

# ДОМА С ИНТЕЛЛЕКТОМ

ТРЕБОВАНИЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ПРИ ВЫБОРЕ ЖИЛЬЯ С КАЖДЫМ ГОДОМ ВОЗРАСТАЮТ, И СЕГОДНЯ ОНИ ВЫБИРАЮТ УЖЕ НЕ ПРОСТО ПРОЕКТ, А КОМФОРТНУЮ ДЛЯ ЖИЗНИ СРЕДУ, ОПРЕДЕЛЕННЫЙ НАБОР ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ОПЦИЙ. ОТВЕЧАЯ НА ЗАПРОСЫ РЫНКА, ДЕВЕЛОПЕРЫ ВСЕ ЧАЩЕ ВНЕДРЯЮТ В СВОИ ПРОЕКТЫ ТЕХНОЛОГИИ «УМНОГО» ДОМА, КОТОРЫЕ ВЫХОДЯТ ЗА РАМКИ КВАРТИРЫ, А РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ И НА ПРИДОМОВУЮ ТЕРРИТОРИЮ. ПО СЛОВАМ ЭКСПЕРТОВ, СО ВРЕМЕНЕМ ПОДОБНЫЕ СИСТЕМЫ БУДУТ ШИРОКО ПРЕДСТАВЛЕНЫ НЕ ТОЛЬКО В ОБЪЕКТАХ ВЫСОКОГО КЛАССА, НО И В МАССОВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ. МАРИНА КОВАЛЕВА

По оценкам аналитической компании Statista Research & Analysis, к 2025 году доля домохозяйств в России, использующих технологии «умного» дома, достигнет 13,6%, притом, что на текущий момент она не превышает и 5%. Кроме того, по прогнозам маркетингового агентства MegaResearch, уже в следующем году около 10% всех сдаваемых в эксплуатацию домов будут «интеллектуальными». Сейчас основная доля таких новостроек представлена в основном в столице, однако подобные примеры появляются и в других крупных городах, включая Петербург.

По мнению экспертов, под «умными» домами большинство застройщиков подразумевает набор отдельных опций, однако «умный» дом — это совершенно иная концепция всего проекта. Так, в настоящее время понятие «умный» дом в жилом комплексе сочетает в себе три компонента: «умную» квартиру, «умный» дом и «умную» территорию.

«Умная» квартира включает в себя управление (в том числе удаленное) освещением, климатом и качеством воздуха, бытовыми приборами и доступом в помещения, а также высокотехнологичные си-

стемы безопасности (централизованная охрана квартиры) и передачу показаний приборов учета. Покупателей чаще всего интересуют видеонаблюдение, контроль за расходами коммунальных ресурсов, а также защита от проникновения и управление бытовыми приборами, климатом и освещением», — объясняет Алина Базаева, старший аналитик Colliers. И если несколько лет назад главным инструментом для управления было приложение в телефоне, то сейчас на пике популярности смарт-колонки с голосовым управлением. Настройка данных систем предоставляется клиентам как дополнительная (иногда — пакетная) услуга, объясняют эксперты.

«Умный» дом и «умная» территория, вокруг него — это автоматизация общих зон (повышение эффективности здания и двора) и система диспетчеризации (контроль состояния всех инженерных систем на всей территории комплекса). Они также включают в себя возможность взаимодействия с разной инфраструктурой — через приложение можно забронировать место в коворкинге или фитнес-зале, получить доступ в паркинг или на общую террасу и прочее», — заключает она.

Чем дальше в XXI век, тем больше «умного» в каждом доме: от счетчиков, которые отправляют данные в снабжающие организации и которыми уже никого не увидишь, до распознавания жителей домофоном по лицу, рассуждает Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК». «Стремление установить в проекте все возможные технические элементы на практике не находит отклика у покупателей. Востребованы практические функции: энергосбережение, доступ к камерам видеонаблюдения на детских площадках и паркингах, подготовка для установки систем климат контроля», — считает господин Софронов.

В Петербурге понятие «умного» дома не отличается от общепринятого. «Возможно, в нашем городе «умный» дом еще и тот, что без ледяных stalactites на крыше. По сути, речь идет о системе домашней автоматизации, а ее степень и элементная база определяются лишь бюджетом», — говорит эксперт. По его мнению, любую квартиру можно оборудовать так, что шторы будут раздвигаться по будильнику, включаться чайник, регулироваться отопление и вентиляция,

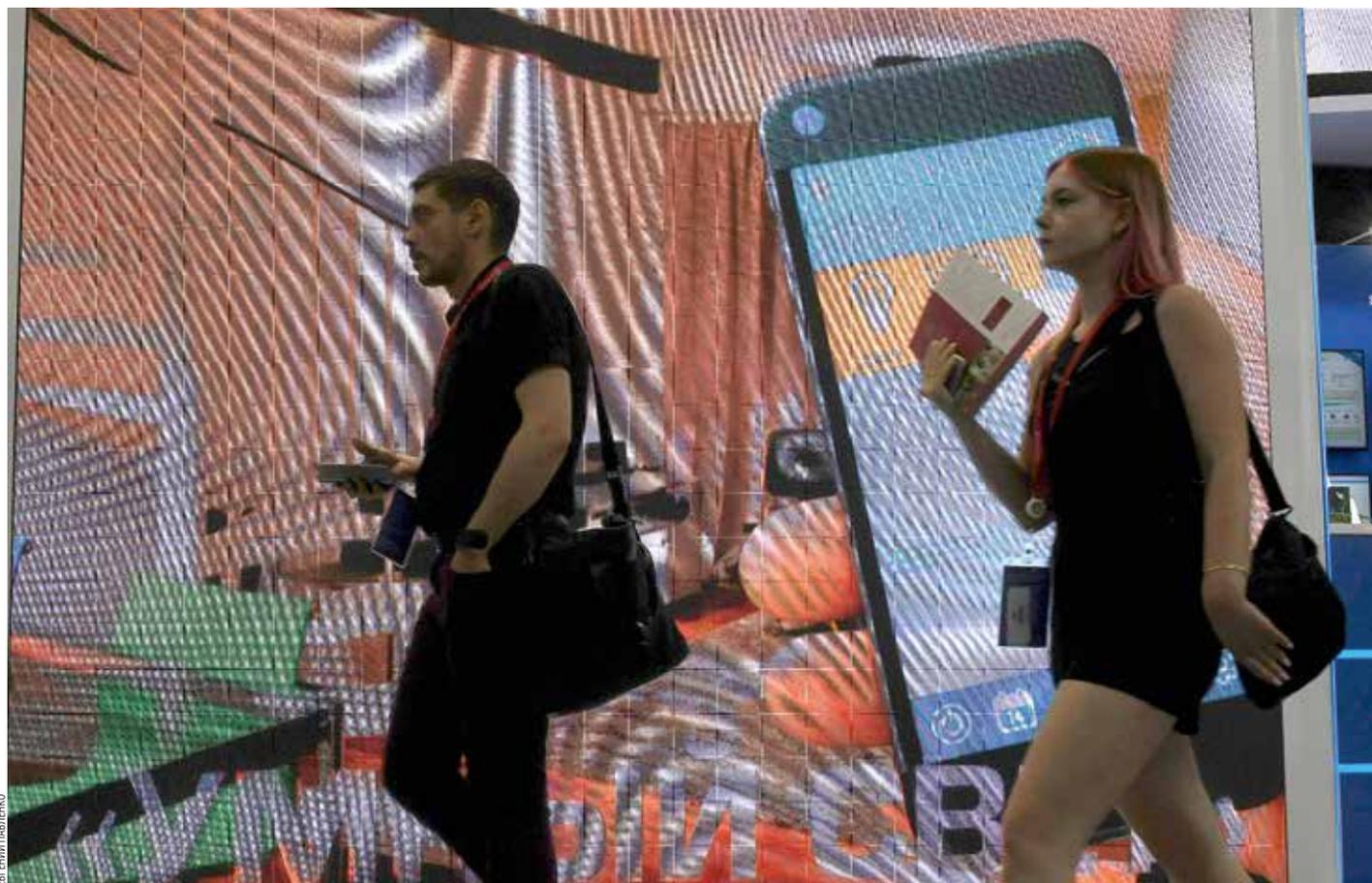
кровать сама уезжать под потолок и так далее. «Как правило, в новых проектах представлены элементы «умного» дома — чем выше класс, тем их больше», — добавляет он.

Повышенный интерес к данным системам эксперты объясняют довольно легко: год за годом растет потребность в оптимизации энергопотребления, а также повышении уровня комфорта и безопасности жилья, что стало особенно актуально в период пандемии, во время которой люди стали больше времени проводить в квартире. «Доля рынка с реализацией «умных» технологий будет расти в ближайшие пять лет. И если ранее системы «умного» дома были доступны в проектах премиальных классов (от бизнеса и выше), то далее этот тренд активно захватит и массовое строительство», — полагает госпожа Базаева. К примеру, внедрение таких функций, как видеодомофон, дистанционное взаимодействие с управляющей компанией, контроль и передача показателей счетчиков через приложение. «Минимальный набор функций «умного» дома повышает себестоимость жилья незначительно, но позволяет продавать квартиру дороже, а качество проживания делать комфортнее», — считает госпожа Базаева.

Отвечая на вопрос, готовы ли покупатели переплачивать за системы «умного» дома господин Софронов отмечает, что подход к этому вопросу индивидуален. «Покупатели всегда ценят то, что продумано с точки зрения повседневных мелочей, что неоспоримо повышает комфорт проживания в доме. Чем более прикладной подход к комфорту проживания, тем выше его оценка покупателями», — говорит он.

Если сравнивать стандартные и «умные» проекты, то для покупателей удорожание на квадратный метр незначительное, уверена Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group). «Для застройщика наиболее затратной частью является разработка приложения и установка «умных» датчиков», — заключает она.

Вместе с тем, говорят собеседники ВГ, хотя технологии «умного» дома и способны положительно повлиять на выбор покупателя, но эта опция работает только в сочетании с другими немаловажными базовыми характеристиками объекта — планировкой, локацией, а также надежностью застройщика. «Если они слабые, то никакие интеллектуальные системы не смогут заставить сделать выбор в пользу такого жилого комплекса», — констатируют участники рынка. ■



С КАЖДЫМ ГОДОМ «УМНОГО» В ДОМАХ ВСЕ БОЛЬШЕ: ОТ СЧЕТЧИКОВ, КОТОРЫЕ ОТПРАВЛЯЮТ ДАННЫЕ В СНАБЖАЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ И КОТОРЫМИ УЖЕ НИКОГО НЕ УВИДИШЬ, ДО РАСПОЗНАВАНИЯ ЖИТЕЛЕЙ ДОМОФОНОМ ПО ЛИЦУ