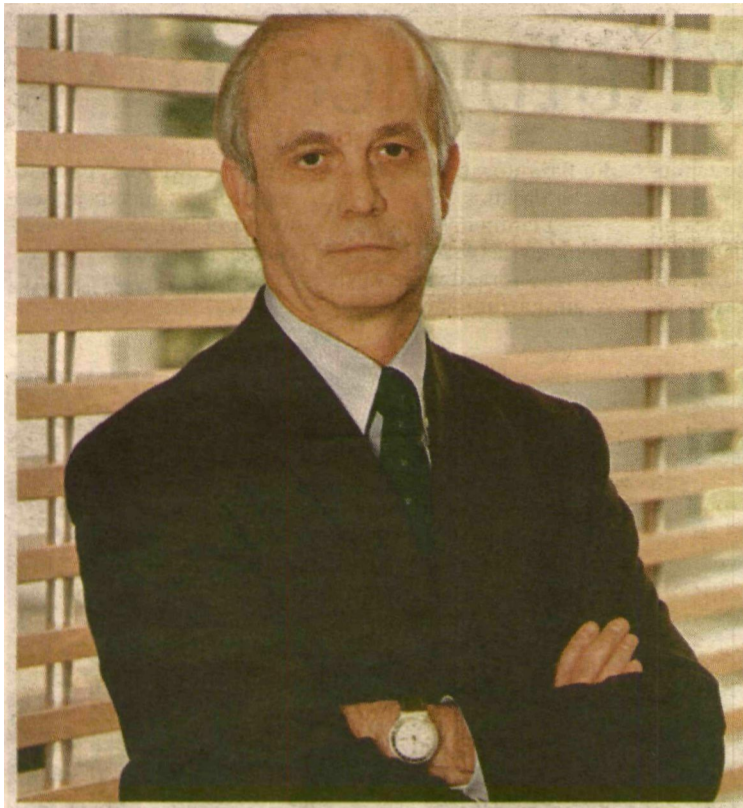


**LOKALE I GRUNTY**  
**Biura czekają  
na powrót popytu**  
Zamrożone w 2009 r. inwestycje nie pozwolą szybko rozruszać się rynkowi. ► **12-21**



► **Cięcie kosztów:** Inteligentny biurowiec jest wyposażony w nowe technologie, spełnia wymogi energooszczędności i ekologii, co wpływa na obniżenie opłat eksploatacyjnych – mówi Eric Dapoigny, prezes Yareal Polska.  
[FOT. ARC]

# Budować inteligentnie

## Ekologiczne i energooszczędne biurowce są coraz popularniejsze

**Marta Sielwierzowa**  
m.sielwierzowa@pb.pl ☎ 022-333-98-60

**Koszty eksploatacji inteligentnego biurowca są nawet o 70 proc. niższe niż budynku nie wyposażonego w system inteligentnego sterowania.**

Początkowo w ścianach biurowców umieszczano jedynie przewody instalacji elektrycznej, gazowej, a z czasem także telefonicznej. Kiedy powszechnym wyposażeniem biur stały się komputery, drukarki i wszelkie urządzenia elektroniczne firmy budujące i wyposażające biurowce miały dwa wyjścia: przekonać pracowników, że nieustanne potykanie się o kable nie jest niczym złym, albo stworzyć taki system, który pozwoli ukryć płatanię kabli przed ludzkim wzrokiem i tym samym zapewnić bardziej komfortowe warunki pracy.

### W połowie inteligentny

Inteligentne biurowce zaczęły się pojawiać w latach 20. ubiegłego wieku i powoli zdobywają także polski rynek. Główną barierą jest oczywiście cena. Instalacje, które pozwalają mówić o budynku, że jest inteligentny, sporo kosztują, ale – jak przekonują deweloperzy – dość szybko się zwracają.

– Dzięki inteligentnemu systemowi sterowania koszty eksploatacyjne można obniżyć o 30 do 70 proc. – szacuje Monika Dmitruk, project manager w zespole doradztwa budowlano-inwestycyjnego firmy DTZ.

W inteligentnych budynkach najemcy mogą liczyć na szereg udogodnień, np. na sterowanie ogrzewaniem, chłodzeniem i wentylacją oraz oświetleniem (czujki ruchu, zarządzanie włączaniem i wyłączeniem światła).

– Oprócz tego pojawiają się dodatkowe możliwości jak choćby sterowanie żaluzjami w celu zmniejszenia nagrzewania budynku promieniami

słonecznymi, zarządzanie dostępem do powierzchni i sterowanie windami. Coraz częściej inteligentne sterowanie instalacjami mechanicznymi zapewnia różne warunki wewnętrzne dla poszczególnych części budynków – dodaje Dmitruk.

Problemem wciąż jest precyzyjne określenie liczby inteligentnych budynków w Polsce, bo nikt nie ustalił jednoznacznych kryteriów, które takie obiekty muszą spełniać.

– Nie ma jednoznacznej rynkowej definicji inteligentnego budynku, każdy rozumie pod tym pojęciem co innego. Na pewno nie należy ograniczać się jedynie do kwestii technicznych i technologicznych. Ważne jest, aby w budynku można było w prosty sposób przystosować powierzchnię do potrzeb najemców np. zaaranżować na biuro typu open space lub podzielić na poszczególne pomieszczenia – uważa Eric Dapoigny, prezes Yareal Polska.

Coraz częściej w biurowcach klasy A wykorzystuje się jedynie niektóre inteligentne systemy, takie jak np. wejście do biur przy pomocy karty magnetycznej. Dla każdego z pracowników taka karta może być indywidualnie zaprogramowana w zależności od jego uprawnień. Na szerszą skalę pojawiają się także czujniki gaszenia światła w pustych pomieszczeniach.

### Mamy awarię

Skoro wszystkie systemy w budynku mogą być sterowane przez jeden komputer, to niepokój wielu firm rozważających wynajęcie biura w inteligentnym budynku budzi sytuacja, w której wystąpią przerwy w dostawach prądu.

– Obecnie większość obiektów jest przygotowana na taką sytuację, poprzez wyposażenie biurowca w systemy awaryjnego zasilania – przekonuje Maciej Modrowski, prezes spółki Górecka Projekt, która w Poznaniu buduje biurowiec Skalar Office Center.

### OKIEM EKSPERTA

**Mikołaj Stępień,**  
doradca inwestycyjny Ober-Haus

## Oszczędności w dłuższej perspektywie



► W Polsce jest już sporo obiektów komercyjnych wyposażonych w systemy inteligentnego sterowania. Będą one coraz popularniejsze, gdyż technologia ta rozwija się bardzo szybko, a inwestorzy widzą w tym dobry interes dzięki minimalizacji kosztów i maksymalizacji zysków. Koszty budowy inteligentnego budynku są większe, ale w dłuższej perspektywie przynoszą duże oszczędności. Nakłady poniesione w związku z instalacją systemu zwracają się w ciągu kilku lat.

Zgodnie z założeniami producentów inteligentne systemy sterowania powinny działać bezawaryjnie nawet kilkanaście lat. Uszkodzenie pojedynczego urządzenia nie może spowodować awarii całości, a jedynie przypisaną do danego elementu funkcji. Nawet jeśli zabraknie prądu, system zapamiętuje raz wprowadzone ustawienia.

Upowszechnianiu biurowców wyposażonych w systemy inteligentnego sterowania sprzyja coraz większy nacisk kładziony na rozwiązania ekologiczne i energooszczędne w budownictwie.

– Warto zwrócić uwagę, że taki budynek pozwala firmom które wybrały go na swoją siedzibę kreować się na nowoczesne i dbające o środowisko – podkreśla Eric Dapoigny.