ЖИЛЬЕ СТРЕМИТЕЛЬНО УМНЕЕТ

ДОЛЯ НОВОСТРОЕК, КОТОРЫЕ В ПЕТЕРБУРГЕ СДАЮТСЯ С ЭЛЕМЕНТАМИ СИСТЕМЫ «УМНЫЙ ДОМ», СОСТАВЛЯЕТ ОКОЛО ЧЕТВЕРТИ ОТ ВСЕХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ. ЭТА ДОЛЯ ПОСТЕПЕННО РАСТЕТ, ХОТЯ И СИЛЬНО ОТСТАЕТ ОТ МИРОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ. УЧАСТНИКИ РЫНКА ГОВОРЯТ, ЧТО В МАРКЕТИНГОВЫХ ЦЕЛЯХ МНОГИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ СТАРАЮТСЯ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ, НО ДЕЙСТВИТЕЛЬНО «УМНЫХ» ДОМОВ НА РЫНКЕ ПОКА ОЧЕНЬ МАЛО. ВЕРОНИКА АБРАМЯН

Долгое время системы «умного дома» были признаком проектов элитной недвижимости, имели большое число опций, которые зачастую не были востребованы потом, в процессе эксплуатации. С течением времени проекты более низких классов заимствовали и адаптировали под свой формат различные решения премиальной недвижимости, не стала исключением и система «умный дом». Этому явлению способствует развитие общества и развитие технологий, оптимизация дорогостоящих решений.

«Элементарный функционал, как, например, автоматическая передача данных по счетчикам в управляющую компанию, сигнал о протечке или температурный режим работы системы отопления уже никого не удивляет и становится частью жизни современного человека. Подключение различных электроприборов к системе „умный дом“ позволит создать свои собственные сценарии жизни и обеспечит управление светом, теплом и прочими компонентами. Сейчас системы „умного дома“ еще не являются обязательным атрибутом каждого жилого комплекса и скорее выделяют новые проекты, подчеркивая их современность и прогрессивность, но все большее число застройщиков внедряет эти системы и использует их при формировании продукта»,— говорит Екатерина Немченко, коммерческий директор холдинга РСТИ.

Роман Блонов, руководитель Proptech Solutions, считает, что сегодня повышенный интерес к системам «умный дом» можно объяснить не только желанием застройщиков повысить уровень комфорта, но и необходимостью экономии ресурсов, чтобы сделать свой объект более привлекательным для требовательного покупателя. В бизнес-сегменте системы «умного дома» и «умные» приборы учета энергопотребления являются драйверами повышения спроса.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

СИСТЕМА «УМНЫХ ДОМОВ» ТРЕБУЕТ ДОСТАТОЧНО ВЫСОКИХ НАВЫКОВ, А НУЖНЫЕ СПЕЦИАЛИСТЫ ЕСТЬ ДАЛЕКО НЕ У КАЖДОЙ УК

КОНКРЕТНОЕ ПОНИМАНИЕ Наталия Коротаевская, коммерческий директор группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и Ленобласти, считает, что у покупателей понятие «умный дом» уже обрело конкретное понимание базовых требований по набору опций. «Это уже не „сделайте мне дом умным“ а конкретные пожелания, на которые у нас есть конкретные решения. В первую очередь это безопасность: все хотят иметь защищенную территорию, видеонаблюдение, видеодомофоны. Во-вторых, это возможность оперативно связаться с управляющей компанией, возможность не думать о передаче коммунальных платежей»,— рассказывает эксперт.

По ее словам, неотъемлемой частью требований к жилью комфорт-класса становится возможность удаленного доступа, чтобы впустить гостей, если хозяин где-то задерживается, наблюдать за ребенком на детской площадке или машиной на парковке.

«В наших проектах система „умный дом“ обеспечивает также безопасность внутри квартиры — это датчики протечек, датчики дыма, система stand by, которая позволяет удаленно обесточить розетки и не переживать, выключил ли ты утюг. Плюс к этому — уже упомянутые настройки температурного сценария в каждой комнате. Каждый базовый элемент имеет широкий набор дополнительных функций: датчики открытия двери, термостаты теплого пола, „умные“ датчики движения. Система управляется со специального планшета и с приложения на смартфоне, причем планшет имеет функцию голосового помощника. То есть можно уютно устроиться с книжкой под одеялом и выключить верхний свет голосом либо со смартфона. Эти технологии уже настолько плотно вошли в нашу жизнь, что стали неотъемлемой частью современного жилья»,— рассказала госпожа Коротаевская.

Анжелика Альшаева, генеральный директор агентства недвижимости KBC, считает, что скоро интеллектуальные дома и города станут нормой. «И KBC следует этим тенденциям, постепенно внедряя удобные системы. Например, почти во всех наших проектах показания со счетчиков из квартир поступают напрямую в управляющую компанию, при этом со стороны клиента никаких действий не требуется. Чтобы удостовериться в правдивости данных, достаточно просто зайти в личный кабинет и сверить показания. А на закрытых дворовых территориях мы уже давно устанавливаем системы видеонаблюдения, видеомониторинга и электронный контроль доступа. Да и сами жители предпочитают цифровые каналы связи для общения с управляющей компанией, например, через смартфоны. Именно поэтому для комфорта наших жильцов мы разработали специальное приложение „KBC для жизни“. Приложение позволяет поддерживать связь с управляющей компанией в любое время»,— делится она.

Игорь Карцев, генеральный директор «Максимум Лайф Девелопмент», говорит, что застройщики готовы внедрять широкий спектр интеллектуальных сервисов уже на этапе проектирования. «В недалеком будущем двери будут открываться без ключей, лифты — реагировать на движение, а шторы — автоматически раздвигаться по утрам, заменяя будильник и впуская солнечный свет. Wi-Fi будет доступен для всех жителей, а данные о потребленных ресурсах будут передаваться с датчиков прямо в облако»,— прогнозирует он.

НА ЭТАПЕ ПРОЕКТИРОВАНИЯ Александр Кравцов, управляющий партнер ГК Fizika Development, отмечает, что «умный дом» жильцы дорогих квартир нередко устанавливают и сами. «Изучив предпочтения нашей аудитории перед запуском премиального проекта Talento, мы решили внедрить „умный дом“ еще на этапе строительства, чтобы проект соответствовал современным требованиям к жилью подобного класса и не терял в функциональности. Среди обязательных мер: установка RFID-метки — это миниатюрные запоминающие устройства, в памяти которых хранятся идентификатор и информация. Когда метка попадает в зону регистрации RFID-считывателя, этот прибор принимает данные и передает их на компьютер со специальным программным обеспечением для дальнейшей обработки и хранения. Яркий пример — „умные“ лифты, которые будут знать, на каком этаже живет та или иная персона. Также в Talento в каждой квартире предусмотрено место для размещения универсальных планшетов, которые смогут установить жильцы. С их помощью можно будет контролировать буквально все: микроклимат, освещение, работу бытовой техники»,— говорит господин Кравцов.

«Продвинутая система контроля управления доступом (СКУД), домофония с распознаванием по лицу, телеметрия, то есть автоматический съем и подача индивидуальных показателей расхода ресурсов, в том числе отопления,— эти опции мы давно закладываем в наши проекты, в том числе и в комфорт-классе,— рассказывает Михаил Гущин, вице-президент по маркетингу и продукту группы RBI.— На сегодня в отношении продукта RBI мы говорим о „цифровом доме“ — это дом, где диджитализированы все ключевые процессы, информация поступает в единый диспетчерский пункт — от видео с камер наблюдения до данных о состоянии всех инженерных систем. Компоненты такого комплексного продукта — это и мобильное приложение для жителей для связи с диспетчером УК в режиме 24/7, и свободный Wi-Fi на придомовой территории, и даже усиление сигнала мобильной связи в паркинге, словом, это комплексная система, отражающая не столько конкретные решения, сколько общий подход к организации жизни и сервиса в доме».

В то же время, признает господин Гущин, если говорить именно об «умном доме» как о проекте, который был бы полностью оснащен системами с искусственным интеллектом,— таких примеров на отечественном рынке пока мало. «Это довольно индивидуальный продукт: владельцы скорее сами оснащают свою квартиру в процессе ремонта, если у них есть такая потребность. Кроме того, не все аудитории готовы использовать искусственный интеллект в повседневной жизни, такой продукт больше востребован у молодого поколения»,— рассуждает эксперт.

ЦЕНА ВОПРОСА По словам господина Кравцова, стоимость интеграции комплекса подобных систем составляет от 5 до 15 млн рублей. По мнению господина Блонова, на стоимость внедрения системы «умный дом» влияет много факторов, но в среднем запуск этой технологии обойдется в 10–15% от общей стоимости строительства объекта. «Для базового оснащения стоимость начинается от 1600–1700 рублей за квадратный метр. Но тут, конечно, все будет зависеть от комплексности решения и масштабов проекта. Если говорить о диджитализации в отеле, то для стандартного номера 25 кв. м, мы предлагаем средний пакет „умного дома“ дома за 42,5 тыс. рублей. Это может показаться значительной суммой, но если рассматривать это как инвестиции в недвижимость, то они обычно окупаются в течение первых трех-пяти лет эксплуатации здания благодаря экономии энергии и увеличению эффективности работы инженерных систем»,— указывает эксперт.

Господин Блонов признает, что сегодня многие девелоперы придерживаются консервативной позиции. «Например, они могут не понимать, как будут передавать жилые дома с „умной“ начинкой в эксплуатацию управляющим компаниям. Система „умных домов“ требует достаточно высоких навыков, и нужные специалисты есть далеко не у каждой УК»,— замечает эксперт.

При этом господин Блонов уверяет, что наличие системы «умный дом» может ускорить продажу объекта недвижимости на 10–15%, потому что сегодня покупатели все больше ценят комфорт, технологичность своего жилища и экономию ресурсов. ■