

# Ekologia może iść w parze z ceną nieruchomości

**INWESTYCJE** | Kryzys pokrzyżował plany wielu deweloperów, którzy chcieli budować energooszczędne osiedla. Na Mazowszu trwa realizacja zaledwie kilku takich projektów.

**DOROTA KACZYŃSKA**

Z danych Home Broker wynika, że aż 78,3 proc. klientów myśli o kosztach utrzymania lokum, szukając mieszkania dla siebie. – Ale niewiele osób może wydać więcej, by zyskać na niższych kosztach utrzymania. Deweloperzy, którzy planują projekty energooszczędne, będą budować raczej domy niż mieszkania. Trudno się temu dziwić, biorąc pod uwagę, że dopłaty w programie Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, wynoszą w przypadku domów 30–50 tys. zł, a w przypadku mieszkań 11–16 tys. zł – mówi Rafał Liponoga z Home Broker.

## Droższy prąd

– W najbliższych kwartałach deweloperzy będą borykać się z innymi problemami niż ekologia. W związku z tym budowę osiedli pasywnych odłożą na później, zwłaszcza że ich realizacja może być droższa nawet o ok. 30 proc. w stosunku do standardowych projektów – uważa Jarosław Jędrzyński, analityk portalu RynekPierwotny.com.

Jarosław Mazur, wiceprezes spółki Elektromont, zajmującej się instalacjami elektrycznymi, twierdzi, że jeśli chodzi o ekorozwiazania, to wypadamy słabo na tle innych krajów unijnych. – Zagraniczni inwestorzy

zdają sobie sprawę, że do budowy lub modernizacji obiektów należy podchodzić z uwzględnieniem kosztów ich późniejszej eksploatacji. U nas świadomość tego jest mniejsza – podkreśla Mazur.

Zdaniem Romualda Kalycioka, prezesa spółki Sunnex, dostarczającej systemy solarne, w ostatnim czasie deweloperzy zaczęli interesować się alternatywnymi źródłami energii. – Tradycyjny prąd ciągle drożeje, więc koszty eksploatacji mieszkań są coraz wyższe. Ponadto ceny zielonych systemów są dziś bardziej atrakcyjne niż jeszcze kilka lat temu – uważa Romuald Kalyciok.

Z badań przeprowadzonych przez spółkę Skanska Residential Development Poland wynika, że zielone rozwiązania to integralna część wymarzonego

mieszkania. Według 87 proc. respondentów idealny dom powinien być energooszczędny.

– Rynek zielonych nieruchomości będzie się w Polsce rozwijać – prognozuje Justyna Biernacka ze Skanska Residential Development Poland.

Lukasz Madej z firmy doradczej ProDevelopment przekonuje, że można sprzedawać lokale niedrogo i jednocześnie oferować w nich zielone rozwiązania.

## Pompy i panele

Na gotowym już osiedlu Kędzierówka w Zalesiu Górnym pod Piasecznem (w której inwestor zastosował m.in. kolektory słoneczne czy rekuperatory do odzyskiwania energii z zużytej wody), segment o powierzchni 75 mkw., na działce

o pow. 200 mkw. kosztuje 340 tys. zł. – Jest to oferta „półpasywna”, gdyż domy zużywać będą ok. 20–30 kWh na mkw. na rok – przekonuje deweloper. Firma ta (Dworek Polski) chce jednak w najbliższych latach wybudować osiedle domów w pełni pasywnych, czyli zużywających najwyżej 15 kWh na mkw. rocznie.

Spółka UBM w projekcie Oaza Kampinos (w podwarszawskich Małocicach) proponuje pompy ciepła, panele solarne, oraz systemy grzewcze i wentylacyjne. Ceny wykończonych domów wolno stojących o powierzchni 214 mkw. sięgają jednak 970 tys. zł. Pierwsze 12 budynków oddano wiosną br. a realizacja kolejnego etapu (13 domów) rusza w przyszłym roku. – Choć panele solarne i piece kondensacyjne zwiększają koszt o 5–8 proc., zwracają się po już po kilkuletniej eksploatacji – zapewnia Peter Wöckinger z UBM.

Z kolei w Wawrze na Dobrym Osiedlu spółka Bronowscy Zielińscy zastosowała do budowy domów m.in. zwiększoną o 50 proc. izolację ścian i nowoczesne okna, co – jak zapewnia deweloper – obniży koszty eksploatacji o ok. 30 proc. Z 22 domów, które są już prawie gotowe, 12 czeka na nabywców. Budynki o pow. ok. 200 mkw. na 600-metrowych działkach kosztują 875 tys. zł.

Na Żoliborzu, przy ul. Krasieńskiego, na początku 2014 r., spół-



♦ W Parku Ostrobramska mkw. lokalu kosztuje 6–8,5 tys. zł



♦ Na osiedlu Kędzierówka ceny domów zaczynają się od 340 tys. zł

ka Fort Krasieńskiego odda energooszczędne osiedle wielorodzinne. Ceny mieszkań o pow. 34–109 mkw. wahają się od 7,8 do 9 tys. zł za metr. – Jak na tę dzielnicę, są to porównywalne projekty – uważa Anna Papiernik z redNet Property Group. Dodaje, że zainteresowanie ofertą jest umiarkowane. Od kwietnia br. do dziś sprzedano 8 z 70 mieszkań.

Z kolei Skanska Residential Development Poland proponuje zielone rozwiązania na osiedlu Park Ostrobramska, na Pradze-Południe. Mieszkania kosztują 6–8,5 tys. zł za mkw.

W pierwszym etapie w dwóch budynkach powstanie 298 mieszkań, od 27-metrowych kawalerek po pięciopokojowe lokale o pow. 127 mkw.

– Sprzedajemy pierwszy etap projektu. Do tej pory znaleźliśmy nabywców na 75 mieszkań – wyliczają przedstawiciele dewelopera. Zakończenie budowy pierwszego etapu zaplanowane jest na koniec 2013 r.

Energooszczędna technologia będzie też uwzględniona w innym projekcie dewelopera, na osiedlu, którego budowa ruszy w III kw. 2013 r., przy ul. Jaśminowej na Mokotowie. ■

## OPINIA

**Dariusz Koc**

Krajowa Agencja  
Poszanowania Energii

Deweloper zapytany, czy interesował się budownictwem pasywnym, odpowie, że tak. Znajdzie jednak sto powodów dla wytłumaczenia, że energooszczędny dom to mocno nieuzasadniona ekstrawagancja i dodatkowe koszty. Doda również, że klienta nie interesuje standard energetyczny.

## DLA „RZ”

Jest to jednak gra, w której poza zdobyciem klienta deweloper chce uzyskać jak najwyższą marżę. A nie służy temu perspektywa obarczenia klienta kosztem podwyższenia standardu energetycznego. Takiemu podejściu sprzyja również recesja na rynku budowlanym. Warto jednak zauważyć, że w Polsce już powstały osiedla z budynkami energooszczędnymi czy pasywnymi, choć nieliczne. ■