

CBRE lanseaza Proptech Index 2019

Potrivit studiului Proptech Index 2019, realizat de CBRE Research, lider pe piața de consultanța imobiliară, 70% dintre ocupanții cladirilor de birouri din Europa Centrala 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. O nouă generație de consumatori și angajați (în special Millennials și Gen Z) obliga angajatorii și proprietarii să admită faptul că tehnologia este esențială la locul de muncă.

În plus, 30% dintre companiile analizate de CBRE Research considera că tehnologia cladirilor inteligente reprezintă un considerent important în alegerea unui spațiu de birouri. În consecință, CBRE Research a întreprins un studiu în regiunea ECE, sub denumirea *Proptech Index 2019*, pentru a afla răspunsurile la următoarele întrebări: cât de avansate din punct de vedere tehnologic sunt cladirile de birouri și care sunt nevoile digitale ale chiriașilor?

Studiul *Proptech Index 2019* privind nivelul progresului tehnologic al cladirilor de birouri a fost realizat în șase capitale din cadrul ECE: Varșovia, Bratislava, Praga, Viena, Budapesta și București. A fost analizat un număr de 79 de cladirii de birouri situate în cele mai prestigioase cartiere cu proprietăți moderne din cadrul acestor orașe. Din București, 16 cladirii au fost selectate pentru acest studiu în cadrul cărora au fost colectate și analizate date ce stabilesc nivelul tehnologiei implementate în cladirii și evidențiază starea actuală și așteptările chiriașilor referitoare la gradul de utilizare a noilor tehnologii.

Situația Bucureștiului versus celelalte capitale

Situate în top din acest punct de vedere, 81% dintre cladirile de birouri aflate în București dețin sisteme de eficientizare a energiei, iar 88% dintre acestea sunt dotate cu senzori de analiza a cladirii precum senzori de lumina naturală care optimizează consumul de iluminat interior, de umiditate și de monitorizare a nivelului de CO₂. “În București dispunem de fațade care pot utiliza diferite nuanțe de culori pentru iluminare, însă cladirile 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 lumina și căldura solară permise la interior”, menționează **Tudor Ionescu**, *Head of Advisory & Transaction Services, Office, CBRE România*.

Din punct de vedere al performanțelor cladirii, analiza a urmărit două grupe de factori: Energie & Eficiența și Experiența & Siguranța locatarilor. Aceste grupuri reprezintă două dimensiuni diferite ale aspectelor cheie referitoare la cladirile de birouri inteligente. Criteriile au fost selectate luând în considerare cele mai avansate cladirii din lume din punct de vedere tehnologic, cum ar fi The Edge din Amsterdam.

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

Cladirile 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 cladirile 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*.

Nevoile digitale ale chiriașilor din clădirile de birouri

Prin urmare, ce funcționalități digitale sunt oferite chiriașilor de către proprietarii clădirilor de birouri? Care sunt nevoile digitale ale angajaților? Ce poate oferi chiriașul (compania) în ceea ce privește noile soluții Proptech din spațiul de lucru pentru a atrage angajații?

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 mersul spre serviciu, modul în care lucrează, se întâlnesc și colaborează la locul de muncă și, în final, plecarea către casa. 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 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 provocării create 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 de asemenea 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 invitaților 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 nici o aplicație în acest scop. Angajații și-ar dori, de asemenea, 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 / cosmetica / 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.