КАК РЕШЕНИЯ «УМНОГО ДОМА» СТАНОВЯТСЯ СТАНДАРТОМ В ДЕВЕЛОПМЕНТЕ

С ПРОШЛОГО ГОДА В РОССИИ ДЕЙСТВУЕТ ГОССТАНДАРТ, КОТОРЫЙ ДЕЛИТ ДОМА НА КЛАССЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УРОВНЯ ЦИФРОВИЗАЦИИ. ВЫСШИЙ — ЭТО КЛАСС А. ТАКИЕ ДОМА СЧИТАЮТСЯ САМЫМИ «УМНЫМИ» В СТРАНЕ. ОДНАКО В РОССИИ СЕЙЧАС ЗАЯВЛЕНО ТОЛЬКО ПЯТЬ ПРОЕКТОВ, СООТВЕТСТВУЮЩИХ ЭТОМУ КЛАССУ. ДВА ИЗ НИХ ПОСТРОЕНЫ В ПЕТЕРБУРГЕ. GUIDE ПОБЕСЕДОВАЛ С КОММЕРЧЕСКИМ ДИРЕКТОРОМ CLEVERHOME (ООО «КЛЕВЕРЛАБ») МАКСИМОМ МАРАЧУКОМ, КОМПАНИЯ КОТОРОГО ВНЕДРИЛА СОБСТВЕННУЮ BMS-ПЛАТФОРМУ ДЛЯ КОМПЛЕКСНОЙ АВТОМАТИЗАЦИИ ЭТИХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ. КСЕНИЯ АХМЕТЖАНОВА

GUIDE: Как на строительном рынке за последние годы трансформировался подход к цифровизации?

МАКСИМ МАРАЧУК: Темпы цифровизации говорят о взрослении рынка. Сегодня цифровые решения — необходимый инструмент для девелоперов. Чтобы быть успешными и развиваться, нужно уметь хорошо считать и контролировать, управлять строительством и продажами.

Изменились и предпочтения покупателей. Десять лет назад стоимость квадратного метра была решающим фактором при покупке. Сейчас выбирают не просто бетонную коробку, а определенный стиль жизни. Людям важно, какой уровень комфорта и безопасности обеспечит их дом, будет ли он практичным и удобным.

Управление всеми функциями «умного дома» из одного мобильного приложения, контроль доступа, видеозвонки с домофона, автоматический сбор показаний, онлайн-заявки в УК, защита от протечек в квартире и возможность подключить любое «умное» устройство — вот что хотят видеть покупатели. Девелоперы понимают эти запросы и все чаще, продавая жилье, делают акцент на «умном доме».

G: Что отличает здание с набором инженерных решений от системы «умного дома»?

М. М.: Сами по себе инженерные решения — это неплохо. Например, сейчас во многих ЖК есть домофоны, камеры наблюдения, контроль доступа. Но современные технологии поднимают планку возможностей. Под «умным домом» мы понимаем набор инженерных решений с единым управлением для создания максимального уровня безопасности и комфорта для жителей. Все инженерные системы начинают работать по общей логике и, что самое важное, предоставлять жителям совершенно новые функции, которых до этого не было.

G: Какие вау-эффекты в проектах можно реализовать с помощью «умного дома»?

М. М.: Представьте: вы на машине подъезжаете к дому, система автоматически распознает номера, открываются шлагбаум и ворота в паркинг. На паркинге загорается линия подсветки, она ведет вас ровно к тому месту, где должен встать ваш автомобиль. Вы выходите из машины, идете к лифту, все двери автоматически открываются перед вами. Лифт к этому моменту уже спустился на паркинг и ожидает вас. Не нажимая ни на какие кнопки, вы доезжаете до своего этажа. В квартире к вашему приходу включен свет, причем яркость настроена в зависимости от времени суток, кондиционер успел охладить квартиру до нужной вам температуры, а колонка включила приятную музыку. Это базовый сценарий, который уже реализован в наших проектах.



ГУМЕН А. В.

G: Как внедрение современных технологий удорожает проект?

М. М.: Девелоперы в любом случае закладывают в бюджет системы автоматики, домофонию, контроль доступа — без этого сейчас невозможно построить и сдать современный жилой комплекс. Вопрос только в стоимости оборудования, она варьируется в зависимости от класса жилья: так, домофон в комфорт-классе в спальном районе может стоить в пять раз дешевле домофона в бизнес-классе в центре города.

Если говорить о технологиях «умного дома», то за последние двадцать лет они стали намного более доступными. Средняя себестоимость строительства сейчас от 100 тыс. рублей за квадратный метр. Открытая стоимость нашей лицензии на BMS-платформу для девелоперов — это какая-то десятая, сотая часть процента от общих затрат в этом случае, что сопоставимо со стоимостью озеленения одной входной группы в доме.

G: Как будет трансформироваться система «умного дома» в перспективе?

М. М.: Мы видим, что девелоперы, реализовав на одном из своих объектов «умный» МКД на нашей платформе, в следующих проектах рассматривают это уже как типовое решение. Застройщики на своем опыте понимают, что это увеличивает ценность их продукта в глазах покупателей, выделяет на фоне конкурентов, увеличивает скорость продаж. Цифровая инфраструктура становится преимуществом, за которое покупатели готовы платить.

В Петербурге сейчас при проектировании почти всех домов уровня «комфорт» и выше рассматриваются варианты «умных» решений. По нашим оценкам, 80% девелоперов их в итоге реализуют.

Через несколько лет 20–30% проектов в сегментах «эконом» и «эконом+» тоже будут включать цифровые сценарии. Это статистика нашего портфеля: из 50 проектов, где мы внедряли цифровую инфраструктуру, пять-семь относятся как раз к классу «эконом+». Значит, технология постепенно становится нормой для любого сегмента. ■

2 → **ВЗГЛЯД ДЕВЕЛОПЕРОВ** Девелоперы подтверждают, что сейчас в жилых проектах комфорт- и бизнес-класса активно внедряются отдельные функции «умного дома», они касаются обычно самых важных аспектов жизнедеятельности горожан: безопасности, потребления ресурсов и услуг связи.

«В наших текущих проектах мы реализуем передовые системы контроля доступа (СКУД), IP-домофонию с распознаванием лиц, телеметрию для автоматического сбора данных о расходе ресурсов (включая отопление),— делится опытом Михаил Гущин, вице-президент по маркетингу и продукту группы RBI.— Это и есть „разумная цифровизация“: поэтапная минимизация участия человека в рутинных процессах».

По наблюдениям девелопера, массовое внедрение «умного дома» в глазах большинства покупателей пока не является острой необходимостью. Стоимость подобных систем тоже является пока сдерживающим фактором, уточняет господин Гущин.

Директор по продажам компании «Город-спутник Южный» Марина Потепкина согласна, что часто люди отказываются от диджитал-решений в новых квартирах, планируя самостоятельно комплектовать квартиру. Потребители полагают, что если взять готовое решение от застройщика, придется переплатить за лишние функции. «В первой очереди нашего проекта мы будем предлагать жителям базовую комплектацию „умного дома“, которую можно будет „нарастить“ в зависимости от потребностей. Мы недавно провели опрос и теперь понимаем, что именно интересно нашим будущим жителям»,— пояснила подход компании госпожа Потепкина.

По ее данным, сегодня каждый четвертый житель Петербурга хотел бы жить в квартире с системой «умный дом». Наиболее востребованные функции: «умные» счетчики, которые автоматически передают данные тепло- и водоснабжения в управляющую компанию (65% голосов), видеодомофоны (53%), «умные» розетки и система защиты от протечки с блокировкой подачи воды (по 46%). Значительная часть опрошенных также выразила интерес к датчикам движения для бесконтактного включения света и датчикам температуры и влажности. При этом многие петербуржцы уже пользуются отдельными «умными» устройствами: «умные» счетчики есть у 64% опрошенных, видеодомофоны — у 50%, а «умные» лампочки — у 40%.

Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест», тоже говорит, что в части цифровизации продукта в компании ориентируются на ожидания клиентов. «Границы между классами жилья стираются все больше, и если раньше цифровые опции были прерогативой недвижимости высоких сегментов, то теперь они активно распространяются на комфорт-класс»,— констатирует эксперт. В целом автоматизация и цифровизация будет все сильнее проникать в проекты застройщиков. «К примеру, технологии ИИ будут активнее применяться для анализа и сбора данных, и это позволит „умным“ системам распознавать „своих“ жителей для их свободного передвижения в границах жилого квартала: автоматически открывать перед ними двери, доставлять на нужный этаж, определять их предпочтения в повседневной жизни»,— обозначает перспективы господин Фельдман.

Евгений Бескровный, коммерческий директор LAR Development, убежден, что некоторые опции «умного дома» стали неотъемлемыми атрибутами качественной жилой среды и их отсутствие сегодня будет восприниматься как существенный минус даже покупателем масс-маркета. В загородном проекте компании предусмотрен доступ к камерам видеонаблюдения, возможность в онлайн-режиме с помощью приложения на смартфоне отключать воду и электричество, круглосуточная связь с УК. ■