



ТРЕНДЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

4й квартал 2022 и 2022 в целом



“

Да, сегодня есть изменения в экономике, разрыв логистических цепочек и колебания цен, влияющих на строительные бюджеты. Тем не менее: мы обеспечиваем управляемость затрат в строительных проектах за счет единых алгоритмов планирования и опыта команды...

Дмитрий Лучанский

Лидер направления
стоимостного инжиниринга



МЫ РЕГУЛЯРНО ПРОВОДИМ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА



Направление «Стоимостный инжиниринг» в составе ГК Спектрум регулярно выполняет мониторинг и аналитику стоимости строительно-монтажных работ, материалов и оборудования



В конце декабря 2022 года мы провели очередное исследование рынка и рады поделиться с вами аналитикой и выводами

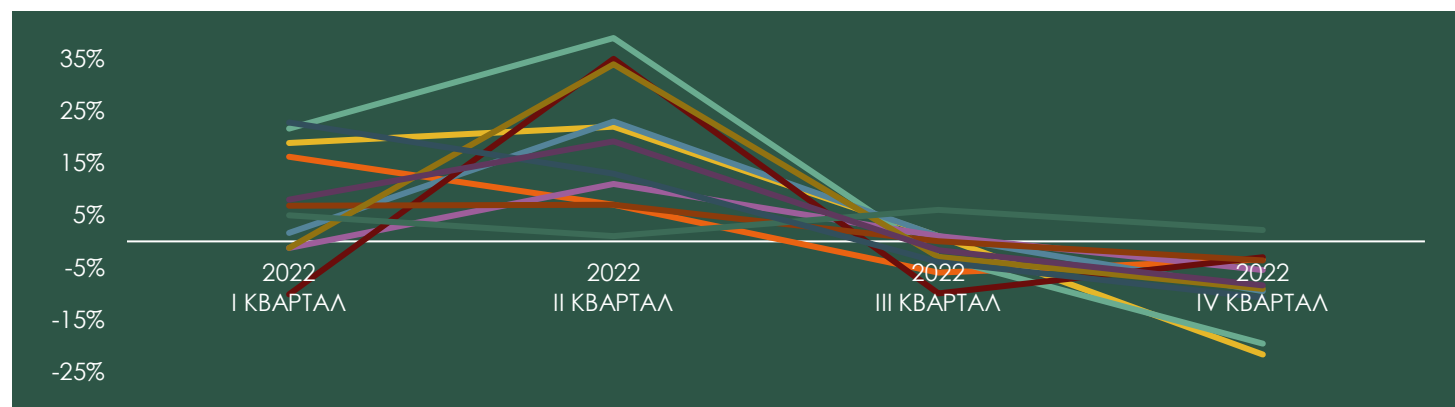


4 КВАРТАЛ 2022 ГОДА ОТНОСИТЕЛЬНО 3 КВАРТАЛА 2022 ГОДА

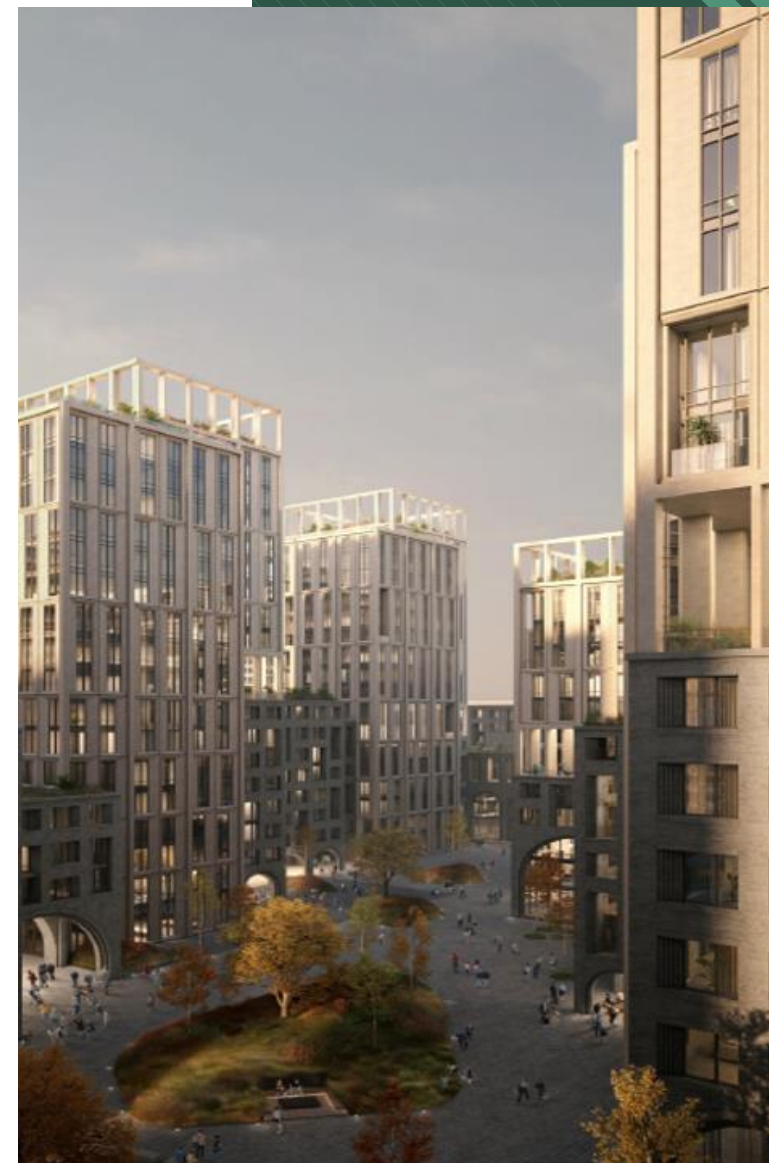
Стоимость оплаты труда рабочих в строительной отрасли продолжила снижаться незначительно (8%), что обусловлено низкой сезонностью некоторых видов работ

Вид ресурсов	2022 IV квартал	Изменение за год
		% за I-IV кварталы 2022
Каменщик	-3%	13%
Кровельщик	-22%	14%
Маляр	-20%	32%
Бетонщик	-10%	14%
Арматурщик	-6%	2%
Монтажник систем ВК	-3%	13%

Вид ресурсов	2022 IV квартал	Изменение за год
		% за I-IV кварталы 2022
Сварщик	-22%	14%
Слесарь строительный	-20%	32%
Электромонтажник	-10%	14%
Монтажник систем ОВиК	-6%	2%
Усредненные показатели	-8%	14%



Средний показатель оплаты труда рост на 14% за год

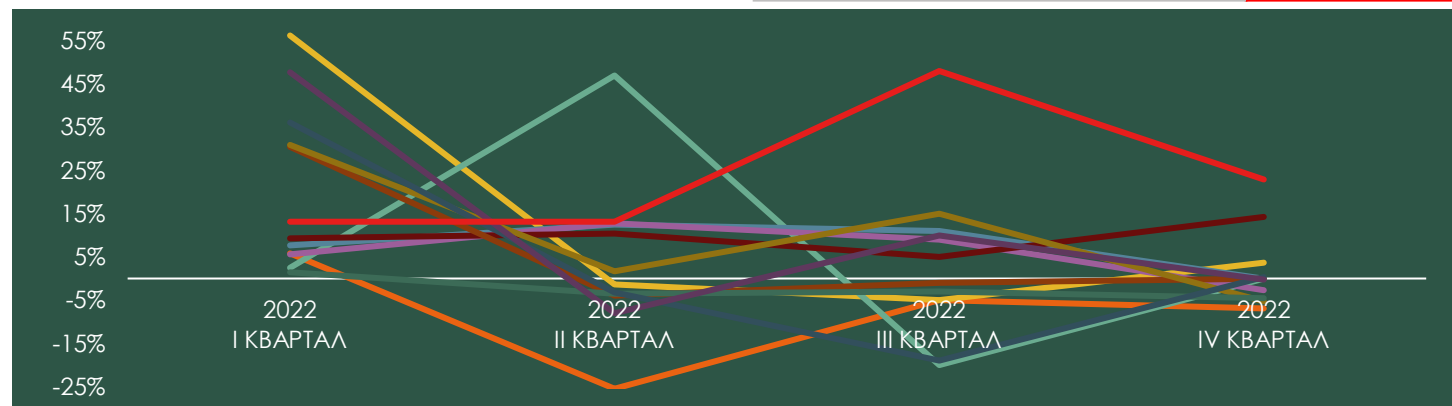


4 КВАРТАЛ 2022 ГОДА ОТНОСИТЕЛЬНО 3 КВАРТАЛА 2022 ГОДА

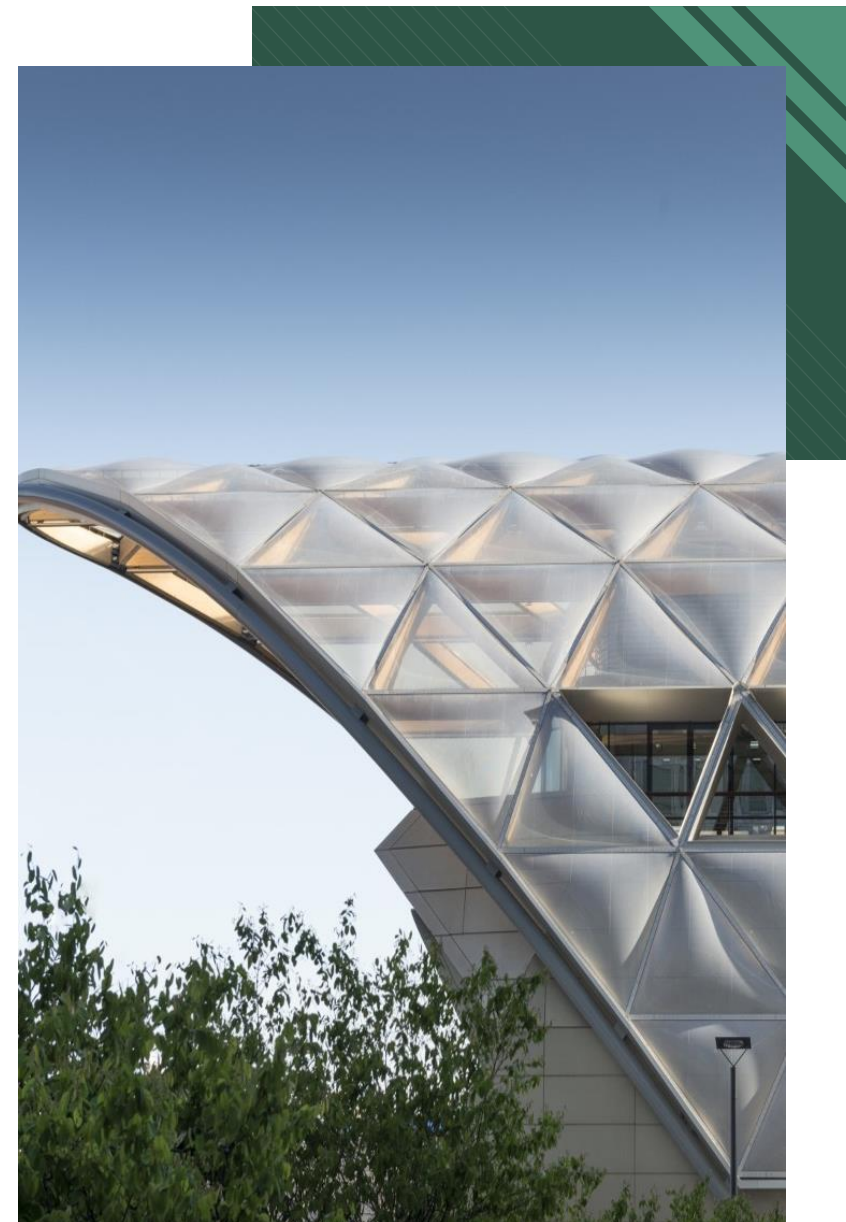
Стоимость на рынке строительных материалов стабилизировалась.
Средний показатель прироста относительно 3 квартала составил 2%

Вид ресурсов	2022 IV квартал	Изменение за год
		% за I-IV кварталы 2022
Металлопродукция	-7%	-30%
Гидро- и теплоизоляционные материалы	4%	53%
Нерудные материалы	0%	20%
Бетон и бетонные изделия	0%	34%
Сухие смеси, цемент, растворы	-3%	27%
Битумы и мастики битумные	14%	44%

Вид ресурсов	2022 IV квартал	Изменение за год
		% за I-IV кварталы 2022
Асфальтобетонные смеси	0%	24%
Кирпич	-5%	46%
Изделия из гипса	-5%	-10%
Пиломатериал	0%	7%
Кабельная продукция	0%	50%
Отделочные материалы	23%	132%
Усредненные показатели	2%	33%



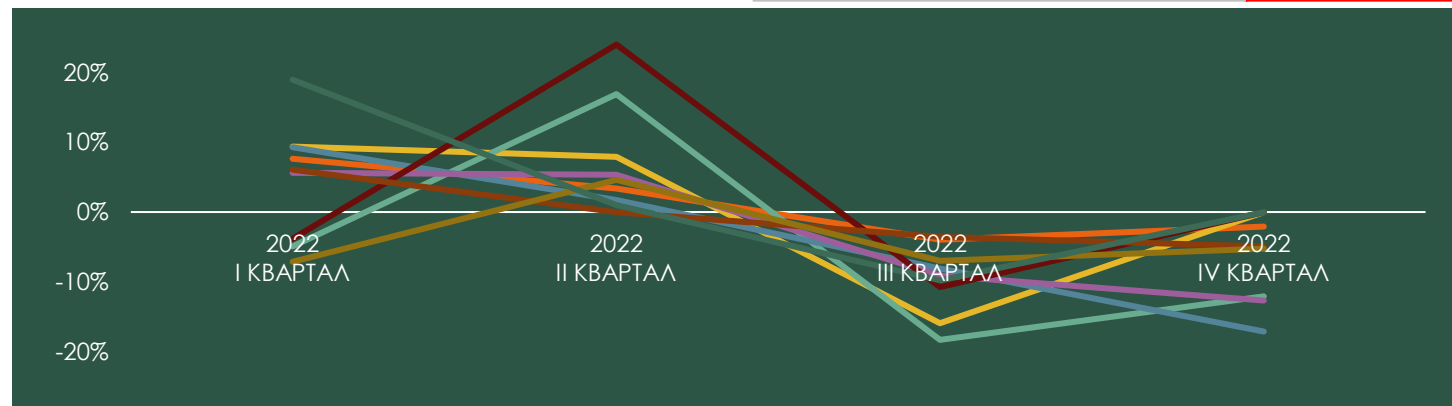
Средний рост стоимости строительных материалов более 30%



4 КВАРТАЛ 2022 ГОДА ОТНОСИТЕЛЬНО 3 КВАРТАЛА 2022 ГОДА

Стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов снизилась на 6%, причиной чему стал низкий спрос на оборудование в холодное время года

Вид ресурсов	2022 IV квартал	Изменение за год % за I-IV кварталы 2022	Вид ресурсов	2022 IV квартал	Изменение за год % за I-IV кварталы 2022
Усредненные показатели			-6% -5%		



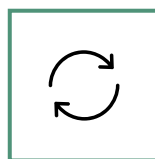
Стоимость аренды строительных машин и механизмов: рост цен в начале и середине года и постепенный спад к концу года (носит сезонный характер)



ПРИЧИНЫ ЗНАЧИТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ СТОИМОСТИ ПО РЕЗУЛЬТАТУ 2022



Рост стоимости сырьевых компонентов, рост курса доллара и евро



Критическая зависимость от оборудования импортного производства



Перестройка и последующее удорожание логистических цепочек поставок



Дефицит т.к. часть коллекций производится в Европе

АНАЛИЗ УДОРОЖАНИЯ МАТЕРИАЛОВ И ОБОРУДОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ РЕАЛИЗАЦИИ КОНКРЕТНОГО ПРОЕКТА ЗА 3 ГОДА

Наименование работ	Удорожание (%)	Примечание
Аэровокзальный комплекс	19%	
Архитектурные решения	4%	Кровельные материалы, сэндвич-панели, отделочные материалы, изоляция, смеси
Конструктивные и объемно-планировочные решения	18%	Бетон, металл, металлопрокат, антикоррозийные, огнезащитные покрытия
Система электроснабжения	41%	ВРУ, ГРЩ, Распределительное оборудование, кабели, лотки, ДЭС, ТП, свет, молниезащита (мачты)
Система водоснабжения	18%	Сантехника
Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Холодоснабжение	11%	Фанкойлы, чилеры, приточные установки, сплит-системы, воздухораспределители, вент. Решетки, вентиляторы, диффузоры, тепловые завесы, воздуховоды
Сети связи	4%	ИБП, АТС, СКС
Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	1%	Клапаны противопожарные
Сооружения инженерной инфраструктуры	9%	Трубопроводы, насосы
Схема планировочной организации земельного участка	5%	Асфальтобетонные и битумные смеси, щебень, песок

- Сокращения производства в период пандемии COVID-19, и как следствие недостатка предложения на рынке при высоком спросе.
- Оборудование претерпело удорожание, т.к. в период пандемии были нарушены цепочки поставок
- Санкции в 1 кв. 2022 г. Подрядчик был вынужден искать альтернативные пути поставки через параллельный импорт.
- Замена недоступных к покупке товаров на аналоги.
- Убытки в ситуациях, когда часть импортного оборудования уже была закуплена, а покупка оставшегося объема стала невозможна, вследствие чего были повторно закуплены аналоги.
- Монтаж, демонтаж в свою очередь привел к сдвигам сроков готовности объекта строительства и увеличению затрат.

ВАРИАНТЫ ВОЗМОЖНОЙ ОПТИМИЗАЦИИ

Вариант оптимизации	Сумма оптимизаций	Примечание
Понижение звездности гостиницы	429 054 538	Возможность понизить звездность гостиницы. Согласно аналитике СХ, средняя стоимость м ² гостиницы 4* равняется 113 тыс. рублей без НДС в центральном регионе. С учетом удаленности объекта, принята стоимость 150 тыс рублей за м ² .
Расходы на устройство СПА передать арендатору	456 727 013	
Перенос инженерного блока в АВК (исключение АР)	46 875 679	Указана максимально возможная скидка (без учета увеличения стоимости конструктива АВК и без учета влияния изменений на действующие АПР АВК).
Перенос инженерного блока в АВК (исключение КР) Конструктивные и объемно-планировочные решения	102 940 170	
Перенос инженерного блока в АВК (исключение КР) Фасад	8 257 594	
Замена вендоров по части систем инженерного оборудования	316 117 502	Оптимизация поставщиков и производителей материала и оборудования (на основании полученных СХ КП).
Замена технических решений: 1) алюминий на медь в кабельной продукции сечением от 50мм ² 2) отказ от гликолевого контура от ЗИБ до АВК, исключение теплообменников 3) замена оборудования Рубеж Глобал на Рубеж R3.	154 000 000	Оценка предварительная, требуется проектная проработка, есть потенциал увеличить экономию.
ИТОГО размер оптимизации с учетом накладных расходов и прибыли, без НДС	1 513 972 497	

СТРУКТУРА ЗАТРАТ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

КОД	РАЗДЕЛ ГРУППЫ	Проект 1 92 619 м ²	Проект 2 580 282 м ²	Проект 3 160 000 м ²	Примечание
IN 100	Приобретение, аренда объектов недвижимости	0%	1%	1%	Права на земельный участок, аренда
IN 200	Проектно-изыскательские услуги	3%	4%	4%	Концепция, Проектная документация, тендерная документация, Рабочая документация, консультанты, СТУ, Дизайн-проект, Экспертиза
IN 300	Подключение к сетям и мощностям	1%	2%	3%	Плата ресурсоснабжающим организациям за технологическое присоединение
IN 400	Объекты основного строительства	93%	82%	89%	СМР, подготовительные работы, ПОС (проект организации строительства)
IN 500	Прочие затраты на девелопмент проекта	2%	10%	2%	Технический заказчик, строительный контроль, авторский надзор
IN 600	Коммерческие расходы	1%	1%	1%	Маркетинговые услуги, маркетинговые услуги, затраты на предоткрытие
ИТОГО		100%	100%	100%	
IN 700	Непредвиденные расходы, риски	6%	6%	6%	
IN 800	Инфляция	16,5%	17%	15%	

П1

Гостиничный комплекс, АБК, общежитие

П2

Офисные помещения, гостиница, университет

П3

Гостиница, апартаменты, конгресс-холл, театр, круизный терминал, Марина

ПРИМЕРЫ СТРУКТУРЫ ЗАТРАТ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

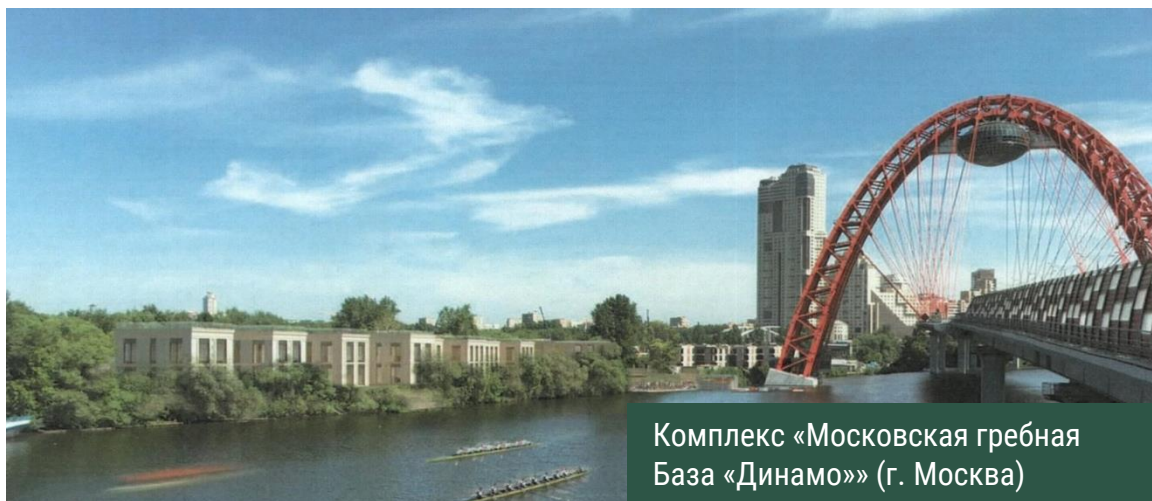
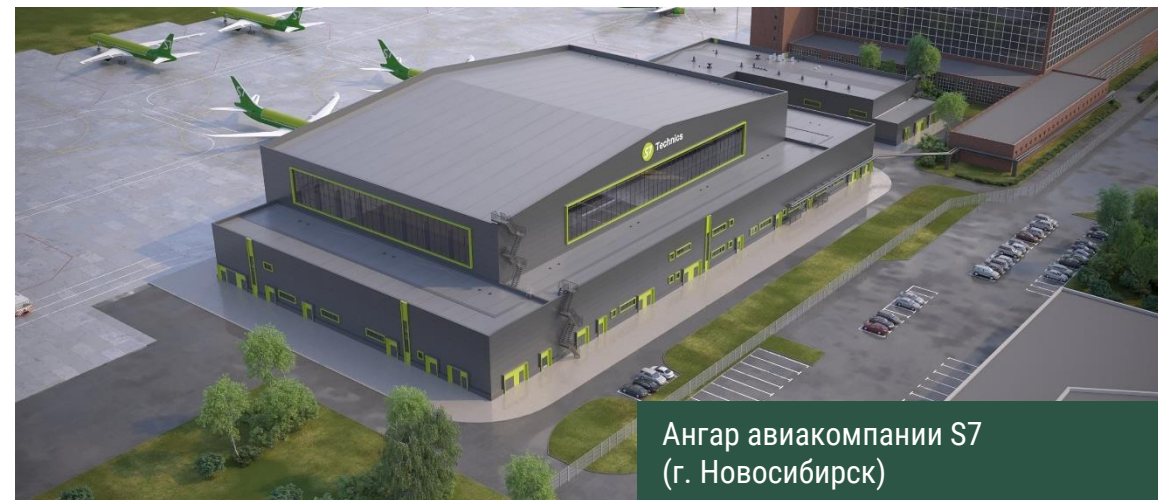
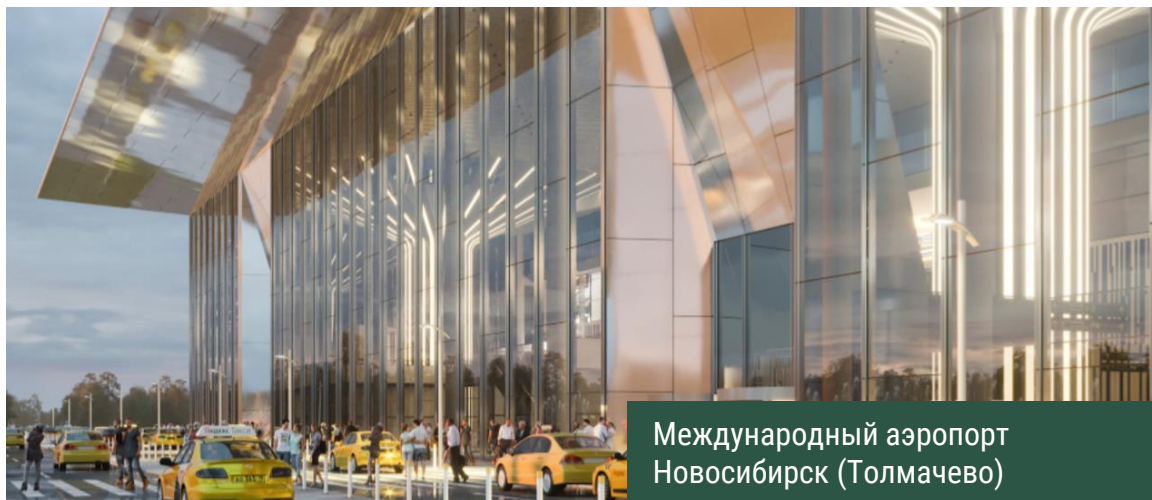
Пример 1: Апартаменты

№	Раздел	% раздела
1	Конструктивные решения	26%
2	Архитектурные решения	30%
3	Отделка Shell&Core	19%
4	Оснащение (лифты+оборудование паркинга)	3%
5	Инженерные сети Shell&Core	22%

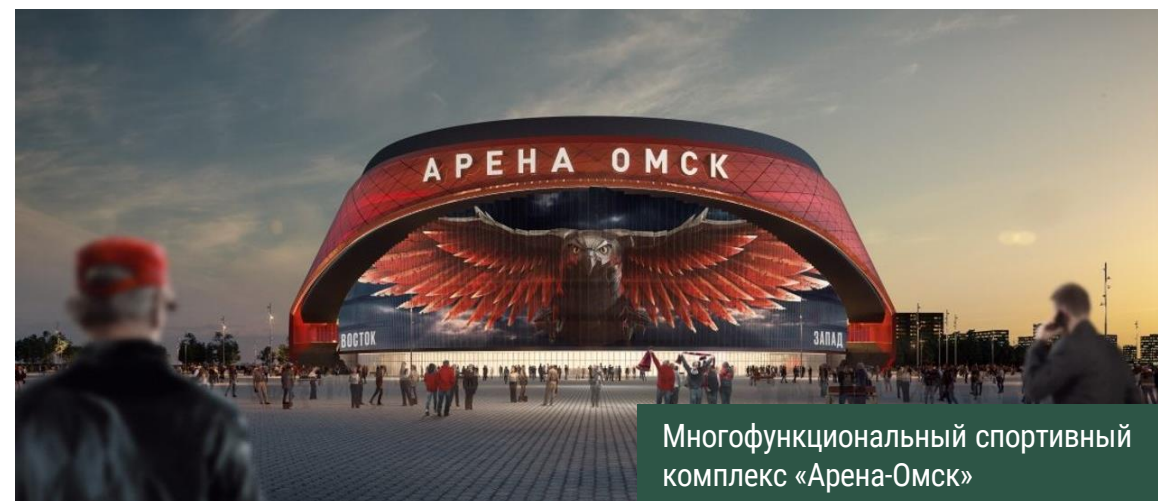
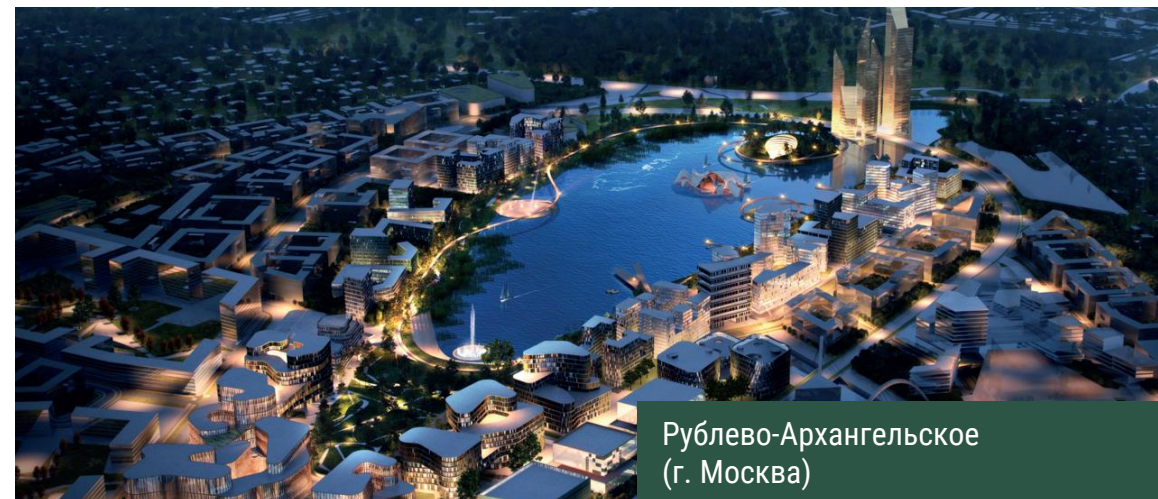
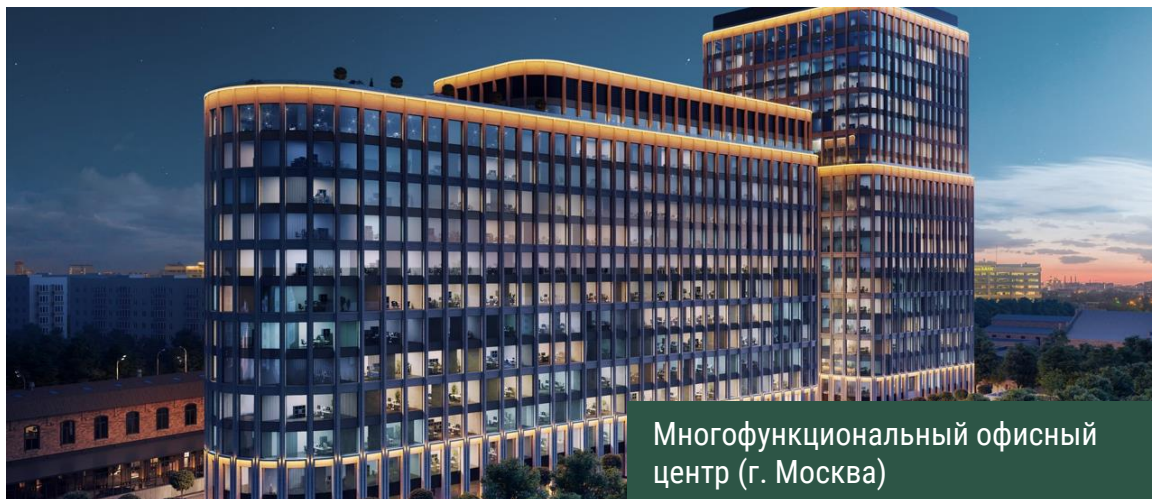
Пример 2: Гостиница

№	Раздел	% раздела
1	Конструктивные решения (котлован, фундаменты, каркас: стены, колонны, перекрытия)	9%
2	Архитектурные решения (внутренние стены и перегородки, кровля, фасады)	10%
3	Интерьеры (черновая и чистовая отделка)	33%
4	Мебель	13%
5	Оборудование и оснащение	10%
6	Арт и искусство	1%
7	Инженерные сети	24%

ИЗБРАННЫЕ ПРОЕКТЫ



ИЗБРАННЫЕ ПРОЕКТЫ



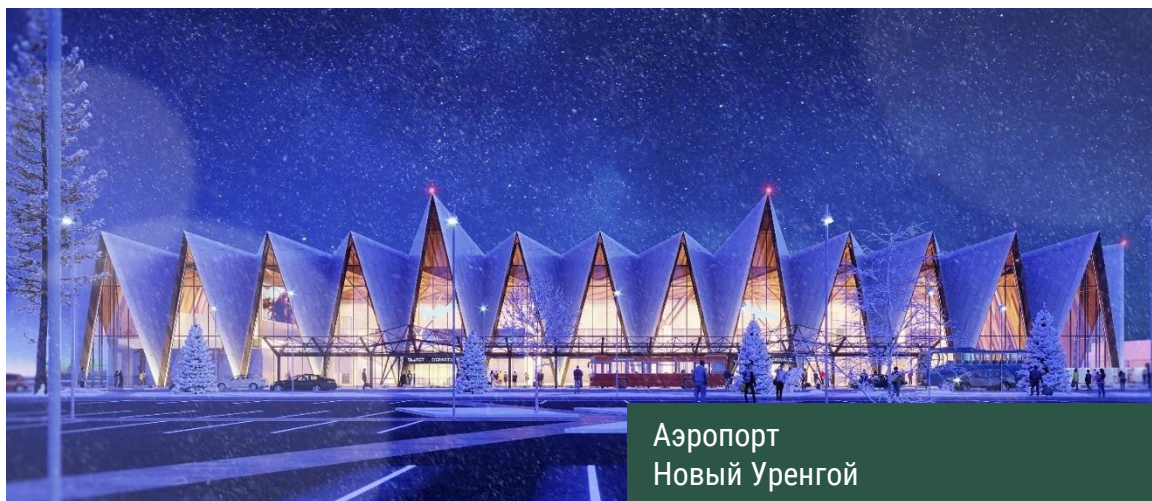
ИЗБРАННЫЕ ПРОЕКТЫ



Аэропорт Елизово
(г. Петропавловск-Камчатский)



Международный аэропорт
«Геленджик»



Аэропорт
Новый Уренгой



Международный аэропорт
Краснодар

НАШИ УСЛУГИ НА ВСЕХ ЭТАПАХ ПРОЕКТА

Прединвестиционный

- Инвестиционный бюджет
- Стратегия закупок
- Финансовое моделирование
- Бенчмаркинг стоимости объектов аналогов
- Финансово-технический аудит

Закупки

- Планирование, график закупок
- Подбор списка участника тендера
- Предварительная квалификация участников
- Предтендерная оценка
- Управление тендерами
- Аудит результатов тендеров

Эксплуатация

- Оценка операционных затрат
- Контроль операционных затрат
- Финансово-технический аудит



Проектирование

- Коммерческий расчет бюджетов
- Сметный расчет (ТЕР, ФЕР, Ресурсный и др.)
- Ведомость объемов работ
- Проектирование под бюджет (Design-to-Budget)
- Оптимизация проектных решений
- Закупки ПИР
- Экспертиза и Аудит смет
- Прогноз движения денежных средств

Строительство

- Управление затратами план-факт
- Контроль стоимости изменений
- Контроль стоимости выполнений
- График движения денежных средств
- Сметный расчет
- Независимая экспертиза и аудит смет
- Анализ изменения стоимости рынка СМР
- Финансово-технический мониторинг

Ликвидация

- Коммерческий расчет бюджета
- Финансово-технический аудит

УМНОЕ И ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗАТРАТАМИ НА ВСЕМ ЖИЗНЕННОМ ЦИКЛЕ ПРОЕКТА



СПЕКТРУМ™
ИНЖИНИРИНГ | ПРОЕКТИРОВАНИЕ | СТРОИТЕЛЬСТВО

МОСКВА

+7 (495) 981-6888, spectrum@spgr.ru
105005, Москва, Набережная имени Академика
Туполева, дом 15, корпус 29, этаж 4 и 8

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

+7 (812) 332-60-32, spectrum@spgr.ru
199178, Санкт-Петербург, 7-ая линия ВО,
д. 76, лит. А, БЦ Сенатор

НОВОСИБИРСК

+7(383) 363-0486, spectrum@spgr.ru
630007, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 5,
блок А, оф. 501, БЦ Кронос