

Международная Ассоциация Управления Зданиями Различного Назначения (International Facility Management Association, IFMA) опубликовала результаты недавнего исследования под названием “Температурные войны: Экономия против Комфорта”, анализирующего наиболее распространенные жалобы постоянных “обитателей” офисных помещений на внутреннюю температуру, а также различные виды реакции со стороны руководителей службы эксплуатации зданий, пишет ЛИКОНД. Многие годы, Ассоциация IFMA поддерживала тесный контакт с менеджерами коммерческих объектов с целью определения основных типов недовольств среди офисных работников. Всякий раз, респонденты упоминали слишком высокую или слишком низкую внутреннюю температуру как наиболее частую претензию — гораздо чаще высоких уровней шума, ограниченного пространства и неприятных запахов. Недавнее исследование IFMA также подтверждает, что многие эксплуатационники устанавливают термостат в повышенное значение температуры летом и пониженное зимой, с целью снижения энергопотребления и финансовых затрат. Опрос 2009 года демонстрирует время возникновения температурных жалоб, их происхождение, а также принимаемые меры для создания людям комфортных условий пребывания на рабочем месте. Неудивительно, что респонденты снова отметили связь наиболее “популярных” недовольств внутренним климатом с чересчур высокой (94%) или чересчур низкой (91%) температурой в помещении. Жалобы на качество внутреннего воздуха остались далеко позади (25%), с последующим высоким уровнем сквозняков (21%) и шума (16%).

Офисные работники создают себе комфортные условия разными способами, самыми распространенными из которых являются использование индивидуального вентилятора (66%) или смена одежды (64%). За исключением представителей руководства, примечательна также установка индивидуальных обогревателей, что подтвердили 60% менеджеров по эксплуатации зданий. Многие респонденты подчеркивают запрет на использование индивидуальных обогревателей, поскольку они считаются пожароопасными. Другие отзывы отмечают также использование автономных кондиционерных устройств, одеял и даже небольших детских бассейнов, расположенных под столом. В качестве реакции на температурные жалобы офисных работников, 90% руководителей эксплуатационной службы проверяют, находится ли значение температуры в “проблемной” области здания в стандартных пределах; 87% убеждаются в правильности работы системы кондиционирования воздуха, в то время как 75% производят необходимые регулировки термостата для обеспечения большей степени комфорта в рабочих помещениях. Менее популярная рекомендация лицам, постоянно пребывающим в помещениях — использование дополнительных элементов одежды (35%) и временное перемещение рабочего места (4%). В некоторых других случаях практикуется коллективный опрос работников конкретной зоны климатического управления с последующим голосованием, определение кода бюджетной статьи по дополнительным расходам, связанным с эксплуатацией кондиционера за пределами оговоренных параметров, или просто отсутствие каких-либо действий. “Иногда мы обещаем сделать соответствующие температурные настройки, но на самом деле, ничего не делаем”, признался один из эксплуатационников. “Обычно, это работает”. “Как правило, немедленная реакция — мол, мы уже этим занимаемся — имеет решающее значение”, говорит другой менеджер по управлению зданием. “Затем, через пару часов, мы интересуемся, подействовала ли ‘регулировка’ — в большинстве случаев оказывается, что да. При этом, физически температура вообще не меняется”. В летние месяцы,

респонденты отмечают жалобы на температуру: слишком жарко (66%) и слишком холодно (58%). Однако, по словам 57% руководителей эксплуатационных служб, их компании никак не смягчают летние правила ношения одежды для повышения комфорта сотрудников, при этом компании 43% менеджеров ослабляют. Летнее “предварительное охлаждение”, практика подачи в ночное время прохладного наружного воздуха в помещения, было упомянуто 47% участников опроса. Большинство опрошенных специалистов подчеркнули центральное управление температурой на своих объектах с невозможностью индивидуальной регулировки (56%). 42% отметили зонное управление температурой в своих зданиях, позволяя эксплуатационникам и иногда сотрудникам производить настройки термостата. И лишь в 2% случаев коммерческие здания обеспечивают индивидуальное управление температурой. Энергоэффективность играет ключевую роль для менеджеров эксплуатационных служб, значительный процент которых использует различные методы энергосбережения. 77% модернизировали или заменили климатическую систему или ее компоненты; 73% проверили правильность работы системы автоматизации своего здания, а 52% установили более эффективное освещение, выделяющее меньшее количество тепла. Другие меры также включают модернизацию воздуховодной сети (27%), установку новых светонепроницаемых штор (24%) и использование оконной пленки для улучшения тепловых свойств (24%). Обзор составлен при участии нескольких климатических экспертов в июне и июле 2009 года и основан на мнениях 473 членов IFMA с допустимой погрешностью приблизительно +/- 5%.