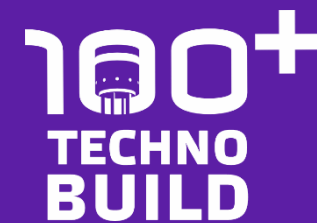


# Что происходит с себестоимостью?



---

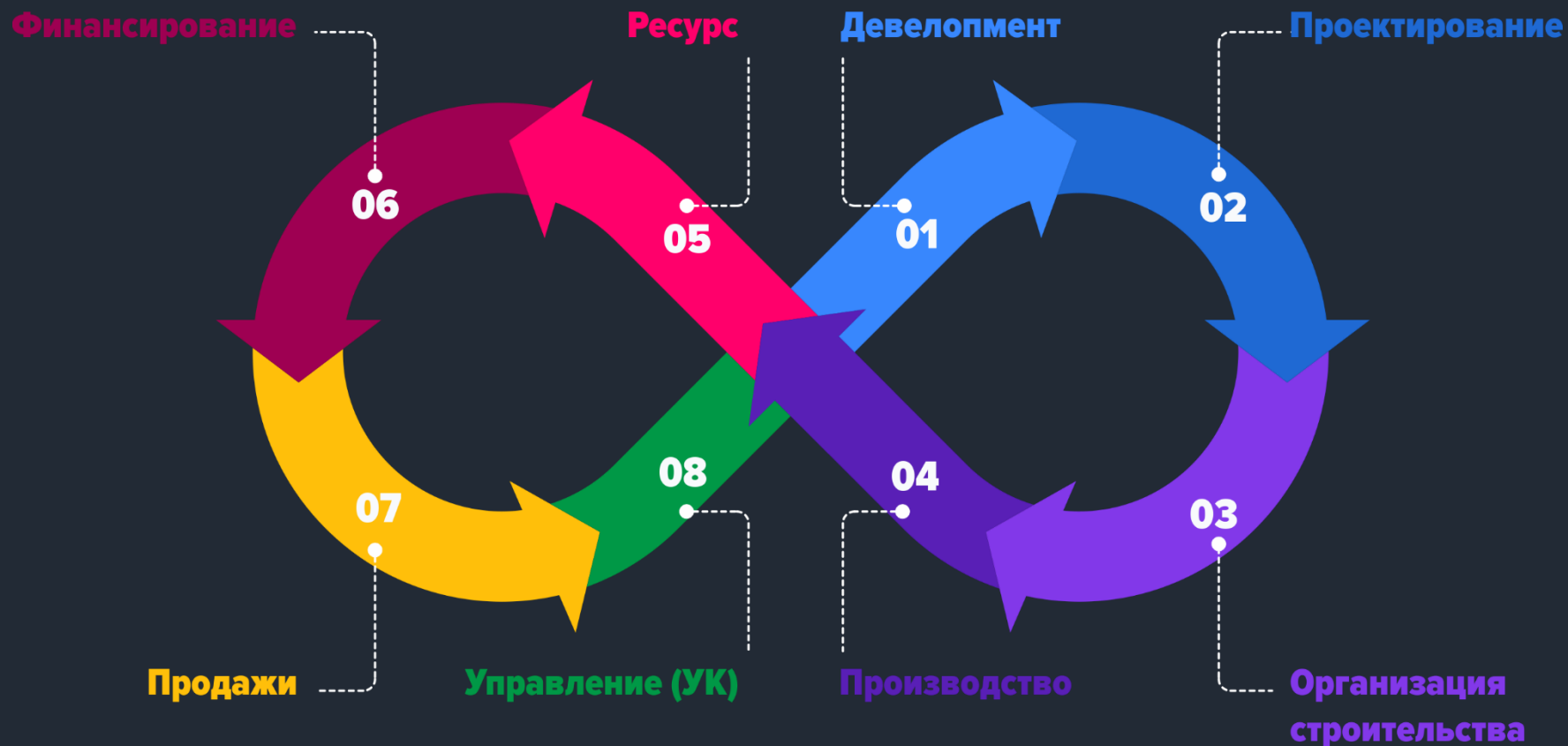
Амелин Антон

Директор по управлению девелоперскими проектами «Голос.Девелопмент»



# Бизнес-модель КОМПАНИИ

Группа «Голос» обеспечивает полный жизненный цикл возводимых объектов: от проектирования и строительства до эксплуатации жилых комплексов.



# Ключевые Показатели компании

В отрасли

**31 год**

Портфель недвижимости

**> 1 млн м<sup>2</sup>**

В строительстве и разработке

**> 1 млн м<sup>2</sup>**

В России по потребительским качествам ЖК

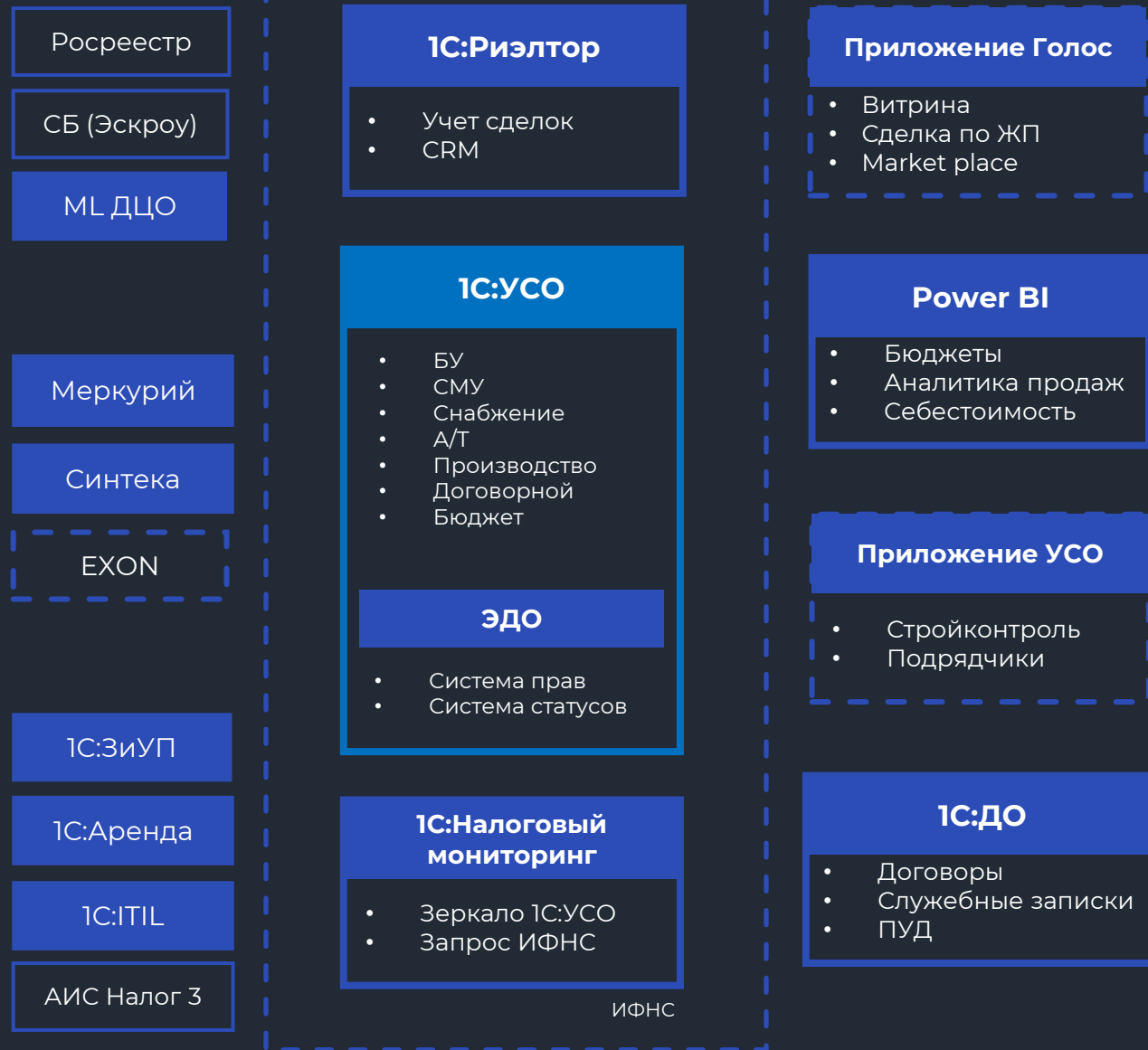
**№3**

Управление жильем (УК) в 3 городах России

**1,7 млн м<sup>2</sup>**

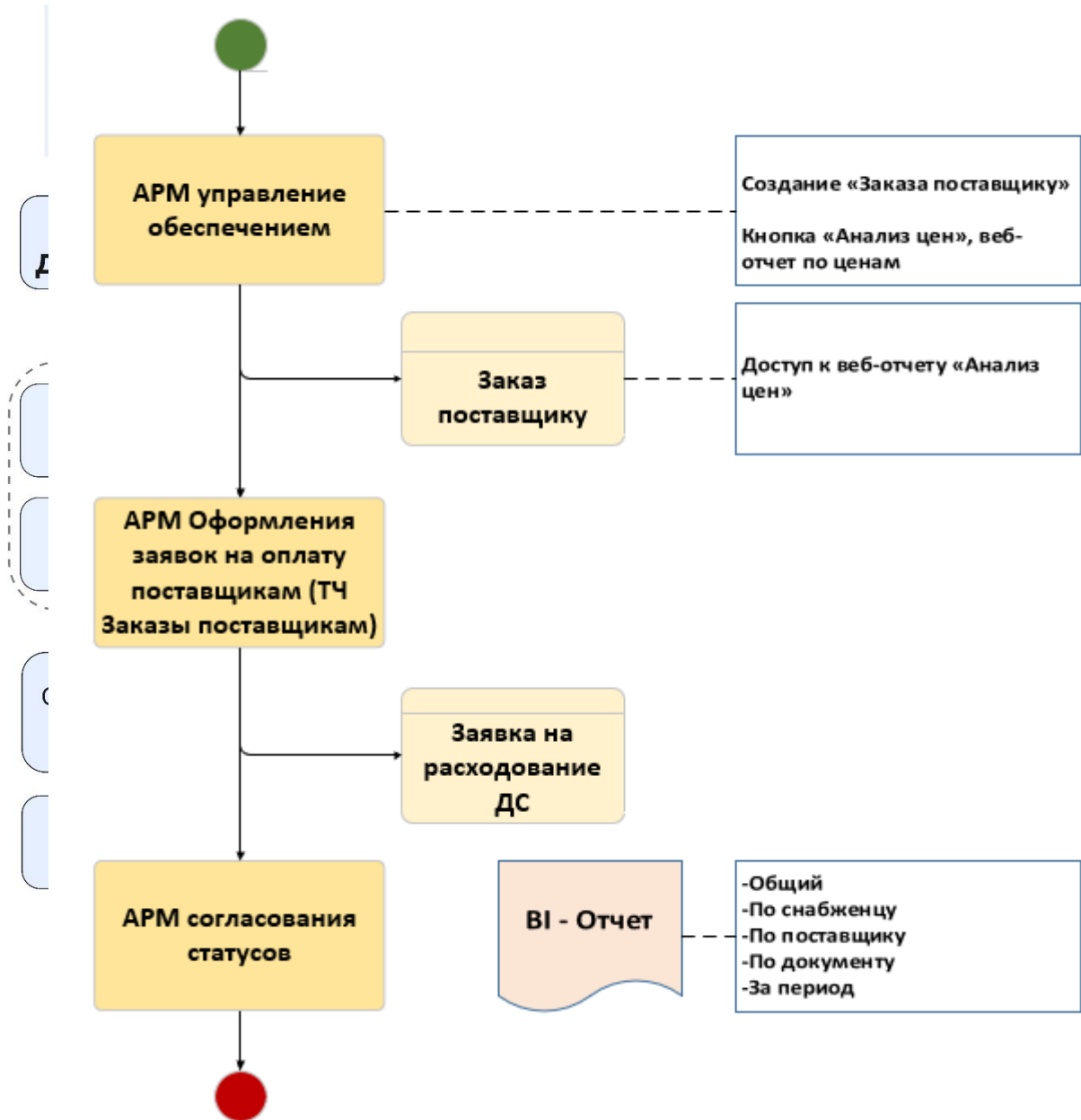
# ЭКО СИСТЕМА

Голос.Девелопмент



Шина данных

# Архитектура проекта «ГД1.68. Внедрение Стройсеть»



**Меркурий**



95%

до 2021

ГОЛОС

# КАК?

- 01 Строить «типовое» / «аналогичное» жилье
- 02 Привязывать эффективные планировки
- 03 Вести учет в ERP системе
- 04 Улучшать продукт точно, в рамках согласованного бюджета

Новоградский проспект

ул. Татищева

ул. Татищева

Комсомольский проспект

ул. 250-летия Челябинску

ул. Академика Макеева

пр. Героя России Родионова Е. Н.

20  
микрорайон

30  
микрорайон

СКВЕР





НО

75%

после 2021

# ПОЧЕ МУ?

01 Рост стоимости материалов / оплаты труда

02 Масштабирование / Мультиформатность

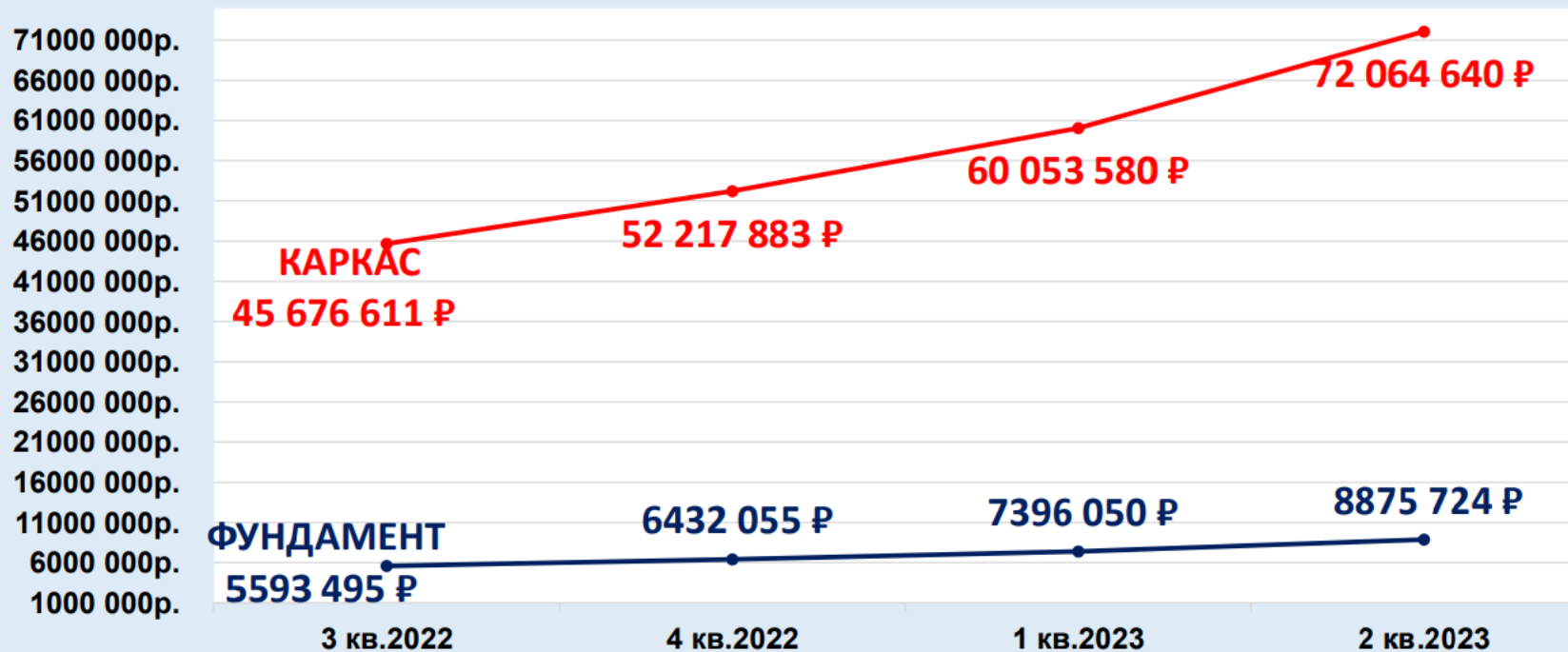
03 Индивидуализация / Персонификация

04 Новые планировочные и архитектурные решения / диспетчеризация и автоматизация

**принять**

	Материал	2021				2022				2023		Прирост к 2021	Прирост к 2022	ед.изм
		1кв	2кв	3кв	4кв	1кв	2кв	3кв	4кв	1кв	2кв			
1	Железобетонные панели	17 130 Р	18 234	18 640 Р	19 797 Р	21 773 Р	20 807 Р	18 327 Р	19 482 Р	19 617 Р	20 880 Р	22%	0%	м3
2	Арматура												1%	тн
3	Утеплитель фасада												-31%	м3
4	Кирпич рядовой												0%	1000 усл.шт
5	Бетон В25												3%	м3
6	Раствор М150												5%	м3
7	ГВЛВ спец. размер												-9%	шт
8	Штукатурка гипсовая												-16%	тн
9	Керамогранит Урал												0%	м2
10	Плита подвесная												2%	шт
11	Провод / кабель												-58%	м
12	Автоматические выключатели												-21%	шт
13	Клапаны противозадвижки												-3%	шт
14	Воздуховод ПВХ												29%	м
15	Радиаторы	2 912 Р	2 912 Р	2 912 Р	3 499 Р	4 882 Р	5 365 Р	5 004 Р	4 807 Р	4 128 Р	3 978 Р	37%	-26%	шт
16	Сшитый полиэтилен	74 Р	79 Р	85 Р	87 Р	113 Р	136 Р	95 Р	103 Р	99 Р	97 Р	31%	-29%	шт

**Изменение цен на работы Участка №1 в период с 01.07.2022 по 01.04.2023 на примере дома Монолитно-каркасного типа ЖК Ньютон руб.**





### Каширинский

Завершение: 2026  
127 тыс.м<sup>2</sup>

### Меридиан

Завершение: 2026  
50 тыс.м<sup>2</sup>

2022

ОВ

### Хюг

Завер  
Комф  
2 217  
154 35

### Солнечная долина

Завершение: 2027  
90 тыс.м<sup>2</sup>

### Кампус

Завершение: 2026  
75 тыс.м<sup>2</sup>

### Ленинский

Завершение: 2027  
80 тыс.м<sup>2</sup>











ГОЛОС



ГОЛОС



# Продуманное пространство

- Ландшафтный дизайн во дворе, фасадное остекление, лобби
- Закрытый двор, террасы
- Помещение для хранения Инвентаря на 1 этаже
- Соседское пространство с камином
- Сквозные подъезды
- Велопомойки, колясочные, игрушечные, плейрумы, коворкинги



**Что добавить  
в управлении себестоимостью?**



КОМАНДА

ГОЛОС

# Отчет Себестоимость

## План Девелопмента/факт по домам (статьи 01- ↑! ↓ ↓ ↓ ⚙ ⌵ ⌶)

Статьи	Базовый план Девелопмента	Текущий план Девелопмента	Факт
<b>04 Стоимость строительства</b>	<b>8 292,65</b>	<b>11 076,06</b>	<b>9 933,88</b>
+ Балконное остекление	629,51	1 071,29	1 018,06
+ Внутренние инженерные системы	5 480,05	5 942,91	6 777,05
+ Внутриплощадочные инженерные сети	218,49	109,54	42,11
+ Отделочные работы	1 964,60	3 952,32	2 096,66
<b>Всего</b>	<b>8 292,65</b>	<b>11 076,06</b>	<b>9 933,88</b>

18 354

Общая S

100

процент готовности

**ГОЛОС**

девелопмент

13 114

Продаваемая S с балк...

13 200

Продаваемая S без б...

01.01.2018

28.09.2023

Показатель

- 1 м<sup>2</sup> Общей
- 1 м<sup>2</sup> Продаваемой ...
- 1 м<sup>2</sup> Продаваемой ...
- Сумма тыс.руб

Показатель с % готовностью

- Всего
- с учетом % готовно...

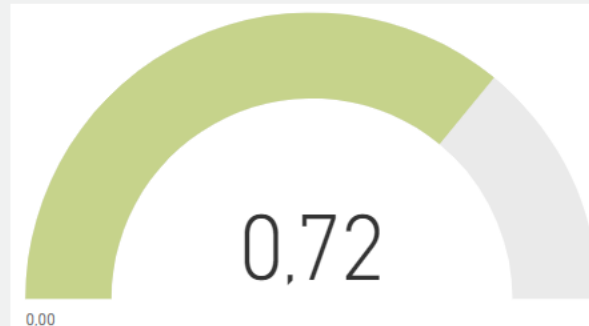
Проект

Все

Здание

ЖД 20.23

Статьи



## План Девелопмента/факт по проекту (статьи 08,10)

Статьи	Базовый план Девелопмента	Текущий план Девелопмента	Факт
<b>Всего</b>			

## Коммерческие расходы и услуги банка по проекту

# Отчет Себестоимость

Здание/очередь	Базовый План Продаж	Текущий План Продаж
▲		
ЖД 20.17	121 164,08	121 164,08
ЖД 20.18	121 367,02	121 367,02
ЖД 20.19	107 962,36	107 962,36
ЖД 20.20	126 255,05	126 255,05
<b>Всего</b>	<b>64 604,13</b>	<b>64 604,13</b>

Здание для отчетов	Базовая себестоимость	Текущая себестоимость
+ ЖД 20.17	15 358,55	17 738,70
+ ЖД 20.18	14 837,62	19 008,38
+ ЖД 20.19	12 178,17	17 151,35
+ ЖД 20.20	14 187,43	18 188,56
+ ЖД 20.21	14 888,31	13 444,39
+ ЖД 20.22	14 807,50	13 503,19
+ ЖД 20.23	14 822,09	13 427,38
<b>Всего</b>	<b>14 524,31</b>	<b>15 888,75</b>

Здание/очередь	Базовая Маржа	Текущая Маржа
▲		
ЖД 20.17	105 805,53	103 425,38

133 063

Общая S

451

процент готовности

**ГОЛОС**  
девелопмент

94 431

Продаваемая S с балк...

92 880

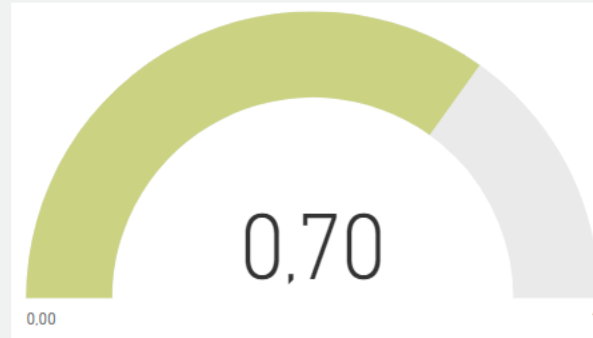
Продаваемая S без б...

01.01.2018

28.09.2023

Показатель

- 1 м² Общей
- 1 м² Продаваемой ...
- 1 м² Продаваемой ...
- Сумма тыс.руб



Проект

Ньютон

Здание

Множественный выбор

Статьи



## Отчет Себестоимость

### Матрица сравнения показателей по зданиям

Здание в Риэлторе	Базовый прогноз ГП	Текущий прогноз ГП	Базовый план Девелопмента	Текущий план Девелопмента	Факт
<input type="checkbox"/> ЖД 20.17	14 257,66	18 014,55	11 587,04		5 760,81
<input type="checkbox"/> ЖД 20.18	15 857,70	15 857,70	11 051,45		14,63
<input type="checkbox"/> ЖД 20.19	9 552,39	12 384,98	7 153,34		7 613,38
<input type="checkbox"/> ЖД 20.20	12 082,10	12 082,10	9 038,72		10,37
<input type="checkbox"/> ЖД 20.21	12 282,13	14 550,19	11 251,66	16 725,51	14 178,70
<input type="checkbox"/> ЖД 20.21 Кладовые		2 268,06	11 251,66	16 725,51	14 178,70
<input type="checkbox"/> ЖД 20.22	12 458,84	14 426,83	8 174,98	18 425,95	14 708,20
<input type="checkbox"/> ЖД 20.22 Кладовые		1 967,99	8 174,98	18 425,95	14 708,20
<input type="checkbox"/> ЖД 20.23	8 250,36	10 122,85	7 444,65	9 895,23	8 873,71
<input type="checkbox"/> ЖД 20.23 Кладовые		1 872,49	7 444,65	9 895,23	8 873,71
<b>Всего</b>	<b>12 133,52</b>	<b>14 131,55</b>	<b>9 334,98</b>	<b>7 082,04</b>	<b>7 936,60</b>



Показатель сравнения

- Генподрядчик Базовый прогноз
- Генподрядчик Журнал удорожан...
- Генподрядчик Текущий прогноз
- Девелопмент Базовый план
- Девелопмент Текущий план
- Фактическая себестоимость

01.01.2018 08.09.2023

Показатель

- 1 м<sup>2</sup> Общей
- 1 м<sup>2</sup> Продаваемой ...
- 1 м<sup>2</sup> Продаваемой ...
- Сумма тыс.руб

Проект

Ньютон

Здание

Множественный выбор

Показатель с % готовностью

- Всего
- с учетом % готовно...

Статьи

Множественный выбор

### Матрица сравнения продаваемой и общей S по зданиям

Здание для отчетов	Общая S	Продаваемая S без балконов	Продаваемая S с балконами	КПД S
ЖД 20.19	16 723,20	11 286,29	11 706,49	0,67
ЖД 20.18	12 005,60	8 002,20	8 110,20	0,69

# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

**Амелин Антон**

Директор по управлению девелоперскими проектами «Голос.Девелопмент»

 **+7 963 089 73 46**

 **a.amelin@golos.click**

