

Grube ściany nie znaczą, że zimą będzie cieplej

22 MARCA 2018 • 5 MINUT CZYTANIA



Czy grubsze, np. ceglane, ściany zawsze zapewniają lepszą izolację termiczną? Zdecydowanie nie, a tego, jak przepuszczają zimno, nie warto brać na wiarę. Gołym okiem także nie da się tego sprawdzić.

Postęp w budownictwie doprowadził do tego, że ściany zewnętrzne nowych budynków są kilkakrotnie cieńsze niż w kamienicach. Mimo to wciąż popularne jest przekonanie, że grubsze ściany zapewniają skuteczniejszą izolację termiczną. W rzeczywistości 10 cm styropianu może mieć lepsze właściwości izolacyjne niż półmetrowa ściana z cegły, a większość starszych budynków jest daleka od spełnienia aktualnych norm i wymaga kosztownej termomodernizacji. Tak naprawdę tego, czy ściany przepuszczają zimno, nie da się sprawdzić gołym okiem – potrzebny jest profesjonalny sprzęt na czele z kamerą termowizyjną.

Polacy wierzą w cegłę

Cegła jest jednym z najstarszych wykorzystywanych do dziś wynalazków ludzkości – pierwsze ceglówki pojawiły się już ponad 7 tys. lat temu na terenie dzisiejszej Turcji. Podczas dziewięciu tysięcy lat swojego istnienia zmieniała się forma, kształt oraz metody produkcji cegły. Nie zmieniło się jednak to, że cegła była głównym materiałem dla budynków i pomimo narastającej konkurencji – pozostaje nim do dziś.

Stąd zapewne przywiązanie do cegły oraz powszechne przekonanie o powiązaniu grubych murów z ich „nieprzepuszczalnością”. Objawem tego przesądu jest wiara, że grube mury zapewniają dobrą izolację termiczną, niezależnie od tego, czy budynek posiada termoizolację czy nie. Aktualnie stosowane wielowarstwowe materiały w wielu wypadkach dają jednak dużo lepsze efekty izolacyjne przy istotnie cieńszej konstrukcji.

Kupując mieszkanie, warto zainteresować się izolacją termiczną

Zgodnie z danymi Eurostatu ogrzewanie odpowiada w Polsce za 55 proc. kosztów utrzymania mieszkania. Roczne wydatki rodziny z dwojką dzieci na energię w mieszkaniu to około 1400 euro, miesięcznie daje to wydatek na poziomie 500 zł.

Kwestia izolacji, która jest bezpośrednio powiązana z kosztami ogrzewania budynku, powinna być istotna dla kupujących mieszkania zarówno na rynku wtórnym, jak i pierwotnym. W przypadku nowych budynków deweloper w prospekcie powinien poinformować, z jakich materiałów zostanie wykonany budynek, i dotrzymać tego zobowiązania. Oczywiście jest to tylko zobowiązanie dewelopera, a nie opis rzeczywistości. Gdy jednak okaże się, że materiał ścian jest inny, niż obiecywał deweloper, nabywca mieszkań zawsze może wytknąć taką wadę podczas odbioru technicznego mieszkania i (w skrajnej sytuacji) odstąpić od umowy deweloperskiej.

Inaczej wygląda sytuacja na rynku wtórnym, gdzie właściciel ma istotną przewagę informacyjną nad kupującym. Posiada on wiedzę o tym, ile w przeszłości płacił za ogrzewanie, jakiej jakości izolacja została zamontowana, oraz jakie remonty zostały przeprowadzone, podczas gdy kupujący może tylko zaufać zapewnieniom sprzedawcy. Na rynku wtórnym można oczywiście „zerknąć” na przyszłe rachunki za ogrzewanie, stanowią one jednak dość niepewne źródło informacji – w wielu budynkach płatność za ogrzewanie jest dokonywana w systemie zaliczkowym z wyrównaniem rocznym, dlatego miesięczna informacja o kosztach nie daje pełnego obrazu sytuacji.

Jak sprawdzić izolację zamontowaną w budynku?

W przypadku wielu bloków z okresu od lat 40. do 90., zwłaszcza wykonanych w technologii wielkiej płyty, już na pierwszy rzut oka widać kolorową,

pstrokatą elewację kryjącą pod sobą grubą warstwę styropianu. Oczywiście poza stwierdzeniem istnienia samego styropianu warto dowiedzieć się od właściciela lub w zarządzie wspólnoty, jakiej jakości styropian lub wełna mineralna zostały użyte do izolacji budynku – najważniejszym parametrem jest tu współczynnik przewodzenia ciepła (λ), wyrażany w jednostce wat na metr i kelwin. Zazwyczaj dla nowych materiałów ten współczynnik mieści się w przedziale od 0,03 do 0,045 W/(mK) – niższa wartość jest lepsza i oznacza mniejszą przepuszczalność ciepła.

Warto wiedzieć, że dla zwykłego muru z cegieł współczynnik λ może wynosić aż 0,9 W/(mK) – kupno mieszkania w kamienicy bez jej termomodernizacji może być ryzykowne z punktu widzenia rachunków za ogrzewanie. Wbrew pozorom nie zawsze przy remoncie kamienicy dokonuje się termoizolacji. Powody są najróżniejsze, ale zazwyczaj sprowadzają się do kosztów: termomodernizacja kamienic z uwagi na ich historyczną wartość musi być poprzedzona planami, a użyte materiały spełniać wymagania konserwatora.

Do czego przyda nam się kamera termowizyjna?

Tak naprawdę trudno jednak ocenić przepuszczalność ścian budynku „na oko”. W praktyce najbardziej pomocnym sposobem na ocenę, czy z naszego mieszkania nie ucieka ciepło, jest „kamera termowizyjna” – specjalistyczne urządzenie, którego warto użyć przy zakupie mieszkania, szczególnie na rynku wtórnym. Kamera termowizyjna to koszt od kilku do kilkudziesięciu tysięcy złotych, a jej używanie wymaga profesjonalnego przeszkolenia; dlatego zakup kamery w celu samodzielnego przeglądu technicznego wydaje się mało sensownym krokiem.

Na rynku istnieje jednak kilka firm oferujących usługi przeglądów technicznych mieszkań z wykorzystaniem kamer termowizyjnych. Podczas profesjonalnego przeglądu mieszkania inżynierowie sprawdzają m.in. jakość izolacji termicznej i występowanie tzw. mostków termicznych. Dzięki kamerze termowizyjnej mogą też sprawdzić m.in. osadzenie okien oraz zbadać, czy instalacja elektryczna nie jest nadmiernie obciążona.

Tomasz Czupryński

Materiał powstał we współpracy z firmą Pewny Lokal przeprowadzającą kompleksowe prawne i techniczne (w tym przy pomocy kamer termowizyjnych) audyty mieszkań oraz domów na terenie całej Polski. Osobom zainteresowanym usługą przeglądu technicznego mieszkania Pewny Lokal oferuje raport o stanie technicznym mieszkania przygotowany za pomocą autorskiego oprogramowania oraz zniżkę 50 zł na każdą usługę. Dzwoniąc na infolinię Pewnego Lokalu (797 014 014), wystarczy podać hasło „Polityka2018”.