Решения
для создания умных
домов и зданий

# Тренды и будущее цифровизации в Девеломенте

03 I 2025

# Цифровизация МКД

## Доля зданий с домофонами

в общем количестве зданий, подключённых к платформе Ujin[1]

| | |
|---|---|
| **2024** | **60,57 %** |
| 2023 | **54,43 %** |
| 2022 | **16,99 %** |

## Доля зданий со СКУД

в общем количестве зданий

| | |
|---|---|
| **2024** | **20,99 %** |
| 2023 | **14,06 %** |
| 2022 | **3,4 %** |

## Доля зданий с камерами

в общем количестве зданий, подключённых к платформе Ujin

| | |
|---|---|
| **2024** | **70,99 %** |
| 2023 | **69,01 %** |
| 2022 | **29,37 %** |

# Перечень ГОСТов

## Принятых в 2023 году

**ГОСТ Р 71200-2023**

Системы киберфизические УМНЫЙ ДОМ Общие положения

**ГОСТ Р 71199-2023**

Системы киберфизические УМНЫЙ ДОМ Термины и определения

## Принятых в 2024 году

Системы киберфизические УМНЫЙ ДОМ

- Архитектура

Системы киберфизические УМНЫЙ ДОМ

- Базовый набор устройств и оборудования

Системы киберфизические УМНЫЙ ДОМ

- Классы многоквартирных домов

Системы киберфизические УМНЫЙ ДОМ

- Требования к устройствам Многоабонентский домофон

Системы киберфизические УМНЫЙ ДОМ

- Общие технические требования к АСУЗ

Системы киберфизические УМНЫЙ ДОМ

- Требования к устройствам Ethernet реле

Системы киберфизические УМНЫЙ ДОМ

- Стадии создания АСУЗ

Системы киберфизические УМНЫЙ ДОМ

- Требования к устройствам Общие положения

# Умный дом

## Базовый набор устройств и оборудования

### IP-домофоны

### IP-видеокамеры

### Датчики мониторинга состояния инженерных систем

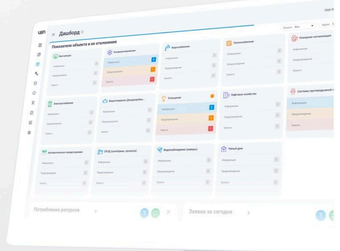
### Осветительные приборы,
управляемые с использованием информации от датчиков присутствия и освещённости

### Интеллектуальные приборы учета

### Датчики определения экстренных ситуаций

### Считыватели СКУД
и умные замки (входы, служебные и технические помещения)

### Устройства погодозависимой автоматики индивидуального теплового пункта (ИТП),
регулирующие подачу теплоносителя в контуры отопления



### Объекты пассивной инфраструктуры

# Сравнение "Умных" МКД с традиционными

г. Казань

| | Умные ЖК | Традиционные ЖК | Разница стоимости за м2 |
|---|---|---|---|
| | **Эталон**<br>ЖК «Счастье в Казани» | **ГК СМУ 88***<br>ЖК «Вознесенский квартал» | |
| Цена за кв м² | 353 196 ₽/м² | 298 851 ₽/м² | > 15,39 % |

| | Умные ЖК | Традиционные ЖК | Разница стоимости за м2 |
|---|---|---|---|
| | **Девелопер Ак Барс Дом**<br>ЖК «Мой Ритм» | **ГК СМУ 88**<br>ЖК «Яратам» | |
| Цена за кв м² | 250 870 ₽/м² | 226 959 ₽/м² | > 9,53 % |

| | Умные ЖК | Традиционные ЖК | Разница стоимости за м2 |
|---|---|---|---|
| | **Ак Барс Дом**<br>ЖК Светлая Долина Девелопер | **Застройщик «ГК Реновация»**<br>ЖК «Ометьевский Парк» | |
| Цена за кв м² | 236 556 ₽/м² | 224 507 ₽/м² | > 5,09 % |

*Стоимость по данным Циан за однокомнатные квартиры комфорт класса

# Цифровизация.
# Автоматизация.
# Диспетчеризация

# Облачная платформа

## Ujin OS® с открытыми API

ПОБЕДИТЕЛЬ ПРЕМИИ URBAN 2024

**Платформа Ujin OS® — Prop-tech — Платформы и решения для умного дома**

ujin

### Внешние информационные системы и платформы

CRM-системы | 1С | АДС
Биллинг | ГИС | РИС

- Управляющая организация/ТСЖ
- Коммерческие и некоммерческие организации
- Девелоперы
- Администрация
- Контролирующие органы

**Открытые API**

**Открытые API**

Служба событий
Служба локализации
Служба доставки контента
Базы данных

**Открытые API**

### Мобильные и веб-интерфейсы для конечных пользователей

Ujin Assistant | домиленд | Умное ЖКХ | ujin | госуслуги дом | Диспетчер 24

30+ различных приложений

**Личный кабинет разработчика и интегратора**

### Мобильные и веб-интерфейсы для сотрудников управляющей организации:

- управляющий
- диспетчер
- инженер, мастер
- охранник

### Голосовые интерфейсы

Ujin Assistant | Алиса | Маруся | Салют

### IoT-устройства

Бытовая техника | Устройства системы «умный дом» | Модули опроса счётчиков

**100+ интеграций**

### Инженерные системы зданий

АСКУЭ | СКУД | Видеонаблюдение
АСДКиУ | АПС | Домофония

# Формы поставки Ujin OS®

## SaaS

**Облачное решение подписочная модель**

- Новые фичи всегда сначала тут
- Минимальные расходы и оперативное подключение
- Ответственность за работу платформы на поставщике решения

ujin | OS® Дата-центр Ujin

Объекты разных заказчиков

## On-premise

**Облачное решение в собственном ДЦ**

- Все данные хранятся у заказчика
- Совместная ответственность за доступность сервисов
- Работа не зависит от основной платформы Ujin
- НМА на балансе заказчика

ujin | OS® Дата-центр заказчика

Объекты одного заказчика

## Гибрид ный

**Облачное решение и ПО на объектах**

- Защита от потери сетевой связности с платформой
- Часть сервисов работает локально на объекте
- Данные оборудования сохраняются при недоступности платформы

ujin | OS® Дата-центр Ujin

Объекты любого заказчика

# Модули Платформы Ujin

## Базовый модуль

### Главный модуль
Основные справочники, авторизация пользователей, функционирование остальных модулей в МП резидента, ЛК управляющей организации, ЛК компании

### Коммуникация
Коммуникации между резидентами и УО (новости, сторис, индивидуальные и групповые чаты)

### Заявки
Обработка входящих обращений от резидентов и создание заявок на обслуживание объектов

### Аналитика
Просмотр информации, связанной с заявками и действиями пользователей в системе, по пользовательской активности в зависимости от подключённых модулей

## Сервисы безопасности

### Домофония
подключение пользователей к конкретным домофонам, управление вызывными панелями на подъездах и калитках

### СКУД
прямое взаимодействие с оборудованием и управление точками доступа СКУД для транспортных средств и физических лиц

### Видеонаблюдение
Управления видеокамерами и видеопотоком с домофона на объектах

### Умный лифт
управление некоторыми функциями вызова в инженерных системах лифтов

## Эффективное управление

### Заявки PRO
Полноценный сервис по плановому и аварийному обслуживанию всех инженерных систем и конструктивных элементов здания

### Диспетчеризация
Настройка, мониторинг и аналитика сигналов инженерного оборудования, контроль выполнения заявок по нему

### Приборы учёта
Мониторинг сбора текущих показаний приборов учёта и контроль потребления ресурсов

## Дополнительный доход

### Маркет
Управление локальным маркетплейсом

### Бронирование и аренда
Управление помещениями, доступными для аренды и бронирования на территории объектов

### Работа с должниками
Ограничение доступа резидента к сервисам в случае задолженности

### Взаиморасчёты
Информация о начислениях и онлайн-оплата через платёжный сервис

### Умный дом
подключение и настройка устройств Ujin и интегрированных устройств, управление ими через мобильное приложение и голосовых помощников

### Сервисы комм-ой недвижимости
управление сервисами коммерческой недвижимости, в том числе, аренда помещений для компаний-арендаторов

### Приёмка
ведение процесса приёмки квартир от застройщика

### Ujin Assistant
управление качеством проживания, нахождения и пользования услугами УО для резидентов жилой и коммерческой недвижимости

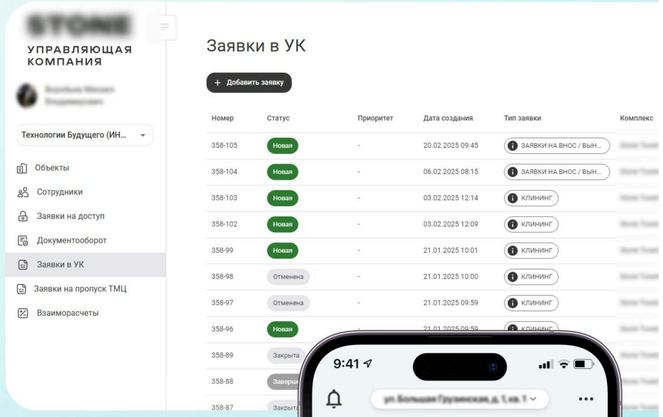
### Подбор недвижимости
знакомство как авторизованных, так и неавторизованных пользователей с новыми объектами застройщика, возможность оставить заявку на бронирование заинтересовавшего объекта

### Пропуска
присвоение права прохода, оформление пропуска для сотрудников компаний и гостей

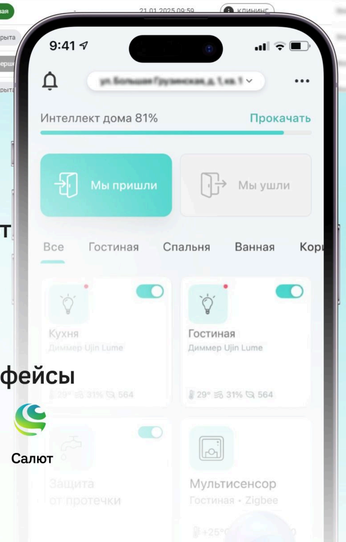
# Интерфейсы Ujin OS®

## Для резидента

**Личный кабинет Компании-резидента**




**МП Резидента и Ujin Assistant как телеграмм-бот и на других поверхностях**

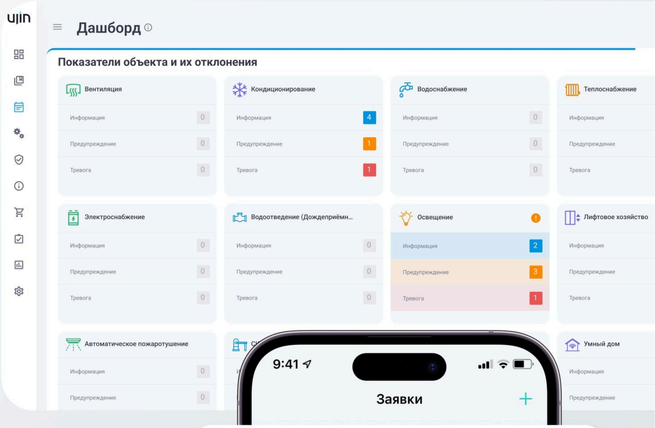



**Голосовые интерфейсы**

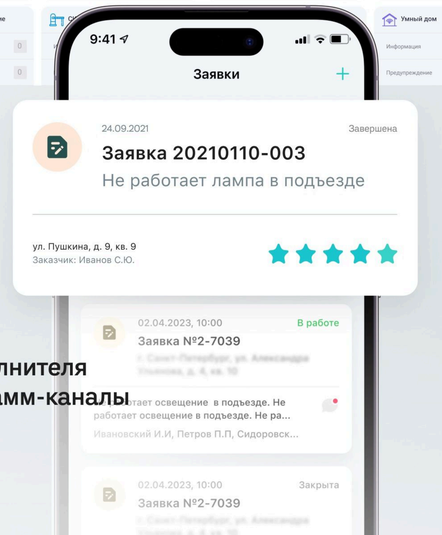
Ujin Assistant · Алиса · Маруся · Салют

## Для управляющей организации

**Личный кабинет управляющей организации**

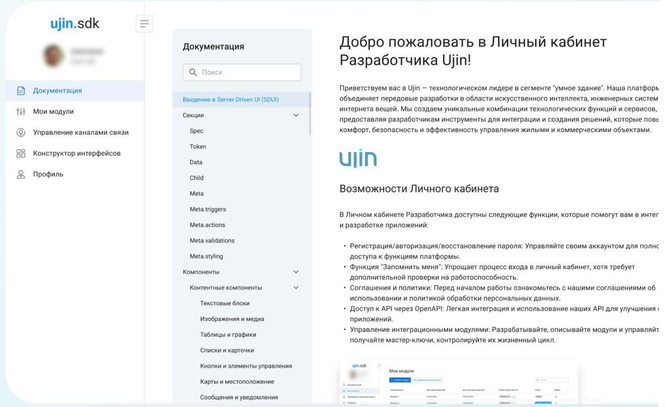



**МП Исполнителя и телеграмм-каналы**

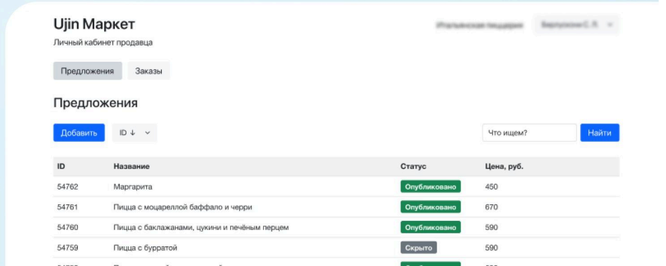



## Вспомогательные интерфейсы

**Личный кабинет Ujin-разработчика**



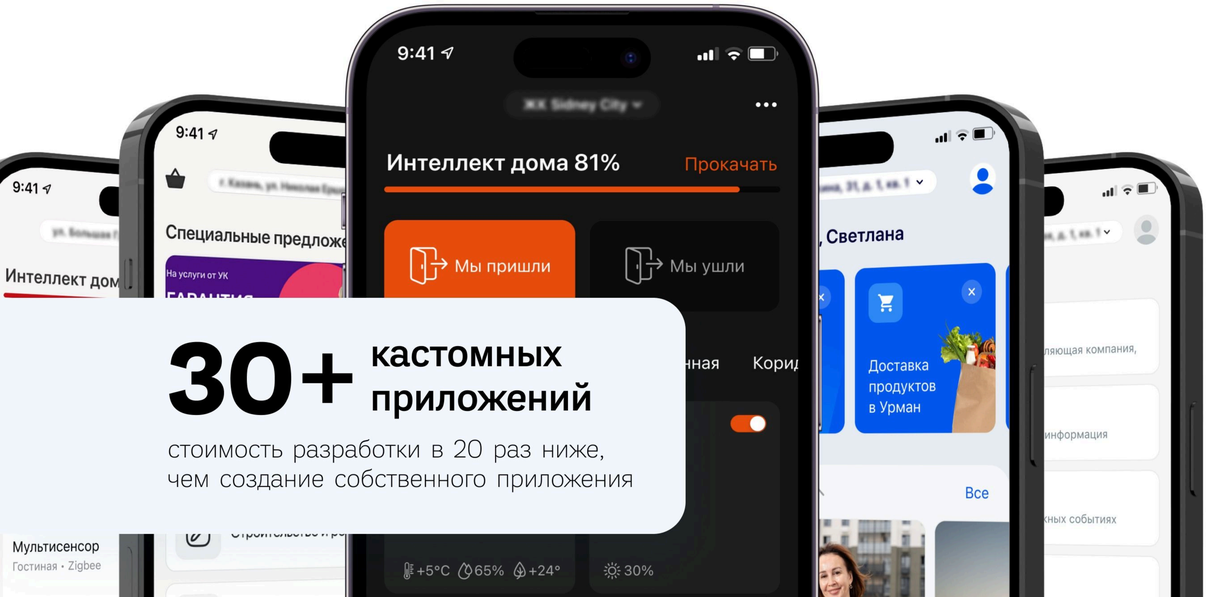

**Личный кабинет Продавца на Маркете**



# Единое мобильное приложение

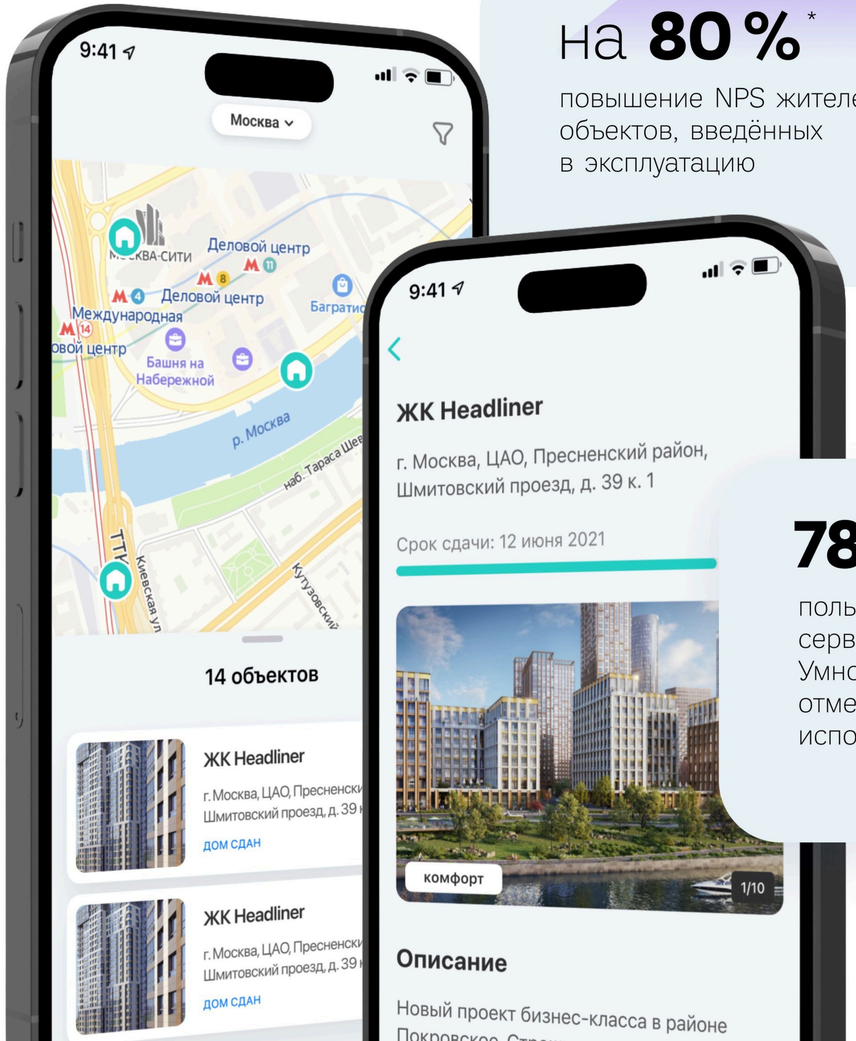
«Одно окно» для взаимодействия с управляющей компанией, управления «умным домом» и инфраструктурой жилого комплекса

- Домофоны
- Видеокамеры
- Паркинг
- Выбор недвижимости
- Каталог квартир
- Информация о застройщике
- Приёмка квартир
- Управление Умным домом
- Сервисы для взаимодействия с УО
- Маркет
- Новости
- Контакты




**30+** кастомных приложений

стоимость разработки в 20 раз ниже, чем создание собственного приложения







на **80 %***

повышение NPS жителей объектов, введённых в эксплуатацию

**78 %***

пользователей сервисов Умного ЖК отмечают удобство использования

*по данным Минцифры 2023 г.

# Виртуальная диспетчерская

## Схема решения

### Инженер

- Информация о состоянии инженерных систем
- Аналитика (статистика отказов, выявление зон риска)

### Диспетчер:

Дашборд событий

- Аварийные ситуации
- Основные параметры
- Обращения резидентов

Контроль качества

### МП инженера

- Приём заявок
- Оповещения об авариях

### МП резидента

- Отправка заявок, сообщений в УК
- Управление умным домом

### Личный кабинет УО bms.ujin.tech

- АСДКиУ, АСКУЭ
- Системы безопасности
- Статистика и отчеты

**ujin**

Виртуальная диспетчерская

### Данные с умных и IoT устройств в помещении

### 1С:ТОиР

**Сторонние сервисы управления заявками**

### Объект A

### Объект N

### Объект X

**Данные с инженерных систем здания**

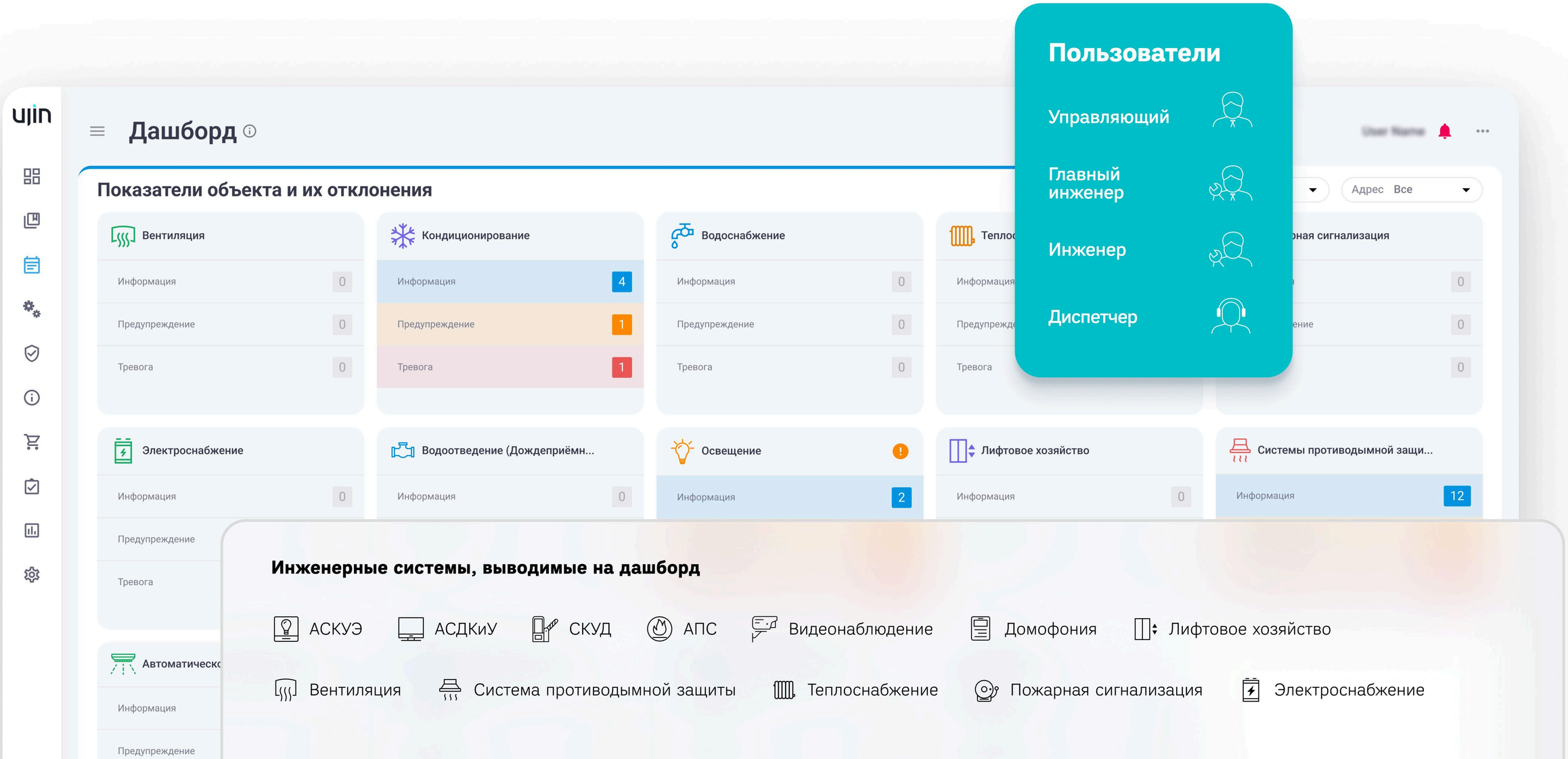
— Умный дом и IoT-устройства

— АСДКиУ систем:

- отопления
- вентиляции
- дымоудаления
- кондиционирования
- водоснабжения и канализации
- электроснабжения
- фасадного освещения и умной подсветки ландшафтного дизайна
- пожаротушения

# Одно окно для мониторинга

инженерных систем



# Ujin Assistant

**Добавь ИИ**

**Уникальный продукт на рынке**

ujin

## РЕАЛИЗОВАННЫЕ ФУНКЦИИ

### Взаимодействие с УО и резидентами:

- Оформление заявок в УО
- Заказ платных услуг УО и партнёров
- Заказ квитанций и оплата
- Связь с оператором УО
- Запрос / подача показаний ПУ
- Оформление гостевого пропуска
- Оценка качества работы
- Опросы среди жителей
- Приёмка квартир
- Бронирование и аренда

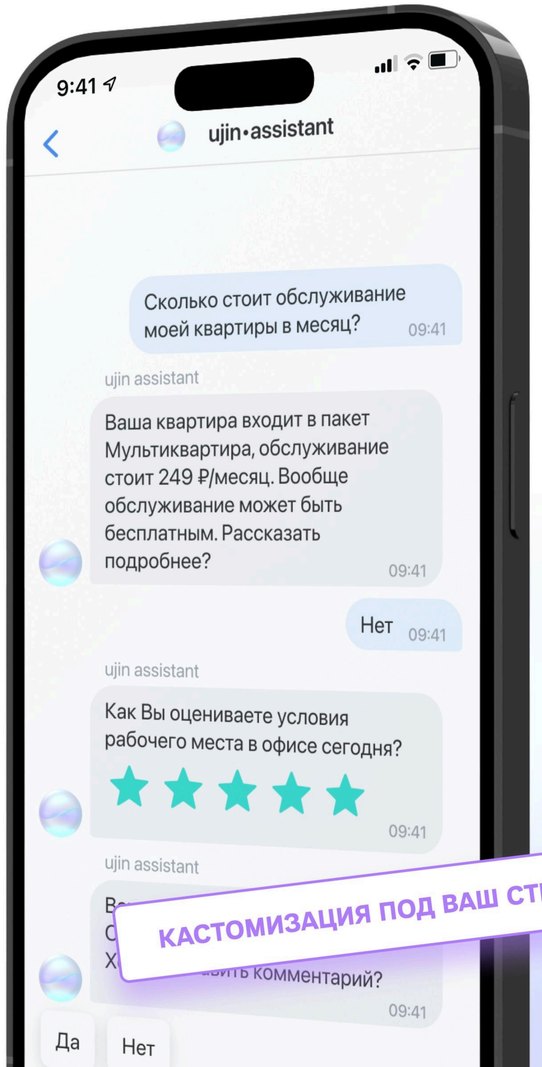
### Управление инфраструктурой здания:

- Управление лифтом
- Управление домофоном
- Управление шлагбаумом
- Журнал действий СКУД

### Управление устройствами умного дома:

- освещением
- климатом
- электропитанием
- безопасностью

- **Рекомендательная система по управлению умной квартирой**
- **SMART-сценарии на основе пользовательских паттернов**
- **1-я линия технической поддержки**




**КАСТОМИЗАЦИЯ ПОД ВАШ СТИЛЬ**

# Умный лифт

## Комплексные решения безопасности на объектах недвижимости

- Автоматический вызов лифта на первый этаж при входе в подъезд
- Вызов лифта через приложение
- Автоматическая отправка пользователя на этаж проживания
- Мониторинг показателей лифтового оборудования в BMS, место нахождения (этаж)
- Генерация заявок и событий (критичных, информационных), по сигналам лифта
- Дополнительный интерфейс: специальный интерфейс для консьержа — вызывает лифт на любой этаж (ПО производителя)

### Лифтовой холл

Вызов лифта на этаж при входе в лифтовой холл, авторизации пользователя по:

### Лифт

- идентифицирует вошедшего
- отправляет лифт на нужный этаж
- ограничивает возможность вызова в соответствии с политикой безопасности компании

**Прорабатываются проекты с застройщиками:**

MR GROUP ФСК GloraX

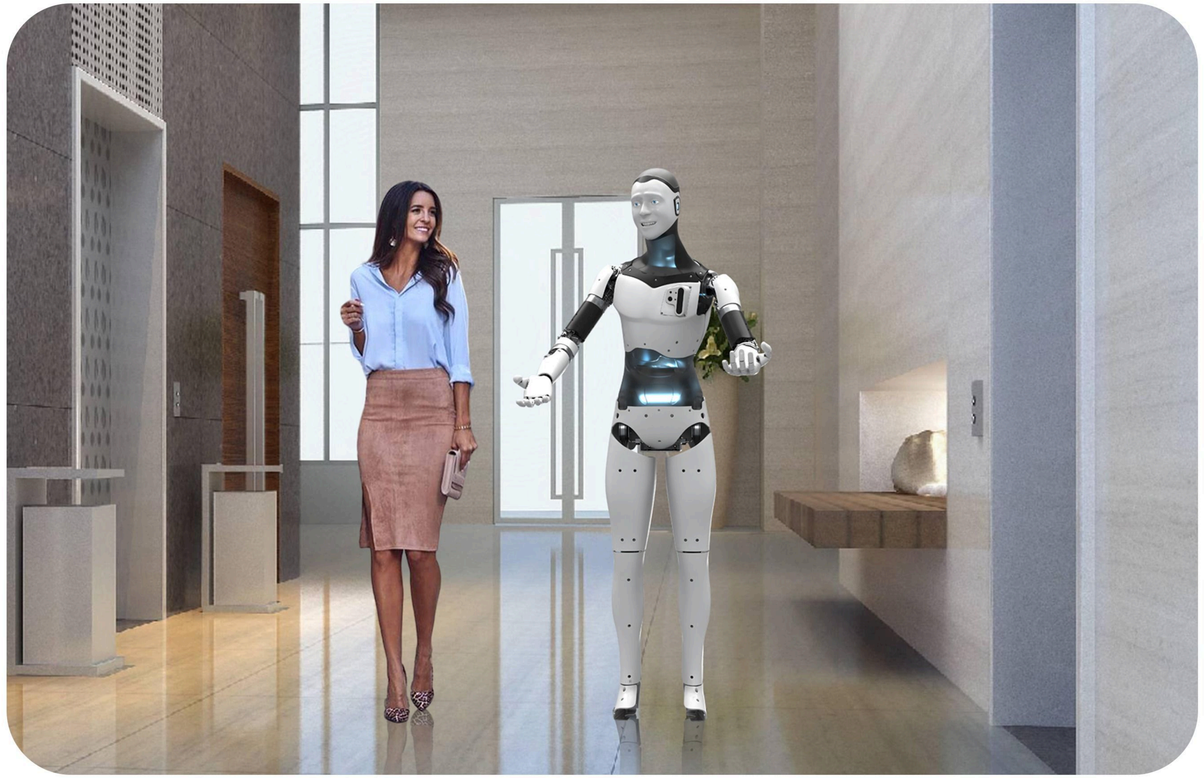
# Робот-консьерж

## ЖК HEDLAINER  ГК Кортрос

**Робот-консьерж обеспечивает интеллектуальное сопровождение гостей от входа в комплекс до прибытия в нужное место.**

Интеграция* с домофоном, парковкой, шлагбаумами, видеонаблюдением и другими системами позволяет роботу оперативно реагировать на запросы, обеспечивая высокий уровень безопасности и комфорта.

Робот служит единой точкой доступа к искусственному интеллекту комплекса, предоставляя все необходимые услуги и информацию.



Робот Арди — продукт, созданный компанией Промобот на основе робототехнической платформы Robo-C по заказу компании «Дабл Ю Экспо».

# Эффекты от внедрения сервисов Ujin

**Максимальный охват аудитории с помощью цифровых сервисов**

**Получение единой цифровой системы для управления умным зданием и умным домом**

**> 80 %**

Пользовательская активность в мобильном приложении

По данным УК в обслуживании Ujin

**+ 92 млн**

Оптимизация площадей диспетчерских пунктов и их сдача в аренду при внедрении Виртуальной диспетчерской

По данным компании «Самолёт»

**> 87 %**

Ujin Assistant - первая линия технической поддержки. Точность ответов на входящие запросы

По данным УК «Нова комфорт»

**до 87,8 %**

Рост индекса потребительской лояльности

По данным ГК «Кортрос»

**стоимость на 10 % выше на м²**

По данным: https://hi-tech.mail.ru/review/112925-umnyj-dom-ot-trenda-k-neobhodimosti/

**стоимость на 15 % выше на м²**

По собственным данным аналитики Ujin

**Экономия потребления ресурсов**
(по данным Минцифры)

**35 %**

сокращение потребления электроэнергии

**20 %**

сокращение потребления теплоэнергии

**5 %**

снижение потребления горячей и холодной воды

ujin

# FOR:УМ Зданий

## Форум экспертов цифровизации зданий 2025

**22–23 мая**
**Пермь**

| 2 | 2 000+ | 97 | 30k+ |
|---|---|---|---|
| Дня | Участников | Спикеров | Зрителей |

При поддержке

МИНСТРОЙ РОССИИ

ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕРМСКОГО КРАЯ

РФРИТ

Sk Сколково

Ujin

в телеграм

Российский фонд развития информационных технологий

Sk Участник

ujin

# Григорий Гальцев

Региональный менеджер по продажам

+7 950 446-85-04
galtsev@ujin.tech

ujin.tech

Ujin в телеграм