Analýza CBRE: v tuzemských kancelářských budovách se postupně zabydlují moderní technologie. Potenciál pro další růst je obrovský

**Praha – 24. ledna 2023 –** V dnešní digitální době klademe stále větší důraz na využívání moderních technologií – a výjimkou v tom nejsou ani kancelářské budovy. Hlavním cílem je efektivně pracovat se zdroji, především s energiemi, a co možná nejvíce zpříjemnit uživatelům těchto budov jejich pobyt v nich. Společnost CBRE, světový lídr v oblasti komerčních realitních služeb, ve své nejnovější analýze představuje, co všechno mohou chytré kancelářské budovy nabídnout, jak moc je v ČR používání moderních technologií rozšířené a na co by se firmy měly při hledání nových prostor v tomto ohledu ptát potenciálních pronajímatelů.

*„Pracovní den v chytré kancelářské budově by šlo popsat následovně. Pokud cestujete autem, otevře se vám závora podle vaší poznávací značky. Jestliže se do práce chystáte na kole, dopředu víte, že je pro vás volné místo v kolárně. Dveře od objektu si odemknete mobilním telefonem přes čtečku NFC anebo osobní kartou. Turniket ve vstupní lobby si načte, z kterého patra jste, a ovládací modul vám ukáže, do jakého výtahu máte nastoupit. Poté vás zaveze přímo do patra, ve kterém sídlí vaše firma,“* popisuje **Jan Tvrdek**, **Senior Project Manager v oddělení Project Management & Building Consultancy v CBRE**, a pokračuje: *„Ve vašich kancelářích je již vyvětráno, máte tam ideální teplotu. Vzduch se vyměnil přes noc, a to bez zbytečného plýtvání energií. Příjemné klima bude uvnitř po celý zbytek dne: ať už na budovu svítí slunce nebo ne, venku se otepluje či ochlazuje, vaše kancelář je plná lidí anebo jste v ní zrovna sami. Totéž platí také u osvětlení. Jeho intenzita se v průběhu času a v závislosti na typu místnosti bude měnit tak, aby zůstaly zachovány co možná nejlepší podmínky pro práci i odpočinek. Ke konci pracovní doby se všechny tyto technologie postupně utlumí, aby se dále šetřila energie i v průběhu noci.”*

Toť ideální scénář, který se již postupně prosazuje ve světě. **Jaká je ale realita v tuzemsku?** Nedávná analýza CBRE se zaměřením na pražský kancelářský trh[[1]](#footnote-2) ukazuje, že je zde stále velký prostor pro rozvoj a zavádění nových technologií. Jen 25 % kancelářských budov aktuálně využívá nové technologie pro monitorování nebo kontrolu HVAC systémů, má integrovaný systém BMS nebo chladící trámy či podobné technologie pro řízení teploty, vlhkosti a čistoty vzduchu v interiérech. Moderními výtahy s chytrými technologiemi disponuje 15 % budov a 10 % nabízí svým nájemcům mobilní aplikaci, v níž mohou najít doplňkové služby a informace o dění v budově i jejím okolí. Analýza dále odkrývá, že chytré technologie pro přístup do objektu využívají pouze 3 % budov.

**Co by měla chytrá kancelářská budova zahrnovat**   
Technologie v administrativních budovách lze v zásadě rozdělit na technologie pro provoz budovy a technologie pro uživatele a jejich komfort. Toto členění nicméně nemá pevnou hranici a vzájemně se doplňuje. Konkrétně se jedná o **bezpečnostní systémy**, tedy využívané řešení pro přístup do budovy (např. turnikety, karty/čipy, závory u parkingu), zabezpečení budovy (alarm, kamerový systém) a rychlou reakci v případě požáru či jiného ohrožení (elektronická požární signalizace a evakuační rozhlas). Dále sem patří **datový systém** (tzn. připojení k internetu pomocí kabelů nebo přes Wi-Fi) a **centrální** **systém pro měření a regulaci** topení, chlazení, ventilace a osvětlení. Právě ten pomáhá nejen spoluvytvářet příjemné pracovní prostředí, ale současně také významně šetří provozní náklady. Mezi **technologie, které primárně zvyšují uživatelských komfort**, patří například e-recepce anebo různé systémy pro rezervaci míst. Ať už na parkovišti, u nabíječek elektromobilů anebo přímo na pracovišti, kde lze rezervovat zasedací místnosti aj. V tomto směru je ideální disponovat mobilní aplikací přímo pro nájemce konkrétní budovy, ve které mají k dispozici kompletní přehled doplňkových služeb od rezervačního systému přes správu kanceláří až po menu v kantýně.

*„Ideální stav je, když spolu všechny systémy vzájemně komunikují a pozitivně se ovlivňují. Bohužel žádný výrobce technologií nevyrábí komplexně vše, takže jednotlivé systémy se musí propojovat – tomu se říká systémová integrace. Nastavit správné fungování budovy je velmi náročné a jedná se o mravenčí práci. Dosažené výsledky pak ale rozhodně stojí za to,“* komentuje **Jan Tvrdek**.

**Co byste měli vědět a na co byste se měli ptát**

Zmiňovaný centrální systém pro měření a regulaci v praxi znamená, že můžete z jednoho místa (obvykle z velína, ale v dnešní době téměř neomezeného internetu to může být prakticky odkudkoliv na planetě) vidět do každé místnosti v budově a ovlivňovat v ní teplotu, intenzitu osvětlení a celou řadu dalších parametrů. Tímto způsobem je tak možné řídit celou budovu velmi efektivně a na dálku. *„V rámci úspor energie se moderní budovy nastavují na optimální časové rozmezí, které ovšem nemusí vyhovovat všem. Pokud má vaše kancelář speciální požadavky na provoz, jako je třeba práce nonstop, nebo třeba jen chodíte do práce velmi brzy, případně odcházíte pozdě večer, dohodněte se s majitelem budovy, jak váš časový program nastavit odpovídajícím způsobem,“* popisuje **Simona Šedivá, Senior Project Manager v oddělení Project Management & Building Consultancy v CBRE**.

Zároveň platí, že čím je chytřejší budova, tím vyšší jsou investice do technologií, které sice nejsou na první pohled vidět, ale přinášejí ty největší výhody. *„Pro jejich správné fungování je nutné mít v prostorách dostatek čidel - ať už teploty, světla, vlhkosti anebo oxidu uhličitého. Rozhodně nedoporučujeme tyto počty snižovat, protože ve svém důsledku by to mohlo znamenat, že vás třeba vzdálený senzor přítomnosti nezaznamená a zhasne světla anebo čidlo teploty v otevřené dispozici nechá běžet chlazení, i když už je v kanceláři chladno. Úspory lze hledat vhodnou volbou zón, prvků technologie a dalších detailů,“* uvádí **Simona Šedivá**.

**Kancelářské budovy v blízké budoucnosti**

Moderní kancelářské budovy reflektují současné trendy a celospolečenské změny, které se nesou v duchu udržitelnosti a fyzického i psychického pohodlí zaměstnanců. I ony se postupně vyvíjejí a stávají stále dokonalejšími.Některé technologie lze částečně pozorovat již v současnosti, ale většinou se jedná pouze o přednastavené programy. V blízké budoucnosti budou chytré budovy umět ovládat veškeré technologie „samy“, respektive se budou učit podle chování svých uživatelů, okolního počasí a dalších dat, která skrze čidla všeho druhu posbírají – třeba o obsazenosti různých míst v různém čase, využití sociálního zázemí atd. A svůj chod budou neustále optimalizovat tak, aby se co nejvíce ušetřilo za energie. Budovy budoucnosti také přinesou ještě větší komfort svých uživatelů. „*Představte si, že přijedete do práce autem, které necháte u vjezdu a ono po komunikaci s budovou samo zaparkuje na správné místo. Výtah se vám sám přistaví do stanice a bez mačkání tlačítek vás odveze rovnou tam, kde máte kancelář. Nebudete muset nikde rozsvěcet ani zhasínat světlo, protože svítit se bude vždy tak, jak je potřeba. Vaši ohlášenou návštěvu nasměruje chytrá navigace v budově rovnou k vám a vám jen pípne mobil, že je již za dveřmi,”* popisuje **Jan Tvrdek** a uzavírá: „*Takové řešení má samozřejmě i svá úskalí. V budově bude nutné mít stovky kilometrů kabelů a tisíce čidel a sensorů. Takový systém bude někdo muset zprovoznit a hlavně udržovat v bezvadné kondici, stejně jako ho chránit proti zneužití dat uživatelů. Nicméně chytré kanceláře jednoznačně představují směr, kterým se vyvíjíme, a proto jsou otázkou naší blízké budoucnosti.“*

Kontakty:  
Crest Communications, a.s.

Denisa Kolaříková Kamila Čadková

Account Manager Account Director

T: +420 731 613 606 T: +420 731 613 609

e-mail: [denisa.kolarikova@crestcom.cz](mailto:denisa.kolarikova@crestcom.cz) e- mail: [kamila.cadkova@crestcom.cz](mailto:kamila.cadkova@crestcom.cz)

[www.crestcom.cz](http://www.crestcom.cz)

**CBRE**

Renata Mrázová, Communication Manager, +420 604 308 765, [renata.mrazova@cbre.com](mailto:renata.mrazova@cbre.com) 

CBRE Česká republika [Facebook](https://www.facebook.com/pages/CBRE-News/626929170775263?ref=ts&fref=ts), [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/3585825?trk=tyah&trkInfo=clickedVertical%253Acompany%252Cidx%253A1-1-1%252CtarId%253A1431360641868%252Ctas%253Acbre%2520czech%22%20\t%20%22_blank), [Instagram](https://www.instagram.com/cbre_cz/)

O CBRE:

CBRE Group, společnost figurující na žebříčku Fortune 500 a indexu S&P 500 se sídlem v Dallasu, je světovou vedoucí společností v oblasti realitních služeb a investic (z hlediska výnosů za rok 2021). S více než 100 000 zaměstnanci poskytuje služby majitelům nemovitostí, investorům a nájemníkům ve více než 100 zemích světa. Společnost CBRE poskytuje širokou škálu integrovaných služeb od správy a údržby nemovitostí, obchodních transakcí, projektového managementu, investičního managementu přes oceňování nemovitostí, pronájmu a prodeje nemovitostí, strategického poradenství až po hypoteční a developerské služby. S téměř 350 zaměstnanci CBRE v České republice spravuje téměř 75 objektů komerčních budov o celkové rozloze téměř 1,2 mil. m2. Pro více informací navštivte internetové stránky společnosti na [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz/).

1. Zdroj: CBRE Research, PRF, analýza existujících moderních kancelářských budov třídy A a B v Praze, které byly dokončeny nebo rekonstruovány po roce 1990, mají nad 1 000 m2 a jejichž dostupné jednotky jsou inzerované odpovídajícím způsobem. [↑](#footnote-ref-2)