



**АКАДЕМИЯ  
ДЕВЕЛОПМЕНТА**  
НАВЫКИ ВЫЖИВАНИЯ

# Поиск прибыли в оптимизации затрат

**ТУГАРЁВ АЛЕКСЕЙ**

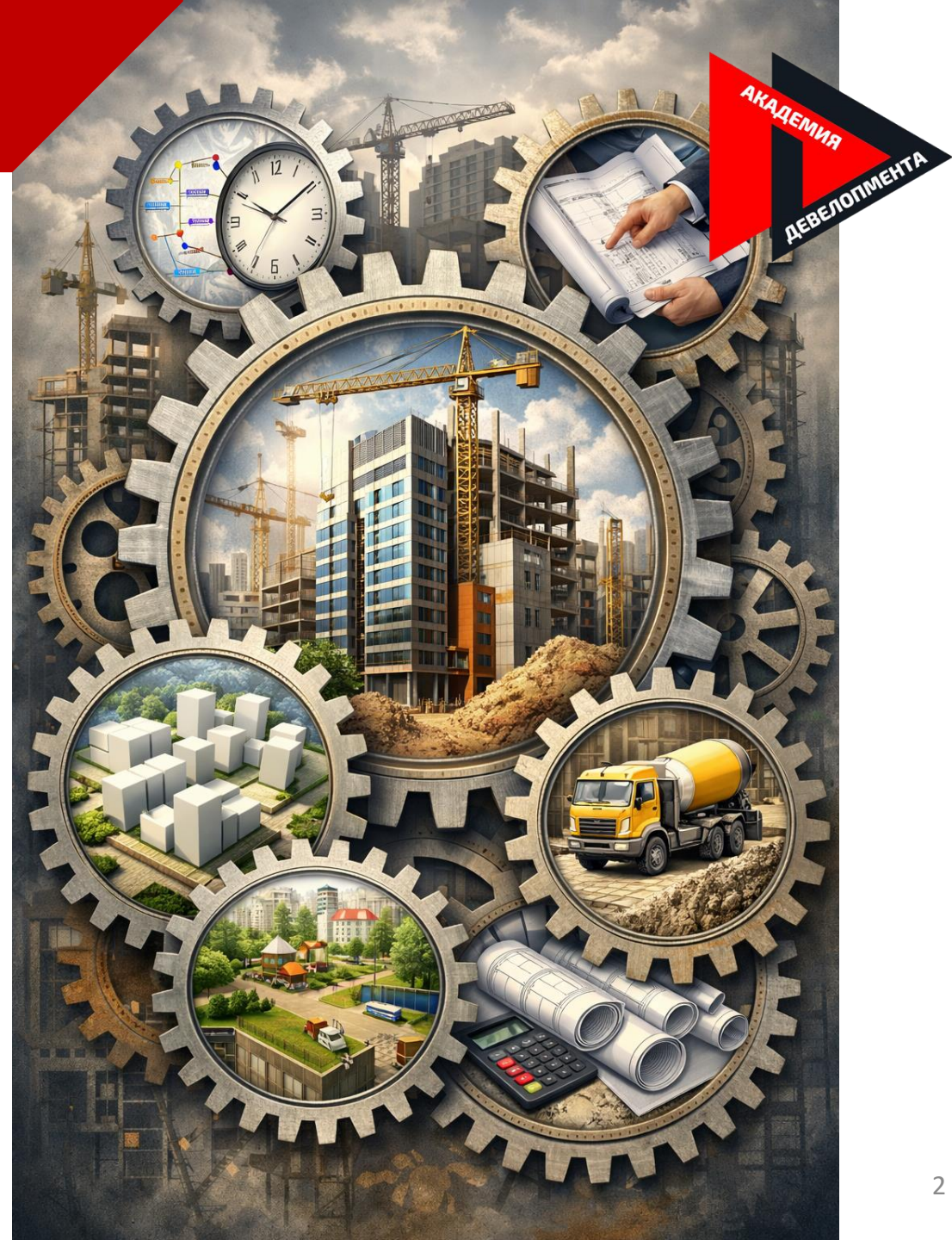
Основатель и руководитель Академии девелопмента

Соучредитель и управляющий партнёр инженеринговой  
компании Fizir



# Вехи доклада

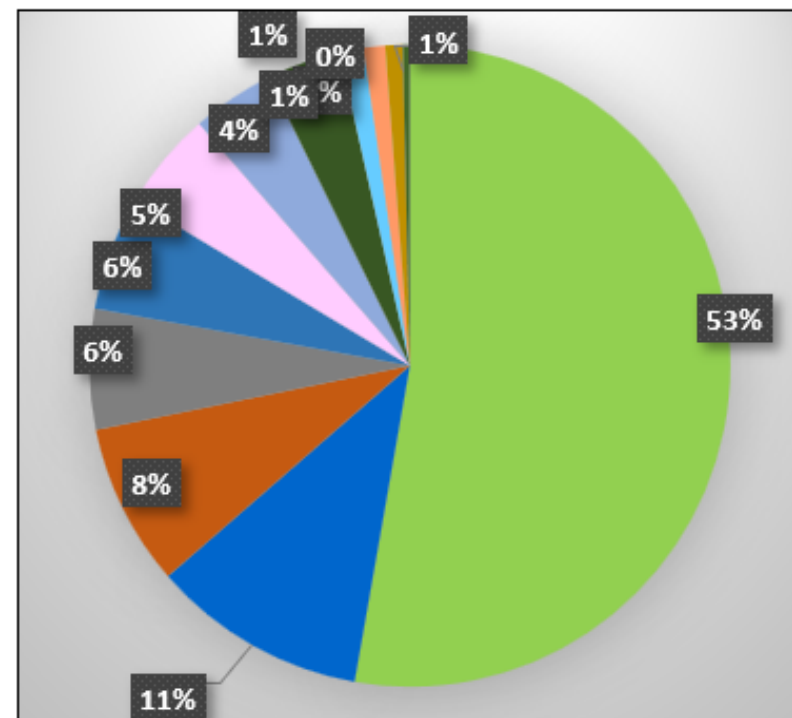
- Оптимизация затрат – это не только про стройку.
- Региональная специфика на примере Московского и регионального проектов. Итеративный способ анализа затрат с поэтапным переключением фокуса внимания.
- Хронофаги в работе девелопера: аналитика по фактору времени - кто и что его съедает?
- Оптимизация проекта на этапе массинга.
- Волшебные пилюли постатейной оптимизации затрат.
- При чём тут HR и работа с кадрами?



# Соотношение затрат в МКД МСК с МПТ



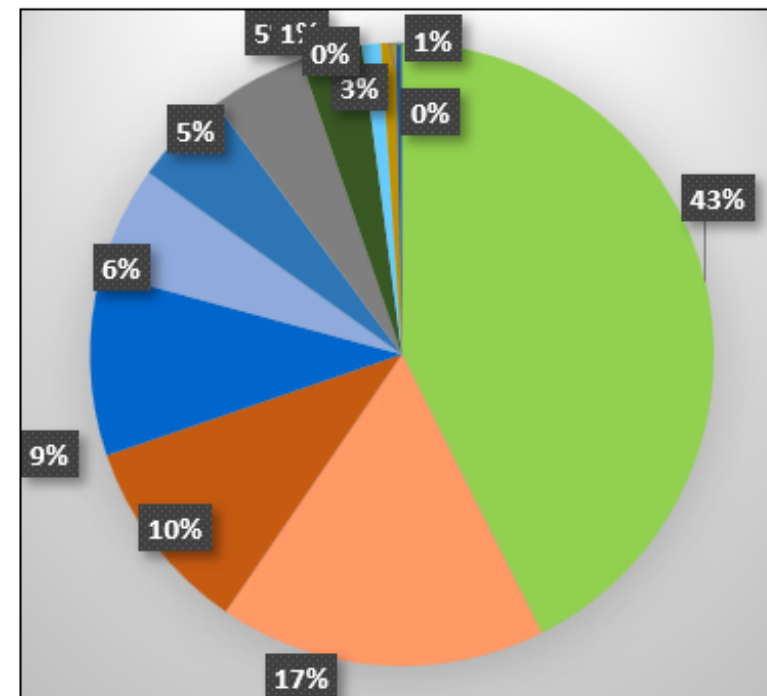
Наименование	Ед.изм.	Значение	Значение	На 1 кв.м Спол
Строительство основного объекта	тыс.руб.	9 723 839	52,8%	242 699
Выкуп прав	тыс.руб.	2 000 000	10,9%	49 918
Социальные объекты	тыс.руб.	1 505 544	8,2%	37 577
Сети, дороги, благоустройство	тыс.руб.	1 116 212	6,1%	27 860
Коммерческие	тыс.руб.	1 058 478	5,7%	26 419
Налоги	тыс.руб.	919 081	5,0%	22 939
Затраты по финансированию	тыс.руб.	764 343	4,1%	19 077
Прочие и непредвиденные	тыс.руб.	689 466	3,7%	17 208
Проектно-изыскательские работы	тыс.руб.	223 242	1,2%	5 572
Затраты на изменение ВРИ	тыс.руб.	199 821	1,1%	4 987
Управление проектом	тыс.руб.	162 000	0,9%	4 043
Аренда земельного участка	тыс.руб.	65 276	0,4%	1 629
<b>Затраты итого</b>	<b>тыс.руб.</b>	<b>18 427 301</b>	<b>100%</b>	<b>459 930</b>



# Соотношение затрат в МКД МСК без МПТ



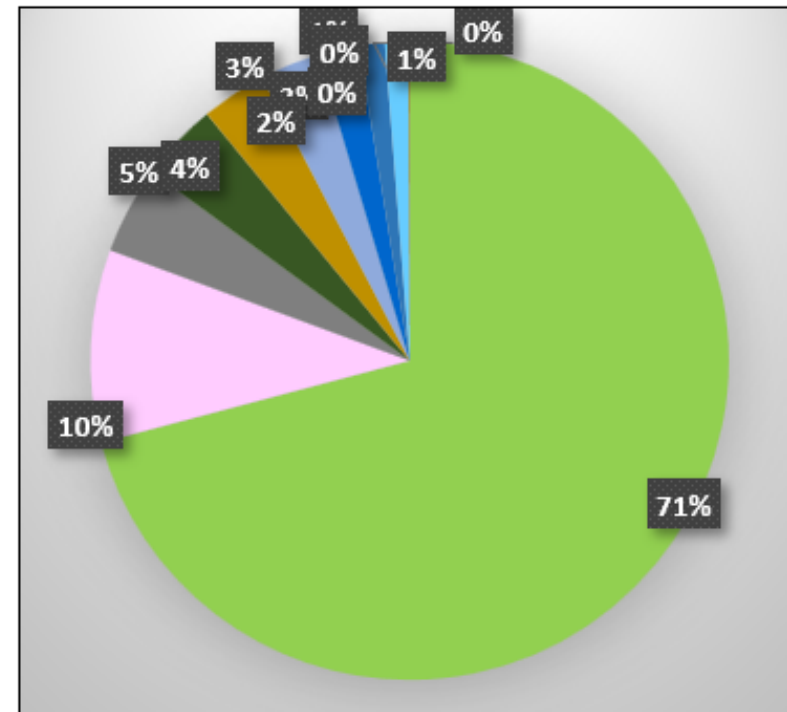
Наименование	Ед.изм.	Значение	Значение	На 1 кв.м Спол
Строительство основного объекта	тыс.руб.	8 992 912	42,6%	224 455
Затраты на изменение ВРИ	тыс.руб.	3 580 694	17,0%	89 371
Социальные объекты	тыс.руб.	2 150 777	10,2%	53 682
Выкуп прав	тыс.руб.	2 000 000	9,5%	49 918
Затраты по финансированию	тыс.руб.	1 201 829	5,7%	29 997
Коммерческие	тыс.руб.	1 040 726	4,9%	25 976
Сети, дороги, благоустройство	тыс.руб.	1 031 874	4,9%	25 755
Прочие и непредвиденные	тыс.руб.	679 233	3,2%	16 953
Проектно-изыскательские работы	тыс.руб.	206 375	1,0%	5 151
Управление проектом	тыс.руб.	162 000	0,8%	4 043
Аренда земельного участка	тыс.руб.	65 276	0,3%	1 629
Налоги	тыс.руб.	0	0,0%	0
<b>Затраты итого</b>	<b>тыс.руб.</b>	<b>21 111 697</b>	<b>100%</b>	<b>526 930</b>















# Соотношение затрат в регионе



Наименование	Ед.изм.	Значение	Значение	На 1 кв.м Спол
Строительство основного объекта	тыс.руб.	4 417 883	70,9%	84 905
Налоги	тыс.руб.	607 855	9,8%	11 682
Сети, дороги, благоустройство	тыс.руб.	276 512	4,4%	5 314
Прочие и непредвиденные	тыс.руб.	248 751	4,0%	4 781
Управление проектом	тыс.руб.	207 000	3,3%	3 978
Затраты по финансированию	тыс.руб.	186 515	3,0%	3 585
Выкуп прав	тыс.руб.	130 000	2,1%	2 498
Коммерческие	тыс.руб.	81 673	1,3%	1 570
Проектно-изыскательские работы	тыс.руб.	73 631	1,2%	1 415
Аренда земельного участка	тыс.руб.	3 793	0,1%	73
Затраты на изменение ВРИ	тыс.руб.	0	0,0%	0
Социальные объекты	тыс.руб.	0	0,0%	0
<b>Затраты итого</b>	<b>тыс.руб.</b>	<b>6 233 614</b>	<b>100%</b>	<b>119 801</b>

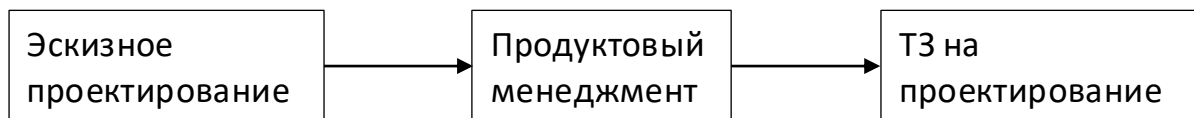


-  1. Земельно-имущественные отношения
-  2. Проектно-изыскательские работы
-  3. Строительно-монтажные работы
-  4. Сети, дороги, благоустройство
-  5. Социальные объекты и обязательства
-   6. Управление проектом
-  7. Коммерческие
-  8. Прочие и непредвиденные
-   9. Затраты по финансированию
-  10. Налоги

# Факторы - хронофаги



- Отсутствие внятной оргструктуры организации, соответствующей целям и задачам компании.
- Корпоративные войны (см. статью «Феодальные колодцы»).
- Искажение последовательности развития проекта.



- Слабый технологический ресурс лично бенефициара компании.
- Сбои в бизнес-процессах (см. статью «Пазл девелоперского бизнеса»).





# Волшебные пилюли оптимизации



	Земля	ПИР	СМР	Сети, УДС	Соц-объекты	Управленческие	Коммерческие	Проч. и непредв.	Финансирование	Налоги
Повышение уровня GR	+									
Оптимизация схем входа в проекты	+									
Сильный блок развития	+									
Сильный продуктовый менеджмент			+				+			
Сильный технический заказчик		+	+	+	+	+		+		
Продвижение продукта и компании							+			
Повышение уровня репутации							+			
Качественная оргструктура + бизнес-процессы						+		+		
Налаженный управленческий учёт			+						+	+
Цифровизация			+	+		+		+		

# При чём тут HR и работа с кадрами?



**Повышение  
выработки за счет  
причастности и  
вовлеченности**

**Уменьшение  
текучки**

**Повышение уровня  
корпоративной  
культуры**

**Грамотно  
выстроенная  
система KPI**

**Прозрачная  
система  
взаимоотношений**

**Система  
повышения  
квалификации**

# КОНТАКТЫ



Если остались вопросы:

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

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

🌐 [Наш сайт \(akadev.ru\)](http://akadev.ru)

📧 <https://t.me/akadev>

📺 [Канал YouTube](#)

