

# Lokale & Grunty

KOMENTARZ

## Droższy zakup to tańsza eksploatacja



ARMAND ANDRONIKOWICZ  
prezes SPS KLIMA

**D**ecydując się na budowę nowego budynku, niejednokrotnie rozważa się różne rozwiązania instalacji klimatyzacji i ogrzewania. Rynek oferuje wiele urządzeń o zróżnicowanym koszcie inwestycyjnym, lawiastor postawiony jest w trudnej sytuacji związanej z wyborem systemu klimatyzacji, wentylacji i ogrzewania (HVAC).

Pierwszy wybór dotyczy kosztów samej inwestycji, drugi – kosztów eksploatacji. Patrząc z perspektywy czasu, rynek coraz bardziej skłania się w stronę systemów porwalających na zmniejszenie kosztów związanych z eksploatacją rozpowszechnianą w ostatnich latach. Rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej są droższe w chwili zakupu, natomiast rekompensują to znacznie mniejszymi kosztami eksploatacji, a należy pamiętać, że około 80 proc. kosztów utrzymania obiektu stanowią właśnie koszty systemów HVAC.

Potencjalni klienci zainteresowani wynajęciem powierzchni biurowej zwracają uwagę nie tylko na czynsz, ale także na koszty eksploatacyjne. Doskonałym rozwiązaniem dla budowanych biurów jest pompa z odzyskiem ciepła, która ma możliwość jednoczesnego grzania i chłodzenia pomieszczeń w jednym budynku. Wykorzystuje ona możliwości dzięki któremu ciepło odzyskane w procesie chłodzenia jednych części budynku ogrzewa inne. Ma to szczególne znaczenie w okresach przejściowych (wiosna i jesień), gdy jedna strona budynku potrzebuje chłodzenia przy jednoczesnym ogrzewaniu części przeciwległej.

Coraz więcej obiektów wyposażonych jest w precyzyjny system rozliczania najemców połączony z urządzeniami HVAC. Pomało możliwe jest także sterowanie jednostkami za pośrednictwem sieci przy pomocy laptopa, iPada czy iPhone'a.

Zmiana przepisów prawa budowlanego sprzymusza konieczność wprowadzania urządzeń zgodnych z zasadą zrównoważonego rozwoju, obciążających niższą energią i kosztami eksploatacyjnymi. Wpływa to również na redukcję emisji CO<sub>2</sub> i związków azotu do atmosfery.

” Rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej są droższe w chwili zakupu, natomiast rekompensują to znacznie mniejszymi kosztami eksploatacji.

Materiał przygotowany przez

**SPS KLIMA**  
Strategic Products and Services

# Czasami norma, czasami luksus

## Klimatyzacja

Wielu deweloperów zastanawia się nad montowaniem instalacji w budowanych obiektach, jednak nie wszystkim to się opłaca



Anna  
Golosa

a.golosa@pjh.pl | 22-250-29-21

Sprzęt regulujący temperaturę w pomieszczeniu instalują przede wszystkim spółki budujące nieruchomości komercyjne i apartamentowce. Na drugim końcu są deweloperzy mieszkań popularnych.

### Wyższy komfort

Najlepiej się sprzedają urządzenia klimatyzujące typu split w wersji scenicznej lub kasztanowej.

– Charakterystyczne jest wysoka klasa energetyczna A+, ponadto w ofercie sterowniki, duże możliwości współpracy z systemami zarządzania budynkami i przyszłością czasu – wymienia Michał Zaleski, kierownik sekcji szkoleń Klima-Therm.

Choć do niedawna klimatyzację montowano przede wszystkim w obiektach komercyjnych, już na dobre zagościła także w budynkach mieszkalnych o podwyższonym standardzie.

– Oferujemy ją we wszystkich apartamentach naszej wrocławskiej inwestycji Złotona Etuda. Instalacja do podpięcia urządzeń klimatyzacyjnych jest gotowa także w krakowskich apartamentach Nowohławska II – zapewnia Zbigniew Juszek, prezes spółki Atal.

Do podłączenia sprzętu regulującego temperaturę przystosowano również część mieszkań w apartamentowcu Grypen w Warszawie, który buduje JW Construction.

– Zastosowanie tego sprzętu będzie także możliwe w lokalach na najwyższej kondygnacji planowanej inwestycji przy ul. Kasprzaka w stolicy – zapewnia Małgorzata Ostrowska, dyrektor pionu handlowego JW Construction Holding.

### Chętnych brakuje

Klimatyzacja to jednak rzadkość w mieszkaniach z segmentu popularnego.

– Rozwiązanie wiąże się nie tylko z wyższą ceną lokum, ale także z dodatkowymi kosztami eksploatacyjnymi w przyszłości, tymczasem sytuacja rynkowa, nacisk na obniżki cen mieszkań oraz popyt na niewielkie lokale z jak największą liczbą pokoi wskazują na to, że klienci, a w konsekwencji także deweloperzy, nie chcą ponosić dodatkowych wydatków – wyraża Waldemar Oleksak, prezesowi sekcji w firmie Immersion.

» **BLIŻEJ STANDARDU:** Choć klimatyzacja w mieszkaniu to nadal luksus, w ciągu kilku lat sytuacja się zmieni ze względu na rosnącą żądność społeczeństwa – uważa Michał Zaleski, kierownik sekcji szkoleń Klima-Therm. (POT. 002)



Na trudność natrafia także zainteresowani instalacją klimatyzatora na własną rękę, ponieważ będą potrzebowali zgody spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej, które udzielić jej niechętnie, podając jako powód niszczenie elewacji.

Zdaniem ekspertów, liczba zainteresowanych sprzętem regulującym temperaturę we własnym M będzie jednak powoli rosła.

– To opłacalne rozwiązanie. Podczas ogrzewania pomieszczenia dobrej jakości klimatyzator zużywa kilka razy mniej energii niż grzejnik elektryczny o podobnej mocy. Poza tym to urządzenie wielofunkcyjne – obniża temperaturę w lecie i podnosi ją zimą. Ponadto może mieć dodatkowe funkcje filtracji, nawilżania lub jonizacji powietrza – tłumaczy Robert Barczak, dyrektor działu nieruchomości mieszkaniowych w Ober-Haus.

dobnej mocy. Poza tym to urządzenie wielofunkcyjne – obniża temperaturę w lecie i podnosi ją zimą. Ponadto może mieć dodatkowe funkcje filtracji, nawilżania lub jonizacji powietrza – tłumaczy Robert Barczak, dyrektor działu nieruchomości mieszkaniowych w Ober-Haus.

### Warunek konieczny

W ostatnich czasach niewiele się natomiast zmieniło na rynku urządzeń wentylacyjnych, w które – zgodnie z prawem – muszą być wyposażone wszystkie obiekty mieszkalne i komercyjne.

W budynkach najczęściej stosuje się nadal wentylację grawitacyjną, a w zamkniętych garażach podziemnych mechaniczną wentylację nawiewno-wywiewną.

– W inwestycjach apartamentowych wykorzystuje się również wentylację nawiewno-wywiewną z rekuperacją, co pozwala poprawić jakość powietrza – tłumaczy Sebastian Krzyżewski, dyrektor działu inwestycji w firmie Dolcas.

” Nacisk na obniżki cen i popyt na małe lokale powodują, że klienci, a w konsekwencji także deweloperzy, niechętnie inwestują w urządzenia klimatyzacyjne.