

Анализ российского опыта реализации проектов в области smart-жилья Носкова А. О.

*Носкова Алиса Олеговна / Noskova Alisa Olegovna – студент,
кафедра организации строительства и управления недвижимостью, институт экономики, управления и
информационных систем в строительстве и недвижимости,
Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, г. Москва*

Аннотация: в статье анализируются проекты реализации строительства smart-квартир в России, их преимущества и недостатки, а так же возможность широкого внедрения на рынок строительства жилья

Ключевые слова: smart-жилье, жилищное строительство, инвестиционный проект

Рассматривая «голубые океаны» жилищного строительства Российской Федерации [1-3], можно привести в качестве примера проекты smart-квартир. Каждая компания, занимающаяся реализацией проектов жилья, на сегодняшний день, стремится продать как можно больше квадратных метров. Но, как известно - количество, не значит качество. По этой причине дома становятся все шире, а комнаты в квартирах, вытягиваются вглубь, тем самым теряя естественное освещение и удлиняя коридоры.

В переводе с английского языка «smart» означает «интеллектуальный». Идея этих квартир появилась на Западе, сначала в США.

Новая тенденция строительства smart-квартир была заимствована оттуда и подразумевает повышение эффективности использования квадратных метров. Подход основан на рациональном планировании площади, и позволяет разместить все необходимое для жизни, максимально задействовав пространство [4]. В отличие от обычных домов, дома-smart более узкие и располагают в себе квартиры правильной формы, ориентированные по длине фасада здания, что делает их светлее и визуально просторнее.

Грамотное зонирование – главная отличительная особенность стандарта «smart».

В первую очередь, в такой квартире нет лишних стен, несущие стены расположены только по периметру, что позволяет реализовать свои задумки по планировке. При этом строительство smart-квартиры предполагает ее продажу сразу с дизайнерской отделкой по индивидуальному проекту, тем самым увеличивая прибыль девелопера. Дополнительное преимущество для покупателя состоит в том, что любой проект позволяет разместить мебель стандартных размеров.

Планировка smart-квартиры включает в себя следующие принципы:

1. Прихожая – так как основное назначение прихожей хранение верхней одежды, она не требует большой площади. Прихожая представляет собой нишу 50-70 см под шкаф и место под обувь.

2. Зоны кухни, гостиной и столовой объединяются в одно пространство - называемое living area, благодаря которому отсутствуют ненужные коридоры и организуется участок принципиально похожий на квартиру-студию, лишь условно разделяемый по функциональному назначению.

3. Жилая зона представлена спальней. Главный критерий идеологии smart подразумевает именно квартиру с одной или несколькими спальными комнатами. Оснащение такой комнаты максимально соответствует своему функционалу. Обычно это 8-12 кв.м., которые могут быть заполнены кроватью, шкафом и небольшой бытовой техникой.

Одной из главных особенностей smart-домов являются проектные решения инженерных систем, подразумевающие вынос транзитных сетей дома за пределы квартир и позволяющие расположить приборы учета воды и электроэнергии, так, чтобы доступ к ним имела управляющая компания и исчезла необходимость беспокойства жильцов.

На сегодняшний день реализуются несколько smart проектов в Санкт-Петербурге:

- [LEGENDA на Дальневосточном, 12](#)
- [LEGENDA на Комендантском, 58](#)
- [LEGENDA на Оптиков, 34](#)
- [LEGENDA на Яхтенной, 24](#)

Стоимость 1 кв.м. такого жилья варьируется в диапазоне 120 000 – 160 000 рублей, что соответствует стоимости обыкновенных квартир комфорт класса в этом районе.

Можно сказать, что «smart»-дома – это эффективные «квадратные метры».

Главные особенности квартир SMART:

- Отдельные спальные комнаты
- Living area
- Отсутствие коридоров
- Организация инженерных систем вне квартиры

Эффективность площади квартиры-smart на 40% выше, чем в обычной квартире.

Перечисленные достоинства и особенности таких проектов позволяют сделать вывод о том, что smart-дома наиболее близки к сегменту «эконом - класса», так как главная задача – максимальная функциональность при экономии пространства [5, 6].

С точки зрения строительного производства реализация smart-квартир на сегодняшний день открывает огромный потенциал, так как является свободной от большого числа конкурентов нишей. Рынок сбыта подразумевает переход от обычных квартир к более качественному жилью классифицированному как «smart».

Преимущества заключаются в следующем:

- Повышение качества продукции
- Повышение лояльности
- Сокращение числа конкурентов
- Охват нового сегмента рынка

Недостатки smart-проектов:

- Неповоротливость рынка недвижимости
- Увеличение затрат на дизайнерские услуги

Соотношение преимуществ и недостатков реализации smart проектов:

	Положительное влияние	Отрицательное влияние
Внутренняя среда	1. Повышение качества продукции 2. Ориентированность на потребности покупателей 3. Повышение энергоэффективности	1. Увеличение затрат на проектирование
Внешняя среда	1. Незначительная конкуренция	1. Нестабильная экономическая ситуация

Подводя итоги, можно сделать следующий вывод:

Переход на строительство smart-жилья возможно произойдет, но нужно отметить, что осуществится это не в скором времени, так как существует ряд препятствующих причин:

В первую очередь, рынок недвижимости обладает сравнительно низкой ликвидностью и тяжело поддается внедрениям новых технологий, концепций, целей и другим изменениям. Во-вторых, по причине нестабильности в экономике страны, ситуация ухудшается еще больше – застройщики боятся двигаться и меняться в рамках потребностей покупателей недвижимости, предпочитая рискам – стабильность.

Литература

1. Орлов А.К. Методические основы применения стратегии инновации ценности в инвестиционно-строительной сфере / Экономика и предпринимательство. 2015. № 6-3 (59-3). С. 558-561.
2. Орлов А.К., Сокольская А.В. Основы формирования стратегической канвы для девелоперских компаний / Наука и бизнес: пути развития. 2015. № 6. С. 85-87.
3. Трухина Н.И., Куракова О.А., Орлов А.К. Анализ отечественного и зарубежного опыта учета и оценки гудвилла / Недвижимость: экономика, управление. 2015. № 1. С. 78-81.
4. Грабовый П.Г., Старовойтов А.С. Инновационное строительство - энергоэффективность и экологичность / Недвижимость: экономика, управление. 2012. № 2. С. 68-71.
5. Прыкина Л.В., Бунькин И.Ф., Горячев О.М. / Методические основы оценки организационно-технологической устойчивости строительного предприятия. Строительные материалы, оборудование, технологии XXI века. 2004. № 2. С. 62.
6. Прыкина Л.В. Экономический анализ предприятия / Учебник для бакалавров. Москва, 2014.