

# Μετάβαση σε ένα κορυφαίο Σύστημα Διαχείρισης Κτιρίων (BMS)



# Εισαγωγή

Χρόνια πριν, τα κτίρια ήταν απλά ένα μέρος για να μένεις ή να δουλεύεις. Στη διάρκεια των ετών, τα κτίρια εξελίχθηκαν σε μέρη που ζούμε τη ζωή μας, δημιουργούμε, διασκεδάζουμε, χαλαρώνουμε, γεννάμε, θεραπευόμαστε, ή ακόμα παράγουμε, επενδύουμε και κερδίζουμε. Καθώς οι πληθυσμοί των πόλεων αναπτύσσονται εκθετικά, περνάμε το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου μας μέσα στα κτίρια (στην πραγματικότητα το 90% του χρόνου μας) και αρχίσαμε να συνειδητοποιούμε τον αντίκτυπο που έχουν στον τρόπο και στην ποιότητα της ζωής μας.

Οι Facility Managers και οι ιδιοκτήτες κτιρίων επιδιώκουν να προσφέρουν άριστες συνθήκες στους χρήστες και ταυτόχρονα να αυξάνουν την λειτουργικότητα, την αποδοτικότητα και την αξία του κτιρίου σε όλη τη διάρκεια ζωής του.

Σήμερα, τα καλύτερα συστήματα διαχείρισης κτιρίων (BMS) παρέχουν ολοκληρωμένες πλατφόρμες ελέγχου, ρύθμισης και

βελτιστοποίησης της θέρμανσης, του εξαερισμού, του κλιματισμού, του φωτισμού και της σκίασης, της ενεργειακής διαχείρισης, της πυρασφάλειας και των συστημάτων ασφαλείας

Ο αντίκτυπος των συστημάτων αυτών στην λειτουργικότητα και στην αποδοτικότητα των κτιρίων, τα καθιστά μια ιδιαίτερα συμφέρουσα επένδυση.

Εάν έχετε εγκαταστημένο ένα παλιό σύστημα, θα πρέπει να εξετάσετε σοβαρά την εγκατάσταση ενός νέου, καθώς τα περισσότερα από τα παλιά συστήματα έχουν πάψει να υποστηρίζονται από τους κατασκευαστές τους, η ανάγκη αναβάθμισης γίνεται όλο και πιο πιεστική.

# Η αξία των κτιρίων

Η αξία ενός κτιρίου ορίζεται ως η **παρούσα αξία των μελλοντικών εισροών** που προκύπτουν από την ιδιοκτησία του κτιρίου. Τα οφέλη πραγματοποιούνται στην διάρκεια μεγάλου χρονικού διαστήματος, επομένως η εκτίμηση της αξίας πρέπει να λαμβάνει υπόψη τις οικονομικές και κοινωνικές τάσεις καθώς και τους κανονισμούς και τις περιβαλλοντικές συνθήκες που μπορούν να επηρεάσουν τα παρακάτω:

- **Ζήτηση:** Η ανάγκη για αγορά ή χρήση συγκεκριμένων τύπων κτιρίων και η δυνατότητα των ενδιαφερομένων να ανταποκριθούν οικονομικά.
- **Προσφορά:** Τα διαθέσιμα προς πώληση ή ενοικίαση κτίρια που ανταποκρίνονται στις σχετικές ανάγκες και επιθυμίες.
- **Χρησιμότητα:** Η ικανότητα του ακινήτου να ικανοποιεί τις προβλεπόμενες επιθυμίες και ανάγκες των ιδιοκτητών ή χρηστών.

Τα παραπάνω φαίνονται απλά αλλά περιλαμβάνουν πολύπλοκες αποφάσεις και επιλογές. Για να μεγιστοποιήσει την αξία του κτιρίου του ο Facility Manager πρέπει να προσφέρει υψηλής αξίας υπηρεσίες και λειτουργίες στους ενοίκους, και να διασφαλίσει μια απροβλημάτιστη και οικονομική χρήση του κτιρίου. Πρέπει συνεχώς να εξισορροπεί μεταξύ των αναγκαίων επενδύσεων για την βελτίωση του κτιρίου και την αναμενόμενη απόδοση αυτών των επενδύσεων.

Ένα βασικό στοιχείο αυτής της αναζήτησης είναι η επένδυση στο **σύστημα BMS** που θα καθορίσει την απόδοση του κτιρίου σε πολλές κρίσιμες λειτουργίες.



# BMS / Πώς να βελτιώσετε την απόδοση της επένδυσής σας (ROI)

Η απόδοση της επένδυσης (ROI) σε ένα σύστημα, αναφέρεται στον χρόνο που χρειάζεται για να αποπληρωθεί η δαπάνη, μέσω των οικονομικών ωφελημάτων που πετυχαίνει με την λειτουργία του το σύστημα. Η εξοικονόμηση θα προκύψει κατά κανόνα από:

- Μειωμένη κατανάλωση ενέργειας καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής του. Εκτιμάται ότι σε ένα μέσο κτίριο γραφείων, ο σχεδιασμός και η κατασκευή αντιπροσωπεύουν μόνο το 20% του Συνολικού Κόστους Ιδιοκτησίας (TCO) κατά τη διάρκεια μιας περιόδου ζωής 25 ετών. Η κατανάλωση ενέργειας αντιπροσωπεύει το 40% του TCO που αποδίδεται κυρίως στον HVAC και τον φωτισμό, ενώ το κόστος συντήρησης αντιπροσωπεύει το 30% του TCO.
- Υψηλότερα έσοδα λόγω αποδοτικότερης λειτουργίας του κτιρίου, μεγαλύτερης άνεσης για τους ενοίκους (άρα και μεγαλύτερης ζήτησης για τις υπηρεσίες του κτιρίου).

Σε μια τέτοια ανάλυση, το κόστος του συστήματος σταθμίζεται έναντι του οικονομικού οφέλους καθώς και των παροχών που είναι πιο δύσκολο να ποσοτικοποιηθούν (όπως η βελτίωση της απόδοσης των εργαζομένων και η ελκυστικότητα του κτιρίου).



# Μειονεκτήματα ενός παλιού συστήματος Κτιριακού Αυτοματισμού

Καθώς προχωρούμε σε πιο σύνθετα, υψηλότερης απόδοσης και ενεργειακά αποδοτικά κτίρια, είναι φανερό ότι τα παραδοσιακά Συστήματα Διαχείρισης Κτιρίων δεν είναι ικανά να τα ελέγξουν. Ένα παλιό σύστημα, εκτός από τις προφανείς ελλείψεις στην απόδοση και στην λειτουργικότητα, παρουσιάζει πολλά ζητήματα ασφάλειας. Επιπλέον, τα παλαιά συστήματα στερούνται επεκτασιμότητας καθιστώντας αδύνατη την αναβάθμιση και χρήση των νέων τεχνολογιών.

Στις περισσότερες περιπτώσεις, η υποστήριξη δεν είναι πλέον διαθέσιμη και τότε είναι ώρα να αντικατασταθεί το σύστημα. Κάθε σύστημα έχει μια συγκεκριμένη διάρκεια ζωής. Όταν ξεπεραστεί, οι ομάδες συντήρησης αφιερώνουν περισσότερο χρόνο για να διορθώσουν τα προβλήματα τους από ότι για να κάνουν τις διαδικασίες καλύτερες. Η μετάβαση σε ένα εντελώς νέο σύστημα δίνει περισσότερες δυνατότητες και συνοδεύεται από καλύτερη υποστήριξη από τον κατασκευαστή, και τελικά αποτελεί μια πιο συμφέρουσα επιλογή.

Ο κόσμος αλλάζει γρήγορα και υπάρχουν αυξημένες προσδοκίες τόσο από τους ιδιοκτήτες όσο και από τους ενοίκους των κτιρίων. Πλέον δεν είναι εφικτή η ανταγωνιστικότητα με την χρήση ενός παλιού και μειωμένων δυνατοτήτων συστήματος Κτιριακού Αυτοματισμού.



Παλιά εγκατάσταση συστήματος κτιριακού αυτοματισμού

# Ο ρόλος ενός σύγχρονου συστήματος BMS

Το BMS γίνεται το κέντρο της συνδεσιμότητας στην διαχείριση κτιρίων. Με τις εξελίξεις στο Internet of Things (IoT), στην δυνατότητα ανάλυσης μεγάλου όγκου δεδομένων και στην τεχνητή νοημοσύνη, η λειτουργία της διαχείρισης κτιρίων εξελίσσεται συνεχώς και αποκτά όλο και μεγαλύτερη σημασία καθώς συνδέεται με όλο και περισσότερα συστήματα που σχετίζονται με το κτίριο.

Οι συνεχώς αυξανόμενες απαιτήσεις των ιδιοκτητών των κτιρίων, οι ρυθμιστικές διατάξεις (όπως το “Energy Performance and Building Directive”), η εστίαση στις οικολογικές επιδόσεις των κτιρίων και η πιστοποίησή τους (όπως το LEED - Leadership in Energy and Environmental Design), δημιουργούν την ανάγκη μιας ολοκληρωμένης προσέγγισης όλων των λειτουργιών του κτιρίου, με το BMS να έχει επιλεγεί για να επιτελέσει αυτόν τον ρόλο, συνδέοντας όλα τα επιμέρους συστήματα (φωτισμό, ενέργεια, ανελκυστήρες κλπ.).



# Οφέλη από την εγκατάσταση ενός νέου συστήματος BMS

Η εγκατάσταση ενός σύγχρονου Συστήματος Διαχείρισης Κτιρίων θα σας επιτρέψει να:

- Διαχειριστείτε τις συχνές αλλαγές των προτύπων πληροφορικής
- Προστατέψετε τα συστήματά σας από απειλές στον κυβερνοχώρο
- Χρησιμοποιήσετε προηγμένες και ισχυρές τεχνολογίες cloud computing
- Συνδέσετε και συγκεντρώσετε δεδομένα από πολλά κτίρια
- Χρησιμοποιήσετε προηγμένα εργαλεία για να αναλύσετε και να απεικονίσετε καλύτερα τα δεδομένα, και να δημιουργήσετε αναφορές και πληροφορίες για να διευκολύνετε τη λήψη αποφάσεων
- Κάνετε χρήση κινητών εφαρμογών για να είστε ενημερωμένοι ακόμη και όταν βρίσκεστε μακριά

Ένα σύγχρονο σύστημα διαχείρισης κτιρίων μπορεί να εφαρμοστεί σε σχεδόν οποιοδήποτε κτίριο, ανεξάρτητα από το μέγεθος ή την ηλικία. Ακόμα και τα παλαιότερα κτίρια με παλαιού τύπου κλειστά συστήματα που δεν επικοινωνούν μεταξύ τους μπορούν να εξοπλισθούν με ένα ολοκληρωμένο σύστημα BMS.





# Η πλατφόρμα Siemens Desigo CC

Η ανοιχτής αρχιτεκτονικής πλατφόρμα διαχείρισης κτιρίων της Siemens καλύπτει κάθε στάδιο της ζωής των κτιρίων και κάθε λειτουργική ανάγκη. Μία από τις καλύτερες λύσεις της αγοράς, το Desigo CC προσφέρει κορυφαία διαχείριση συστημάτων και πόρων, επιβεβαιώνοντας υψηλά επίπεδα άνεσης, ασφάλειας, καθώς και σημαντική μείωση του ενεργειακού κόστους στο κτίριο.

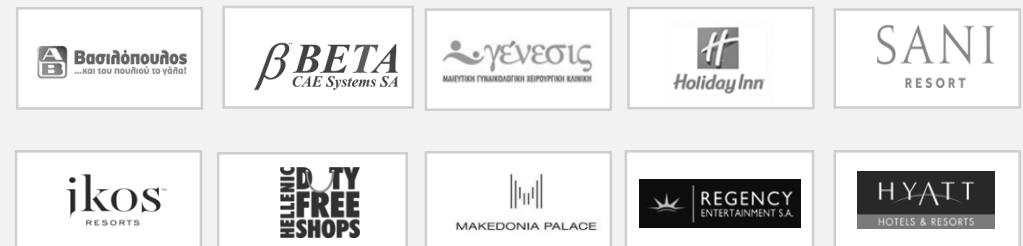
## Χαρακτηριστικά και πλεονεκτήματα της Siemens Desigo CC

- **Η ανοιχτή πλατφόρμα** Desigo CC βασίζεται σε παγκόσμια πρότυπα επικοινωνιών που επιτρέπουν σε εξωτερικές εφαρμογές να διαβάζουν και να γράφουν δεδομένα σε πραγματικό χρόνο και σε τρίτους να ενσωματώνονται μέσω προγραμμάτων οδήγησης Desigo CC.
- **Αποδοτική:** Η Desigo CC ελαχιστοποιεί το χρόνο παράδοσης του έργου, τις διακοπές λειτουργίας του συστήματος και τις απαιτήσεις εκπαίδευσης. Η απομακρυσμένη πρόσβαση επιτρέπει στους διαχειριστές κτιρίων και στους μηχανικούς να βελτιστοποιούν τις ρυθμίσεις, να παρακολουθούν την απόδοση των κτιρίων και να αναλαμβάνουν δράση ακόμα και όταν βρίσκονται μακριά.

- **Modular & ευέλικτη:** Χάρη στην modular φιλοσοφία της, η Desigo CC μπορεί να αναπτυχθεί μαζί με τις απαιτήσεις διαχείρισης του κτιρίου σας, προστατεύοντας έτσι την επένδυσή σας.
- **User-friendly:** Το περιβάλλον εργασίας της Desigo είναι ιδιαίτερα φιλικό προς τον χρήστη, και αυτό κάνει την εκμάθησή του ιδιαίτερα εύκολη και ελαχιστοποιεί την πιθανότητα λανθασμένων χειρισμών.

## Siemens Solution Partner σε Business Technologies

Η AS Hellas, ως Siemens Solution Partner σε Business Technologies, έχει μεγάλη εμπειρία στο σύστημα Siemens Desigo. Μερικές από τις εγκαταστάσεις μας





# Automation System Hellas



Από το 2003, η AS HELLAS βοηθά τους πελάτες της (ξενοδοχεία, ιατρικές μονάδες, βιομηχανικούς χώρους, δημόσια κτίρια, συγκροτήματα γραφείων, εμπορικά κέντρα, εκπαιδευτικά ιδρύματα, αεροδρόμια) να γίνουν ενεργειακά αποδοτικοί, κερδοφόροι, και να προσφέρουν μια αναβαθμισμένη εμπειρία στους χρήστες των κτιρίων τους.

Το κόστος υλοποίησης ενός συστήματος αυτοματισμού κτιρίων εκτιμάται σε περίπου 1% των δαπανών κατασκευής, ενώ **επιτρέπει εξοικονόμηση έως και 30% επί του ενεργειακού κόστους**, ένα προβλέψιμο και βελτιστοποιημένο πρόγραμμα συντήρησης και **πολύ γρήγορη απόσβεση της επένδυσης** (συνήθως όχι μεγαλύτερη από 3 έτη).

[Επικοινωνήστε μαζί μας](#) για να προχωρήσουμε σε δωρεάν αξιολόγηση του κτιρίου σας, και να σας ενημερώσουμε για την εγκατάσταση ενός νέου Συστήματος Διαχείρισης Κτιρίων το οποίο θα έχει μεγάλο αντίκτυπο στην απόδοση και τη συνολική αξία του κτιρίου σας.



Automation System Hellas

T: +30 2310 273762, 242213

F: +30 2310 253159

E-mail: [info@ashellas.com](mailto:info@ashellas.com)

[www.ashellas.com](http://www.ashellas.com)



Solution  
Partner  
  
Building  
Technologies

