Dochází k rehabilitaci panelových domů?

Realitní trh, stejně tak i společnost rozděluje bytové domy na paneláky a ty ostatní. Ze svého okolí můžu potvrdit, že (bohužel) tato klišé bez přemýšlení přejímá i mladá generace. Ale časy se mění, domy se revitalizují a možná v blízké době se rozdělení změní na domy nové, revitalizované a paneláky (nerevitalizované). Aniž to bylo jakýmkoliv záměrem organizátorů, Energetická liga (EL), která porovnává kolem čtyř set objektů, rehabilituje v očích veřejnosti panelové domy.

Z porovnání účastněných domů (panelové a nepanelové) je patrné, že revitalizované panelové domy srdnatě sekundují nově postaveným domům, které by měly mít nízkoenergetické parametry tak říkajíc v rodném listě. Staré dobré paneláky po zateplení totiž svými tepelně-izolačními vlastnostmi mnohdy předstihují i nově postavené domy.

Nejlepší panelový dům ročníku 2013 Energetické ligy (SVJ Nechvílova 1820-22, P-4) má lepší tepelné vlastnosti než nejlepší nově postavený (a soutěže se účastnící) dům nepanelový. Absolutní vítěz soutěže (Klíčovská 787, P-9) je „letitý" nepanelový dům, revitalizovaný stejným způsobem, jakým se provádí revitalizace panelových domů.

Dá se říci, že kvalitně revitalizované paneláky mají oproti nové výstavbě pouze jednu hlavní nevýhodu (opominemeli nepříjemné vrtání do panelu): nedostatek parkovacích míst. Ovšem přinášejí řadu výhod. Předností je nízká cena bytu a díky mnoha rokům provozu, již vychytané a odstraněné nedostatky stavby.

Bytová družstva a SVJ, která do projektu šla, dosáhla kouzla nechtěného par excelence. Cílem EL bylo zmapovat situaci objektů po velké revitalizační vlně, která byla utlumena zastavením některých dotačních programů. Ovšem zjištěná skutečnost předčila jednoznačně očekávání. Dá se říci, že čím více domů se do soutěže zapojí, tím lepší budeme mít všichni představu o stavu našeho bydlení. Již dnes dostávají organizátoři Energetické ligy řadu dotazů od výborů SVJ, které se soutěže účastní, co udělat pro zlepšení parametrů jejich domů.

Všechno toto hezké povídání má jednu vadu na kráse, a sice tu, že hovoříme o Praze, popřípadě o Středočeském kraji. Možná, že v jiných regionech staví nové bytové domy s lepšími parametry, možná že v některých krajích provádějí ještě kvalitnější revitalizaci panelových domů, ale my o tom nevíme.

Velmi užitečné je srovnávání domů v rámci jedné ulice, nebo jednoho sídliště, kde probíhala výstavba ve stejné době a stavěly se stejné typy domů. A rozdíly bývají někdy opravdu zásadní. To už potom opravdu nelze házet paneláky do jednoho pytle. To už je o přístupu vlastníků k jejich největšímu (nebo jednomu z největších) majetku.

Jestliže magickou hodnotu 50 kWh/m^2, která je limitní hranicí pro kategorii nízkoenergetického domu, vloni dosáhlo (podle výsledků EL) 27 panelových a 8 nepanelových domů, letos je to již 36 panelových a 16 nepanelových domů (tzn. cca 13 % ze všech zúčastněných). Přitom je třeba mít na paměti, že tohoto výsledku bylo dosaženo při o 4 % horších klimatických podmínkách uplynulého roku.

A to nejpodstatnější na konec: parametr nízkoenergetického bydlení jistě bude v budoucnosti nepřehlédnutelným faktorem pro určení tržní ceny nemovitosti!

Dušan Balaja, I. RTN
www.energetickaliga.cz.