«УМ» С РЕЗЕРВОМ ДЛЯ РАЗВИТИЯ

В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ НЕКОТОРЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ДЕКЛАРИРУЮТ ОТКАЗ ОТ «ИЗЛИШНЕЙ» ЦИФРОВИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ, ПОЛАГАЯ, ЧТО ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ПОКУПАТЕЛИ СЛИШКОМ ПРЕСЫТИЛИСЬ ВХОЖДЕНИЕМ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫХ УСТРОЙСТВ В ИХ ЖИЗНЬ. НАСКОЛЬКО ОПРАВДАННО ТАКОЕ СДЕРЖИВАНИЕ, РАЗБИРАЛСЯ КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE. КИРИЛЛ КОСОВ

Строительные компании еще с пандемии взяли на вооружение цифровую трансформацию бизнеса. Если сначала цифровизация воспринималась застройщиками как возможность увеличить объемы продаж за счет дистанционного заключения сделки с клиентом без привязки к определенной локации, то сейчас для многих объектов это уже конкурентное сервисное преимущество.

Девелоперы начинают позиционировать жилье как в той или иной степени цифровизованное. «Однако стремление некоторых компаний перегрузить свои проекты цифровизацией не нашло отклика у массового покупателя»,— считает коммерческий директор Plus Development Елена Тарасова. По ее подсчетам, «полностью цифровизованные» проекты интересны лишь отдельным целевым группам. «Например, это молодежь от 25 до 35 лет, „продвинутый IT-сегмент“»,— говорит эксперт.

Другие целевые группы опция «Умный дом», реализуемая застройщиком, привлекает не слишком. Кому-то это кажется неоправданным удорожанием проекта, кто-то просто не склонен разбираться в технических нюансах.

Поэтому сегодня более успешной представляется «разумная цифровизация»: когда участник девелоперского рынка реализует в своем проекте необходимый минимум и создает возможности для последующего подключения тех или иных систем по желанию жильцов многоквартирного дома.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

ЭКСПЕРТЫ УТВЕРЖДАЮТ: ПОТРЕБИТЕЛИ НЕ ПРЕСЫТИЛИСЬ ГАДЖЕТАМИ, А, СКОРЕЕ, НАУЧИЛИСЬ ИМИ ПОЛЬЗОВАТЬСЯ И ОЧЕНЬ ХОРОШО ПОНИМАЮТ, КАКИЕ НУЖНЫ, А КАКИЕ ИЗБЫТОЧНЫ

ВСЕ ДЛЯ УДОБСТВА Генеральный директор агентства недвижимости «КВС» Анжелика Альшаева рассказала, что ГК «КВС» разработала приложение, которое позволяет собственникам квартир управлять недвижимостью прямо с экрана мобильного телефона. «С помощью приложения „КВС для жизни“ клиент может круглосуточно поддерживать связь с управляющей компанией, вызывать на дом мастеров — сантехников и электриков, — а также оценивать выполненные работы»,— подчеркнула госпожа Альшаева.

Коммерческий директор группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и Ленобласти Наталия Коротаевская отмечает, что системы умного дома уже неотъемлемая часть современных жилых комплексов. «Но это не просто интересная фишка, это часть системы безопасности, комфорта и экономии денежных средств жителей и их времени. Поэтому пресыщение гаджетами, возможно, стоит понимать в плане переизбытка предложения по ряду функций, которые не так уж и важны именно для качества жизни»,— обратила внимание она.

С этим согласен управляющий партнер девелоперской компании Stenoy Илья Фролов. Он считает, что часто отказ от цифровизации жилья объясняется не тем, что клиенты пресытились гаджетами, а широким распространением бесполезных и даже вредных умных устройств, которые в лучшем случае просто создают нагрузку на проект, а в худшем (это очень распространено в новых жилых домах) — проблемы проживающим. «Так, сбой в работе лифтов вызывает пробки на 20–40 минут и не позволяет комфортно пользоваться жильем, умное освещение часто раздражает резидентов, а электрофицированные распашные двери с датчиками приближения на высоком трафике выходят из строя и их становится практически невозможно открыть вручную»,— перечисляет слабые места эксперт.

Госпожа Коротаевская добавила, что ее компания разработала систему inHOME с предустановленным пакетом функций и рядом опций, которые жители домов могут подключить по своему желанию.

«Предустановленные функции обеспечивают бесключевой доступ на территорию ЖК и в дома, в системе работает видеонаблюдение в МОПах и дворах, подключены датчики дыма, протечек, которые перекрывают воду в нештатной ситуации, датчики открытия дверей, режим standby, позволяющий удаленно отключить электропитание и прочее. Эти элементы, на наш взгляд, крайне важны, поэтому мы реализуем их во всех проектах. Остальные опции: умные выключатели, управление теплыми полами, шторами и тому подобное — жители наших домов могут выбирать или не выбирать как дополнение»,— делится с Guide коммерческий директор группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и ЛО.

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ ЭЛЕМЕНТ Директор департамента недвижимости группы ЦДС Сергей Терентьев полагает, что технологическая оснащенность и цифровизация процессов сейчас необходимое условие для эффективного управления и поддержки роста любого бизнеса, претендующего на лидерство. «Обрабатывать огромный объем информации, существующий на сегодняшний день, без автоматизации невозможно. Так что в компании этому процессу уделяется первоочередное внимание»,— рассказывает эксперт.

Генеральный директор Element Development Виталий Коробов с тем, что клиенты устали от гаджетов, не согласен. «Цифровые решения в премиальных проектах используются для повышения комфорта и безопасности жильцов. Они позволяют контролировать и автоматизировать различные функции в доме, включая освещение, микроклимат, безопасность, автоматику, мультимедиа, электрику.

Премиальные системы обеспечивают расширенный функционал, контроль территории, оповещение хозяина о событиях, а также управление домашним персоналом и сложными инженерными системами. Я полагаю, что насыщения не произойдет: с каждым годом жизнь становится все комфортнее и комфортнее. От этого устать нельзя»,— категоричен господин Коробов.

Начальник отдела цифровизации «Главстрой Санкт-Петербург» Константин Иваницкий рассуждает: «Цифровизация — закономерное развитие технологий строительства жилых комплексов и изменение представления клиента о классности жилья. Если ранее система «умный дом» была доступна только покупателям квартир премиум-сегмента, то теперь становится обязательным атрибутом в ЖК комфорт-класса. Кроме того, клиенты вследствие интенсивного повышения цифровой грамотности и распространения информационных технологий в быту выдвигают повышенные требования к „интеллекту“ продуктов девелоперов»,— предупреждает эксперт.

На взгляд господина Иваницкого, эти решения оправданны, так как закрывают важные потребности жильцов в безопасности, приватности и экономии ресурсов. «Так, IP-видеонаблюдение и IP-домофония позволяют в режиме реального времени следить за играющими во дворе детьми, регулировать доступ посторонних на территорию квартала и дома, предупреждать возникновение несчастных случаев и оперативно обнаруживать нарушителей порядка»,— перечисляет начальник отдела компании «Главстрой Санкт-Петербург».

С помощью современного оснащения также можно своевременно собирать показания приборов учета воды и электроэнергии и контролировать потребление ресурсов. «Наконец, такая недвижимость — это экономия времени. С помощью приложения на телефоне или планшете жители открывают и закрывают калитки, шлагбаумы, двери и т. д. Набор опций расширяется по желанию потребителя, но не исключаю, что со временем технологии станут еще более функциональными»,— полагает господин Иваницкий.

ИГНОРИРОВАТЬ НЕЛЬЗЯ Девелоперы в сегменте комфорт-класса уже интегрируют технологии, которые позволяют дистанционно включать и выключать электричество в каждой комнате, делать свет более ярким или приглушенным, отключать розетки, отслеживать проникновение в квартиру, перекрывать горячее и холодное водоснабжение и даже подключать к телефону видеокамеру домофона и смотреть, кто звонил к вам в ваше отсутствие. Все это помогает сохранить имущество в безопасности, не допускать перерасхода воды, особенно если кран неисправен.

«Однако нельзя сказать, что для большинства покупателей цифровая инфраструктура является определяющей при покупке квартиры. Тем более что в среднем такая система стоит от 80 тыс. рублей и выше. Техноэнтузиасты могут самостоятельно оснастить дом похожими по функциональности приборами, но у самих девелоперов пока нет острой необходимости в системной установке: особых конкурентных преимуществ не получишь. Даже покупатели, которые выбрали квартиру с функциями умного дома, не включают эти функции в повседневную жизнь»,— аргументирует руководитель направления разработки продукта ГК «А101» в Санкт-Петербурге Булат Мирзаханов.

«Со временем эти технологии неизбежно будут распространяться, „умные“ функции охватят больше бытовых мелочей и мы, скорее всего, просто не заметим, как это случится. Но пока массовый потребитель, как в случае с любыми другими цифровыми технологиями, в них не заинтересован», — говорит господин Мирзаханов.

Директор по маркетингу LEGENDA Всеволод Глазунов объясняет: «На наш взгляд, потребители не пресытились гаджетами, а, скорее, научились ими пользоваться и очень хорошо понимают, какие нужны, а какие избыточны. Очевидно, что количество и доступность технологий, повышающих комфорт через цифровизацию взаимодействий в квартире,— это актуальный тренд, который нельзя игнорировать».

Вице-президент по маркетингу и продукту группы RBI Михаил Гущин считает, что все еще впереди: «Мы находимся не на том этапе развития девелоперского продукта, чтобы можно было говорить о пресыщении жителей дома цифровыми сервисами. Все же проекты, полностью оснащенные системами с искусственным интеллектом,— штучный продукт, таких примеров на рынке немного. Причем владельцы там, как правило, сами комплектуют квартиру интеллектуальными помощниками. То есть отдают себе отчет о ежедневных потребностях и понимают, какие цифровые сервисы должны их удовлетворять. Но как правило, такой индивидуальный подбор опций относится к индивидуальному же проектированию в высоких классах жилья». ■