Наталья Чистякова, советник председателя Экспертного совета по инновациям РГУД

Инновационный прорыв

Пятый год конкурс GOOD Innovations собирает интересные проекты в сфере недвижимости, имеющие инновационную составляющую.

ПОПУЛЯРНЫЙ PROPTECH

PropTech — самая массовая номинация. В ней соревнуются игроки, развивающие IT-технологии и системы автоматизации, направленные на обеспечение безопасности, энергоэффективности и экологичности зданий. В их числе, например, уникальная система защиты от протечек Triple+ от израильской компании Tripleplus Ltd. Она предусматривает использование беспроводного оборудования и уникального облачного сервиса, позволяющих контролировать бесконечное количество систем, проводить профилактические мероприятия при получении предупреждающих уведомлений о низком уровне заряда батареи или снижении температуры окружающей среды, об отключившихся устройствах или аномальном расходе воды.

Автоматизированную мультизональную приточную систему вентиляции с увлажнением воздуха Smart City Technologies Corporation представила на конкурс московская компания «ССТК». Это ноу-хау, обеспечивающее контролируемое увлажнение воздуха в больших помещениях при минимальных размерах устройства.

Программный комплекс для управления работами на объектах коммерческой недвижимости заявила на конкурс управляющая компания Becar Asset. Он позволяет круглосуточно принимать обращения, не увеличивая штат диспетчеров, в несколько раз сократить время передачи заявки исполнителю, снизить число повторных выездов и увеличить полезное время сотрудников.

Дисконтную систему нового поколения UDS application реализовало подразделение «БЕСТ-Новосёл» компании «БЕСТ-Новострой». UDS — это цифровое «сарафанное радио», которое объединяет сотни предпринимателей в городе. В мобильном приложении собрана информация об интересных акциях, предлагаемых бонусах и т.п. Продукт позволяет отслеживать информацию об оплатах и клиентах, операциях по прейскуранту и купонам, а также получать отзывы и оперативно реагировать на них прямо со своего мобильного устройства. Кроме того, в UDS можно за 30 минут создать свой цифровой сайт-визитку (и уйти от пластиковых карт и буклетов).

Нейромаркетинг, искусственный интеллект, VR-конструктор, маркетплейс — инновации, которыми отличается YOHOR.ru. Это портал, объединяющий представителей всех направлений строительной отрасли. Качественный и удобный инструмент позволяет закупать строительные материалы по оптовым ценам, нанимать специалистов, используя искусственный интеллект Ayuna, приобретать недвижимость и создавать 3D-модели в VRConstructor на одной платформе.

Компания «М.К.3 Инжиниринг» представила на конкурс уникальный складской центр «Глобус», спроектированный с использованием инновационных технологий в области логистики, инженерных систем, объёмно-планировочных конструктивных и архитектурных решений. Проект полностью выполнен в BIM, при этом впервые в России для склада использована транскритическая углекислотная холодильная система с технологией жидкостного эжектора мощностью более 2500 кВт. Кроме того, в проекте учтены требования BREEAM.

В этом году участники состязаются в трёх номинациях: «Инновации в девелоперском продукте. Жилая недвижимость», «Материалы и технологии, используемые при строительстве» и PropTech (информационные технологии, используемые при проектировании, реализации, эксплуатации объектов недвижимости).

Ещё один участник конкурса — петербургская компания «Импульс: интернет машин» и её Интеллектуальные системы учёта энергоресурсов (ИСУ) на базе сети LoRaWAN, обеспечивающие автоматизированный сбор показаний с приборов учёта энергоресурсов и передачу этих данных на автоматизированное рабочее место диспетчера управляющей организации. В числе главных преимуществ системы — автономность конечных устройств, большая дальность передачи данных, минимальный набор оборудования и низкая стоимость внедрения.

Также в конкурсе участвует цифровая экосистема домов, квартир и жилых комплексов «Домовой», представленная компанией NeuroCity. Это сеть «умных» устройств самообслуживания, которая объединяет тысячи квартир в единую высокоэффективную систему потребления. Система включает интерактивное самообслуживание с использованием искусственного интеллекта, идентификацию по лицам, голосовое управление и голограммные элементы в навигации и коммуникации с жителями.

Ещё одно IT-решение — мобильное приложение для жителей ЖК RedSide и личный кабинет на базе системы «Домопульт» — представила на конкурс московская компания «Р7 Групп». Продукт позволяет решать комплекс вопросов, касающихся проживания в жилом комплексе (отслеживание счетов, подача заявок, заказ пропусков, передача сведений с приборов учёта и т.д.).

Ульяновская компания Digital Development заявила проект BigCity.pro, который представляет собой платформу для хранения и продаж объектов недвижимости с возможностью разворачивания сайтов, не привлекая программистов, интеграцией в CRM, с шахматкой, фидами и т.п.

С ОБЛАКОВ НА ЗЕМЛЮ

В номинации «Инновации в девелоперском продукте: жилая недвижимость» участники в этом году весьма серьёзные. Один из них — ЖК Magnifika Residence (Петербург). Проект, выполненный в BIM (по разделам «Архитектура», «Конструкции», «Внутренние инженерные сети»), соответствует высочайшему классу энергоэффективности. Также здесь применяются технологии управления документацией PDM, что позволяет сокращать сроки строительства без потери качества продукта (первая очередь введена в эксплуатацию на три квартала раньше). Система IP-домофонии BAS-IP, которой оборудован жилой комплекс, позволяет принимать видеозвонки и открывать двери при помощи мобильных устройств, а также делать снимки посетителей и просматривать камеры видеонаблюдения. Этот проект на конкурс подан сразу в трёх номинациях.

Конкурент Magnifika Residence — московский ЖК HILL8 девелоперской группы «Сити-XXI век». В процессе проектирования этого комплекса основной акцент делался на принципе экологичности. Для создания по-настоящему «зелёного дома» применяются экологические стандарты, разработанные британской BRE Global с последующим подтверждением соответствия сертификатом BREEAM. Здание будет экономно использовать потребляемые ресурсы, а расходы на эксплуатацию будут заметно ниже, чем у несертифицированных объектов.

Не менее серьёзный конкурсант — ЖК «Метрополия» MR Group. Проект может похвастаться уникальной архитектурной концепцией, зелёными кровлями на крышах пристроенных зданий и мобильным приложением (для контроля и оплаты коммунальных расходов, заказа внутренних и внешних сервисов, вызова сотрудников управляющей компании).

ИЗ СТЕКЛА И СТАЛИ

Третья номинация — «Материалы и технологии, используемые при строительстве». АО «Северсталь Стальные Решения» представило на конкурс стоянку автомобилей, в которой основными элементами несущего каркаса являются сварные двутавры постоянного и переменного сечения. Элементы соединяются высокопрочными болтами без сварки. В качестве перекрытий используются многопустотные железобетонные плиты. Это позволяет не только получить низкую материалоёмкость, но и сократить общий срок возведения здания до двух или двух с половиной месяцев.

Ещё один участник номинации — стекло с электрообогревом Thermo Glass компании «Термо Глас». На поверхность стекла наносится прозрачное сплошное токопроводящее покрытие, выполняющее функцию нагревательного элемента и работающее от сети 220 В. Благодаря способности материала точечно нагреваться с наружной стороны на окнах не будет наледи, а визуально такое стекло ничем не отличается от обычного.

Энергоположительные светопрозрачные конструкции — авторское изобретение дипломированного инженера, сертифицированного проектировщика пассивного дома, члена Экспертного совета по инновациям РГУД Дениса Волкова (Москва). На первый взгляд это обычное стекло в раме. Однако при высокой прозрачности оно работает как пассивный прибор отопления. Это позволяет делать остекление в пол и не размещать прибор отопления у окна.

Ирина Доброхотова:

«Экономия на всём не приносит прибыли»

О том, есть ли сейчас у девелоперов финансовая возможность и желание вкладываться в инновационные решения, а также о наиболее распространённых инновациях на рынке недвижимости рассуждает Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой», председатель Экспертного совета по инновациям РГУД.

— Есть ли место инновациям на таком непростом рынке, как сейчас? Какую отдачу получают компании от их применения?

— Сейчас довольно интересное время, когда абсолютная экономия на всём уже не приносит прибыли. Точнее, прибыль может быть быстрой, но выстроить перспективный бизнес на этом не получится. Сегодня больше получают те, кто сначала вкладывается, и инновации — один из наиболее эффективных секторов. Только применяя их в бизнесе, можно войти в число лидеров. Поскольку рынок высоко конкурентный, определённая доля разработок направлена как раз на то, чтобы опередить конкурентов, выиграть время и в итоге выйти с уникальным продуктом, который оценят потребители. Это касается и анализа рынка, и производственного процесса, и даже продаж. Тот, кто верно нашёл свою нишу, действовал быстро, непременно получает желаемую отдачу.

— Есть ли дефицит таких решений на российском рынке? Есть ли отечественные разработки или в основном перенимаются иностранные?

— Конечно, дефицит неизбежен, мы пока не можем причислить себя к абсолютно развитым инновационным странам. Приходится что-то заимствовать, но уже в этом году среди участников конкурса мы видим заявки от держателей патентов — то есть тех, кто разработал что-то действительно новое для нашего рынка. Это и материалы, и IT-продукты. Приятно, что сфера недвижимости развивается в этом направлении.

— Какие интересные решения можно отметить?

— Многие компании переходят на BIM-технологии, это уже происходит не только в жилом секторе, но и в коммерческом. Преимущества BIM доказаны на практике — это прежде всего сокращение и временных, и ресурсных затрат, и возможность избежать серьёзных ошибок как при разработке проекта, так и в процессе реализации. Также практически перестаёт быть эксклюзивным применение систем распознавания: доступ в здание по отпечатку пальца или по лицу владельца квартиры. Широкое распространение смартфонов стимулирует разработку различных приложений, которые помогают в повседневных делах. Прежде всего это приложения для управления системами «Умный дом» и заказа услуг на дом. Их уже можно встретить не только в элитных или премиальных жилых комплексах. И, конечно, развиваются IT-платформы самого разного спектра — для анализа рынка, для продаж. Постепенно осваиваются технологии, позволяющие печатать отдельные изделия или даже целые дома на 3D-принтере.

Все эти инновации относятся к цифровизации. Это самый актуальный тренд нашего времени. Именно цифровые инструменты и разработки сегодня призваны совершить прорыв, который будет способствовать внедрению таких технологий, которые в конечном счёте продлят срок службы зданий, сделают их безопасными, комфортными, энергоэффективными.

— Какие регионы РФ можно назвать самыми передовыми в этом плане?

— Инновации развиваются и применяются в первую очередь в наиболее экономически стабильных регионах, прежде всего в Москве и Петербурге. В Московском регионе, кроме того, есть инновационный кластер «Сколково», и некоторые компании, например IT-сектора, являются его резидентами. Однако это совсем не говорит о том, что другим не о чем заявить. Например, первый в России энергоэффективный дом построен в Барнауле. В Екатеринбурге строят дома с бесконтактным доступом в подъезд и лифт. В Татарстане и Поволжье активно развивается сфера IT-инноваций для бизнеса и так далее. Примеры можно найти практически везде.

— Сильно ли изменился конкурс в последнее время?

— Если сравнивать с первыми годами, то разница ощутима. Лет пять назад многие понимали инновации не совсем правильно — скорее как маркетинговый ход, некую отличительную особенность проекта, но совсем не как уникальную разработку, которая в итоге давала бы позитивный эффект в части комфорта тех, кто находится в здании, или финансовую экономию. Как инновацию, например, преподносили использование цветных фасадов или необычную форму здания. Сейчас на конкурс подают действительно серьёзные решения, так что выбирать победителей стало сложно.

Подготовила **Евгения ИВАНОВА**

gud_03_04_05.indd 5

13.09.2019 15:48:18