

# Chytré technologie ovládají dům: Komfort a bezpečí na jeden dotek

Zavírání a otvírání oken či žaluzií, ovládání osvětlení nebo stínění, stejně jako vytápění a klimatizace. V neposlední řadě přehled o funkci zabezpečovacího a kamerového systému i tehdy, nejsme-li doma. To vše prostřednictvím tabletu nebo chytrého telefonu. Jde přitom pouze o zlomek možností, které nám díky technice nabízí segment trhu, označovaný jako chytré bydlení.



Jan Průcha

Uplatňuje se zejména u rezidenční výstavby, v nových domech postavených takřka jíc na zelené louce, ale i v případě rekonstrukcí starších objektů. Zájem o chytré bydlení má čím dál více lidí. Není divu. Díky ovládání přes mobilní telefony a tablety si můžeme dopřát naprosté pohodlí při řízení jednotlivých funkcí domu, což v neposlední řadě i významně zhodnocuje celou nemovitost. Nejde ale jen o pohodlí a komfort, automatizovaná domácnost může přinášet i nemalé ekonomické výhody. Například v případě vytápění lze hovořit až o 30% úspoře energie oproti běžné – „nehlídané“ variantě domovního či bytového topení. Zatímco v Evropě je na domácí automatizaci připraveno kolem 40% nových nemovitostí, v České republice je to zatím jen kolem 2% objektů. Již z těchto dvou čísel je zřejmé, že se jedná o trh, který má enormní možnost růstu.

O vývoji moderního, chcete-li chytrého bydlení s využitím celé škály automatizovaných prvků, hovořilo **Lbby** s Janem Průchou, předsedou představenstva společnosti, která je v daném oboru na tuzemském trhu etablována již řadu let.

## **Jak se vůbec během posledních let vyvíjí trend chytrého bydlení?**

V zemích typu Spojené státy, Německo, arabské státy nebo třeba v ruské metropoli Moskvě

je segment chytrého bydlení v docela jiné fázi než je tomu u nás nebo v okolních zemích jako je Slovensko, Polsko či Maďarsko. Rozdíl je v využívání chytrých technologií mezi těmito „světy“ jsou opravdu znatelné, představují zhruba desetiletý odstup. To, co je opravdu běžné u určitých typů nemovitostí v rozvinutých ekonomikách, se u nás teprve začíná rozvíjet. Jde samozřejmě o velkou výzvu, protože málokterý byznys má v současné době takový potenciál růstu. Myslím, že v naší zemi tento druh byznysu poroste právě díky tomu, že v rozvinutých ekonomikách jsou již automatizované systémy řízení domácností pro určité typy a velikosti nemovitostí běžným standardem.

Chytré technologie jsou na trhu třicet, čtyřicet let, nejde v zásadě o nic nového, především americké firmy se jimi zabývají dlouhodobě. Automatizované systémy už před třiceti lety řídily v Americe hotely, kasina nebo rozsáhlé kancelářské budovy, kde byl kladen důraz na úspory. Použití technologie respektovaly logické vazby na povětrnostní podmínky a chování lidí v těchto budovách. Jde tedy o dobře zavedený byznys. Samozřejmě jak zlevňovala počítačová i jiná technika, bylo možné moderní technologie nasadit i v rezidenčních projektech – nejprve opět ve Spojených státech a později se tento trend přenesl do Evropy.

## **Hovoříte o velkém potenciálu růstu daného oboru. Zatím byly chytré technologie dost drahé. Pomůže jejich většímu rozšíření stále se rozvíjející technika?**

Nepochybně. V posledních pěti letech bylo u nás zásadní změnou nastolení dotykových rozhraní od firmy Apple. Do té doby největší americké firmy, které na trhu působí, nabízely vlastní dotykové jednoúčelové panely, které byly drahé a uměly ovládat pouze zařízení domu. Zásadní změna přišla s tabletem od Apple, což je větší, univerzální zařízení než měly ony uvedené firmy, které kromě vlastního ovládání domu umí ještě spoustu dalších věcí. Tato technologická změna celý náš byznys přiblížila širším masám. Dříve totiž ovládací panely stály přibližně 200 až 250 tisíc korun, což rozhodně nebyla částka, kterou si mohl dovolit vydat každý. Na druhou stranu musím říct, že vlivem vysokých nákladů na pořízení ovládacího panelu se na českém

trhu pohybovalo jen pár firem, které se chytrými domovními technologiemi zabývaly. Dnes je situace jiná.

## **Jakým způsobem se v tomto oboru konkurence projevuje?**

Poté, co vstoupil na trh Apple s iPady a různými aplikacemi, vyrostla spousta firem, které se tváří, že domácí automatizaci umí dělat a slibují klientům hory doly za mnohem nižší ceny než jsou ceny reálné. A výsledek je bohužel tristní. Když to srovnám třeba s automobilovým průmyslem – jezdíte-li felicií, je to pořád dobré auto, které vám vydrží léta a z Prahy do Brna vás doveze i za pět let. Přitom stojí desetinu ceny nějakého luxusního vozu. Pokud si pořídíte domácí automatizaci za polovinu ceny, zjistíte, že nefunguje jak má, máte s ní neustálé potíže. V takovém případě odsoudíte celou branži, což uškodí byznysu v daném oboru.

Pro zákazníka je náš obor stále ještě těžko čitelný segment, není jasné povědomí o značkách, o cenách, spousta firem nabízí inteligentní dům, aniž může garantovat stoprocentní kvalitu. Potíž je v tom, že automatizované systémy nejsou vidět, ve finále zákazník registruje jen ikonku na iPadu. Zatímco u auta na první pohled poznáte levné auto od luxusního, v případě zmíněných technologií není vidět nic, vše je skryto ve stěnách, stropech nebo technických místnostech a nejde poznat, zda je dům automatizován nebo ne, protože správně navržený projekt počítá i s konvenčním ovládáním klasickými vypínači, aby obsluhu domu zvládla třeba i návštěva, která není do nových technologií zasnávena.

## **Na jaké úrovni je povědomí veřejnosti o moderních technologiích pro vybavení domácnosti?**

Nejen zákazníci, ale i odborná veřejnost a média začínají nové technologie pro bydlení vnímat jako určitý trend. Povědomí o nich je stále větší, zájemci jsou víc a víc znalí, vědí co chtějí, začínají se orientovat na trhu. To je známka faktu, že vše se vyvíjí správným směrem. Trh se pozvolna konsoliduje, mnohé firmy zkrachovaly, protože nemohly splnit vše, co klientům slibovaly. Jde totiž o velmi odpověd-

ný byznys, ovlivňující intimitu klientů, záměry a komfort jejich osobního života, na který je každý háklivý. Dojde k tomu, že trh se bude konsolidovat a zůstanou jen firmy s dobrým renomé, nabízející zakázkové řešení, či firmy, dodávající sériové vyráběná řešení.

**Pokud budu jako stavebník uvažovat o systému chytrého bydlení, je třeba již při přípravě projektu domu počítat s nějakými speciálními úpravami konstrukce domu?**

Elektroinstalace pro automatizované systémy nemá nějaké zásadní nároky na konstrukční pojetí domu. Ať již stavíte nový dům na zelené louce nebo rekonstruuje stárou vilu, není žádný problém. Dům nepotřebuje statické nebo jiné stavební nároky, řada instalovaných systémů se dá navíc řešit bezdrátově. Každopádně je dobré při stavbě či rekonstrukci nemovitosti počítat s určitým výhledem do budoucna a tomu přizpůsobit elektroinstalaci. Místo standardního provedení, které se prakticky dlouhá desetiletí nijak nemění, je vhodné zvolit elektroinstalaci nadstandardní, která v budoucnu umožní dovybavit dům automatizovanými systémy. Pořád sice budete mít doma klasické vypínače, standardní topení, které lze manuálně regulovat, ale už bude vše připraveno k tomu, aby se daly systémy pospojovat a automatizovat. A to je zásadní rozdíl oproti konvenci. Tato

nestandardní elektroinstalace stojí jen o 20 % víc než klasická. A to je z pohledu investice do celé nemovitosti zanedbatelná částka, jde zpravidla o desetitisíce.

**Zatím jsme hovořili převážně o nově stavěných domech, které jsou samozřejmě mnohem náročnější na řízení všech jejich funkcí. Ale co byty? Mají jejich majitelé zájem o prvky chytrého bydlení?**

Předpokládali jsme, že uživatelé bytů, kteří už po nějakých patnácti letech splatili hypotéku a mají volné prostředky, budou chtít zlepšit úroveň svého bydlení. Ale ukázalo se, že tomu tak není, byť bytů je u nás o několik řádů víc než nově stavěných nemovitostí. I dodavatelé bezdrátových komponent potvrzují, že zájem ze strany uživatelů bytů příliš není. Je to dáno tím, že jednak si už lidé zvykli na určitý životní styl, limitovaný velikostí bytu, jednak jde o nemovitosti, v nichž mnohé technologie ani nejsou dost dobře využity, ke každému vypínači stačí udělat tři kroky. Ve většině bytů nejsou žaluzie, zabezpečovací systém, kamerový systém, nejsou v nich komplikovanější systémy chlazení a topení. Takže přínos prvků automatizace opravdu není tak velký jako u nemovitostí, kde se jejich majitelé starají třeba o dvě nebo tři patra, sklep, zdroje tepla, tepelné čerpadlo, akumulční zásobník na teplou vodu, saunu či bazén.

**Majitelé realit chtějí žít nejen pohodlně a bezpečně, ale i úsporně. Jak moc může oborem chytrého bydlení zahýbat zavádění energetických štítků budov, které mají zvýšit důraz na ekonomiku provozu nemovitosti?**

Myslím, že to bude srovnatelné s trendem v oblasti bílé techniky jako jsou ledničky, pračky, sušičky... Zatímco dříve je zákazníci vybírali podle ceny, funkcí a designu, nyní je primární, jakou mají energetickou třídu, zda jsou úsporné. A totéž může nastat u nemovitostí, kde se projevuje evropský trend komplexního zefektivnění hospodaření s energiemi. Kdo bude prodávat dům, bude se ho snažit posunout o stupínek výš, aby byl lépe finančně zhodnocen. A to se dá řízením jeho provozu při použití moderních technologií zařídit i ve stávajících podmínkách. Aby nebylo třeba investovat zbytečně do zateplení a do drahých oken, stačí menší část peněz vložit do řízení vytápění a ekonomického fungování domu. Tím lze dům v případě energetického štítku posunout o jednu nebo dvě úrovně výš. A to už znamená markantní skok v ceně nemovitosti. Návržnost investic nespočívá v tom, že na topení ušetříte třeba milion za 15 let, ale v tom, že hodnota domu je o milion vyšší. Jen díky tomu, že bude mít jiný údaj na energetickém štítku. Uvidíme, co v tomto směru praxe přinese.

**Jak vidíte vývoj do budoucna? Je ještě vůbec co zlepšovat? A nemůže přílišná automatizace zajít až do nějakých extrémů?**

Myslím, že vždy budou extrémní. V každé době si fandové do techniky pořídí nejnovější technické vybavení a budou mít celý dům ovládaný automatizovanými systémy jako ve sci-fi. Na druhé straně stejně tak budou lidé, kteří se raději vrátí k dřevěné roubence. Nicméně ve zlatém středu, v každodenním provozu domů a bytů, se bude postupující automatizace stávat standardní záležitostí. Podobně jako třeba v případě alarmu – před deseti, patnácti lety představoval zabezpečovací systém do domu něco výjimečného. V současné době je situace taková, že pokud ho v nově postaveném domě nemáte, pojišťovna vám nemovitost nepojistí. Nebo hlásič požáru – bez něj nebude nový dům zkolaudován. To jsou jen dvě věci, které se dnes považují za nezbytnou součást nemovitosti. Myslím, že za dalších deset let již nebudeme spoustu věcí vnímat jako technickou novinku, co je nadstandardní, ale jako nutnost, kterou bude v řadě případů vyžadovat i zákon.

Záměrně mluvím o automatizaci, nikoliv o inteligenci, protože systémy, o nichž jsme hovořili, nemají s inteligencí nic společného. Nijak se totiž neadaptují na naše chování, jsou jen obsluhou nebo chcete-li sluhou. Sluhou, který na nic nezapomene, zlepšuje úroveň pohodlí, bezpečnosti, komfortu, poskytuje nám více času na rodinu. A záleží jen na nás, jak si systém nastavíme, aby nám opravdu dobře sloužil. **f**

