

CBRE RESEARCH:

## "Tehnologia clădirilor important în alegerea



Elena Morariu, CBRE

Majoritatea (70%) celor care ocupă clădirile de birouri din Europa Centrală și de Est (ECE) intenționează să crească nivelul de investiții în tehnologia imobiliară, în următorii ani, într-o direcție axată în principal pe latura umană, potrivit studiului Proptech Index 2019, realizat de CBRE Research. Acesta arată că o nouă generație de consumatori și angajați (în special Millennials și Gen Z) obligă angajatorii și proprietarii să admită faptul că tehnologia este esențială la locul de muncă.

Totodată, 30% dintre companiile analizate de CBRE Research consideră că tehnologia clădirilor inteligente reprezintă un considerent important în alegerea unui spațiu de birouri.

Studiul Proptech Index 2019 privind nivelul progresului tehnologic al clădirilor de birouri a fost realizat în șase capitale din cadrul ECE: Varșovia, Bratislava, Praga, Viena, Budapesta și București, fiind analizate 79 de clădiri de birouri situate în cele mai prestigioase cartiere cu proprietăți moderne din cadrul acestor orașe. Din București, au fost selectate 16 clădiri pentru acest studiu.

Situate în top din acest punct de vedere, 81% dintre clădirile de birouri aflate în București dețin sisteme de eficientizare a energiei, iar 88% dintre acestea sunt dotate cu senzori de analiză a clădirii precum senzori de lumină naturală care optimizează consumul de iluminat interior, de umiditate și de monitorizare a nivelului de CO2. Tudor Ionescu, Head of Advisory & Transaction Services, Office, CBRE România, a precizat: "În București dispunem de fațade care pot utiliza diferite nuanțe de culori pentru iluminare, însă clădirile analizate din Viena sunt cele mai avansate din acest punct de vedere, dispunând, în proporție de 88%, de fațade inteligente cu ajutorul cărora pot fi ajustați diferiți factori, cum ar fi cantitatea de lumină și căldură solară permise la interior".

Din punct de vedere al performanțelor clădirii, analiza a urmărit două grupe de factori: Energie & Eficiență și Experiența & Siguranța locatarilor.

# inteligente - considerent spațiilor de birouri"

Aceste grupuri reprezintă două dimensiuni diferite ale aspectelor cheie referitoare la clădirile de birouri inteligente. Criteriile au fost selectate luând în considerare cele mai avansate clădiri din lume din punct de vedere tehnologic, cum ar fi The Edge din Amsterdam.

Aproape toate clădirile studiate au obținut scoruri ridicate în grupul de factori Energie și eficiență. Toate clădirile au instalat un sistem de management al clădirii tip BMS, sisteme de eficiență energetică și senzori de mediu. Acest lucru este o consecință în principal a reducerilor potențiale de costuri pentru proprietarul clădirii.

Clădirile din România analizate urmează trendul general, aflându-se în mijlocul plutonului în ceea ce privește sistemele de management integrat al spațiului de birouri. Deși aceste sisteme nu sunt încă populare în țările ECE, cei mai mari dezvoltatori au început să adauge aceste caracteristici pentru a-și promova noile investiții.

88% din clădirile de birouri analizate în București recunosc automat numărul mașinilor, acest sistem fiind utilizat pentru monitorizarea accesului și deschiderea automată a barierelor de securitate. Bucureștiul se clasează în fruntea capitalelor analizate din acest punct de vedere, fiind urmat de Varșovia cu 52% și Praga cu 50%.

"Pe piața de birouri este esențial ca investitorul, dezvoltatorul sau managerul proprietății să înțeleagă nevoile chiriașului. Chiriașul nu reprezintă doar compania în sine, ci mai ales oamenii care lucrează în clădire, inclusiv generațiile noi de angajați pentru care lumea digitală este ceva natural. Fără îndoială, o clădire de birouri modernă și multifuncțională reprezintă un factor care crește atractivitatea locului de muncă", a adăugat Tudor Ionescu, Head of Advisory & Transaction Services, Office, CBRE România.

Principala concluzie rezultată în urma studiului Proptech Index 2019 este că utilizatorii de birou se așteaptă la o experiență personalizată pe parcursul întregii zile de muncă, începând cu mer-

*(continuare în pagina 32)*



Tudor Ionescu, CBRE

urmărire din pagina 31

sul spre serviciu, modul în care lucrează, se întâlnesc și colaborează la locul de muncă și, în final, plecarea către casă, arată sursa citată. Studiul arată că funcționalitățile digitale cele mai utilizate sunt: comandarea prânzului la birou, livrarea coletelor, precum și rezervarea unui mijloc de transport (pentru a ajunge la serviciu sau pentru a se întoarce acasă), rezervarea / revizuirea rezervărilor și navigarea către sala de ședințe rezervată, vizionarea opțiunilor curente de divertisment.

Studiul a demonstrat că, în prezent, piața PropTech ECE este defragmentată și că există o mulțime de aplicații diferite utilizate - au fost identificate peste 50 de soluții, axate mai degrabă pe funcționalități specifice decât pe a oferi o singură soluție integrată. Numeroase companii își implementează propriile aplicații, sporind dificultatea provo-

cării creată de unificarea serviciilor într-o singură platformă, ceea ce conduce la existența unui număr redus de astfel de super-soluții, cum ar fi CBRE | Host, o platformă digitală integrată care a fost implementată săptămâna aceasta și în Hong Kong, fiind în curs de adoptare și pentru o locație de pe piața din România.

Cele mai populare funcționalități dorite de către angajați la locul de muncă sunt iluminatul personalizat, încălzirea și controlul AV - jumătate dintre cei chestionați au bifat aceste opțiuni ca fiind primele în top. Notificarea sosirii invitațiilor s-a clasat pe locul secund în preferințele lor. Semnificativ este că peste 66% dintre respondenții din Slovacia, 65% din România, 51% din Austria, 46% din Cehia și 41% din Polonia ar dori să aibă astfel de funcționalități, dar în prezent nu utilizează nicio aplicație în acest scop. Angajații și-ar dori să dispună și de servicii integrate în afara spațiului interior al clădirii,

cum ar fi revizuirea opțiunilor de divertisment și restaurant, vizualizarea utilizării curente și posibilitatea de a face o rezervare: programarea orei de la sala de antrenamente/cosmetică/coafor sau comanda mesei de prânz de la un restaurant din apropiere.

"Angajații își doresc într-un grad din ce în ce mai mare să utilizeze soluții digitale la birou, însă acestea nu le sunt complet accesibile încă. În medie, 49% dintre respondenți au declarat că ar dori să utilizeze aplicații tehnologice noi, dacă acestea ar fi disponibile. Pe de altă parte, aproximativ 45% dintre angajații chestionați au acces la soluții digitale și tehnologice moderne, însă doar 12% le utilizează în fiecare zi. În România, 55% dintre respondenți ar vrea să utilizeze aplicații tehnologice dacă acestea vor fi disponibile, clasând țara noastră pe prima poziție în ceea ce privește disponibilitatea utilizatorilor de a adopta aplicații noi", declară Elena Morariu, Senior Research

Analyst, CBRE România.

În urma studiului PropTech Index 2019, câteva tendințe se conturează cu claritate: proprietarii sau managerii clădirilor își concentrează atenția asupra creșterii eficienței energetice și a sustenabilității, reducând astfel baza costurilor operaționale. În același timp, proprietarii vor fi nevoiți să concureze pentru clienții lor prin adăugarea de noi funcții, chiar dacă țările ECE sunt la începutul procesului de implementare a noilor soluții digitale integrate în spațiul de lucru. Chiriașii caută soluții integrate care le vor economisi timp și vor fi convenabile, iar acest lucru stabilește baza unei standardizări și implicit a unor platforme care să faciliteze integrarea mai ușoară a serviciilor, platforme care sunt foarte căutate de către jucătorii imobiliari.

