

## **ΚΤΙΡΙΑ ΜΕ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ: ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ (Μάιος 2008)**

**Συγγραφέας:** ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ ΚΑΡΑΒΑΣΙΛΗ

Η Ελλάδα, μετά από πολυετείς καθυστερήσεις και αφού καταδικάστηκε τον Ιανουάριο του 2008 από το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο, ενσωματώνει στο εθνικό της δίκαιο την οδηγία 91 του 2002 για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων.

Το 2009 αναμένεται να κάνουν εμφάνιση στην κτηματαγορά κτίρια που θα καταναλώνουν μέχρι και 50% λιγότερη ενέργεια για θέρμανση, αφού, μόλις ολοκληρωθεί και το θεσμικό πλαίσιο για την ενεργειακή επιθεώρηση των κτιρίων, σειρά μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας θα αρχίσουν να εφαρμόζονται σε παλαιές και καινούργιες οικοδομές (εφόσον βεβαίως η οδηγία εφαρμοστεί και δεν μείνει στα χαρτιά, όπως η προηγούμενη του 1993).

Σύμφωνα με την οδηγία, που αποσκοπεί στην αντιμετώπιση των κλιματικών αλλαγών, όλα τα καινούργια ακίνητα και όλα τα παλαιά 1.000 τ.μ. και άνω που ανακαινίζονται, προκειμένου να πωληθούν και να ενοικιαστούν θα πρέπει να έχουν εφοδιαστεί με το λεγόμενο Πιστοποιητικό, το οποίο θα τα κατατάσσει στην ανάλογη ενεργειακή κλίμακα, όπως και η ενεργειακή κατάταξη των ηλεκτρικών συσκευών. Όσο υψηλότερη θα είναι η ενεργειακή κατάταξη, τόσο υψηλότερη αξία θα έχει το ακίνητο, κάτι που θα φέρει ανατροπές και στο real estate, όπως συνέβη και σε όλες τις χώρες που έχει εφαρμοστεί.

Η εφαρμογή της οδηγίας στη χώρα μας αναμένεται να προσφέρει πολλαπλά οφέλη ιδιαίτερα από την εξοικονόμηση ενέργειας που θα επιτευχθεί από τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των υφιστάμενων κτιρίων, όπου υπάρχει μεγάλο ανεκμετάλλετο δυναμικό, καθότι το 89% αυτών έχουν κατασκευασθεί πριν από το 1980, ημερομηνία εφαρμογής του Κανονισμού Θερμομόνωσης και θερμικά είναι εντελώς απροστάτευτα.

Παράλληλα, η Ελλάδα είναι μια πολύ σπάταλη ενεργειακά χώρα. Ένα ελληνικό νοικοκυριό καταναλώνει ετησίως για θέρμανση, κλιματισμό και ζεστό νερό ενέργεια ίση με 61 GJ (γιγατζάουλ), ποσότητα που ξεπερνά την αντίστοιχη στο Βέλγιο και την

Τσεχία και είναι σχεδόν ίση με αυτήν της Ολλανδίας, παρ' ότι οι χώρες αυτές έχουν βαρύτερο χειμώνα[1]. Επίσης είναι σχεδόν 30% υψηλότερη από αυτήν που καταναλώνει η μεσογειακή Ισπανία και περίπου διπλάσια από εκείνη της Πορτογαλίας. Το 59% του συνολικού ενεργειακού φορτίου στην Ελλάδα δαπανάται για τη θέρμανση των χώρων, όταν σε άλλες χώρες τα ποσοστά είναι πολύ χαμηλότερα[2]. Από κάθε τετραγωνικό μέτρο δομημένης επιφάνειας παράγονται 12-13 τόνοι διοξειδίου του άνθρακα, του πιο σημαντικού από τα αέρια που ευθύνονται για το φαινόμενο του θερμοκηπίου και τις κλιματικές αλλαγές.

Οι «επιδόσεις» αυτές είναι υψηλότερες από αυτές όλων των άλλων μεσογειακών χωρών αλλά και πολλών βορειότερων, όπως η Νορβηγία, η Γερμανία, η Αυστρία και η Βρετανία[3]! Μόνο με τη θερμομόνωση όλων των παλαιών κτιρίων μπορεί να επιτευχθεί 42% εξοικονόμηση ενέργειας[4]. Με πρόχειρους υπολογισμούς το κόστος των επεμβάσεων βελτίωσης στη θερμομόνωση και τους λέβητες θα είναι τέτοιο που η απόσβεσή του θα γίνεται από την εξοικονόμηση ενέργειας σε διάστημα 6-7 ετών. Εκτιμάται[5] επίσης ότι μια μέση πολυκατοικία 14 διαμερισμάτων που δαπανά για θέρμανση 5 τόνους πετρέλαιο τον χρόνο, με τα κατάλληλα μέτρα θερμομόνωσης μπορεί να μειώσει την κατανάλωσή της σε 2,5 τόνους. Δηλαδή, με τις τρέχουσες τιμές πετρελαίου θέρμανσης, αντί για 4.000-4.500 ευρώ που πλήρωσαν φέτος οι κάτοικοί της, θα μπορούσαν να πληρώσουν 2.000-2.500 ευρώ. Όσο για το κόστος έκδοσης του Πιστοποιητικού, η εμπειρία των χωρών που εφαρμόζουν την οδηγία, δείχνει ότι δεν υπερβαίνει τα 300-400 ευρώ.

Η εμπειρία από το εξωτερικό (Δανία, Αυστρία, Γερμανία, Ισπανία, Πορτογαλία κ.ά.) έδειξε ότι οι κατασκευαστές έχουν απολύτως προσαρμοσθεί και εφαρμόζουν κατά γράμμα την οδηγία, γιατί έχουν σημαντικό κίνητρο, ώστε οι νέες οικοδομές να είναι ενεργειακά αποδοτικές, δηλαδή σωστά μονωμένες, που ενσωματώνουν καινοτόμα δομικά υλικά, συστήματα και τεχνολογίες («ψυχρά» υλικά που δεν απορροφούν ενέργεια, κουφώματα, διπλά τζάμια, συστήματα φυσικού φωτισμού και αερισμού- ψύξης- θέρμανσης- κλιματισμού με χαμηλές απώλειες ενέργειας, συστήματα φωτισμού υψηλής απόδοσης, αυτοματισμοί λειτουργίας, κ.λπ.).

Στην Ισπανία, την Πορτογαλία, το Βέλγιο και αλλού, για να έχουν κίνητρα οι ενδιαφερόμενοι να μειώσουν σημαντικά την ενεργειακή σπατάλη των κτιρίων, δόθηκε σειρά φοροαπαλλαγών (μείωση του ΦΠΑ, πάγωμα ή και μείωση των αντικειμενικών αξιών), αλλά και τραπεζικά δάνεια για ενεργειακές παρεμβάσεις στο κτίριο κ.ά.

Η Ελλάδα πρέπει να πάρει δραστικά μέτρα και να θεσπίσει σειρά κατάλληλων οικονομικών κινήτρων, ώστε να είναι πιο αποτελεσματική η εφαρμογή της οδηγίας, γιατί όσο καθυστερεί το κόστος για τη χώρα μας είναι ανυπολόγιστο. Εάν εφαρμόσει την οδηγία μπορεί η χώρα να εξοικονομεί ετησίως περί τα 300 εκατ. ευρώ[6]. Η εφαρμογή της στα περίπου 200.000 κτίρια που στεγάζουν υπηρεσίες του ευρύτερου δημόσιου τομέα θα επιφέρει εξοικονόμηση σχεδόν 100 εκατ. ευρώ, δηλαδή 30% του συνολικού οφέλους[7]. Αυτό θα ευνοήσει ιδιαίτερα τον κατασκευαστικό κλάδο και θα αναζωογονήσει την κτηματαγορά με την αναθέρμανση της οικοδομικής δραστηριότητας, που θα κατευθυνθεί σε ανακαινίσεις υφιστάμενων κτιρίων με σκοπό τη βελτίωση της ενεργειακής τους απόδοσης.

Το άρθρο δημοσιεύθηκε στο «Δαίμων της Οικολογίας», τ. 81 στις 11 Μαΐου 2008, σ. 4.

[1] Πρόσφατα στοιχεία της Eurostat.

[2] Σύμφωνα με τον καθηγητή του Πανεπιστημίου Αθηνών Μάνθο Σανταμούρη.

[3] Πρόσφατα στοιχεία του Ευρωπαϊκού Οργανισμού Περιβάλλοντος.

[4] Σύμφωνα με μελέτη της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, στο πλαίσιο το Σχεδίου Δράσης για την ενεργειακή αποδοτικότητα.

[5] Έρευνα δημοσιογράφου Γιώργου Φιντικάκη στην εφημερίδα «ΤΑ ΝΕΑ», Σάββατο 29 Μαρτίου 2008.

[6] Σύμφωνα με μελέτη που έκανε το Κέντρο Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΚΑΠΕ) το 2005.

[7] Σημειωτέον ότι, όταν δημοσιοποιήθηκε η μελέτη το 2005, οι τιμές του πετρελαίου ήταν 50- 60 δολάρια το βαρέλι. Αν μια παρόμοια μελέτη γινόταν σήμερα με την τιμή του πετρελαίου στα 100 δολάρια/βαρέλι, θα κατέληγε σε οικονομικές απώλειες 500-600 εκατ. ευρώ...