К ЖИЛИЩНОМУ ВОПРОСУ — С УМОМ

«УМНЫЕ» ДОМА — СОВРЕМЕННЫЙ ВЫСОКОТЕХНОЛОГИЧНЫЙ ТРЕНД В ОБЛАСТИ КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ. В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ СФЕРА ТАКИХ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫХ СИСТЕМ ТОЖЕ РАЗВИВАЕТСЯ И ИННОВАЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ ВСЕ ЧАЩЕ ИНТЕГРИРУЮТСЯ В НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ, ПРАВДА, ПОКА ПРЕИМУЩЕСТВЕННО В СЕГМЕНТАХ ПРЕМИУМ- И БИЗНЕС-КЛАССА. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ, ПО СЛОВАМ ЭКСПЕРТОВ, РЫНОК БУДЕТ ЭВОЛЮЦИОНИРОВАТЬ В НАПРАВЛЕНИИ НЕ ТОЛЬКО РАСШИРЕНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНОСТИ «УМНЫХ» СИСТЕМ, НО И СНИЖЕНИЯ СТОИМОСТИ ИХ ВНЕДРЕНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ. АНТОНИНА ЕГОРОВА

Сегодня под «умными» домами чаще всего понимают системы автоматизации управления всеми домашними приборами, включающие в себя датчики, управляющие элементы и исполнительные устройства. Во всем мире данная технология активно внедряется не только застройщиками в новых жилых объектах, но и простыми пользователями в эксплуатируемых домах. В России технологии «умных» домов пока не нашли такого же широкого распространения, как в зарубежных странах: на данный момент, согласно исследованию аналитической платформы GfK, около половины россиян, проживающих в крупных городах, пользуются системой «умного» дома. Для Москвы данный показатель составляет 56%, для Санкт-Петербурга — 53%, а для крупных городов УФО — только 46%.

«Если рассматривать рынок „умных“ домов с позиции девелоперского продукта, то на данный момент он находится на начальной стадии развития: решения применяются в отдельных проектах, но массового распространения пока не получили. В этом отношении рынок Санкт-Петербурга не отличается от других городов. Общая тенденция такова, что крупные федеральные застройщики, такие как „ПИК“ или „Самолет“, стараются внедрять технологии „умного“ дома в массовом продукте, либо предусматривают возможности для дополнительной комплектации ими продаваемых квартир. Если рассматривать местных застройщиков, таких как ЛСР, GloraX или Legenda, то преимущественно системы „умных“ домов предусматриваются только в проектах бизнес- и премиум-классов»,— отмечает Юлия Зубарик, эксперт по развитию городов и территорий, генеральный директор архитектурного бюро Master's Plan.

Наиболее популярным решением, по словам эксперта, сегодня является использование системы, основанной на технологии интернета вещей (IoT), которая позволяет дистанционно управлять электронными устройствами в квартире. Такая система повышает удобство пользования жильем и позволяет значительно сэкономить затраты времени на стандартные бытовые дела. Вместе с тем на данный момент установка таких систем также предполагает значительные траты, так как они включают в себя большое количество различных приборов и датчиков.

По словам Антона Мороза, вице-президента Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты (СПб ТПП), сегменты жилья, в которых наблюдается наибольший спрос на «умные» технологии, включают элитное жилье и бизнес-класс. Здесь «умные» технологии представлены в виде систем управления освещением, отоплением, кондиционированием, безопасностью и коммуникациями.

По мнению Алии Ханбековой, директора департамента элитной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, в элитном сегменте особенно заметен тренд на механизированные двери, парковки и системы микроклимата. «Для премиум-жилья, где ограничена площадь участков, механизированные парковки стали решением, позволяющим застройщикам соблюдать высокие стандарты обеспечения парковочных мест. Системы „умного“ дома также находят все большее применение, включая управление микроклиматом в отдельных комнатах, что улучшает качество жизни и комфорт жильцов»,— поясняет эксперт.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ЭКСПЕРТЫ УВЕРЕНЫ, ЧТО СПРОС НА «УМНЫЕ» КВАРТИРЫ БУДЕТ ТОЛЬКО РАСТИ, А ФУНКЦИОНАЛ ЦИФРОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ — РАСШИРЯТЬСЯ СОГЛАСНО ПОТРЕБНОСТЯМ ПОКУПАТЕЛЕЙ

Опрошенные эксперты отмечают, что в последние годы наблюдается увеличение интереса к «умным» домофонам, системам видеонаблюдения, интеллектуальным системам управления освещением и отоплением. Причем для многих покупателей наличие этих технологий стало не просто комфортом, а необходимостью для повышения безопасности и оптимизации расходов на коммунальные услуги.

ЭКОНОМИЯ ИЛИ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРАТЫ? По словам экспертов, как правило, крупные девелоперы заказывают у интеграторов разработку и запуск «умных» систем, ориентируясь на репутацию конкретной компании, качество предоставляемых услуг и возможности технической поддержки, а непосредственно оперируют ими самостоятельно. «Все управление „умными“ системами обычно осуществляется управляющими компаниями домов, которые чаще всего создаются самими застройщиками. При этом единого подхода к ценообразованию обслуживания „умных“ систем на данный момент не сформировалось. Однако есть закономерность, что чем больше умных систем задействовано в управлении домом, тем выше расходы на их содержание. Но вместе с этим „умные“ системы также позволяют оптимизировать использование воды, тепла и электричества, что, в свою очередь, приводит к экономии платежей за коммунальные услуги»,— отмечает госпожа Зубарик.

При этом, по мнению господина Мороза, в целом использование цифровых технологий в доме может привести как к увеличению, так и к снижению платежей за содержание, в зависимости от специфики «умных» систем, методов их установки и обслуживания, а также от индивидуальных потребностей и предпочтений жильцов.

Что касается затрат девелоперов на подключение цифровых сервисов, то, по словам Кирилла Романченко, исполнительного директора IT-компании «Юникорн», они являются минимальными по сравнению с бюджетом стройки. «При этом на этапе эксплуатации платеж для жильцов за коммунальные услуги увеличивается в среднем на 50–80 рублей, в зависимости от набора услуг и сервисов. За внедрение премиальных решений, с увеличенным функционалом и количеством оборудования, он может увеличиться до 200 рублей в месяц»,— добавляет эксперт.

Максим Жабин, директор по развитию ГК «Едино», отмечает, что еще на этапе проектирования новых жилых кварталов компания закладывает специальные слаботочные интернет-системы, создавая предпосылки для единой цифровой среды для будущих жильцов. «Это позволяет домам по мере их „взросления“ постепенно „умнеть“, адаптируясь к потребностям и предпочтениям конкретных пользователей. При этом мы пошли по пути бесплатного предоставления базового набора „умных“ сервисов и не берем плату за наличие системы умного дома, позволяя жильцам при желании расширять функционал интернета вещей по своему усмотрению и за свой счет»,— поясняет эксперт.

СПРОС И РАСШИРЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛА По словам экспертов, сегодня спрос на «умные» решения в жилье увеличивается. «Современные покупатели, особенно молодое поколение, ожидают, что их дом будет оснащен передовыми цифровыми технологиями, которые сделают их жизнь более комфортной, безопасной и эффективной. Кроме того, внедрение единой цифровой среды в жилых комплексах — это ключ к созданию действительно интеллектуальной и адаптивной экосистемы. Когда все системы дома — от безопасности до управления энергопотреблением — интегрированы между собой и с городской инфраструктурой, это позволяет добиться максимальной эффективности и синергии»,— поясняет господин Жабин.

По словам госпожи Ханбековой, увеличение спроса на системы управления микроклиматом, очистку и увлажнение воздуха, а также автоматизацию различных бытовых процессов свидетельствует о растущем интересе жителей к созданию максимально комфортных и энергоэффективных условий. Поэтому девелоперы будут все активнее внедрять такие решения, стремясь предложить жилье, соответствующее современным требованиям комфорта и экологической безопасности.

«Следовательно, рынок „умных“ домов в ближайшие годы будет активно развиваться, а использование „умных“ систем в квартирах станет очевидным конкурентным преимуществом девелоперских проектов. Следует ожидать, что на рынке решений „умных“ домов появятся новые игроки, а сами системы станут более доступными для широкого круга пользователей. Технологии также будут развиваться, а „умные“ системы в перспективе будут включать в себя большее число функций»,— добавляет госпожа Зубарик.

По мнению господина Мороза, в ближайшем будущем можно ожидать расширения функциональности «умных» устройств, появления новых интегрированных систем управления домом, увеличения количества устройств, поддерживающих стандарты связи и взаимодействия между собой, а также улучшения безопасности и защиты данных в «умных» домах.

«Также важным направлением развития рынка „умных“ домов является увеличение доступности и низкая стоимость „умных“ устройств для широкого круга потребителей. Кроме того, с появлением новых технологий, таких как искусственный интеллект, можно ожидать более адаптивных систем управления домом, способных предсказывать потребности и предпочтения пользователей, оптимизировать энергопотребление и улучшать комфорт и удобство жизни в домах»,— рассуждает он.

В целом эксперты уверены, что глобально концепция «умного дома» будет развиваться в нескольких ключевых направлениях. Во-первых, ожидается ее более тесная интеграция с экосистемами «умного города», что позволит жителям взаимодействовать с городскими службами и инфраструктурой напрямую. Например, получать оперативные уведомления об изменениях в работе общественного транспорта или коммунальных сетей.

Во-вторых, технологии искусственного интеллекта и машинного обучения будут активно внедряться в системы «умного дома», повышая их адаптивность и эффективность. «Мы видим большой потенциал в развитии предиктивной аналитики и искусственного интеллекта в сфере управления жильем. Возможность предсказывать поломки, оптимизировать энергопотребление, адаптировать микроклимат под нужды жильцов — все это открывает новые горизонты для повышения качества жизни и снижения издержек»,— говорит Максим Жабин.

Наконец, ожидаются дальнейшее расширение функциональности «умных» устройств и повышение их доступности для массового потребителя. В результате чего технологии постепенно станут неотъемлемой частью комфортной и безопасной жизни в современном мегаполисе. ■