



Министерство охраны природы РА
Министерство градостроительства РА



Empowered lives.
Resilient nations.

Проект ПРООН-ГЭФ/00059937 «Повышение энергоэффективности зданий»

Социологическое исследование существующего состояния энергоэффективности многоквартирных домов

Ширакский марз РА, г. Гюмри, квартал “Муш-2”

Предисловие

При содействии и софинансировании проекта ПРООН/ГЭФ «Повышение энергоэффективности зданий» (далее - “Проект”) предусматривается осуществить строительство многоквартирного жилого дома в зоне землетрясения в целях демонстрации потенциала энергоэффективности и эффективного вложения средств при интегрированном проектировании жилых домов.

В связи с предусмотренными Проектом работами, возникла необходимость сбора соответствующей информации о новостройках, а также исследования мнения жителей об энергоэффективности домов и их подходы к решению вопросов по его повышению. Учитывая, что строительство предусмотренного в Ахуряне пилотного здания будет осуществляться с применением аналогичных технологий и ограждающих конструкций, что и в г.Гюмри, социологическое исследование было проведено в 5-и многоквартирных домах (новостройках) квартала “Муш-2” г. Гюмри.

По состоянию на март 2011 г. в г.Гюмри построено 38 домов, значительная часть которых уже заселена, в том числе социально необеспеченными семьями.



Модель новостроек квартала “Муш-2”



Строящийся многоквартирный дом в квартале “Муш-2”

Социологическое исследование было проведено общественной организацией «Третья природа». Информация собиралась методом проведения опроса жителей. Опрос был проведен в 94 квартирах 5-и домов (новостроек) квартала “Муш-2” г. (общее количество квартир составляет 204, из которых в отопительный период 2010-2011гг. были заселены 134).

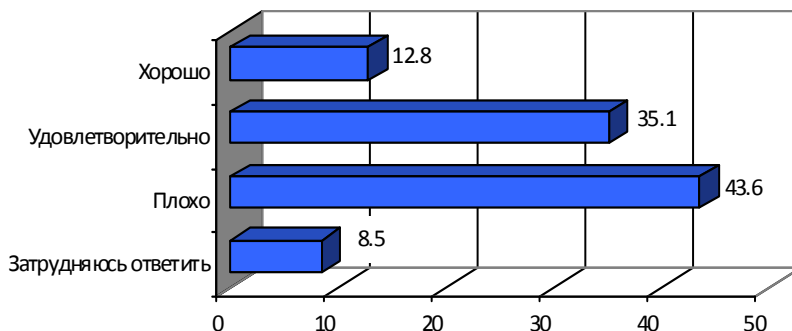
Для сравнения некоторых показателей опрос был проведен также в 22 квартирах одного старого жилого дома (всего 56 квартир, из которых в отопительный период 2010-2011гг. были заселены 39).

Собранные данные и основные результаты исследования будут учтены при интегрированном проектировании и строительстве пилотного здания в Ахуряне.

Основные выводы

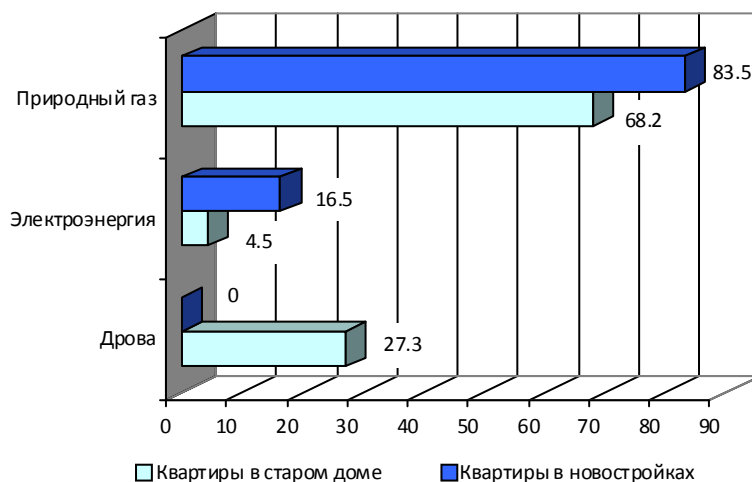
Анализ собранной информации и результаты опроса жителей новостроек квартала “Муш-2” позволяют сделать следующие основные выводы:

1. Оценка жителями качества строительства домов “хорошо” (примерно 12,8% опрошенных) и “удовлетворительно” (35,1%) в сумме незначительно превышает оценку “плохо”. Основное недовольство жителей связано с отсыреванием стен (46,8%), потолков (18,1%) и окон (60,6%) квартир.



2. В 22,3% квартир жителями были осуществлены работы по ремонту и реконструкции, связанные с повышением энергоэффективности. В основном эти работы были направлены на ремонт системы отопления (33,3% общего объема работ), а также переустановку индивидуальных отопительных котлов (также 33,3%). Меньшая доля (от 10 до 14%) приходится на ремонт окон, оштукатуривание стен, увеличение количества отопительных радиаторов и/или их секций.

3. Изначально в домах для отопительных целей были установлены индивидуальные газовые котлы. Тем не менее, в новостройках 16,5% квартир отапливались электроэнергией. Остальные квартиры (83,5%) отапливались природным газом, при этом 78% квартир – установленными индивидуальными газовыми котлами, и лишь небольшая часть квартир (5,5%) - газовыми плитами. В старом доме того же жилого квартала в отопительных целях применялись также дрова (27,3%).



4. В новостройках удовлетворенность жителей системой отопления имеет достаточно высокий положительный показатель: 29,7% удовлетворены, и 54,9% удовлетворены частично. Недовольство в основном связано с размером платы за израсходованный газ (64,9%), а также недостаточным количеством отопительных радиаторов и их отсутствием в прихожей, т.е. неравномерным отоплением квартиры (23,1%).

5. Из общего количества отапливаемых квартир 11% отапливались частично. При этом 60% частично отапливаемых квартир – однокомнатные квартиры, где проживают социально крайне необеспеченные семьи. В этих квартирах отапливалась только кухня или только комната. Средняя отапливаемая площадь в новостройках из расчета на 1 квартиру составила 51 кв.м.

6. В отопительный период внутренняя температура в квартирах составляла от 7 до 24 °С. Преобладающая температура составляла от 17 до 18°С (40,7%) и от 15 до 16°С (28,6%). На лестничных площадках постоянно наблюдалась положительная температура.

7. Средняя продолжительность отопительного периода составляла 5,3 месяца, а в течение суток наиболее распространенный период работы системы отопления составил от 3 до 12 часов.

8. В новостройках нагревание воды для бытовых целей в основном осуществлялось индивидуальными газовыми котлами (86,2%), а в старом доме для этого в большей мере использовалась газовая плита (45,5%).

9. В отопительный период среднемесячный расход газа в отапливаемых квартирах на 1 кв.м общей площади составил примерно 1,5 куб.м (198 драм/кв.м). Тот же показатель по электроэнергии составил примерно 2,45 кВтч (73,5 драм/кв.м). Из расчета на 1 квартиру (средняя отапливаемая площадь 51 кв.м) среднемесячная плата за израсходованный газ составляет более 10 000 драм, а за электроэнергию – примерно 3 800 драм.

10. Предпочтение жителей было отдано лишь одному варианту отопления – индивидуальным газовым котлам (86,2%). В причинах чаще всего указывались возможность регулирования потребления тепла, а также чистота и безопасность работы системы.

11. В новостройках основной возможностью сокращения расходов на отопление жители считают установку в квартирах более качественных окон и дверей (26,6%) и увеличение количества отопительных радиаторов, включая также установку их в прихожей (17%). В старом доме жители считают важным теплоизоляцию квартир (31,8%), включая установку качественных окон и дверей (50,0%), теплоизоляцию подъездов и лестничных клеток (90,9%).

12. Выявлена необходимость повышения информированности жителей многоквартирных домов в вопросах энергосбережения и энергоэффективности. С этой целью была разработана информационная брошюра “Экономьте энергию. Советы по энергосбережению и энергоэффективности многоквартирных домов”, которая с соответствующими разъяснениями была предоставлена жителям.



Проведение опроса жителей новостроек в квартале “Муш-2” (НПО “Третья природа”)

Предложения

1. Индивидуальные отопительные системы желательно предусматривать с учетом равномерного распределения тепла в квартирах. Необходимо предотвратить действия жителей, связанные с переустановкой котлов и строительством новых дымоотводящих труб. Предлагается рассмотреть варианты улучшения работы централизованной дымоотводящей трубы.



*Заселенный многоквартирный дом
в квартале "Муш-2"*

2. В проектах по энергоэффективности многоквартирных домов в процессе проектирования и строительства пилотных зданий отдавать предпочтение варианту централизованного отопления для представления всех преимуществ этой системы. Осуществление централизованного отопления основано на принципе принятия жителями коллективных решений, что в свою очередь может стать стимулом для нового, эффективного подхода в управлении и эксплуатации общей долевой собственности в многоквартирном доме.

3. С помощью специальных компьютерных программ осуществить оценку энергоэффективности и сравнительный анализ строящихся домов в Ахуряне, где при содействии Проекта предусматривается строительство энергоэффективного многоквартирного пилотного здания, и существующих зданий того же типа в Гюмри.

С применением компьютерных программ будет также возможно разработать бизнес-проекты по повышению энергоэффективности существующих многоквартирных домов общины. Эти бизнес-проекты потребуют небольшое вложение денежных средств, однако будут иметь ощутимые положительные результаты и короткий срок окупаемости. При этом местным органам самоуправления представится возможность рассмотреть возможности общины для реализации этих проектов, включая привлечение кредитных средств и участие жителей.