

ТЕХНОЛОГИЯ «УМНЫЙ ДОМ» В УПРАВЛЕНИИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Е. С. Кривченя

*студентка инженерно-экономического факультета, Белорусский государственный технологический университет, г. Минск, Беларусь,
e-mail: elizavetakrivcena@gmail.com*

Научный руководитель: Е. В. Россоха

кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры организации производства и экономики недвижимости, Белорусский государственный технологический университет, г. Минск, Беларусь, e-mail: y.rassokha@belstu.by

Инновационные системы становятся все более востребованными и развиваются среди потребителей. В данной статье рассмотрены особенности инновационной деятельности в системе управления жилой недвижимостью. Упомянуты различные инновационные технологии для управления жилой недвижимостью. Сделан акцент на системе управления «Умный дом». Умный дом – это комплексная система цифровизации управления различными устройствами, расположенными в частном доме или квартире. Рассматриваемая система позволяет автоматизировать повседневные действия владельца или управляющего недвижимостью.

Ключевые слова: жилая недвижимость; управление; система; умный дом; инновации; умные технологии.

SMART HOME TECHNOLOGY IN RESIDENTIAL REAL ESTATE MANAGEMENT

E. S. Krivchenya

Student of the Faculty of Engineering and Economics, Belarusian State Technological University, Minsk, Belarus, e-mail: elizavetakrivcena@gmail.com

Supervisor: Y. V. Rassokha

*PhD in Economics, Associate Professor of the Production Organization and Real Estate Economics Department, Belarusian State Technological University, Minsk, Belarus,
e-mail: y.rassokha@belstu.by*

Innovative systems are becoming more and more in demand and are developing among consumers. This article discusses the features of innovation in the management

system of residential real estate. Various innovative technologies for residential real estate management are mentioned. The emphasis is placed on the «Smart Home» control system. A smart home is a complex automation system for controlling various devices located in a private house or apartment. The system in question allows you to automate the daily actions of the owner or manager of real estate.

Keywords: residential real estate; management; system; smart home; innovation; smart technologies.

С момента появления цифровых технологий в системе управления недвижимостью расширяются возможности повышения комфорта и энергоэффективности недвижимости. Цифровые технологии позволяют создавать, хранить, обрабатывать и распространять данные в электронном виде с использованием компьютера и компьютерных сетей [1]. Особый эффект использование цифровых технологий в сфере жилой недвижимостью приносит в симбиозе с внедрением процессных и управленческих инноваций, разработке региональных программ инновационного развития жилищного сектора, применению программно-целевых подходов, управлению проектами и т. д.

Процессы управления жилой недвижимостью включают осуществление комплекса различных действий по эксплуатации зданий и сооружений. Управление жилым домом предполагает техническое обслуживание и ремонт общего имущества в доме; предоставление коммунальных услуг жильцам; решение вопросов пользования общим имуществом, а также иная деятельность, направленная на создание благоприятных и безопасных условий для проживания граждан [2]. Сущность управления заключается в обеспечении эффективного функционирования объектов жилой недвижимости. Цель состоит в достижении социальных и экономических интересов жителей, а также общества в целом и государства. Развитие мира движется вперед, и в настоящее время эффективное управление жилой недвижимостью просто становится невозможным без использования инновационных решений.

Существуют различные инновационные технологии для управления жилой недвижимостью: аутсорсинг, бенчмаркинг, реинжиниринг, сбалансированная система показателей. Такие технологии способны повышать эффективность деятельности управляющих компаний жилой недвижимости. Но самой распространенной и развивающейся в последнее время системой управления жилой недвижимостью является система «Умный дом» или ее компоненты.

Система «Умный дом» – это интеллектуальная система управления, которая объединяет в единый комплекс все оборудование, решающее различные задачи в сфере обеспечения безопасности, жизнеобеспечения,

развлечений и связи. Любая система «умный дом» состоит из датчиков, через которые поступает информация, и исполнительных устройств [3]. «Умный дом» – это целая взаимосвязанная система аппаратного обеспечения, которая дает возможность управляющей организации:

- снизить затраты на управления многоквартирными домами за счет цифровизации и повышения скорости реагирования на аварии и инциденты;

- проводить дистанционную диагностику состояния инженерных систем в доме и следить за качеством предоставления коммунальных услуг;

- снижать операционные расходы компании за счет использования готовых облачных решений и сервисов;

- выявлять потери и хищения коммунальных расходов сокращением объема коммунальных ресурсов на содержание общего имущества;

- быстро разрешать инциденты и аварии;

- выявлять случаи вандализма, повреждения общего имущества, обращаться в правоохранительные органы и в суд для возмещения ущерба.

В условиях распространения коронавирусной инфекции и введения ограничительных мер умные технологии помогли быстро и эффективно управлять домами удаленно, а также проводить встречи, информировать и консультировать клиентов по различным вопросам, принимать платежи за жилищно-коммунальные услуги.

На данном этапе важной особенностью и свойством «умного дома», которое отличает его от других способов организации жилого пространства, является то, что это наиболее прогрессивное понятие взаимодействия человека с жилым пространством, когда человек устанавливает нужную среду с помощью команды, а уже цифровизация, в соответствии с внешними и внутренними условиями, устанавливает и контролирует режимы работы всех инженерных систем и электроприборов как для удобства пользователей, так и управляющей компании.

На данном этапе важным аспектом для дальнейшего расширения применения цифровых систем, в том числе «Умный дом», является решение ряда проблем, связанных с различными сторонами внедрения и эксплуатации системы. К таким проблемам можно отнести:

- неполноценность нормативной базы (необходимо учитывать готовность рынка к внедрению технологий, состояние физической инфраструктуры, инициативность бизнеса);

- отсутствие широкой инфраструктуры финансирования (необходимо создавать условия, при которых частный бизнес будет готов инвестировать в высокотехнологичные проекты);

- неопределенность потребностей граждан и населенных пунктов (выбранные технологии должны решать конкретные проблемы функционирования недвижимости);
- не стыкуемость различных, применяемых IT-систем;
- отсутствие компетенций по оптимизации процессов.

Библиографические ссылки

1. Цифровые технологии [Электронный ресурс] // Большая российская энциклопедия. URL: <https://bigenc.ru/c/tsifrovye-tekhnologii-v-prave-a80897> (дата обращения: 30.09.2023).

2. *Преображенская Е. Г.* Повышение эффективности управления жилой недвижимостью в крупном городе на основе применения стратегического подхода [Электронный ресурс] // Проблемы современной экономики (Новосибирск). 2013. № 15. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/povyshenie-effektivnosti-upravleniya-zhiloy-nedvizhimostyu-v-kрупном-gorode-na-osnove-primeneniya-strategicheskogo-podhoda> (дата обращения: 30.09.2023).

3. *Искандаров У. У., Эгамбердиев М. М.* Аспекты и проблемы создания и содержания «Умного дома» [Электронный ресурс] // Труды Международной научно-технической конференции «Перспективные информационные технологии», 2018. С 444–447. URL: <http://repo.ssau.ru/bitstream/Perspektivnye-informacionnye-tehnologii/ASPEKTY-I-PROBLEMY-SOZDANIYa-I-SODERZHANIY-«UMNOGO-DOMA»-70472/1/АСПЕКТЫ%20И%20ПРОБЛЕМЫ%20СОЗДАНИЯ%20И%20СОДЕРЖАНИЯ%20«УМНОГО%20ДОМА».pdf>