

**АКАДЕМИЯ  
ДЕВЕЛОПМЕНТА**  
НАВЫКИ ВЫЖИВАНИЯ

# РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ 2025

## Антикризисное управление девелоперов в сложных экономических условиях

Вячеслав Морозов, преподаватель Академии девелопмента,  
заместитель руководителя департамента технического заказчика

12.03.2025



# Управление себестоимостью девелоперского проекта

- Бюджетный классификатор
- Фокус внимания
- Итеративный подход
- Финансовое моделирование

→ 1. Земельно-имущественные отношения

→ 2. Проектно-изыскательские работы

→ 3. Строительно-монтажные работы

→ 4. Сети, дороги, благоустройство

→ 5. Социальные объекты и обязательства

→ 6. Управление проектом

→ 7. Коммерческие

→ 8. Прочие и непредвиденные

→ 9. Затраты по финансированию

→ 10. Налоги

## **Закрытость перечня**

(за рамками него не существует дополнительных затрат)

## **Универсальность**

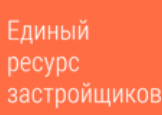
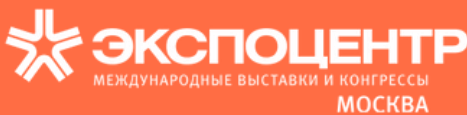
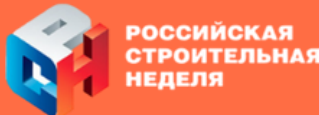
(возможность применить к любому проекту компании сходного типа)

## **Хронологическая**

**последовательность**  
(опционально, по возможности)

| Наименование                          | Ед. изм. |         | Доля в стоимости |
|---------------------------------------|----------|---------|------------------|
| 3. Строительно-монтажные работы       | %        | 127 901 | 35,0%            |
| 1. Земельно-имущественные отношения   | %        | 112 500 | 30,8%            |
| 10. Налоги                            | %        | 32 500  | 8,9%             |
| 7. Коммерческие                       | %        | 25 000  | 6,8%             |
| 4. Сети, дороги, благоустройство      | %        | 16 163  | 4,4%             |
| 8. Прочие и непредвиденные            | %        | 15 000  | 4,1%             |
| 5. Социальные объекты и обязательства | %        | 12 500  | 3,4%             |
| 9. Затраты по финансированию          | %        | 12 500  | 3,4%             |
| 6. Управление проектом                | %        | 7 500   | 2,1%             |
| 2. Проектно-изыскательские работы     | %        | 4 127   | 1,1%             |

- В первую очередь следует фокусироваться на наиболее весомых статьях затрат
- «Корень» себестоимости находится в ПИР и управлении проектом (технический заказчик)



| Наименование                           | Ед. изм. | Доля в стоимости | Доля в статье |
|----------------------------------------|----------|------------------|---------------|
| 3. Строительно-монтажные работы        | %        | 35,0%            | 100,0%        |
| Общестроительные работы                | %        | 17,9%            | 51,2%         |
| Мобилизация и подготовка стройплощадки | %        | 1,0%             | 2,7%          |
| Земляные работы                        | %        | 0,1%             | 0,2%          |
| Железобетонный каркас                  | %        | 5,0%             | 14,4%         |
| Внутренние стены и перегородки         | %        | 1,2%             | 3,3%          |
| Фасад                                  | %        | 5,3%             | 15,1%         |
| Окна                                   | %        | 2,7%             | 7,8%          |
| Кровля                                 | %        | 0,3%             | 0,8%          |
| Металлические конструкции              | %        | 0,1%             | 0,4%          |
| Отделка МОП:                           | %        | 2,2%             | 6,4%          |
| Отделка ПОН                            | %        | 0,0%             | 0,0%          |
| Отделка                                | %        | 10,3%            | 29,4%         |
| Отделка квартиры                       | %        | 10,3%            |               |
| Внутренние инженерные системы          | %        | 5,8%             | 16,7%         |
| Отопление                              | %        | 1,0%             | 16,6%         |
| Вентиляция                             | %        | 0,9%             | 14,8%         |
| Водопровод                             | %        | 0,7%             | 11,2%         |
| Канализация                            | %        | 0,2%             | 3,0%          |
| Кондиционирование                      | %        | 0,6%             | 10,7%         |
| ЭОМ                                    | %        | 0,9%             | 15,9%         |
| Слаботочные системы                    | %        | 0,8%             | 14,3%         |
| ИТП                                    | %        | 0,2%             | 3,2%          |
| Лифты                                  | %        | 0,6%             | 10,2%         |
| Умный дом                              | %        | 0,9%             | 2,7%          |

- Банальное удешевление используемых материалов (до определенного предела, без потери качества продукта и ликвидности)
- Оптимизация тендерных процедур
- Ускорение сроков строительства
- Оптимизация логистических цепочек
- Оптимизация схемы закупки материала

Основные направления для оптимизации

- ЖБ каркас
- Фасад
- Окна
- Внутренние стены и перегородки

-Направления для осторожного/продуктового подхода (всё, что видит клиент)

- Фасад
- Отделка
- Благоустройство



Бетоноемкость – 0,35 м.куб/ м.кв



Бетоноемкость – 0,60 м.куб/ м.кв  
Увеличение себестоимости на 3,3%  
(сопоставимо с затратами на СКБ)

Оптимальные решения для зданий нормального уровня ответственности

- Бетоноемкость – 0,35 м.куб/м.кв
- Расход арматуры – 110 кг/м.куб
- Пролеты до 7000 мм, толщина плиты перекрытия – 180 мм



Сборно-монолитный каркас – это ускорение строительства до 30%

Колонны – сборные ЖБ высотой на 2 или 3 этажа

Плиты перекрытия – монолитные ЖБ

При применении колонн из высокопрочного бетона (B50-B60) экономия составит 0,2% себестоимости (сопоставимо с затратами на канализацию)



Плиты перекрытия с пустотообразователями эффективны при пролетах 7 м и более.

Экономия бетона на плиты перекрытия при этом составляет около 30%, экономия на фундаменте – около 20%.

При применении пустотообразователей экономия составит 0,5% себестоимости (сопоставимо с затратами на водопровод)



Оптимальным решением для фундаментной плиты на естественном основании является толщина примерно равная  $1/65 N_{зд}$ .

Для 25-этажного дома – толщина плиты 1000 – 1200 мм, для 17-этажного здания - 700-800 мм.

При использовании пустотообразователей толщину фундаментной плиты возможно уменьшить до -20%.



При использовании арматуры производства Новосталь класса А550СК экономия на расходе арматуры составляет до 8% или 0,05% от себестоимости здания (сопоставимо со стоимостью земляных работ)



Стеклокомпозитную арматуру (АСК) возможно применять для фундаментных плит.

Особенности использования АСК связаны с низкой огнестойкостью и необходимостью обеспечения щелочестойкости.

Преимуществом АСК является существенно более стабильная цена, чем у стальной арматуры.

При цене стальной арматуры более 60000 руб/т целесообразно применять АСК.



Модульные фасады (ЖБИ, стальной или алюминиевый каркас) позволяют кратно сократить потребность в рабочей силе на строительной площадке и ускорить возведение фасада до 2-3 раз

Текущая стоимость модульного фасада

ЖБИ – от 10000 руб/м.кв

ЛСТК каркас – от 17000 руб/м.кв

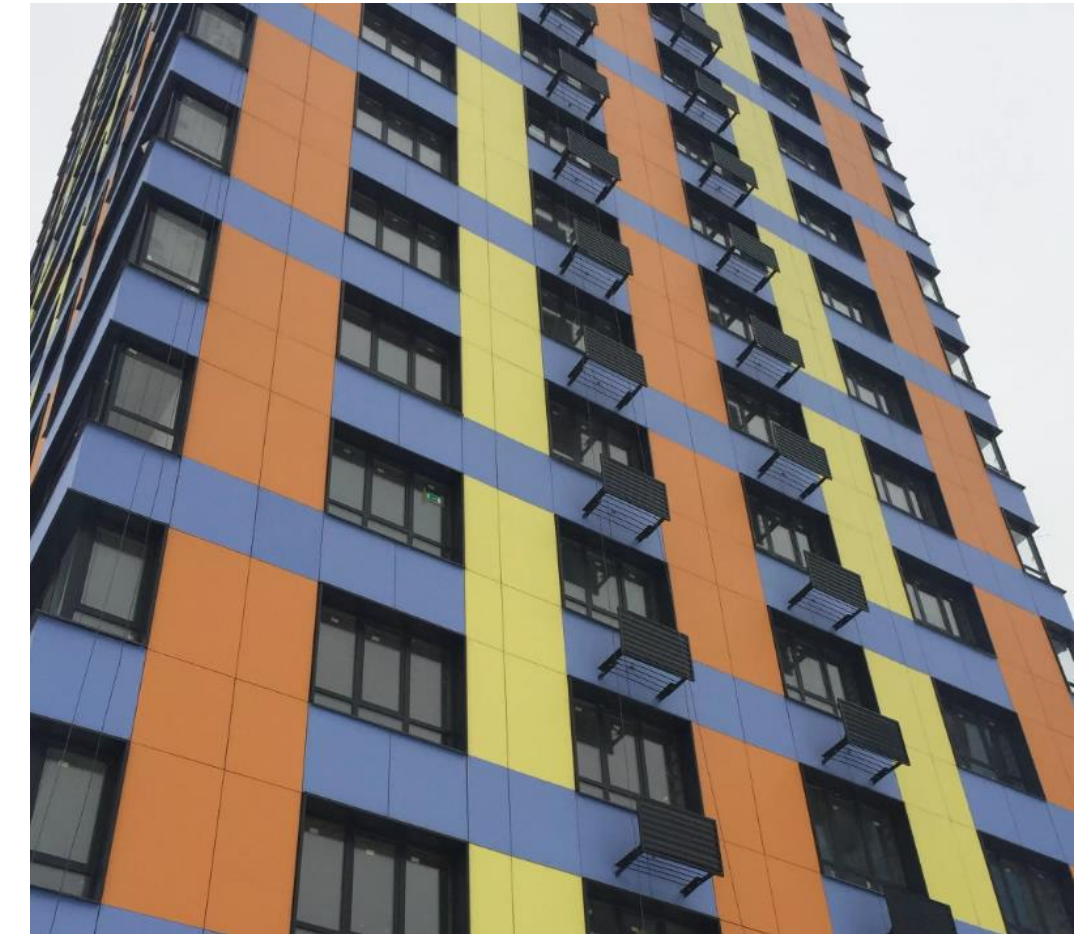
Алюминиевый каркас от 25000 руб/м.кв



Штукатурный фасад



Кирпичный фасад



Навесной вентилируемый фасад



Сложносочиненный современный  
Московский фасад

### Ориентир по стоимости фасадов

- Штукатурка – от 8000 руб/ м.кв
- Кирпичный – от 10000-12000 руб/м.кв
- НВФ – от 15000-20000 руб/м.кв
- «Пластика» фасада - .....



Оптимальным решением для межквартирных стен является кладка из газобетонных блоков толщиной 200 мм марки по средней плотности не ниже D500.

Оптимальным решением для перегородок является кладка из пазогребневых плит толщиной 80 мм.

Данные решения обеспечивают высокую скорость работ и минимальную себестоимость порядка 1% от себестоимости объекта.

- Изменение ВРИ. Создание МПТ (1874-ПП, Москва)
- Формирование альтернативных моделей сделки: частичная передача долей в продукте, расчет будущей прибылью и т.д.
- Поиск оптимальных активов по соотношению цена-качество
- Банальный торг, разбивка платежей по этапам, рассрочка
- Частичное привлечение заемных средств на покупку объекта в виде бридж-кредита (не сейчас из-за высокой ключевой ставки!)

| Наименование                        | Ед. изм. | Доля в стоимости | Доля в статье |
|-------------------------------------|----------|------------------|---------------|
| 1. Земельно-имущественные отношения | %        | 30,8%            | 100,0%        |
| Выкуп прав                          | %        | 13,7%            | 44,4%         |
| Аренда ЗУ                           | %        | 0,7%             | 2,2%          |
| Затраты на изменение ВРИ            | %        | 16,4%            | 53,3%         |

→ Тендеры. Годовые закупки с фиксацией цены и дисконтом. Стратегические партнерства

→ Затраты по финансированию. Поиск оптимальных банковских условий, применение финансовых продуктов, удобных для клиентов (рассрочка, льготные программы, реферальные системы)

→ СКБ. Решения по оптимизации СКБ повторяют решения по МКД с опорой на качественные технологические решения (бенчмарки с рынка)

→ Управление проектом. Комбинация внутренних и аутсорс функций в зависимости от величины портфеля проектов и наличия на рынке предложений услуг

→ Сети. Разработка КСИО с поиском оптимальной трассировки сетей и расположения головных сооружений (при наличии)



Вячеслав Морозов,  
преподаватель Академии  
девелопмента, заместитель  
руководителя департамента  
технического заказчика

## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

+7(985) 4-88888-1  
+7(985) 4-88888-2  
+7(985) 4-88888-3

[info@akadev.ru](mailto:info@akadev.ru)

[www.akadev.ru](http://www.akadev.ru)

<https://t.me/akadev>

[YouTube](#)

