«УМНЫЙ» ПРОРЫВ ЗА СЧЕТ ПАДЕНИЯ ЦЕН

СИСТЕМА «УМНЫЙ ДОМ» ЗА ПОСЛЕДНИЕ ТРИ ГОДА АКТИВНО НАБИРАЕТ ПОПУЛЯРНОСТЬ. И ЕСЛИ РАНЬШЕ В ОСНОВНОМ ЭТО БЫЛО ПРИЗНАКОМ ЖИЛЬЯ ПРЕМИАЛЬНЫХ КЛАССОВ, ТО ТЕПЕРЬ ВСЕ БОЛЬШЕ ОБЪЕКТОВ КЛАССА КОМФОРТ ВНЕДРЯЮТ ДАННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ. ПРИЧИНОЙ ТАКОГО ПРОРЫВА ЭКСПЕРТЫ НАЗЫВАЮТ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ НА МНОГИЕ КОМПОНЕНТЫ «УМНОГО ДОМА». ВЕРОНИКА АБРАМЯН

Еще три года назад на жилье с элементами «умного дома» приходилось не более 2–3% от жилого фонда, сейчас объем увеличивается за счет новостроек.

Управляющий партнер аналитического агентства «ВМТ Консалт» Екатерина Косарева говорит, что присвоение дому статуса «умного» формализовано благодаря разработке стандартов методологии оценки. «К примеру, разделение на пять классов, которое разработали ЕРЗ и Profitbase в конце 2021 года. Методология включает 35 критериев, разбитых на шесть групп: видеонаблюдение, управление доступом, безопасность, управление инженерными системами, клиентский сервис. Эта система оценивания легла в основу национальных стандартов ГОСТ Р „Системы киберфизические. Умный дом. Термины и определения“ и ГОСТ Р „Системы киберфизические. Умный дом. Общие положения“. Методология разработана в соответствии с Концепцией цифровизации многоквартирных домов на территории Российской Федерации и согласуется с Перспективной программой стандартизации в области „умных“ домов, зданий и сооружений на 2023–2030 годы. Стандарты заработали 1 сентября 2024 года»,— рассказала госпожа Косарева.

Сейчас развитие сервисов «умного дома» сосредоточено на безопасности (распознавание лиц), экономии времени (на основании лица «умный» лифт едет на первый этаж и понимает, на какой этаж следует подняться) и экономии ресурсов (например, «умные» счетчики, системы распознавания всевозможных протечек, «умные» системы отопления, за которое не нужно переплачивать, к примеру, в отпуске).

«За современный функционал „умного дома“ потенциальные покупатели готовы доплачивать. Очевидно, что, чем выше класс жилья, тем больше услуг „умного дома“ может предложить застройщик и УК и тем дороже в конечном счете квадратный метр недвижимости в таком доме. Некоторые системы внедряются и в домах эконом-класса, это неизбежное явление, связанное с либерализацией решений (чем распространеннее решение, тем оно дешевле и более доступно) и желанием застройщиков отстроиться от конкурентов»,— рассуждает госпожа Косарева.

Она отмечает, что системы «умного дома» также призваны «подружить» жильцов с управляющей компанией. Не всегда работу и ее качество видно рядовому жильцу, который большую часть суток находится в пути или на работе. «Прием заявок и отчетность в мобильном приложении сделает деятельность видимой. Будущее в такого рода коммуникациях — в супераппах, которые позволят контролировать сразу множеством разнонаправленных сервисов»,— полагает эксперт.

От внедрения систем «умного дома» еще на стадии строительства выиграют и девелоперы. К примеру, часть IoT-решений позволяет ускорить строительства, так как часть сборки и настройки происходит в другом месте. Эти разработки в большинстве своем отечественные и не зависят от западных санкций.

Дмитрий Лебедев, директор по цифровой трансформации ГК «Кортрос», при этом отмечает, что сегодня девелоперам недостает юридического инструментария, который описал бы состав сервисов «умных домов», требования к оборудованию, протоколам обмена данных, архитектуре платформы и к самой процедуре реализации системы умных домов.

Алия Ханбекова, директор департамента элитной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, говорит, что за последние три года стоимость оборудования для



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

ЗАПАДНЫЕ КОМПАНИИ, УШЕДШИЕ С РОССИЙСКОГО РЫНКА, ПРЕДЛАГАЛИ В ОСНОВНОМ ДОРОГИЕ, ПРОВОДНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ «УМНОГО ДОМА». ОДНАКО ИМ НА СМЕНУ БЫСТРО ПРИШЛИ РОССИЙСКИЕ (СОПОСТАВИМЫЕ ПО СТОИМОСТИ ИЛИ ДЕШЕВЛЕ) И БЕСПРОВОДНЫЕ КИТАЙСКИЕ (СУЩЕСТВЕННО ДЕШЕВЛЕ) АНАЛОГИ

«умного дома» претерпела изменения: «С одной стороны, развитие технологий и рост внутреннего производства привели к расширению ассортимента и появлению более доступных решений. С другой — уход западных компаний повлиял на рынок программного обеспечения, потребовав адаптации существующих систем и поиска альтернатив».

По ее словам, в элитных комплексах «умный дом» чаще всего представлен в формате централизованных решений, интегрированных в управление зданием, включая системы климат-контроля, безопасность и автоматизированное управление освещением. Девелоперы активно используют эти технологии для повышения ценности объектов, хотя окончательный выбор их наполнения остается за застройщиком и предпочтениями покупателей.

СИСТЕМА СТАНОВИТСЯ ДЕМОКРАТИЧНЕЕ Элементы «умного дома» активно внедряются не только в премиальных сегментах. И это, пожалуй, главный тренд последних лет. Дмитрий Ефремов, начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований компании «Главстрой Санкт-Петербург», отмечает: «Время не стоит на месте, пожелания покупателей к современной комфортной и безопасной квартире эволюционируют. Можно сказать, что опция „умный дом“ уже стала характерным атрибутом жилых комплексов комфорт-класса в Петербурге».

По его словам, есть как индивидуальные, так и коробочные версии, которые могут быть расширены по желанию потребителя. «Умный дом» может соединяться с другими опциями комфорта, например, с закрытыми для автотранспорта дворами. «Такие решения мы применяем в новых кварталах „Северной долины“ и „Юнтолово“. Жители смогут поставить на телефон или планшет приложение, с помощью которого можно открывать калитку во двор или дверь в парадную для гостей, курьеров, с помощью голоса открывать шлагбаум и заезжать в паркинг. Кроме того, всем жителям доступна картинка с IP-камер видеонаблюдения, установленных в местах общего пользования, паркинге, парадной, на детской площадке. Поэтому, например, родители могут в режиме реального времени наблюдать за играющими во дворе детьми. В первую очередь такие технологии востребованы у молодежи, которая активно использует гаджеты в повседневной жизни. Но и для старшего поколения такие опции, повышающие безопасность и комфорт проживания, тоже нужны»,— делится господин Ефремов.

Марина Шкурко, управляющий партнер Puzzle Realty, подтверждает: «Наблюдается снижение цен на многие компоненты систем „умный дом“. Система становится все более доступной для рядового потребителя. Это связано с увеличением предложений на рынке, особенно со стороны местных производителей и новых компаний, а также с совершенствованием технологий и их масштабированием. Компоненты для систем „умный дом“ становятся все более доступными и разнообразными».

По его словам, уход западных игроков значительно повлиял на рынок программного обеспечения для «умного дома». Ряд компаний, которые занимали лидирующие позиции, ушли из России, что вызвало пробелы и нехватку поддержки для существующих систем. В то же время на фоне этого многие российские разработчики и технологические стартапы начали активнее внедрять свои решения, создавая локальные альтернативы, что привело к некоторой диверсификации и даже локальному улучшению качества ПО. В первую очередь улучшения коснулись безопасности и вопросов синхронизации с системами, которые представлены на местном рынке, отмечает госпожа Шкурко.

«Российским производителям удалось импортозаместить продукцию ушедших западных компаний и успешно закрывать возрастающий спрос на автоматизацию бытовых вопросов. Стоит также отметить, что на место западных систем и устройств пришли и китайские партнеры. Самыми востребованными сейчас являются системы безопасности, включающие видеонаблюдение, домофоны и другие устройства»,— подтверждает слова коллеги господин Лебедев.

РАСТУЩАЯ ДОЛЯ Марина Шкурко подсчитала, что 20–30% нового жилья включает в себя элементы систем «умный дом». Их доля растет особенно активно в крупных городах. К примеру, новые жилые комплексы и дома зачастую включают в себя интеграцию «умного дома» уже на этапе строительства, что делает такую недвижимость более привлекательной для покупателей. «Такой тренд наблюдается также и в загородной недвижимости среди индивидуальных покупателей. Однако некоторые клиенты нашего агентства столкнулись с тем, что при покупке домовладения с уже интегрированной системой „умный дом“ им приходится изучать целые каталоги инструкций, и со временем они продолжают использовать только основные наиболее популярные функции. На мой взгляд, важно в таких случаях приглашать специалиста, который может грамотно настроить систему и на практике показать преимущества от их использования»,— подчеркивает она.

Анжелика Альшаева, генеральный директор агентства недвижимости «КВС», говорит: «Сегодня „умный дом“ остается востребованным, растет интерес к автоматизации и энергоэффективности жилья. Наиболее популярны базовые элементы, такие как „умное“ освещение, видеонаблюдение, „умные“ розетки и системы управления климатом. Например, в нашем новом проекте на Курской улице мы собираемся применить систему „умный дом“ в базовом варианте. Самое главное — это безопасность, поэтому, скорее всего, это будут „умные“ датчики протечек, а также возможность бесконтактного дистанционного открывания дверей в парадные, в паркинг, в квартиру и в кладовые с контролем через мобильное приложение».

«С одной стороны, развитие технологий и массовое производство компонентов, таких как датчики, „умные“ розетки, камеры и системы управления, привело к снижению стоимости оборудования. Например, базовые элементы, такие как „умные“ лампы или термостаты, стали более доступными для широкого круга потребителей. Российские производители активно заполняют образовавшийся вакуум. В результате стоимость оборудования для „умного дома“ в целом осталась на прежнем уровне или даже немного выросла для премиальных решений»,— говорит Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

Гендиректор АН «Культурная столица» Ольга Бочарникова рассказывает: «Западные компании, ушедшие с российского рынка, предлагали в основном дорогие, проводные технологии „умного дома“. Однако им на смену быстро пришли российские (сопоставимые по стоимости или дешевле) и беспроводные китайские (существенно дешевле) аналоги. Беспроводные часто включают в себя управление освещением, климат-контроль и техническую безопасность. Установка такой системы обойдется в среднем до 2,5 тыс. рублей за квадратный метр. Проводные технологии достигают 4 тыс. рублей за „квадрат“. В элитном сегменте тренд на „умные дома“ с каждым годом растет, постепенно становясь нормой. Как правило, застройщики сдают новостройки с автоматическим открыванием дверей, бесключевым доступом. В домах премиального класса установка системы „умного дома“, включающая автоматизацию всех процессов, инфраструктуру для электромобилей и экологические аспекты, может достигать 7–8 тыс. рублей за квадратный метр».

Эксперты обращают внимание, что систему «умный дом» необходимо не только спроектировать и установить, но и качественно и своевременно обслуживать. Безусловно, не все жители могут быть готовы к увеличенным тарифам и дополнительным расходам, которые отражаются в квитанции.

Второй важный вопрос — это защита персональных данных. С учетом появления новых законодательных инициатив с одной стороны и развития технологий «умного дома» с другой все больше девелоперов говорят о необходимости стандартизации решений в сфере сбора, хранения и обмена персональными данными, чтобы законодательно ограничить доступ посторонних к информации и установить пределы ее распространения. ■