

INTELLIGENTE LØSNINGER TIL BEBOELSESEJEDOMME

Lad dit næste byggeprojekt skille sig ud fra mængden med intelligente teknologier.

ÅBN DØREN TIL FREMTIDENS HJEM

Den teknologiske udvikling har på bare nogle få år ændret den måde folk lever i byerne. Moderne lejligheder er i dag fyldt med intelligente enheder og systemer fra selvdiagnosticerende cloud-tilsluttede køleskabe til stemmestyrede lyd- og billedsystemer, som tilbyder en skræddersyet menu af online underholdning. Selv den almindelige mekaniske nøgle er ved at være forældet, efterhånden som brugen af digitale nøgler og biometrisk genkendelse stiger. Denne og mange andre teknologier styres ofte ved hjælp af apps på smartphones og andre mobile enheder, som er blevet en næsten uundværlig del af hverdagen.

Beboelsesejendomme kommer i fremtiden til at have meget til fælles med hotelsektoren. Blandt andet i Danmark ses et stigende behov for services og tjenester i hjemmet såsom rengøring, hjemmelevering og pasning af kæledyr.

Efterhånden som vores hjem bliver mere teknologisk avancerede, forventer vi det samme af selve de bygninger vi bor i. I dag efterspørger beboere i stigende grad fleksible og tilpassede tjenester samt integrerede løsninger, som gør hverdagen lettere ud over tærsklen til deres hoveddør.



BYGHERRER OG ENTREPRENØRER ER NØDT TIL AT DIFFERENTIERE SIG

De nye trends har stor betydning for bygherrer og entreprenører. Hvis du som bygherre eller entreprenør ikke holder trit med forandringerne og finder nye måder at differentiere dit tilbud på, risikerer du at gå glip af muligheden for at skille dig ud fra mængden, opnå en konkurrencefordel og – hvad vigtigt er – retfærdiggøre opkrævning af en merpris fra lejere og købere for fordelene ved at bo i et nyt og moderne hjem.

Efterhånden som beboere bliver mere krævende og mere bevidste om teknologiske muligheder, vil de forvente sig mere af de rum, de bor og arbejder i. Vinderne i dette spil bliver de visionære aktører, der tør at integrere værdiskabende fordele i deres tilbud, herunder bedre adgang, sikker og intuitiv adgangskontrol samt nye og revolutionerende kommunikationsmetoder – alt sammen baseret på avancerede teknologier.

De beboelsesejendomme, der kan tilbyde sådanne fordele, får ikke kun en højere pris, men de er vil også være meget mere attraktive for potentielle lejere og købere.

Intelligente løsninger medfører ikke en øget kompleksitet. Tværtimod bliver blandt andet bygningsadministrationen meget nemmere, hvis de rigtige løsninger integreres på den rigtige måde og med støtte fra en erfaren partner.

Selvom de udfordringer beboere oplever i hverdagen, kan være frustrerende – f.eks. problemer med adgang til bygningen, tab af fysiske nøgler eller manglende pakkeleverancer – er problemerne ikke uoverkommelige, men kan løses ved at installere de rigtige løsninger.



DET ØNSKER BEBOERE I DAG – RESULTATER FRA EN BRUGERUNDERSØGELSE

Tag ikke noget for givet, når du forsøger at imødegå de hurtigt skiftende kundekrav inden for boligbranchen. Når vi udvikler vores produkter og tjenester hos KONE, tror vi fast på, at de bedste resultater er baseret på en solid service-design-tilgang, der sætter mennesker først. Ud over at følge de seneste tendenser inden for byggesektoren gennemfører vi dybtgående undersøgelser blandt brugerne for at finde ud af, hvilke behov, ønsker og problemer de har.

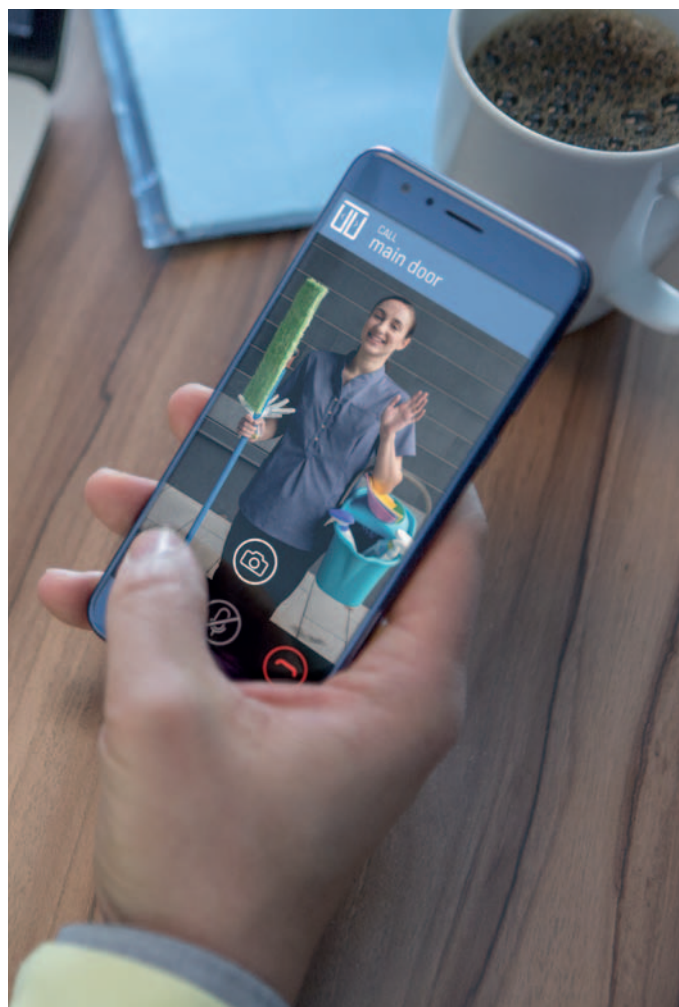
Da vi udviklede KONE Residential Flow, var vores mål først at stille de rigtige spørgsmål og lytte til, hvad kunderne og slutbrugerne fortalte os. Det gjorde os i stand til at udvikle en løsning, som både adresserer lejernes reelle behov og gør det muligt for vores kunder at differentiere deres tilbud. Som led i processen gennemførte vi interview med mere end 200 udviklere, bygningsadministratorer og beboere i hele verden for at få en forståelse af deres udfordringer og behov i forbindelse med People Flowet i beboelsesejendomme.

For efterfølgende at vurdere fordelene ved KONE Residential Flow engagerede vi Kantar TNS – et af verdens største analysebureauer – til at foretage en uafhængig undersøgelse af beboernes behov. Målet var at undersøge løsningens anvendelighed, brugernes villighed til at betale for den og deres holdning til den.

Undersøgelsen blev gennemført i fire europæiske lande i sommeren 2018. I onlineundersøgelsen deltog ca. 4.000 respondenter i alderen 18-75 år, hvoraf alle var beboere i etageejendomme i byer med over 100.000 indbyggere.

People Flow-konceptet

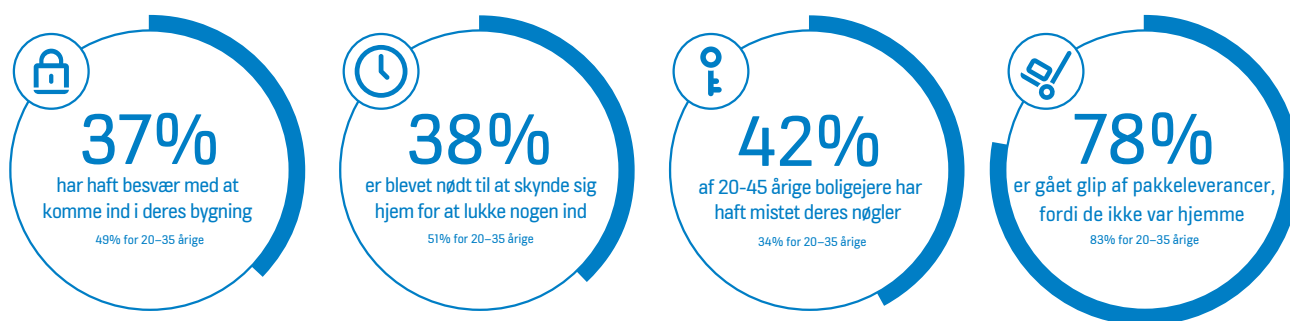
Hos KONE definerer vi People Flow som "den måde, mennesker bevæger sig rundt i og mellem bygninger på". Et godt People Flow opstår, når mennesker kan bevæge sig problemfrit, sikkert og komfortabelt uden ventetid.



Oplevelsen af People Flowet i en bygning begynder ved indgangen. Derfra fortsætter turen til entréen og videre til den endelige destination gennem flere døre, arealer, elevatorer og gange. For bygningens beboere er der en klar sammenhæng mellem kvaliteten af People Flowet og bygningens overordnede kvalitet. Generelt påvirkes flowet af:

- Antallet af personer, der bruger bygningen og bygningens karakteristika
- Bygningens indretning, ruterne og placeringen af nødvendige anlæg mellem etager og anvendte områder
- Hvordan brugerne bevæger sig rundt i en bygning og de omkringliggende områder

DAGENS UDFORDRINGER FOR BEBOERE



KONE Residential Flow er udviklet til at løse de udfordringer, som 40-80 % af de beboere, der deltog i undersøgelsen, møder i deres hverdag.

- Mange møder simple udfordringer som at modtage pakkeleverancer og åbne hoveddøren, når de bærer på dagligvarer
- Mange har oplevet helt at gå glip af leverancer, fordi de ikke har været hjemme til at modtage dem
- Mere end halvdelen af deltagerne fortalte, at de også er gået glip af vigtige oplysninger om deres bygning

Desuden forventer to tredjedele af deltagerne i undersøgelsen, at bygningerne bliver stadig mere intelligente i fremtiden. Denne holdning er drevet af de konstante ændringer i forbrugeradfærden, som illustreres af undersøgelsen:

- 50-60 % svarede, at de i stigende grad vil handle online i fremtiden
- 32 % af de yngre boligejere i alderen 20-45 år vil sandsynligvis udleje deres lejlighed via en onlineportal som AirBnB
- 41 % af beboerne i alderen 20-45 år sagde, at de i stigende grad vil benytte eksterne tjenesteudbydere, der kræver adgang til hjemmet.

BEBOERNES INTERESSE FOR – OG VILLIGHED TIL AT BETALE FOR – INTELLIGENTE BYGNINGSFUNKTIONER

Et af målene med undersøgelsen var at måle beboernes interesse for intelligente bygningsfunktioner i forhold til de traditionelle "nice-to-have" funktioner i en beboelsesejendom, som f.eks. adgang til en privat swimmingpool, et fitnesscenter eller en integreret vaskeriservice. Ifølge undersøgelsen var beboerne mere interesserede i intelligente bygningsfunktioner end traditionelle funktioner. Intelligente bygningsfunktioner kan f.eks. omfatte:

- Mulighed for at modtage relevante oplysninger om bygningen på en smartphone
- Mulighed for at besvare opkald på dørtelefonen via en smartphone
- Mulighed for at sende og administrere digitale nøgler via smartphone

60-70 % af de adspurgte beboere svarede, at de ville være villige til at betale mere for mindst én af disse intelligente funktioner, og villigheden til at betale var særlig stor blandt de yngre aldersgrupper (18-35 år).

Ifølge undersøgelsen vil beboere typisk være villige til at betale 35-150 kr. ekstra om måneden for en lejlighed i en intelligent bygning, hvor en intelligent bygning defineres som en bygning med funktioner som justerbar belysning og temperatur, forbedrede sikkerhedsfunktioner, automatiserede døre samt digital og fjernstyret besøgsstyring.

Desuden svarede 50 % af de adspurgte – en interessant statistik set ud fra et kommercielt synspunkt – at de ville være villige til at lade sig eksponere for reklamer på digitale skærme i bygningen, hvis indtægterne fra disse reklamer bidrog til investeringen i intelligente bygningsfunktioner.

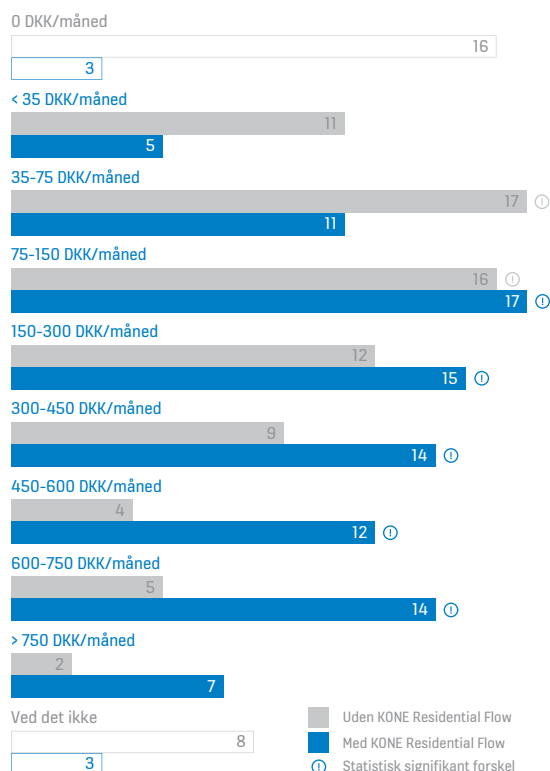
MEST INTERESSANTE INTELLIGENTE FUNKTIONER

% af beboere som viser interesse for en intelligent funktion, alle aldersgrupper



Hvor meget ekstra er du villig til at betale for en lejlighed i en intelligent bygning?

% af respondenter, alder 18-75 år



KONE RESIDENTIAL FLOW SKABER EN SMIDIG HJEMKOMST

KONE Residential Flow-løsningen giver beboere og ejendomsadministratorer nye bekvemmeligheder ved hjælp af mobil- og cloud-teknologier, som forbinder bygningens døre, elevatorer, informationskanaler og dørtelefonsystemer via en brugervenlig app til smartphones.

Som tidligere nævnt i dette dokument er KONE Residential Flow designet til at løse nøjagtigt de udfordringer i hverdagen, som undersøgelsens respondenter svarede, at de møder. Løsningen er tilgængelig for både nye og eksisterende bygninger og omfatter adgangskontrol, besøgsstyring og formidling af information.

Der er mulighed for tre forskellige pakker:

- **KONE Access**, som styrer bygningens døre og automatisk tilkalder en elevator for at transportere brugeren til hans eller hendes etage, hvilket eliminerer behovet for at bære eller bruge fysiske nøgler.
- **KONE Visit**, som omfatter en tilsluttet dørtelefon, der gør det muligt for beboerne at byde besøgende velkommen og give dem adgang ved hjælp af deres smartphone
- **KONE Information**, som bygningsadministratorer kan bruge til at sende relevante bygningsrelaterede oplysninger direkte til beboernes smartphones eller infoskærme i elevatorere eller entréer

Fælles karakteristika for de beboere der har den største betalingsvilje

Resultaterne af undersøgelsen viser også, at KONE Residential Flow interesserer alle typer beboere uanset alder, køn, familieforhold eller indkomst. Imidlertid er der på baggrund af resultaterne af undersøgelsen tilsyneladende visse karakteristika, der deles af beboerne med den højeste betalingsvilje. De omfatter bl.a.:

- Beboere, der overvejer at flytte, hvilket vil sige dem, der aktivt tænker over, hvad de vil sætte pris på i en eventuel ny lejlighed
- Børnefamilier er ikke overraskende meget opmærksomme på de daglige udfordringer, der er i forbindelse med adgang, tabte nøgler og sikker adgang
- Nyskabere (early adopters) inden for teknologi

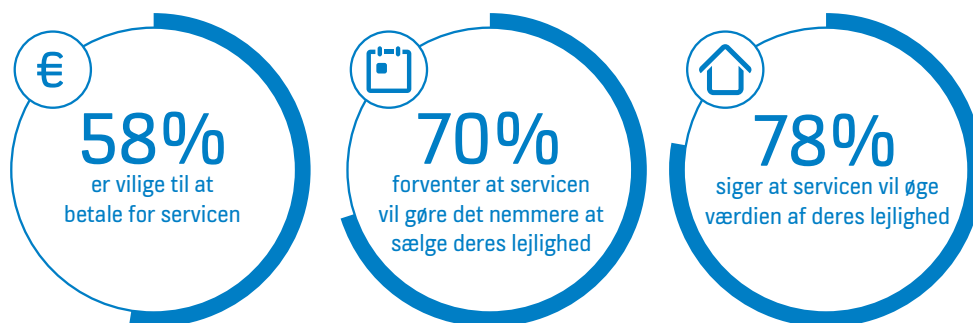


Desuden er villigheden til at betale for KONE Residential Flow ifølge undersøgelsen ikke påvirket af byens størrelse, lejlighedens størrelse eller bygningens højde.

Muligheden for at markedsføre intelligente bygningsfunktioner som dem, KONE Residential Flow indeholder, vil derfor give bygherrer, investorer og entreprenører en væsentlig konkurrencefordel, når det gælder om at gøre deres tilbud mere attraktivt for disse grupper.

Det er desuden værd at bemærke, at ejendomsmæglere i andre lande allerede proaktivt bruger KONE Residential Flow som led i deres markedsføring.

HØJERE EJENDOMSVÆRDI OG HURTIGERE SALG MED KONE RESIDENTIAL FLOW



Resultaterne af undersøgelsen er overbevisende læsning for såvel bygherrer, entreprenører som boligejere, når det gælder opkrævning af højere priser og fremskyndelse af salgsprocessen for lejligheder. Ud fra undersøgelsen mente:

- 58 % (70 % i alderen 20-35 år), at de var parate til betale for mindst én af KONE Residential Flow-funktionerne med gennemsnitligt 37-60 kr. om måneden pr. lejlighed – og nogle beboere svarede endda, at de ville være parate til at betale endnu mere
- 70 %, at KONE Residential Flow ville gøre det muligt at sælge deres lejlighed hurtigere
- 78 %, at KONE Residential Flow ville øge deres lejligheds gensalgsværdi med gennemsnitligt 2-10 %

KONKLUSION

Med en løsning som KONE Residential Flow har bygherrer, entreprenører og boligejere gode muligheder for at opfylde behovet hos stadig mere krævende og teknologibevidste beboere. Ved at gøre hverdagen nemmere for beboerne med bedre adgangsløsninger, sikker og intuitiv adgangskontrol samt nye og moderne kommunikationsmetoder er det muligt at differentiere beboelsesejendommen og få en ægte konkurrencefordel.

KANTAR TNS.

Undersøgelsen er gennemført i samarbejde
med Kantar TNS Oy

KONE tilbyder innovative, intelligente og miljøvenlige løsninger inden for elevatorer, rulletrapper, automatiske døre og porte samt de systemer.

Vi støtter vores kunder i alle faser – lige fra design, produktion og installation til vedligeholdelse og modernisering. KONE er verdensførende, når det gælder om at håndtere den jævne strøm af mennesker og gods i bygninger.

Det gør os til en pålidelig partner gennem hele en bygnings livscyklus. Vi er hurtige og fleksible, og vi har et velfortjent omdømme som teknologisk førende med innovationer som KONE MonoSpace® og KONE UltraRope®.

KONE beskæftiger mere end 55.000 engagerede eksperter, så vi kan servicere dig over hele verden og lokalt.

KONE CORPORATION

Hovedkontor

Kartanontie 1
P.O. Box 8
FI-00331 Helsinki
Finland
Tlf. +358 (0)204 751

Kotorer i Danmark

Marielundvej 10
2730 Herlev

Skræddermaen 8E
5220 Odense SØ

Bredskiftevej 9, st.
8210 Aarhus V

Mail: denmark@kone.com
Tlf: 35 87 80 00

www.kone.dk