

СТРОИТЕЛЯМ НУЖНА КОМПЛЕКСНАЯ АВТОМАТИЗАЦИЯ

Почему все современные здания должны быть максимально автоматизированы и в чем заключаются выгоды такого подхода, рассказал Владимир Чежин, директор ООО «ИНТЕРСИСТ-Сервис»



Владимир Чежин,

директор
ООО «ИНТЕРСИСТ-Сервис»

Владимир, как вы позиционируете вашу компанию на строительном рынке?

Мы не являемся строителями в прямом смысле этого слова, т.к. не возводим объекты капитального строительства — здания, сооружения и т.д. Наша специализация — строительство «под ключ» слаботочных систем автоматики и телекоммуникаций упомянутых объектов. В большинстве случаев нашим заказчиком выступает генеральный подрядчик по строительству объекта (реже — непосредственный заказчик или застройщик), который поручает нам всю реализацию этой части общего проекта — начиная от проектирования и заканчивая поставкой и строительством необходимых систем. Все работы выполняются нами «под ключ», что позволяет заказчику минимизировать количество подрядчиков и быть уверенным в качестве выполненных работ.

В чем особенности такого вида строительной деятельности?

На мой взгляд, в данном случае специфика заключается в том, что строительные компании в своих проектах довольно часто избегают применения сложных технических решений, которые выходят за рамки требований российских стандартов по оснащению объектов инженерными системами и которые, строго говоря, не являются чисто строительными решениями — скорее, это некоторая «интеллектуализация» объекта.

Как вы считаете, в чем главная причина этого?

На мой взгляд, таких причин несколько. Во-первых, здесь играют большую роль дополнительные финансовые вложения на первоначальном этапе, что автоматически влечет за собой удорожание объекта и снижает его рыночную привлекательность.

Во-вторых, это связано со сложностью реализации данных решений — как на стадии проектирования, так и на стадии строительства, ведь в штате строительных организаций не всегда есть в необходимом количестве соответствующие специалисты.

И, в-третьих, самым серьезным фактором является «несинхронность» финансовых интересов. Встает главный вопрос — кто за все это платит? С точки зрения застройщика это неоправданные затраты, которые лишь увеличивают стоимость строительства. Интересно это

может быть управляющей компании или эксплуатирующей организации, т.к. такие системы снижают затраты на эксплуатацию и обслуживание объекта в целом и, в конечном итоге — снижают стоимость владения объектом. Другими словами, платить должен строитель и на самом первом этапе, а отдачу от этих вложений получит другое лицо (владелец или эксплуатирующая организация) и позже.

Конечно, есть и исключения — например, если речь идет о строительстве бизнес-центра или торгового комплекса, у которого один собственник. В этом случае самым заинтересованным лицом будет именно он, снижение стоимости владения — его прямой интерес. Здесь интеллектуализация здания делается осознанно и с самых начальных этапов строительства — т.е. с этапа проектирования.

Какие решения этих проблем вы видите?

Думаю, что при правильно выстроенной маркетинговой компании, четко отражающей преимущества использования технологий автоматизации, а также отражающей выгоду вложений и снижение срока окупаемости объекта при эксплуатации — такая недвижимость, несомненно, вызовет спрос. Сложность реализации данных систем тоже не должна быть помехой — на сегодняшний день на пермском рынке работает ряд организаций, профессионально занимающихся этим. Другими словами, строителям необходимо активно формировать рынок в этом направлении, спрос должен быть.

Необходимо также корректировать стандарты — сейчас вполне допустимо оснащать строящиеся здания (особенно бюджетные) по минимуму — пожарная система, радиоточка (кому она сейчас только нужна?), лифтовой хозяйство и еще весьма ограниченный перечень систем. На мой взгляд, все современные здания должны быть максимально автоматизированы — это позволит существенно сократить затраты на обслуживание объекта.

Вопрос комплексной автоматизации (т.е. как бы «автоматизация автоматизации») систем объекта чаще всего вообще не ставится (в том числе и на уровне проекта). А ведь комплексная автоматизация всех инже-

нерных систем здания позволяет свести мониторинг и управление с единого диспетчерского места таких систем, как кондиционирование, отопление, вентиляция, лифтовое хозяйство, электропитание, электрообеспечение, видеонаблюдение, охранные и пожарные сигнализации и т.д. Пример показан на рисунке. Это, в свою очередь, позволяет значительно уменьшить время реагирования при возникновении внештатных ситуаций, а также дополнительно снизить затраты, в том числе на персонал.

Если говорить о телекоммуникационной области, то в чем заключается сложность реализации телекоммуникационных решений при строительстве объектов?

Сложность или некий барьер заключается в том, что сейчас застройщик опять-таки ориентируется на удешевление квадратного метра площади строительства (в чем его трудно обвинить) — строится лишь необходимый минимум и зачастую силами операторов связи, что для застройщика обходится чаще всего вообще бесплатно. Все остальные системы монтируются уже арендаторами или собственниками помещений. На наш взгляд, на сегодняшний день тренд рынка коммерческой и элитной жилой недвижимости заключается в том, что потребитель желает получить все «под ключ» и не ломать себе голову, как это «достроить» потом.

Поэтому строителям в ближайшее время необходимо задуматься над тем, чтобы найти компромисс между вложениями в телекоммуникационную инфраструктуру объекта и стоимостью квадратного метра объекта.

Конечно, сказанное выше не относится к элитному жилью. Здесь на первое место действительно выходит оснащение жилья системами автоматизации и телекоммуникаций «под ключ», особенно в случае с коттеджным строительством.

Исходя из своего опыта участия в строительных проектах, что вы можете предложить или пожелать строительным компаниям?

Хотелось бы верить, что компании-застройщики и непосредственные заказчики будут уделять должное внимание слаботочным системам, системам безопасности и системам автоматизации и диспетчеризации объектов. Причем формирование технических решений и формирование бюджета проекта необходимо делать еще на стадии проектирования. На данный момент это делается далеко не всегда и на самом минимальном уровне, а ведь при строительстве нового объекта гораздо проще реализовывать проектные решения, чем «достраивать» это на готовом и действующем объекте, а чаще всего это и гораздо выгоднее в финансовом плане, как для застройщика, так и для непосредственного заказчика.



Компания «ИНТЕСИС-Сервис»:
ул. Тимирязева, 24А
тел.: 210-40-00, 210-40-07
факс 210-40-01

