

Аналитика ЖК

Поведенческая аналитика жилых комплексов на основе компьютерного зрения и ИИ

200+

объектов в работе

68

регионов России

15+

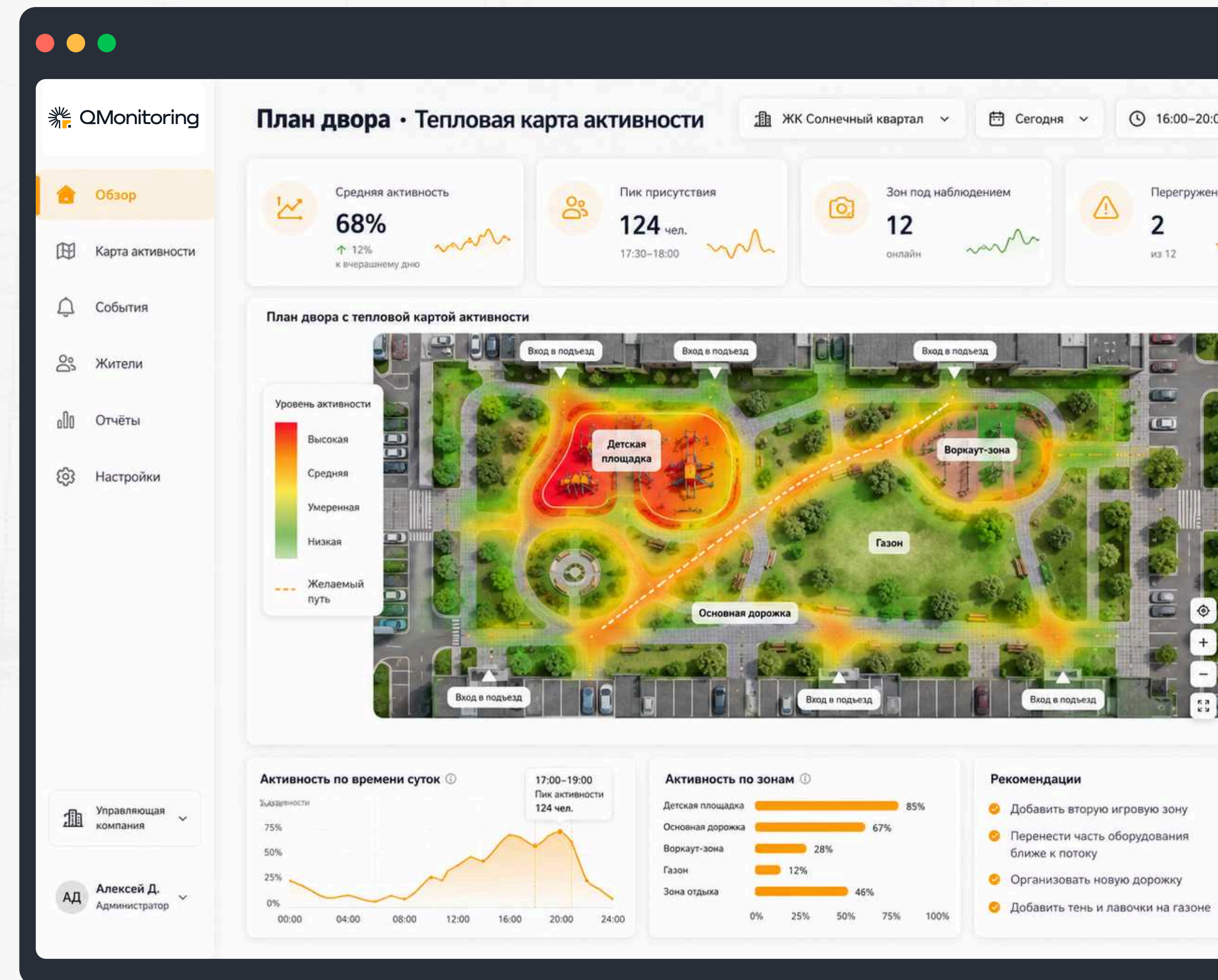
нейросетей



Резидент Сколково



Реестр Минцифры



Проблематика



Управление жилым комплексом теряет потенциал без данных о реальном поведении жильцов

01 Решения без данных

Планировочные и инвестиционные решения по благоустройству принимаются на основе нормативов и экспертных допущений, а не реального поведения жильцов

02 Конфликты пользователей

Пересечения несовместимых сценариев — дети и животные, зоны для пожилых и спортивные зоны — не фиксируются и не устраняются

03 Ручные наблюдения не масштабируются

Традиционное поведенческое картирование (ручные замеры) — дорого, медленно и даёт точечную выборку вместо полной картины

04 Неэффективный CAPEX

Дорогостоящие элементы благоустройства (МАФ, озеленение, освещение) устанавливаются без понимания, будут ли они использоваться

05 Инфраструктура простаивает

Камеры видеонаблюдения установлены в каждом ЖК, но используются только для безопасности — огромный аналитический потенциал не реализован

06 Слепые зоны УК

Управляющая компания не знает, какие зоны двора востребованы, а какие простаивают — нет инструмента для объективной оценки

Решение



Платформа QMonitoring превращает существующую инфраструктуру видеонаблюдения в инструмент поведенческой аналитики ЖК — без установки дополнительных камер

01

Существующие камеры ЖК

Подключаемся к штатной инфраструктуре видеонаблюдения без замены оборудования

02

Сшивка в единое поле

Объединяем изображения нескольких камер с геопривязкой к плану двора

03

ИИ-анализ в реальном времени

Нейросети обрабатывают видеопоток: детекция, классификация, подсчёт, трекинг

04

Аналитический отчёт

Тепловые карты, профили активности, сегментация пользователей, выгрузки CSV/JSON

Ключевое отличие:

Анализируется не факт присутствия людей, а поведенческий сценарий — кто, где, как долго, с кем, в какое время. Это даёт девелоперу и УК данные для решений, а не просто записи с камер.



5 слоёв аналитики



Каждый слой — отдельный продуктовый инсайт для девелопера и управляющей компании

Слой #1

Пространственный

- Тепловые карты присутствия;
- Карты траекторий движения;
- Desire paths — фактические маршруты в обход проектных дорожек.

Сигнал о расхождении планировки с реальным поведением



Слой #2

Использование зон и МАФ

- Частота обращений к каждой зоне;
- Средняя длительность пребывания;
- Доля простаивающих и перегруженных объектов.

Оптимизация CAPEX: какие элементы работают, а какие нет



Слой #3

Пользовательские сценарии

- Сегментация: дети / взрослые / пожилые / транзит / доставка;
- Анализ пола и возрастной группы по визуальным признакам;
- Зоны и время конфликтов использования.

Понимание, для кого реально работает двор



Слой #4

Временной профиль

- Суточные профили нагрузки (часы пик и спада);
- Сравнение будни / выходные;
- Сезонная динамика и чувствительность к погоде.

Когда двор живёт и когда простаивает



Слой #5

Плотность и заполняемость

- Одновременная нагрузка по зонам;
- Сопоставление с проектной/нормативной ёмкостью;
- Выявление перегруза и пустот.

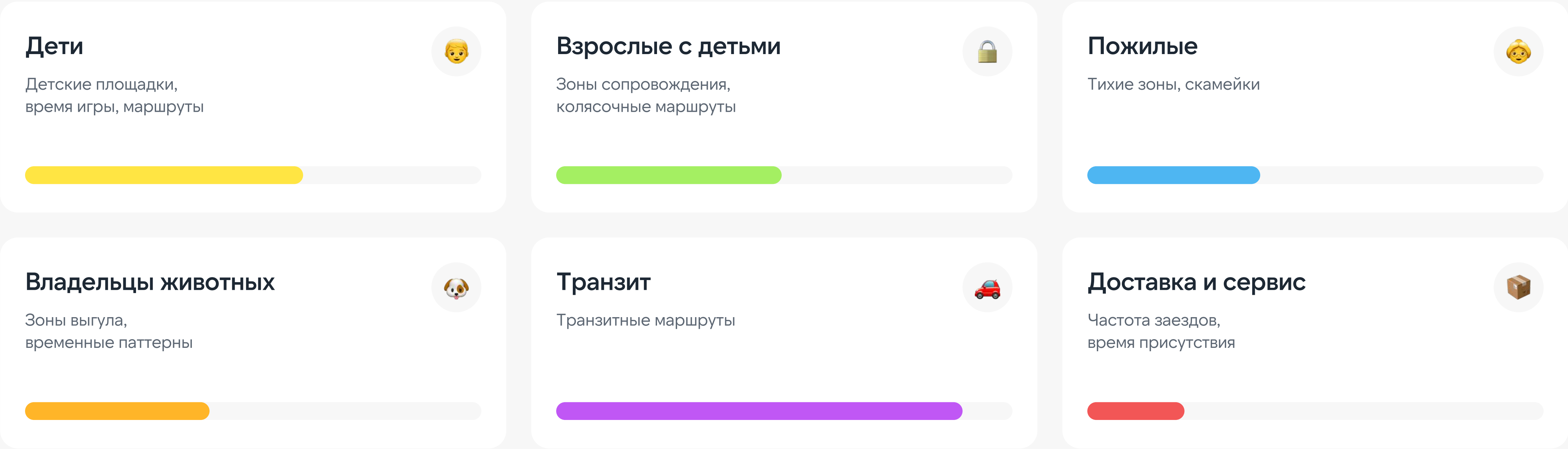
Проверка загрузки нормативных площадок



Анализ жильцов: кто и как использует двор



Сегментация по визуальным и поведенческим признакам без идентификации личности



🔒 Сегментация выполняется исключительно по поведенческим и визуальным признакам. Идентификация личности не производится. 152-ФЗ соблюден.

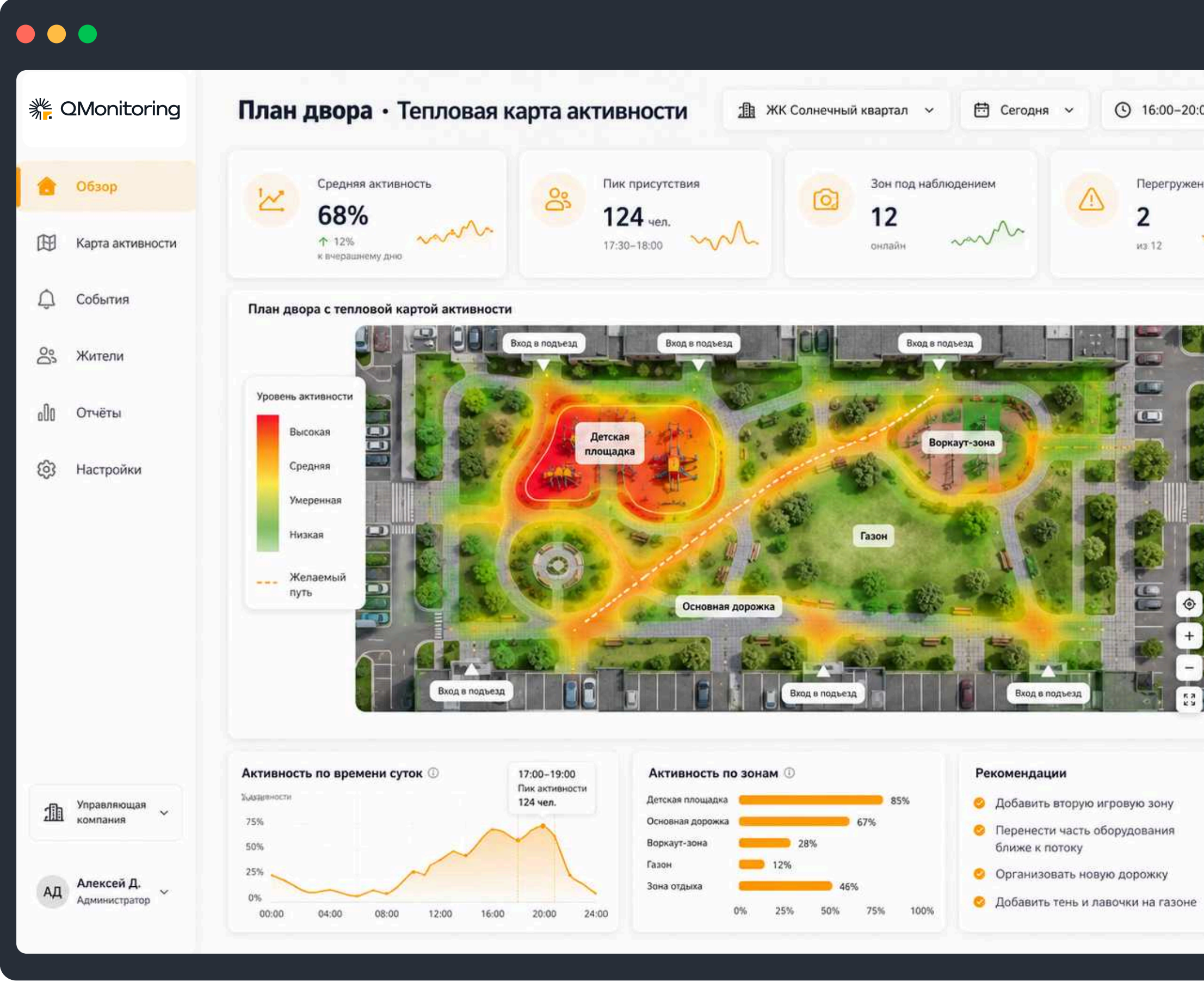
Тепловая карта ЖК



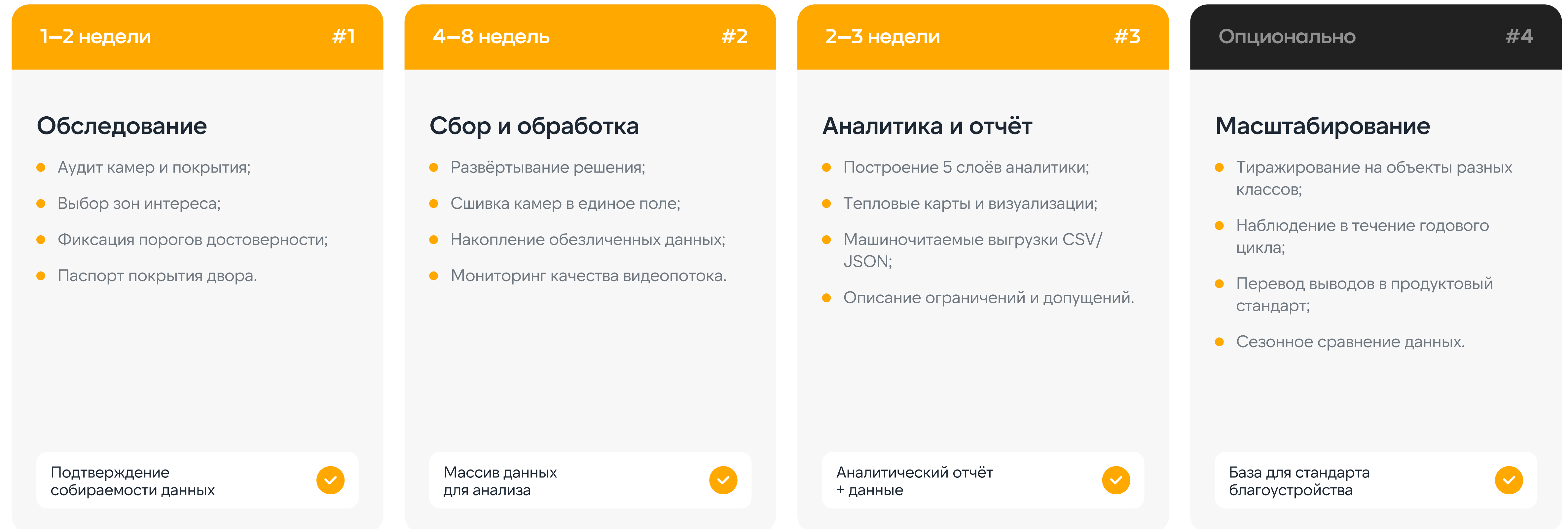
Пространственная картина присутствия жильцов — где горячо, а где пусто

Инсайты из тепловой карты

- ✓ **Детская площадка перегружена**
Пиковая нагрузка в 17–19ч: 40+ детей одновременно. Рекомендуется расширение или создание второй зоны
- ✓ **Воркаут-зона недозагружена**
Используется только утром (6–8ч). Оборудование выбрано без учёта реального спроса
- ✓ **Желаемый путь выявлен**
Жильцы срезают путь через газон. Рекомендуется проложить дорожку по фактическому маршруту
- ✓ **Газон не используется**
Несмотря на вложения в озеленение, зона непопулярна. Причина: отсутствие скамеек и тени



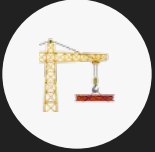
Этапы реализации



Эффекты для бизнеса



Что получают девелопер, управляющая компания и жильцы

Девелопер 	Управляющая компания 	Жильцы 
-30% Снижение CAPEX на неэффективные МАФ благодаря данным о реальном спросе	-40% Сокращение времени реакции на инциденты благодаря автоматическим уведомлениям	Комфорт Двор спроектирован под реальные потребности а не под нормативы
Данные Для продуктового стандарта благоустройства тиражируемого на все объекты	Контроль Работы подрядчиков на объективных данных без ручных проверок	Безопасность Оперативная реакция на ЧП пожар, падение, конфликт
УТП При продаже квартир доказанная качественная среда двора	Отчёты Автоматически повышение прозрачности процессов	Качество Среды подтверждено данными а не рекламными обещаниями

ГОТОВЫ К ПИЛОТУ

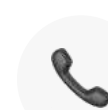
Запустим первую аналитику двора за 2 недели
на вашей существующей инфраструктуре видеонаблюдения

Что входит в пилот:

- ✓ Аудит и паспортизация камер двора;
- ✓ Развёртывание платформы за 5–7 дней;
- ✓ Сбор данных в течение 4–8 недель;
- ✓ Полный аналитический отчёт с тепловыми картами;
- ✓ Машиночитаемые выгрузки CSV/JSON;
- ✓ Презентация результатов команде.

Лобанов Константин

Коммерческий директор



+7 (903) 101-31-81



k.lobanov@qmonitoring.ru



Резидент Сколково



Реестр Минцифры



Казначейство РФ



200+ объектов