

Jak ladí energetické úspory a development?



Author: Petr Bým | Published: 04.06.2015

Jedním z ekonomických argumentů zastánců nízkoenergetického stavění je zaměstnanost, respektive práce pro domácí, většinou stavební firmy. „Šance pro budovy už spočítala, že programy na podporu energeticky úsporných budov dokáží za třikrát méně peněz zaměstnat až třikrát více lidí než dostavba Temelína, a to téměř ihned a výhradně v českých firmách a napříč celou republikou,“ tvrdí Petr Holub z ŠpB. Pohled developerských stavebníků je odlišný, energetické úspory nepovažují za významný impuls výstavby, nicméně hlavní výhrady mají k implementaci úspor prostřednictvím „imperativních“ zákonů. „Trh sám postupně směřuje k energeticky úspornějším stavbám, a to jen na základě konkurenčního boje bez nutnosti jakýchkoli legislativních nařízení.“ říká Milan Jankovský z Central Group a dodává: „Sektoru stavebnictví a developmentu taková legislativa nijak nepomůže, ten je tažen především poptávkou po nemovitostech, makroekonomickým vývojem a dostupností hypoték.“

Nízkoenergetický luxus?

Ještě vyhroceněji energetické úspory, respektive jejich podporu ze strany státu, respektive EU, vidí Evžen Korec. „Požadavek Unie na postupné snižování energetické náročnosti prostřednictvím zavedení normy vyžadující stavbu energeticky úsporných budov je dalším příkladem toho, že unijní úředníci rozhodují o něčem, čemu vůbec nerozumí, a jsou pod tlakem lobbistů,“ tvrdí šéf Ekospolu a pokračuje ve stejném duchu: „Nízkoenergetickou výstavbu za akcelerátor developmentu určitě nepovažuji, protože kvůli němu z trhu zmizí nejlevnější byty, které nyní tvoří hlavní páteř prodeje nových bytů.“

Právě nutnost zvyšovat ceny kvůli náročnější výstavbě a dražším technologiím pro provoz domácí development kritizuje nejvíce - vpsledku totiž tyto náklady mohou eliminovat předpokládané nižší výdaje za teplo. Společnost Trigema nedávno tento argument doložila i výpočty - stejně hypotetickými jako jsou odhady úspor -, přičemž Marcel Soral tato čísla převedl i do lapidárního jazyka: „Servis luxusního mercedesu prostě vyžaduje podstatně vyšší náklady než provoz fabie.“ A podle něj nízkoenergetické domy se svými náročnějšími technologiemi takovým luxusem jsou.

Bič nebo plácačka?

Vlastní princip energeticky úsporných budov přitom sám o sobě samozřejmě špatný není - konstatuje Evžen

Korec a samozřejmě nejen on. Tato nezpochybnitelná skutečnost také značně oslabuje kuloárové výtky na adresu asociací, jako je CzGBC či Šance pro budovy, že jsou prostě jen vehiklem pro akceleraci odbytu minerální vlny, rekuperačních jednotek atd. Ostatně jejich členy jsou přímo i někteří developeři - a s potřebou spořit energii skutečně nemůže polemizovat nikdo.

Rozpory mezi developmentem a promotéry nízkoenergetického stavění tak nejsou ani tak meritorní, jako spíše procesní. Jinak řečeno: rozpory jsou v tom, jak k nižším účtům za otop a teplou vodu dojít. Zatímco development zjevně preferuje spíše přirozenou či tržní cestu, nízkoenergetická lobby pléduje pro státem předepsanou povinnost. „K vyšším energetickým a vůbec ekologickým standardům se můžete dostat buď pod tlakem poptávky, nebo bičem v podobě norem. První v Česku moc nefunguje, takže musí ke slovu přijít legislativa,“ řekl v roce 2012 v rozhovoru pro SF Jan Řežáb, protagonista developerské společnosti JRD, která je na nízkoenergetické stavění zaměřena od prvopočátků své existence. Letos k tomu ale dodává: „Hlavně v oblasti bytových domů je ovšem naše současná legislativa, ať už jde o tu ´nulovou´ normu či implementované požadavky EU, spíše plácačkou na mouchy než bičem!“

Klíčová je stále cena!

Ať už přísně nebo příliš shovívavě, energetické normy české stavebníky k úsporám a vyšším standardům vedou. Trh sám je na to ve své podstatě zřejmě příliš „mladý“, ekologické myšlení je ostatně nejen u nás nepochybně hodně závislé na celkovém bohatství společnosti. „Naši klienti vnímají nízkoenergetický standard spíše jako bonus nebo prostě další parametr výběru. Nejedná se ale o kritérium, které by jejich výběr ovlivňovalo zásadním způsobem. Naprosto klíčová je stále vstupní pořizovací cena nemovitosti!“, poukazuje Petr Fanta ze společnosti CODECO na zatím převládající cenové tlaky. Jeho kolegové tvrdí totéž. A mají zároveň obavu, že větší tlak na energetickou pilu by přinesl vzestup cen a následně pokles - v posledních letech slibně rostoucího - prodeje. A pak možná i opětý pokles objemu stavebních prací, který v uplynulých letech klesl o celou třetinu. Což je přesně opak toho, co tvrdí promotéři energetických úspor, ti naopak v jejich akceleraci vidí pro stavební sektor velké příležitosti a šance. Pravda bude asi jako obvykle někde uprostřed a vlastně právě to se u nás děje: trh doplňuje státní regulace a vice versa. Argument „energetické“ akcelerace výstavby ale přesto zatím nezní příliš pádně. „Objem výstavby nízkoenergetický trend včetně příslušné legislativy ovlivňuje minimálně,“ říká ostatně i J. Řežáb, náš největší stoupenec energetických úspor v budovách, a dodává: „Ale rozhodně má velký vliv na zvyšování kvality staveb z pohledu úspor energií a zdravějšího vnitřního prostředí.“

Foto: Matthew Bowden

04.06.2015 08:00, Petr Bým