

На автомате

Лидия Горборукова / На рынке недвижимости все чаще стали говорить об интеллектуальных многоэтажных зданиях. По мнению специалистов, применение систем автоматизации повышает конкурентоспособность дома, снижает эксплуатационные затраты и увеличивает комфорт обитания. ➔

Система «умный дом» давно зарекомендовала себя на Западе. Однако в России из-за своей дороговизны она до сих пор не популярна.

Роскошь или необходимость?

Первое «умное» здание в Петербурге появилось еще до революции. В нем была узловая вентиляция, специальные лифты и даже центральный пылесос. Сегодня автоматизированные проекты зданий на рынке недвижимости не редкость, но в основном это объекты в ценовой категории выше среднего. «Пока система "умный дом" распространяется только на общественно-деловую застройку», – констатирует Илья Логинов, директор по маркетингу компании «МИР недвижимости». В частных домовладениях таких проектов ограниченное количество.

Тем не менее заказчик и проектировщик современного объекта недвижимости должны с вниманием относиться к инженерным сетям. «Сегодня нет ни одного здания без систем водоснабжения, канализации, отопления, электричества. Все эти инженерные сети могут и должны иметь единую систему управления. Только в этом случае дом станет комфортным и безопасным на все 100 процентов», – считает Павел Быстров, менеджер по работе с ключевыми клиентами компании Cisco.

По мнению Кшиштофа Поморски, технического директора КБ высотных и подземных сооружений, комфорт, безопасность и экономическая выгода должны учитываться еще на стадии эскизного проекта.

Илья Логинов считает, что автоматизация инженерных коммуникаций актуальна в первую очередь для компании, эксплуатирующей объект недвижимости. Уменьшаются расходы на персонал, на электроэнергию, тепло и т. д., а соответственно, сокращается нагрузка на карман собственника и арендатора. И если для бизнес-цен-

тров это прямой способ уменьшения арендной платы и, значит, увеличения конкурентоспособности, то для покупателей квартир это пока не столь значимый фактор, и учитывается он в последнюю очередь. «Тем не менее в сегменте элитного жилья эти технологии скоро станут нормой», – заключает эксперт.

Бюджетный вариант

Строительство интеллектуальных зданий обходится на 20–30% дороже, чем традиционных домов. В то же время экономия на эксплуатации может достигать 70%. Некоторые производители автоматизированных систем говорят о том, что вскоре на смену дорогим системам «умный дом», которые активно применяются для элитной недвижимости, придут бюджетные варианты автоматики.

Таков, например, вариант автоматизированной системы Inels, которую предлагает ОАО «КБ ВиПС», на основе оборудования компании Cisco. По мнению Кшиштофа Поморски, система закладывается на стадии проектирования и увеличивает стоимость строительства на 60–300 тыс. рублей за квартиру (в зависимости от жилой площади и сложности системы). Естественно, устройство только противопожарной автоматики обойдется дешевле, чем организация системы контроля доступа, IP-телефонии и т. д.

Самым «умным» общественным зданием в Петербурге станет вторая сцена Мариинского театра. Все системы жизнеобеспечения здания будут автоматизированы. Высокая система безопасности предполагает разветвленную противопожарную систему, включающую пожаротушение, оповещение, противопожарные занавесы, свой резервуар для воды на 1108 кубометров. Предусмотрена централизованная система вентиляции, которая втягивает воздух с улицы, затем осушает или увлажняет

его до нужной кондиции. Также в здании будет автоматизированная система механизации сцены (платформы, краны, штанкеты), система постановочного освещения, звука, внутреннее телевидение, IP-связь, контроль доступа, видеонаблюдение. Также предусмотрена система мониторинга инженерных сетей (СМИС) и конструкций (СМК), данные с которых будут выводиться на диспетчерские пульта театра и пульта соответствующих служб МЧС.



Кшиштоф Поморски считает, что система закладывается на стадии проектирования и увеличивает стоимость строительства на 60–300 тыс. рублей за квартиру