

# Себестоимость девелоперских проектов

Александр Камаев

CFO Modulbau

[kamaev.a@modulbau.ru](mailto:kamaev.a@modulbau.ru)

# Обо мне

Александр Камаев  
CFO Modulbau

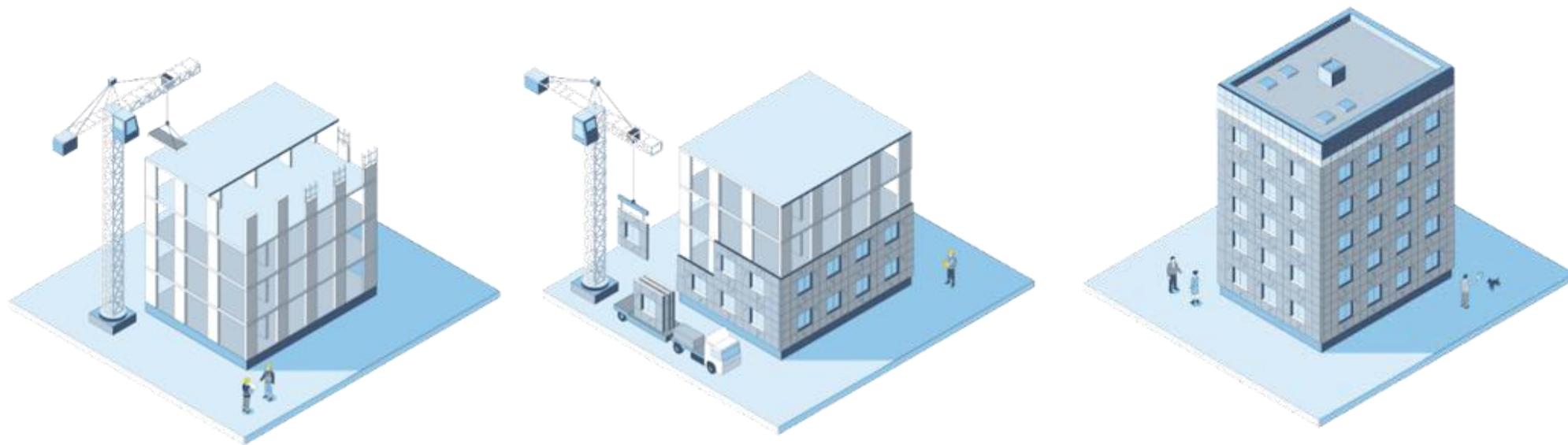
- Окончил Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации
- Ранее более 5 лет работал финансовым директором Группы компаний “Про Аква”
- Экспертиза: учет в производственных компаниях, привлечение финансирования, построение финансово-юридической структуры, M&A-сделки



# Modulbau. Пионер префаб-технологий

Строить как раньше — необязательно.

Разработчик и производитель готовых элементов зданий  
(модулей) по технологии префаб.



# Себестоимость девелоперских проектов: есть ли резерв для снижения?

Давайте посмотрим на текущий рынок,  
застройщики выставляют предложения с дисконтом  
до 30% и показывают неплохие показатели.

Помимо «запаса по марже» есть существенные  
резервы есть в двух направлениях:

- ✓ уровень местных властей: стоимость ЗУ / аренды, смены ВРИ, получения РНС, подключения к инфраструктуре, соц. нагрузка и длительность всех этих процедур;
- ✓ уровень себестоимости строительства.



# Себестоимость строительства

Управление себестоимостью непосредственно строительства можно разделить на два основных направления:

- ✓ оптимизация строительной сметы: объем материалов и их цена, объем работ и их цена;
- ✓ управление непредвиденными рисками: доп. работы, смена подрядчиков, задержка сроков, порча на объектах

**Управление каждым из этих направлений нужно осуществлять по разному**



# Строительная сметная

Всем известны стандартные механизмы по оптимизации сметной стоимости:

- тендеры;
- контроль с/с подрядчиков;
- управление цепочками поставок (номинация, гранд тендеры, централизованные закупки).

Префаб технологии позволяют эффективно и полностью реализовать потенциал всех этих механизмов и получить продукт по цене соответствующий строительному исполнению.



# Управление непредвиденными рисками

В строительной отделке санузлов



участвует 3-5  
подрядчиков  
(ВК/ЭОМ/отделка и пр.)



повышается риск  
сдвижки  
сроков в право



передачи между  
подрядчиками



отделка идет 5-8 мес.



"серая" зона по  
скрытым работам и т.д.



Увеличение срока на площадке и плохое качество  
+ доп. работы на 10-15% от сметной стоимости

# Управление непредвиденными рисками

при применении Префаб продукта «сантехнический модуль»



один подрядчик



нет доп. работ



управление качеством  
продукта на заводе, а не  
на строй площадке



кол-во рабочих на площадке  
уменьшается многократно  
(3-5 чел. на монтаже)



цена формируется  
прозрачно и является  
конечной



уменьшается нагрузка на  
технадзор при приемке



срок монтажа  
сокращается  
до 2-3 мес.



# Управление непредвиденными рисками

при применении Префаб продукта «шахт-модуль»



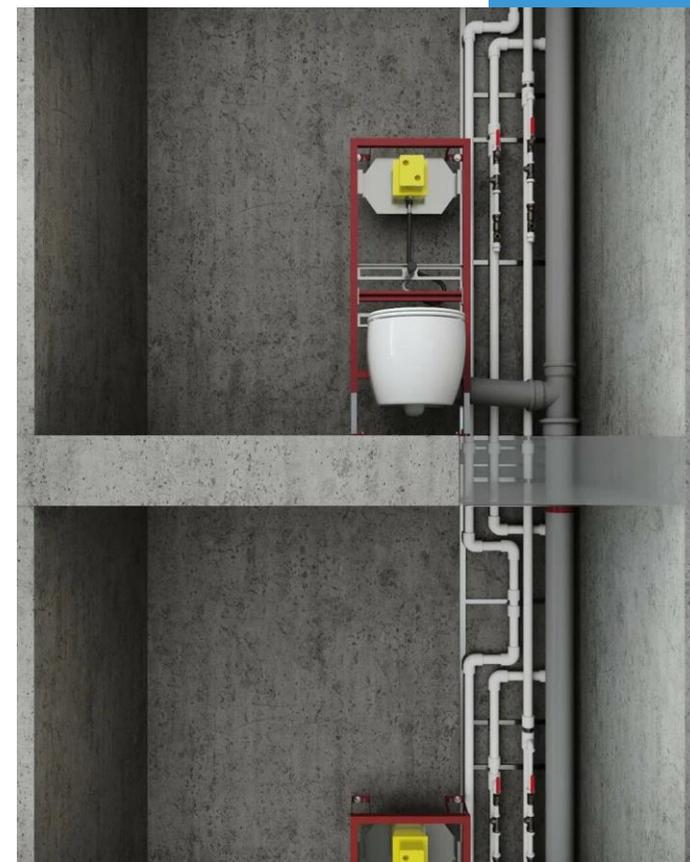
опресовка каждого шахт-модуля и узла учета



контроль качества на заводе



сокращение срока монтажа



Решение главной проблемы ВК - протечек

# Преимущества технологии



экономится 3-5% от  
общей с/с проекта



сроки снижают накладные  
расходы по площадке



уменьшаются % по  
проектному финансированию



увеличивается оборачиваемость  
капитала



Спасибо за  
внимание!

Александр Камаев

CFO Modulbau

[kamaev.a@modulbau.ru](mailto:kamaev.a@modulbau.ru)