

М

Т

ЦИФРОВИЗАЦИЯ VS ОПТИМИЗАЦИЯ

Как эффективно управлять
эксплуатацией недвижимости?

С

География проектов Цифровой недвижимости в проработке и реализации

12 регионов – лидеров по количеству проектов в работе

- Москва
- Омск
- Нижний Новгород
- Архангельск
- Пенза
- Приморский край
- Волгоград
- Татарстан
- Новосибирск
- Краснодар
- Ростов
- Екатеринбург

10 регионов, проекты ГК «Эталон»

- Москва
- Ростов
- Санкт-Петербург
- Новосибирск
- Хабаровск
- Омск
- Калининград
- Самара
- Екатеринбург
- Казань

8 регионов активности с «Cosmos group»

- Мурманск
- Псков
- Великий Устюг
- Ярославль
- Магадан
- Петрозаводск

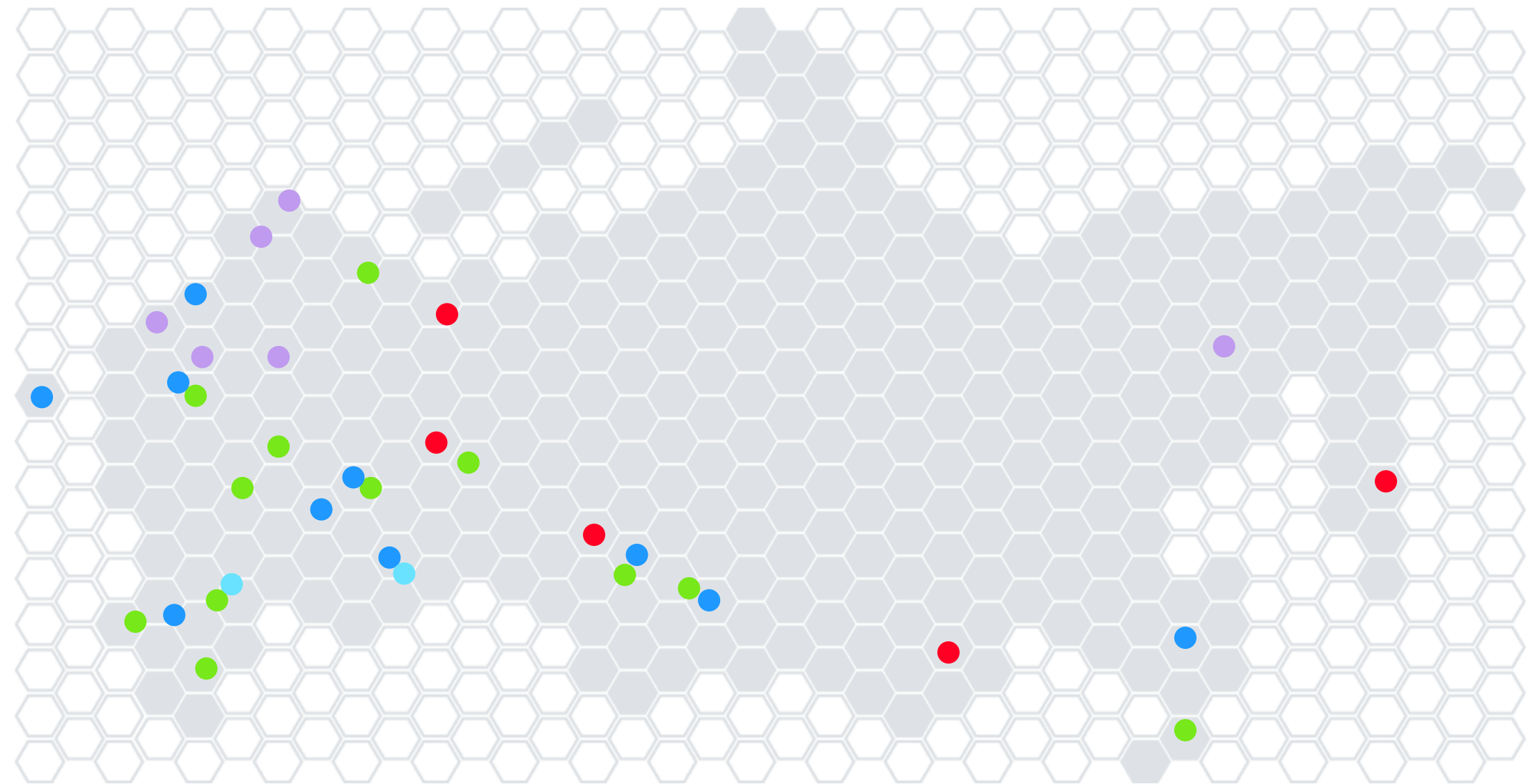
5 регионов, активные проекты «Кампус»

- Архангельск
- Сахалин
- Чита
- Пермь
- Тюмень

2 региона для запуска MVP B2C

- Волгоград
- Екатеринбург

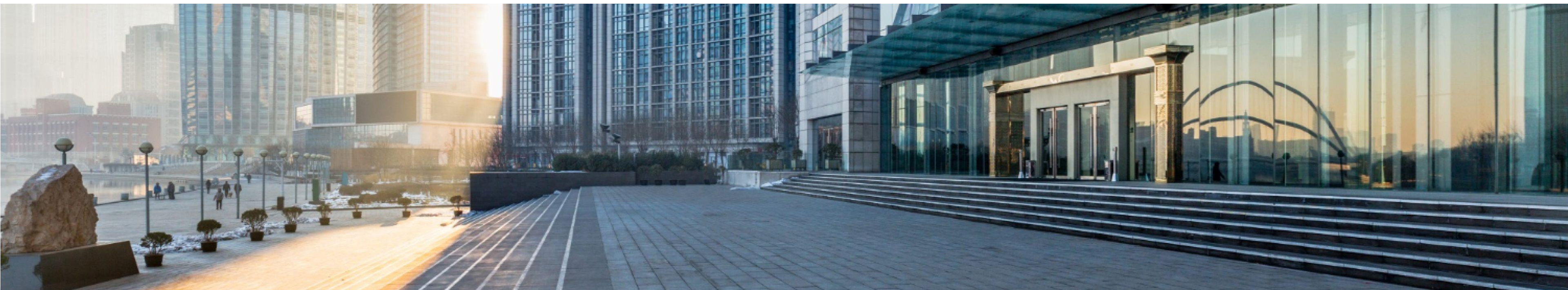
42 из 89 регионов присутствия



218 проектов в активной стадии

> 1 млрд выручка за 2025 год

Решения для управления зданиями и территориями: жилая и нежилая недвижимость



СМР

Коммерческое и операционное управление (Property Management)

Интеграция систем

Техническая эксплуатация (Facility Management)

Оборудование

Платформа (АСУЗ/ВМС) для управления инженерными системами и оборудованием

Объекты контура единой цифровой среды (ЕЦС) комплексного развития территорий

Отели

Здания, сооружения

Предприятия общ. питания

Объекты ЖКХ

Объекты инфраструктуры

Объекты здравоохранения, спорт

Единый диспетчерский центр

Набор программно-аппаратных средств, автоматизирующий процессы и операции, позволяющий осуществлять мониторинг и управление инженерными системами

Комплекс систем безопасности

Рынок недвижимости: текущее состояние цифровизации



Отсутствие стандартизации

Заказчику важно контролировать качество и сроки выполнения работ



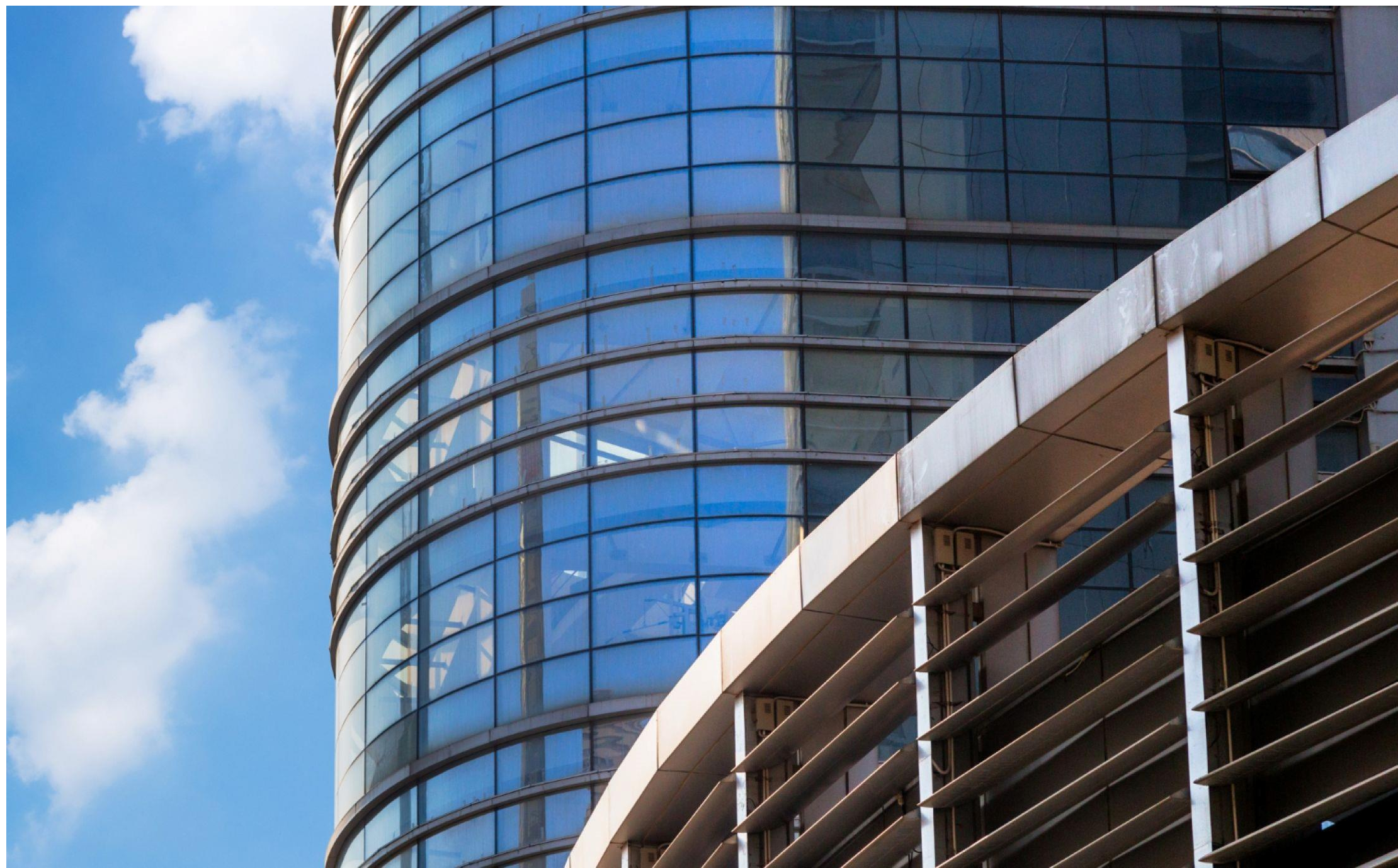
Разрозненные решения

Отсутствует подход к проектированию как к единой цифровой среде для собственника и УК



Сложность использования

Отсутствие поддержки сервисов со стороны УК



Цифровизация недвижимости

Сегодняшний тренд — снижение затрат и концентрация на базовых процессах. Стандарты и концепции формируют ориентиры, но внедрение остаётся добровольным

01

Изменения

- «Умные сервисы» не стали трендом
- Хайп и маркетинговые эксперименты vs низкий уровень реального проникновения и отсутствие отраслевой стандартизации

02

Технологический зоопарк

- Множество решений, закрывающих ограниченный функционал
- Решения с избыточным функционалом для заказчика – первая статья оптимизации

03

Базовые сервисы

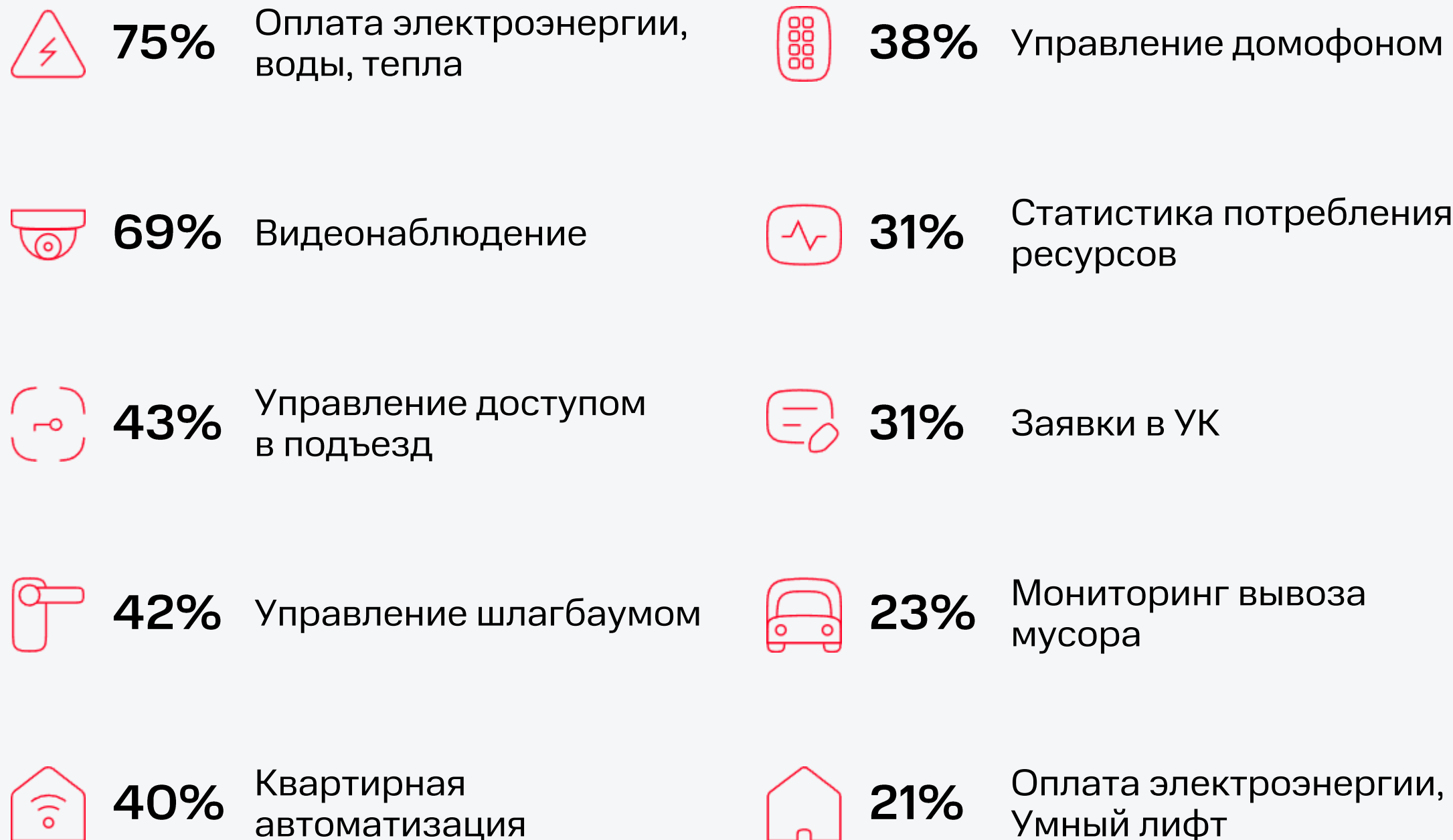
BMS (АСУЗ)

СКУД / ВН

АСКУЭ

Отказ от них ведёт к росту OPEX, увеличению аварийности и снижению доверия покупателей

ТОП популярных функций у покупателя



Рынок покупает не «умность», а:

01

Снижение рисков эксплуатации и аварийности

02

Управляемость SLA и подрядчиков

02

Прозрачность ресурсов и платежей

02

Минимизацию сроков и стоимости внедрения

Что востребовано и работает?

Инфраструктурный минимум: решения, от которых девелоперы не отказываются



ВМС/АСУЭ



АСКУЭ



СКУД, видеонаблюдение



Снижение себестоимости и ТСО



Минимальный пакет «умного здания»



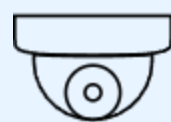
Операционные и финансовые модели: переход с CapEx к OpEx-моделям



Критически важные процессы

Инфраструктурный минимум: решения, от которых девелоперы не отказываются

Экономия на критических процессах создаёт «скрытые издержки»: сначала их не видно, но через 1–2 года они приводят к потерям, росту аварийности, конфликтам с жителями и репутационным рискам



СКУД

Система контроля доступа – это не только двери, домофоны, видеонаблюдение.

Это цифровой журнал событий, интеграция с видеонаблюдением, контроль посетителей



Диспетчеризация инженерных систем

Отказ повышает аварийные риски и рост эксплуатационных расходов.

Без диспетчеризации невозможно контролировать работу узлов ИТП, насосных станций, вентиляции и т.д.

Любая поломка становится «слепой зоной»



Учёт и передача показаний ресурсов



Системы пожарной безопасности

Ошибки «плохой оптимизации»

Сократим всё, что не видно клиенту



Скрытые цифровые сервисы

- Аналитические модули
- Системы мониторинга инженерных сетей
- Прогнозирование поломок
- Диспетчерские платформы



Попытка удешевить проект, оставляя минимальную комплектацию

- Вместо АСУЗ — лишь узлы учёта
- Вместо интегрированной системы доступа — отдельные домофоны без связки с мобильным приложением
- Вместо видеонаблюдения с аналитикой — минимальное количество камер

Системы формально присутствуют, но урезаны так, что перестают приносить эффект



Ошибки «плохой оптимизации»

Сократим всё, что не видно клиенту



Что можно «срезать»:

- VI/дашборды без связи с SLA и экономией
- Предиктивная аналитика «в вакууме» (без данных и интеграции)
- Неинтегрированные IoT-датчики (без связки с BMS/АСУЭ)
- Расширенные «умные сценарии», супераппы, цифровой консьерж, AR/VR
- Дублирующие диспетчерские интерфейсы и витрины, поверх базовой 24/7



Что нельзя «срезать»:

- 24/7 диспетчеризация и BMS/АСУЭ
- СКУД и охранное видеонаблюдение (с архивом и аналитикой)
- АСКУЭ/учёт и передача показаний ресурсов
- Обязательные резервирования и датчики критических систем

Автоматизация объектов жилой недвижимости

Объекты недвижимости



Жилые здания

- Проход в здания и на территорию
- Обеспечение безопасности
- Видеонаблюдение и видеоаналитика
- Управление микроклиматом



Парковка

- Бесконтактный проезд
- Контроль климатических и экологических показателей подземного паркинга
- Зарядки для электромобилей



МОП, лифты, лестницы

- Контроль доступа
- Видеонаблюдение и видеоаналитика
- Управление умным лифтом
- Контроль движения, работоспособности и износа вертикального транспорта



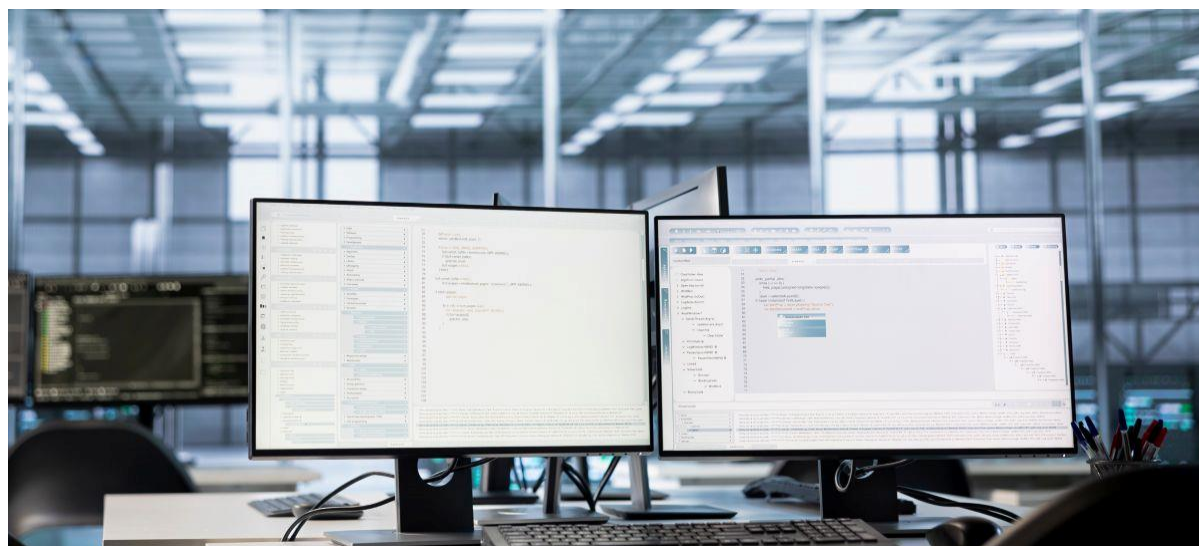
Прилегающая территория

- Контроль проезда и прохода
- Видеонаблюдение и видеоаналитика
- Сценарное управление инженерными системами

Автоматизация объектов недвижимости

Объекты инфраструктуры

Квартиры



Административные помещения

- АРМ диспетчера инженерных систем
- АРМ службы безопасности
- CRM управляющей компании
- Автоматизированный центр мониторинга



Технические помещения

- Ограничение прав доступа
- Индикатор датчиков закрытия замков дверей
- Контроль климатических и экологических показателей
- Видеонаблюдение и видеоаналитика



Жилая недвижимость

- Мобильное приложение резидента
- Онлайн коммуникация с УК
- Ресурсопотребление: сбор, учёт, статистика
- Сценарное управление устройствами «умного дома», управление микроклиматом

Компетенции PropTech от МТС

Формирования E2E-решения, использование инфраструктуры оператора для реализации цифровых сервисов

Проектирование

Строительство

Продажи

Эксплуатация

Умный дом

Строительство инфраструктуры, СКС, УКС, Indoor			CRM для УК в ЖК	
Разработка концепции интеллектуального здания			МП для жителя	
Проектирование систем АСУЗ и слабых токов		Цифровые сценарии и сервисы		
	Поставка оборудования		Управление эксплуатацией	
	АСУЗ - МТС BMS		Incident Management для ЖК	
СМР, ПНР				
	Упр. проектами строительства	ЛК покупателя +		Умный дом/ устройства
	Стройконтроль	Витрина застройщика		Безопасность в квартире
	Мониторинг строительства	Внутренняя приёмка		Бытовые сценарии
		Передача ключей и заселение		Партнёр. каналы, монетизация
		Digital маркетинг, omni-channel		Супер-апп

Базовые модули



Дополнительные модули



М

Т

ПОДБЕРЁМ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ВАШИХ ЗАДАЧ

Кирилл Малышев

malyshev77@mts.ru

8 985 330-05-98



БИЗНЕС

С