PROPTECH



Как меняется опыт жизни в умных зданиях



Илья Лебедев

Руководитель направления умных зданий
PropTech Яндекса



вчера

умный дом

здание

УК

эксплуатация

Технологии есть, системы нет

Технологии внедряют самые продвинутые игроки.
Единого контура нет: платформы и базовые сценарии работают отдельно.



Инфраструктура здания

Домофон, СКУД, камеры, шлагбаум, лифты

Приложение A

×



Платформа УК

Заявки, платежи, коммуникации, учет

Приложение B

×



Платформа здания

BMS, телеметрия, автоматизация

APM C1–C5

×

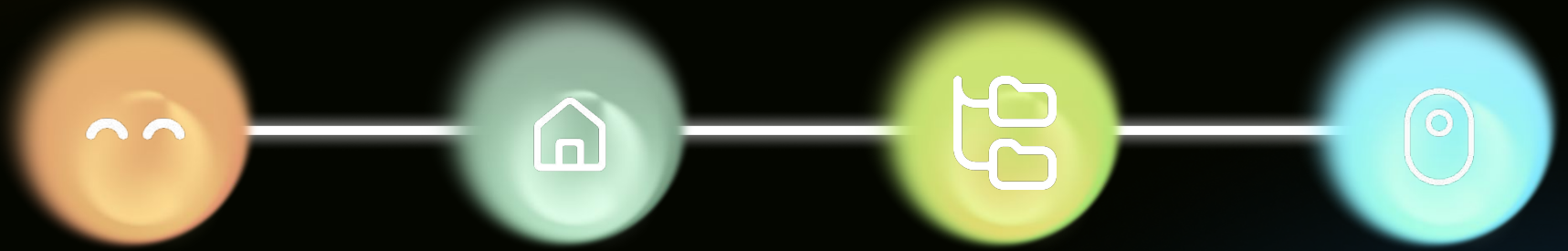


Умный дом

Свет, климат, датчики, сценарии, устройства

Приложение D

сегодня



умный дом

здание

УК

эксплуатация

СЕГОДНЯ

Умные здания — новая норма

Жители

85%

покупателей новостроек хотят иметь
в новой квартире устройства умного дома

Девелоперы и управляющие компании

90% из топ-20 девелоперов уже внедряют технологии в ЖК

УК повышают выручку за счет цифровых сервисов: маркетплейса услуг и подписок на сценарии

PropTech-платформы

Бесшовный пользовательский опыт во главе угла. Интеграции с вендорами и между платформами создают базу для масштабирования.

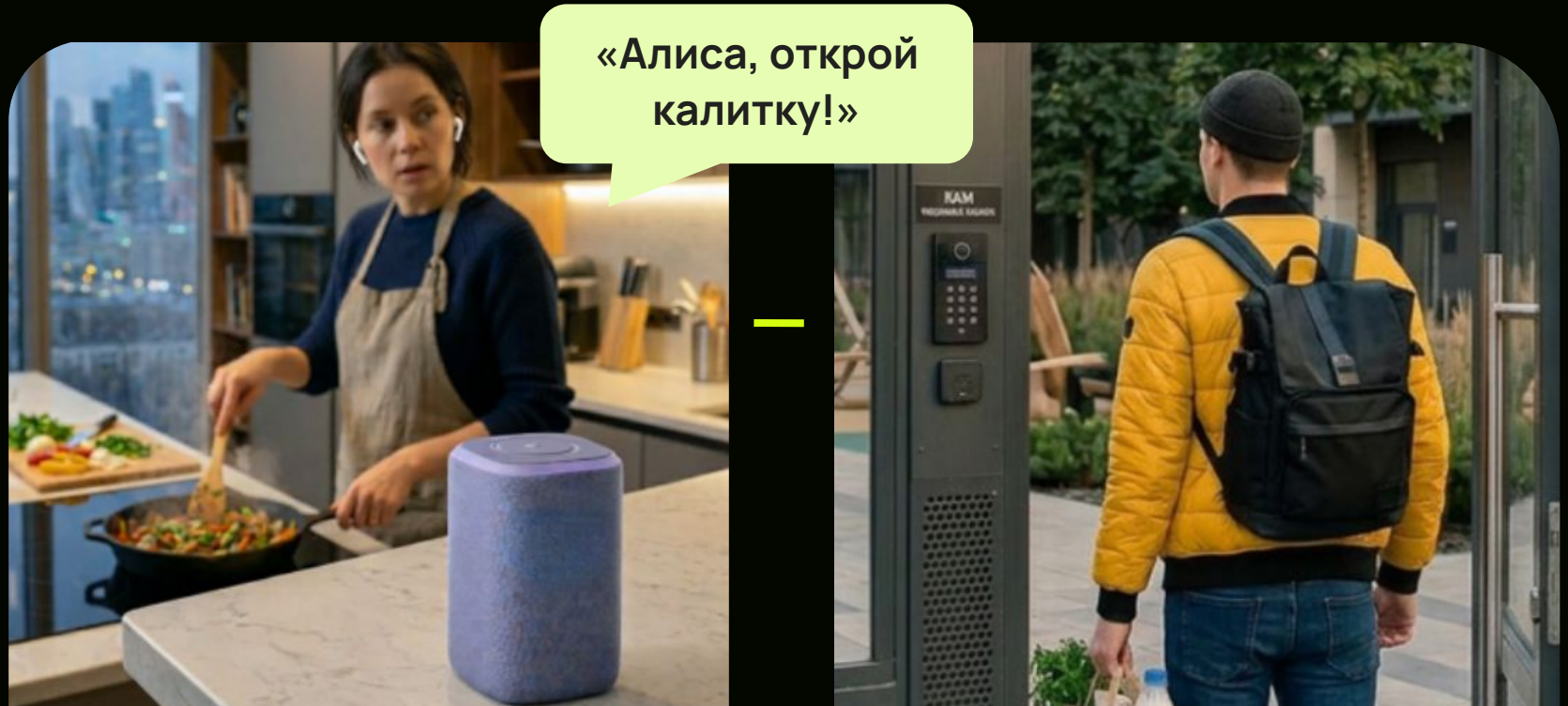
Государство

Цифровизация ЖКХ задача на уровне государства.
В Минстрое обсуждаются KPI на внедрение ИИ в ЖКХ и девелопменте.

Источники: ВЦИОМ, 2025. оценка PropTech Яндекса

Бесшовность и сквозные сценарии

Пользователю все равно, какая система “под капотом”



Стирание границ между домом и городом

Меньше рутины и лишних действий





PROPTECH

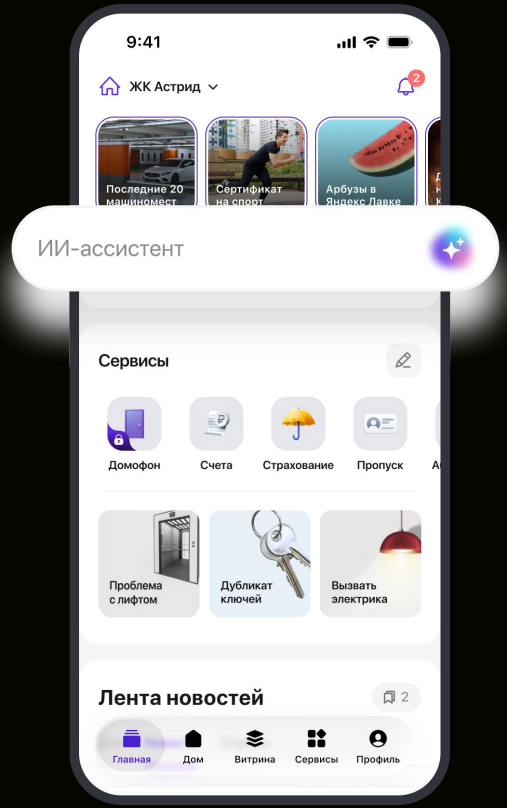
ИИ-ассистенты забирают бытовые задачи

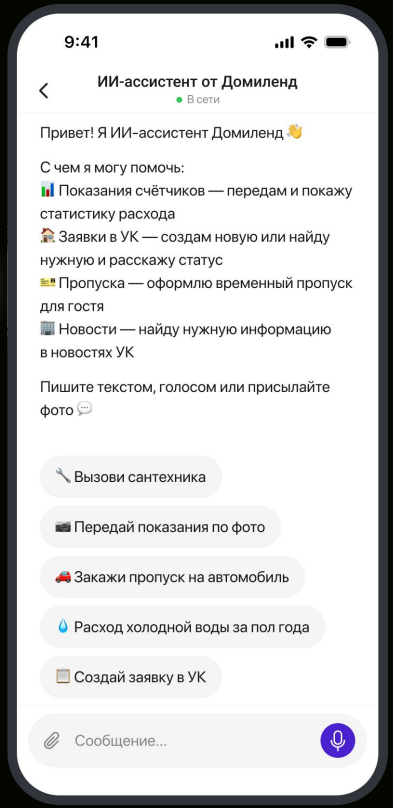
📋 Показания счетчиков

✍️ Заявки в УК

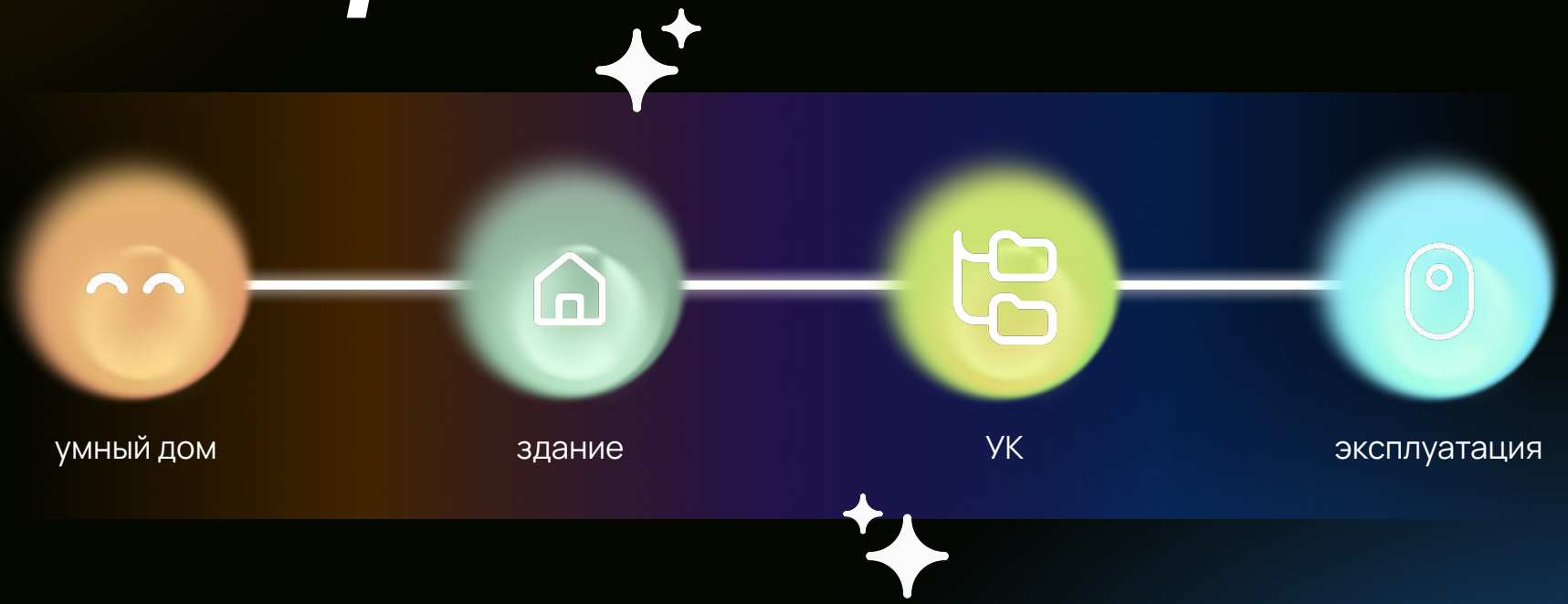
🔑 Пропуска для гостей

📰 Новости дома





завтра



PROPTECH

Какие сценарии будут стандартом через 3–5 лет?

Единая цифровая среда

Следующий шаг — повышение автономности и делегирование рутины

Сценарий 1

Пришло время обслуживания кондиционера

→ ИИ-ассистент предлагает это сделать

→ Подбирает исполнителя и формирует заявку

→ После согласования обеспечивает доступ в дом

Сценарий 2

Житель возвращается домой

→ Шлагбаум открывается автоматически

→ Сценарий «Я дома» включает свет и климат

→ ИИ-ассистент рассказывает о событиях в доме

ЗАВТРА

В дом будут приходить не только люди

Инфраструктура ЖК должна быть
к этому готова

- Роверы
- Автономное такси
- Сервисные роботы



Что важно сделать уже сегодня

Девелоперу

- Проектировать сценарии для жизни
- Закладывать цифровую инфраструктуру с оглядкой на будущее
- Продумывать экономику и монетизацию сервисов

Интегратору

- Создавать сквозные сценарии
- Переходить от разовых продаж к сопровождению
- Обеспечивать стабильность и безопасность решений

Спасибо за внимание!

Илья Лебедев

Руководитель направления умных зданий

PropTech Яндекса

