



DEVELOPMENT  
БЭЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ  
ГРУППА КОМПАНИЙ

# Себестоимость девелоперских проектов

БЭЛ Девелопмент 2023г.

# Структура себестоимости девелоперского проекта

## Статьи затрат бюджета проекта:

- ▶ Стоимость земельного участка/приобретения проекта;
- ▶ Разработка концепции;
- ▶ ИРД и ТУ подключения к внешним сетям;
- ▶ Проектные работы;
- ▶ СМР;
- ▶ Маркетинг и реклама;
- ▶ Содержание заказчика-застройщика
- ▶ Эксплуатационные затраты;
- ▶ Затраты на привлечение и обслуживание банковского финансирования;



Величина первоначальной оценки стоимости проекта на этапе концепции может существенно отличаться от его итоговой.

За последние 3 года значительно изменилось соотношение в структуре себестоимости проекта: рост стоимости материалов и технологического оборудования от 15% и более.

# Оценка стоимости проекта

Метод оценки	Основания для применения и сфера (этап)	Необходимые условия
Оценка по аналогам	Недостаток детальной информации. Применяется на ранних фазах проекта	Схожесть работ по содержанию и типу. Наличие информации о фактической стоимости работы-аналога. Наличие опыта у участников
Оценка «сверху вниз»	Необходимость быстрой укрупненной оценки стоимости. Применяется для фазы замысла (идеи) проекта	Возможность укрупненной оценки стоимости всего проекта
Оценка «снизу вверх»	Необходимость в уточненной оценке стоимости. Повторная оценка стоимости. Рекомендуется для фазы детального планирования	Невысокие трудоемкость и объем работ отдельных операций. Наличие достаточно точных оценок необходимых ресурсов для отдельных операций. Историческая информация о стоимости отдельных типовых операций. Наличие нормативов затрат.
Параметрическая оценка	Наличие оценок объемов работ и нормативной стоимости отдельных элементов работ. Применяется на любых этапах проекта. Точность зависит от точности оценок объемов работ и их нормативной стоимости	Наличие возможности нормирования стоимости работ. Возможность расчета оценок исходя из объемных параметров работ. Наличие нормативов стоимости отдельных типовых операций
Анализ предложений исполнителей	Закупка оборудования у поставщиков. Организация тендера. Наличие возможности выполнить работы силами внешних организаций	Качественная тендерная (конкурсная) документация. Детализированные предложения конкурсантов (оферты). Доступность экспертной оценки. Сбалансированная система показателей

# Цены растут

По результатам 2022 года в целом:

- Средний показатель оплаты труда показал рост на 14%;
- Средний рост стоимости строительных материалов – рост на 30%. Изготовление до 50% всех видов стройматериалов критически зави от зарубежного оборудования. Так, российские предприятия могут самостоятельно выпускать лишь 30% минеральной изоляции, 20% сухих смесей и 10% строительной химии от требующихся объемов.
- Стоимость аренды строительных машин и механизмов: рост цен начале и середине года и постепенный спад к концу года (носит сезонный характер).

В конце 2022-го удалось обуздать рост цен на стройматериалы: стоимость кирпича, цемента, щебня и металлоконструкций вернулась на уровень начала года.

В январе 2023 вновь зафиксировано увеличение стоимость строительных работ примерно на 5-7%.

Последние несколько лет себестоимость стройки уверенно растет.





# Факторы влияния

**Последствия ограничений , вызванных пандемией, политическая ситуация, введения санкций**

1. Дефицит кадров, причем не только высококвалифицированных. Чтобы удержать строителей, компании регулярно индексируют их заработную плату (рост до 14%, на отдельные специальности до 32%);
2. Растут затраты и на строительную технику, персонал и его обучение;



3. Сократился ассортимент инженерного оборудования, электрики, оконечных устройств, усложнились или логистические цепочки;
4. Расходы на строительные и отделочные материалы (рост до 130% по итогам года на различные позиции);
5. Дефицит оборудования и отделочных материалов , т.к. часть коллекций производится в Европе
6. Рост цен на сырье;
7. Высокая стоимость денег.

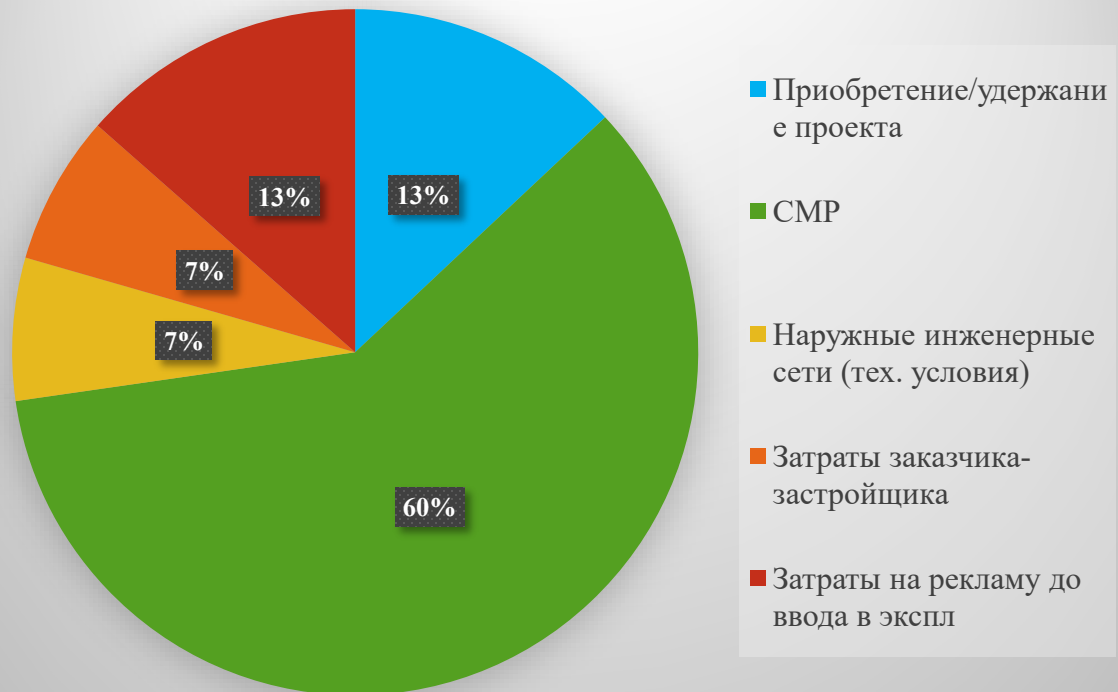
# Региональные особенности

Доля затрат в общем бюджете строительства по регионам

Доля затрат в общем бюджете строительства по регионам

№ п/п	1	2	3		4	5	6
			Жилье				
1		Москва	Краснодар	Новосибирск	Краснодар	Калининград	
2	Статья	Москва	Краснодар	Новосибирск	Краснодар	Калининград	
3	Приобретение/удержание проекта	12%	4%	4%	13%	1%	
4	Проектные и изыскательские работы	5%	2%	5%	6%	3%	
5	СМР	57%	84%	77%	67%	87%	
6	Наружные инженерные сети (тех. условия)	6%	5%	2%	4%	3%	
7	Затраты заказчика-застройщика	7%	2%	9%	5%	4%	
8	Затраты на рекламу до ввода в экспл	13%	3%	3%	4%	2%	

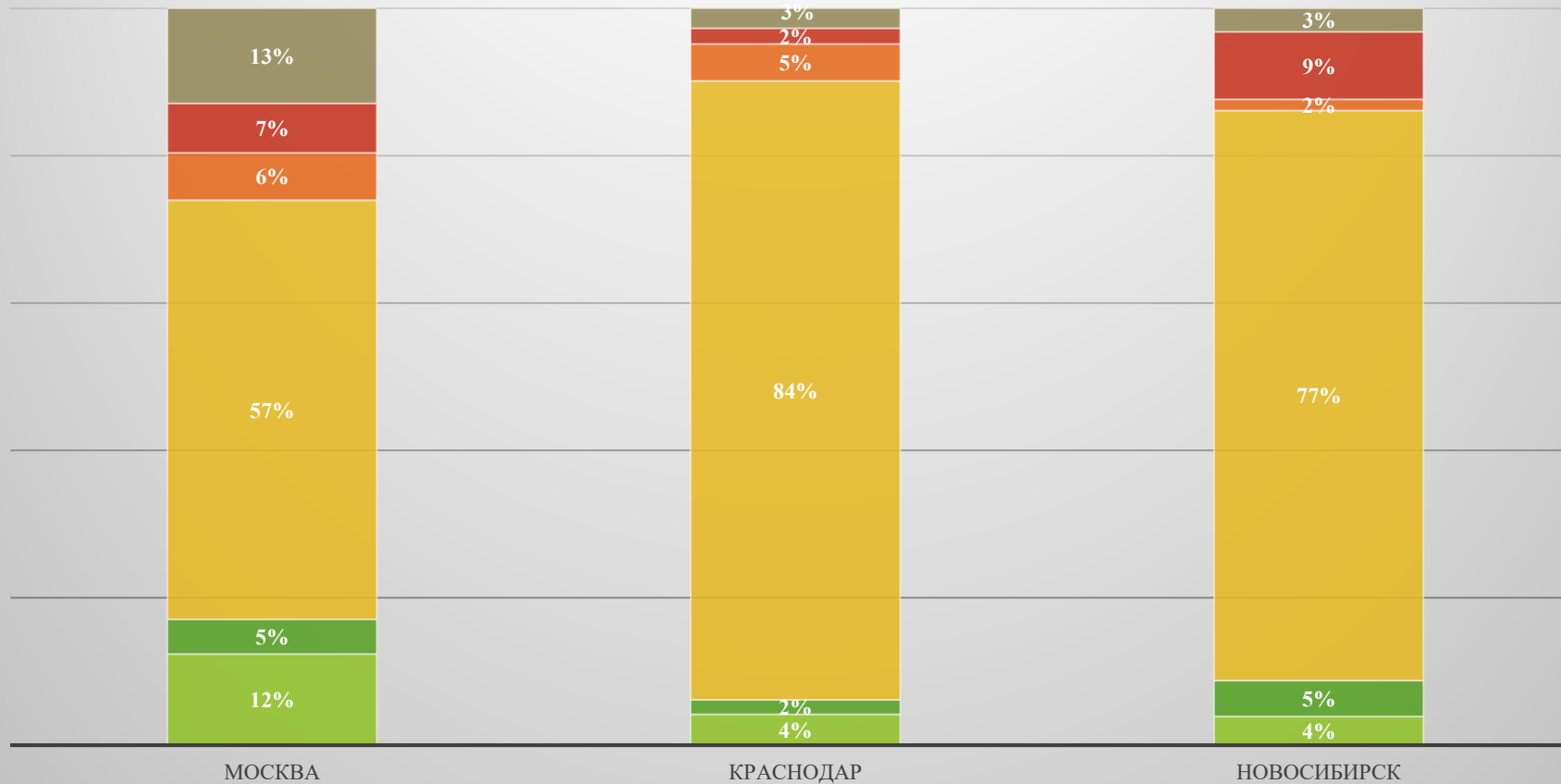
## Распределение затрат - Москва



# Региональные особенности

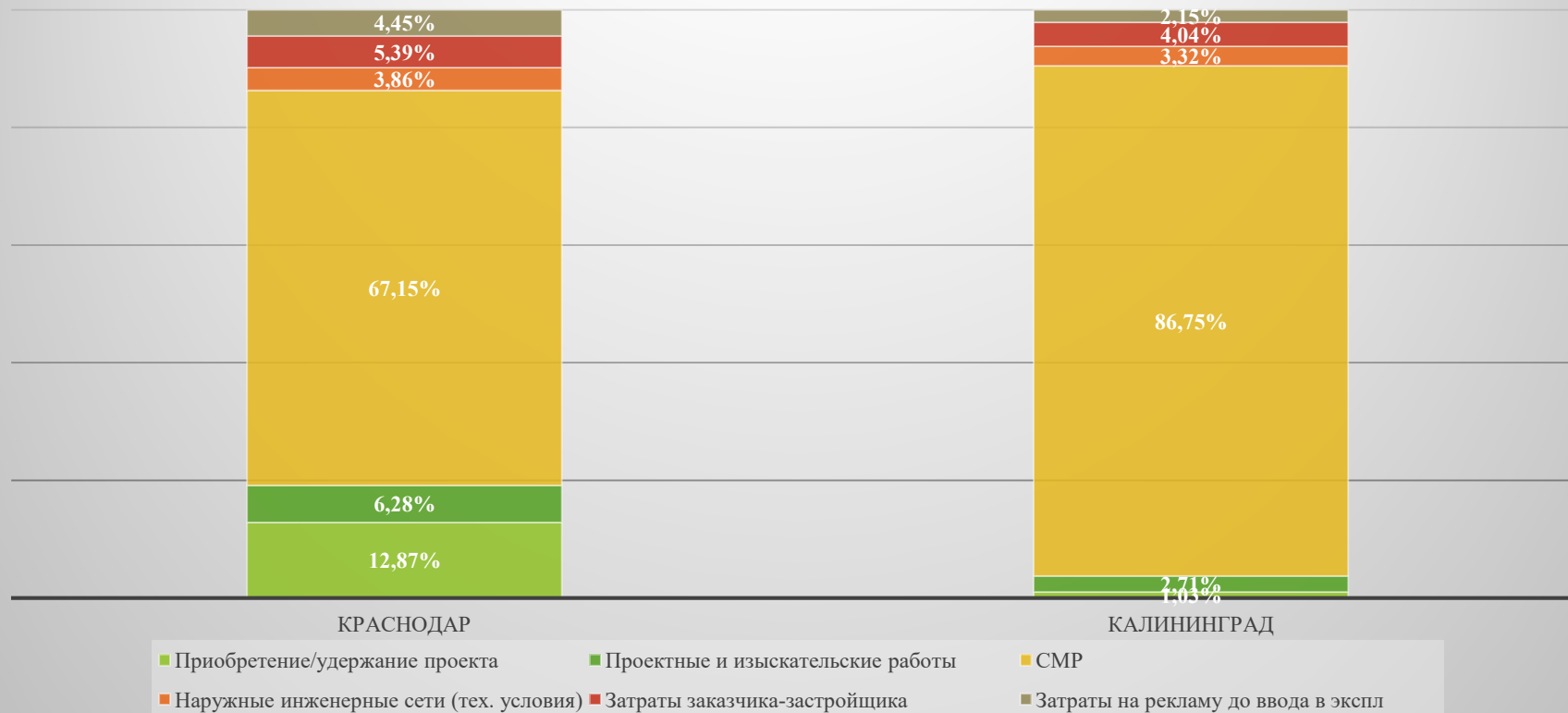
## Структура расходов строительного проекта по регионам (жилье)

- Приобретение/удержание проекта
- Проектные и изыскательские работы
- СМР
- Наружные инженерные сети (тех. условия)
- Затраты заказчика-застройщика
- Затраты на рекламу до ввода в экспл



# Региональные особенности

## Структура расходов строительного проекта по регионам (МФК)





# Управление стоимостью проекта, поиски резервов

- ▶ Оптимизация проектных решений, начиная со стадии концепции; BIM проектирование;
- ▶ Формирование ПСД и собственного индикатора стоимости в коммерческих расценках; начало строительства после получения РД;
- ▶ Оптимизация стоимости СМР;
- Максимальное использование ресурсов региона (трудоресурсы, материалы и т д).
- Подбор и применение аналогов технологического оборудования (замена зарубежного бренда на отечественных производителей, стран СНГ).
- Вывод отдельных тендеров на застройщика;
- ▶ Оптимизация и жесткий контроль сроков;



# Маркетинг и реклама

- ▶ В 2022 г. Произошли глобальные изменения рекламной конъюнктуры рынка:
  - Блокировка Facebook, Youtube, Instagram, Google сервисов на российском рынке;
  - Яндекс сервисы, Вконтакте, Rutube, Телеграм – рост доли пользования и бурное развитие рекламных инструментов коммуникаций;
  - Массовый исход западных рекламодателей и «освободившаяся» ниша для девелоперов.
- ▶ **Тренды:**
  - Медиаинфляция до 15%\*;
  - Рост доли офлайн-рекламы в медиамиксе (в 2022 г.\*\*);
  - Рост годовых бюджетов (затоваренность, падающий спрос);
  - Рост стоимости конверсионных показателей воронки (обращение/визит/сделка).
- ▶ **Баланс:**
  - В зависимости от объема продаж девелопера нормативные показатели расходов отличаются, но во всех сегментах наблюдается рост коэффициента отчислений на рекламу;
  - Возврат к показателям 1,5-3% от выручки проекта маловероятен;
  - В горизонте 2023 – 2024 годов рост маркетинговых расходов может составить от 5 до 8%, по элитке до 15%.

▶ \*Источник: Росстат, АКАР, оценка агентства, открытые источники

▶ \*\*United Partners, офлайн расходы девелоперов в 2022 г. Составили 14 млрд руб.



**Спасибо за внимание**

**Наталья Монахова**

**Группа компаний «БЭЛ Девелопмент»**