită numărului foarte redus de ocupanți, parametrii interiori nu sunt atît de stricți.

Instituțiile de stat nu reprezintă o potențială piață pentru creșterea eficienței energetice a clădirilor. „Pe acest domeniu statul nu este un potențial client. Statul comandă un studiu de fezabilitate în urma căruia rezultă un buget, care în general este foarte mic”, apreciază doamna Cristea.

Rezultatele certificării pot fi diferite în funcție de sistemul de evaluare

Certificarea energetică a unei clădiri se poate realiza fie prin sistemul românesc, prin metodologia de calcul Mc 001/2006 sau prin sistemele internaționale

BREEAM și LEED. Acestea abordează, însă, aspecte diferite. Metodologia românească ia în calcul consumul energetic pentru climatizare, ventilație, încălzirea apei calde menajere și pierderile prin fațade. BREEAM ia în calcul, de exemplu, inclusiv impactul asupra mediului prin sursele de energie regenerabilă utilizate. Din acest motiv apar și discrepanțe în situația în care o clădire este evaluată atît prin metodologia locală cît și cea internațională, explică doamna Cristea.

În sistemul românesc, certificarea energetică este o etapă din auditul de performanță energetică. Pentru clădirile care nu se înscriu în clasa energetică „A” mai urmează o etapă, care reprezintă o analiză făcută de auditor a elementelor și soluțiilor tehnice care ar putea duce la îmbunătățiri. În prezent există obligativitatea existenței certificatului energetic pentru toate clădirile noi, iar pentru clădirile vechi, în momentul în care proprietarii vor să le vândă sau închirieze.

Pe de altă parte, unele dintre clădirile existente nu pot fi aduse în clasa energetică „A”, indiferent de soluțiile implementate, deoarece fondul existent pur și simplu nu permite acest lucru. Specialiștii sunt limitați să lucreze pornind de la ceea ce au, explică doamna Cristea.

România va trebui să se alinieze normelor europene

Directorul general WSP Group privește viitorul construcțiilor eficiente energetic din România cu destul de mult optimism. „În primul rând, nu prea avem de ales: ca membru al Uniunii Europene, România este obligată să se alinieze normelor de proiectare și exploatare a construcțiilor și să reducă impactul asupra mediului pe care construcțiile existente și cele noi îl au. În al doilea rând, România a atras un număr considerabil de jucători respectabili din domeniul construcțiilor, de exemplu din Marea Britanie, Austria și chiar Statele Unite. Activitatea acestora pe piața locală înseamnă deschiderea de noi orizonturi, schimbarea mentalităților, asimilarea de cunoștințe și stimularea competitivității. Mai rămâne ca și cadrul legislativ și normativele să treacă printr-un proces de întinerire, lucru care a început deja dar, din păcate, într-un ritm mult prea lent”.

➤ **Pentru creșterea eficienței energetice în ansambluri rezidențiale poate fi realizat un punct termic propriu, eventual o centrală pe cogenerare. Astfel sunt evitate pierderile din rețeaua de distribuție, tipice sistemelor centralizate de încălzire, iar controlul este îmbunătățit.**