

CHYTRÉ BYDLENÍ JAKO KONKURENČNÍ VÝHODA

URČITĚ SE VŠICHNI SHODNEME, ŽE PRO VÝBĚR BYDLENÍ JSOU NEJDŮLEŽITĚJŠÍMI FAKTORY CENA A LOKALITA. DÍKY TOMU, ŽE NABÍDKA PŘEVYŠUJE POPTÁVKU, SE MNOHOKRÁT STANE, ŽE KLIENT VYBÍRÁ MEZI NĚKOLIKA NEMOVITOSTMI, KTERÉ SPLŇUJÍ JAK JEHO POŽADAVEK NA MÍSTO, TAK NA CENU. PODLE ČEHO SE ROZHODNE? V POSLEDNÍ DOBĚ JSOU DALŠÍMI DŮLEŽITÝMI FAKTORY PŘI ROZHODOVÁNÍ NAPŘÍKLAD TO, ZDA JE NEMOVITOST ÚSPORNÁ, ŠETRNÁ K ŽIVOTNÍMU PROSTŘEDÍ, KVALITNĚ ZABEZPEČENÁ A SPLŇUJE MODERNÍ POŽADAVKY POČÁTKU TŘETÍHO TISÍCILETÍ. SPOLEČNÝM JMENOVATELEM TĚCHTO PARAMETRŮ JE CHYTRÉ BYDLENÍ, NEBO CHCETE-LI DOMÁCÍ AUTOMATIZACE.

Na úvod dovolte malou odbočku. Lidé se už od nepaměti obklopovali služebnictvem. Ne proto, že byli jen zhyralí, ale především proto, že jim usnadňovalo a zpříjemňovalo život. Kdo z vás by si nepřál, abyste měli doma vždy uklizeno; když ráno vstanete, abyste měli připraveno čerstvé pečivo a svoji oblíbenou kávu nebo čaj; když začne pršet, tak abyste měli jistotu, že jsou zavřena všechna okna; když je nedostatek vláhy, tak abyste měli zavlaženou zahradu; abyste měli vždy posekanou trávu; když začne silný vítr, aby byly zataženy venkovní markýzy a vytaženy všechny žaluzie nebo aby byl váš dům v bezpečí, když nejste doma? Bohužel služebnictvo, které se o to vše staralo, si mohli dovolit jen ti „vyvolení“. Dnes si ale tento komfort může

máči zábavy, biometrického přístupu (např. pomocí otisku prstu), domácích spotřebičů a dalšího vybavení, které ve svém obydlí uživatel běžně používá. Technologie použité v takovéto chytré domácnosti se také označuje jako systémová integrace. Díky systémové integraci je ovládání všech součástí a pod-systémů stejně jednoduché, jako je běžné použití chytrého mobilního telefonu. Intuitivní ovládání na dotykovém panelu umožňuje dokonalou kontrolu vašeho domova bez potřeby návodu k obsluze. Toto řešení eliminuje nepořádek vzniklý spoustou různých ovladačů, zvyšuje životní styl vaší rodiny, bezpečnost i pohodlí. Představte si, že jediným stisknutím tlačítka před odchodem z domu chytrá domácnost zhasne světla, zaktivuje bezpečnostní systém, vypne

informování pomocí SMS zprávy. Uživatelské rozhraní může být upraveno podle potřeb různých skupin uživatelů - děti, rodiče, prarodiče... Systém může být i zabezpečen proti výpadku elektrického proudu.

Co je ale nejdůležitější?

Celosvětový průzkum společnosti SKANSKA provedený v loňském roce prokázal, že v prostorách, kde je správně řízeno osvětlení, nastaveny vhodné klimatické podmínky a teplota, se zvyšuje produktivita o více než 30 %. Co to znamená pro naše bydlení? Třeba to, že vaše děti se budou doma lépe a rychleji učit a vám se bude efektivněji pracovat. Jinými slovy v chytré domácnosti se prokazatelně žije lépe. Ještě větší vliv se projevuje v administrativních budovách. Je pravda, že správným řízením topení + chlazení + stínění se také dosahuje úspor kolem 30 %. Platí ale, že vydáte-li na topení 1 Kč, tak vás mzdové náklady stojí 100 Kč. Tedy, úspora na topení je 30 haléřů, zatímco na produktivitě práce 30 Kč, což je 100 krát více. A to je ten hlavní důvod, proč zavádět automatizaci nejen v domácnostech, ale také v administrativních budovách.



Chytré bydlení – co přináší developerům

Tak bezesporu konkurenční výhodou. I když domácí automatizaci začíná nabízet každým rokem více developerů, stále se jedná o velmi malé procento z celého trhu. Díky převyšující nabídce bydlení se do popředí efektivního prodeje dostává především promyšlený marketing. Jaký smysl dává nabízet klientovi například levné auto, když si od vás koupí byt? Tady je synergie téměř nulová a navíc klientovi vznikají s provozem dalšího auta nové náklady. A přitom když developer investuje srovnatelnou částku, jako stojí levné auto, do domácí automatizace, získá klient opravdu smysluplnou přidanou hodnotu, která právě může rozhodnout o jeho koupi. Další výhodou je sice prozaičtější, ale i dobrý pocit z toho, že prodáváte něco, kde se žije lépe, než nabízí vaše konkurence, také není zanedbatelné.

Chytré bydlení – co přináší klientům

O tom již byla řeč v úvodu. Lidé dnes „žijí ve 30 let starých autech“. Když se podíváme na technologii například u „lidového“ autě – Octavia třetí generace – tak nalezneme sofistikovaný, ale spolehlivý centrální řídicí systém (počítač), pokročilé systémy bezpečnosti, významnou šetrnost k životnímu prostředí, zabezpečovací systém (alarm), chytré kamerové systémy, automatický vícezónový systém topení / / klimatizace a v podstatě i v zduchotechniky, velký stupeň automatizace (adaptivní tempomat, hlídání slepého úhlu, ABS, parkovací asistent, asistent jízdy v pruzích...), měření a regulace (kontrola tlaku v pneumatikách, stav kapaliny, hlídání a monitoring



dopřát většina z nás – říká se tomu, popravdě dost nešťastně, inteligentní bydlení. S inteligencí totiž nemá nic společného, lepší název je chytré bydlení, ale naprosto správný název je domácí automatizace.

Co je chytrá domácnost

Chytrá domácnost přináší pomocí systému domácí automatizace jednoduché ovládání osvětlení a světelných scén, stínění, zabezpečovacího systému a kamerového systému, vytápění, chlazení a vzduchotechniky, bazénu, zavlažovacího systému, do-

televize a veškeré další audiovizuální vybavení, odpojí rizikové spotřebiče (varná konvice, žehlička, kulma,...) a zatáhne žaluzie. Navíc díky spojení chytré domácnosti s dalšími podsystemy jako je např. topení, dochází ke značné úspoře energie automaticky tím, že se ztlumí vytápění a vypnou světla a ostatní vybavení v místnostech, které nemusí být v provozu. Navíc celý dům či byt je možné ovládat a monitorovat vzdáleně pomocí téměř libovolného zařízení připojeného k internetu – počítače nebo pomocí tabletu nebo chytrého telefonu. V případě jakéhokoliv problému jste



desítek systémových parametrů), GPS, audio-vizuální systém, hlasová navigace a mnoho dalších.

V porovnání s byty/domy, které stojí řádově více oproti běžným autům, jsme za posledních 100 let (kromě změny hliníkových vodičů na měděné a přechodu ze 110 V na 230 V) nezaznamenali jedinou významnou inovaci.

Avšak ten čas už je tady. Západně od našich hranic je více než 40 % nových nemovitostí připraveno nebo vybaveno prvky domácí automatizace. U nás je to kolem 3 %. Plyne z toho, že tento trh poroste min. desetinásobně a dává příležitost ke zviditelnění, ke konkurenční výhodě, k profitu.

Kolik chytré bydlení stojí?

V oblasti chytrých domácností v rezidenčních developerských projektech má u nás největší zkušenost společnost Insight Home, a.s., která kromě České republiky působí ještě na Slovensku a v Rusku. Jejich

systém domácí automatizace inHome je navržen tak, aby nezbytná počáteční investice developera do přípravy nemovitosti pro domácí automatizaci byla co nejnižší.

Ze zkušenosti vyplývá, že cena konvenční elektroinstalace je zhruba 1.500 Kč na m². Pokud se však kabeláž provede tak, aby byla nemovitost připravena na chytrou domácnost, náklady se zvýší jen o cca 400 Kč na m². Toto zvýšení představuje náklady na změnu tras kabelů, kdy z každého koncového prvku (svítidla, žaluzie, vypínače atp.) se vede samostatná trasa do rozvaděče. Dále pak na slaboproudé rozvody, které se používají pro řízení topení, chlazení, vzduchotechniky, domácích spotřebičů nebo audio-vizuální techniky. V neposlední řadě je nemovitost potřeba osadit větším rozvaděčem tak, aby se v budoucnu dal vystrojit řídicí jednotkou a elektronickými ovládacími prvky.

Developer se může rozhodnout, zda již ve standardu vybaví rozvaděč systémem inHome, nebo tuto možnost nabídne klientovi v rámci nadstandardu. Cena inHome pro typizovanou nemovitost 4+kk je od 70.000 Kč do 250.000 Kč podle toho, co vše bude do domácí automatizace zahrnuto. Další výhodou systému inHome je to, že pro nejnáročnější klientelu je rozšiřitelný o systém AMX, který patří ke světové špičce v oblasti domácí automatizace a řízení a distribuce audia a videa (tzv. signálový management). AMX je americký systém, který se vyvíjí přes 30 let a používá se například v Bílém domě, NATO nebo největších kasinech a hotelích.

Příklady realizace

V roce 2012 byl dokončen rezidenční projekt Swiss House v pražské Jeremenkově ulici. 18 bytů bylo vybaveno systémem inHome a šest zákazníků si jej rozšířilo o systém AMX. inHome integruje EZS, kamerový systém, komunikační systém, vytápění, osvětlení a stínění, centrální meteorologickou stanicí, distribuci a řízení audia a videa.

Dalším projektem jsou exkluzivní byty v rezidenčním projektu Palác Jislka II. Za realizací stojí mezinárodní investorská společnost Coast Capital Partners. Palác Jislka II představuje 15 exkluzivních bytů, které budou vybaveny již ve standardu systémem domácí automatizace inHome, čímž se propojí nejmodernější technologie s neorenesanční architekturou.

Kde je možné vše vidět?

Staré přísloví říká, že jednou vidět je lepší než stokrát slyšet. A tato příležitost je samozřejmě k dispozici - v podobě ukázkového bytu, který se nachází v 15. patře výškové budovy na adrese Antala Staška 30, Praha 4. Byt 2+kk s velkou terasou poskytuje úchvatný výhled na celou Prahu a je plný nejnovějších technologií. Stačí si jen domluvit osobní prohlídku na čísle +420 603 52 50 50, nebo na adrese rozhledna@InsightHome.eu. ■



Insight Home



Řešení pro chytré bydlení

Insight Home, a.s.
www.InsightHome.eu
tech@InsightHome.eu