

Развитие рынка российского прикладного программного обеспечения в строительной отрасли

Исследование форматов
внедрения ИТ-решений

Сентябрь 2025

Предисловие

Российское строительство переживает этап, когда цифровизация превращается из модного направления в стратегическую необходимость, во многом под влиянием государственного регулирования.

Это не только вопрос технологий, но и условие конкурентоспособности и устойчивого роста.

>80%

компаний получили измеримый эффект от цифровых решений

на **15-30%**

позволяет сократить сроки строительства при внедрении ТИМ

до **20%**

позволяет сократить себестоимость при внедрении ТИМ

Международные прогнозы подтверждают этот тренд: по данным McKinsey, к 2030 году цифровизация повысит производительность отрасли на 14 % и ускорит реализацию проектов на 20-30%

Цели и задачи исследования



Цель исследования

Ответить на ключевой вопрос: «Где сегодня находится отрасль и в каком направлении будет развиваться завтра?».

Исследование направлено на формирование «дорожной карты» для всей индустрии, которая поможет девелоперским компаниям обеспечить конкурентоспособность и устойчивое развитие в условиях цифровизации.



Задачи исследования

Анализ текущего уровня цифровизации строительной отрасли в России

Анализ наиболее востребованных отечественных цифровых решений

Выявление основных барьеров внедрения отечественных решений

Формирование целевой карты цифровизации для девелоперских компаний

Анализ объемов инвестиций в цифровизацию в девелоперской отрасли

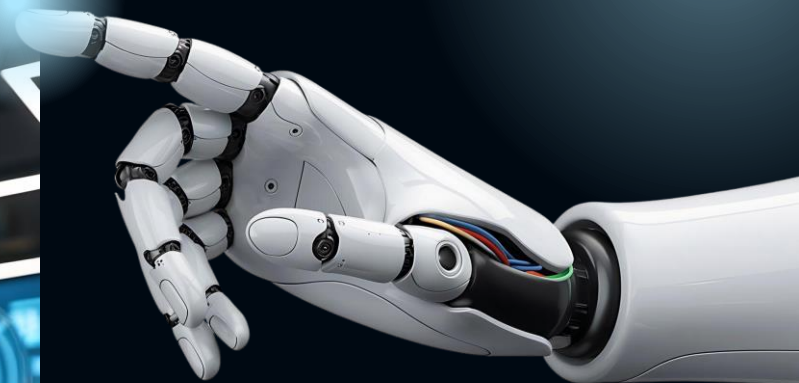
Анализ мнений представителей отрасли

Государственное регулирование

Государственное регулирование не ограничивается только установкой сроков, но и формирует инфраструктуру для внедрения и классификации технологий информационного моделирования (ТИМ).

Принято распоряжение Правительства РФ № 3883-р от 27 декабря 2021 года. Оно утверждает стратегическое направление по цифровой трансформации строительной отрасли, городского и жилищно-коммунального хозяйства РФ до 2030 года, предписывая внедрение цифровых технологий для оптимизации строительства, управления услугами и государственного надзора, а также разработку и применение программного и аппаратного обеспечения российского происхождения.

- ▶ Основная задача - расширить применение цифровых технологий в различных процессах, включая: планирование и контроль строительства, предоставление государственных и муниципальных услуг, ведение реестров нормативнотехнической документации, осуществление строительного надзора и контроля, реализация концепции "умный дом".
Задача - создание взаимосвязанной, структурированной базы доверенных данных в виде объекто-временных машинопонимаемых данных.



Обязательное внедрение ТИМ

С 1 июля 2024 года:

использование ТИМ становится обязательным на этапах проектирования для проектов с государственным участием.

С 1 января 2025 года:

обязательное применение ТИМ распространяется и на этапы строительства.

Игроки строительного рынка

Рынок девелопмента в России характеризуется высокой конкуренцией и необходимостью постоянного повышения эффективности

4 425

застройщиков в России

14 (0,3%)

крупные игроки (>1 млн м²)



~99,7%

остальные игроки



Наиболее актуальным для внедрения технологий информационного моделирования (ТИМ) участники рынка считают жилые, инфраструктурные и коммерческие объекты.



Какие направления цифровизируются



Продажи

419

решений (46%)



Эксплуатация

211

решений (23%)



Строительство

180

решений (20%)



Проектирование

104

решений (11%)



Инсайт

Компании активно используют ТИМ в проектировании и строительстве.

Однако этап эксплуатации остается менее охваченным.

В этой сфере активно внедряются мобильные приложения и чат-боты, часто через инхаус-разработку и аутсорс, для улучшения клиентского сервиса и управления объектами.

Динамика и эффект от внедрения ТИМ

14 программных решений
не имеют зарубежных аналогов

18% → 41%

рост внедрения ТИМ (2023-->2025)

~20%

снижение себестоимости



Специфика ТИМ-решений относительно иностранных аналогов



Недостатки российского ПО

Продукты более молодые:

Российские ТИМ-решения появились на рынке относительно недавно, поэтому они могут уступать в функционале и стабильности зарубежным аналогам, которые развивались десятилетиями.

Технология более сложная:

Импортозамещение в сфере ТИМ-решений представляет большую сложность, так как это комплексная и многоаспектная технология, требующая значительных ресурсов и времени для разработки.

Не всегда обеспечена бесшовная совместимость с другими решениями:

Российские ТИМ-системы могут плохо взаимодействовать с иностранным и российским ПО, что создает проблемы при обмене данными и совместной работе над проектом.



Преимущества российского ПО

Экосистемный подход:

Крупные российские ИТ-компании предлагают комплексные тим-решения на одной платформе, охватывающие все этапы жизненного цикла объекта.

Бесшовная интероперабельность:

Российские ТИМ-системы разработаны для гладкого взаимодействия и обмена данными с отечественным ПО, что позволяет эффективно автоматизировать процессы в цифровых экосистемах клиентов.

Единый национальный формат:

Существует возможность создания общего стандарта данных в «надкапотном» пространстве, что облегчит обмен информацией и сотрудничество между всеми участниками строительной отрасли.

Динамика и эффект от внедрения ERP

30% → 70%*

рост доли отечественных ERP

* - данные за 2024 год

80%

сегмента РФ - продукты 1C

4.5 → 6.4

млрд руб. рост рынка ERP

11

отечественных ERP-решений



Динамика и эффект от внедрения ERP

Недостатки и преимущества российских ERP-решений



Недостатки

- **ПО-«зоопарк»:** в компаниях одновременно работают несовместимые системы (1С, самописные модули, старые программы), которые не могут нормально обмениваться данными между собой.
- **"Костыльные" решения:** строительные компании экономят на качественном внедрении ERP и делают временные самодельные программы, которые потом невозможно нормально поддерживать и интегрировать с промышленными стандартами.
- **Отсутствие стандартов:** каждая система работает по своим правилам, поэтому нет единого способа связать их между собой через API или обмен данными.



Преимущества

- **Зрелость рынка:** Российские ERP-системы прошли этап экспериментов и теперь предлагают стабильные, проверенные решения с развитой экосистемой партнеров и сервисов. Активно и широко внедряются более 5 лет
- **Проверенная практика:** Пятилетний опыт массового внедрения показал, что отечественные ERP успешно решают бизнес-задачи российских компаний и адаптированы к местным особенностям.
- **Растущее доминирование:** Удвоение доли российских разработчиков за 4 года (35% (2020) → 55% , (2023) -+ 70% (2024)) демонстрирует их конкурентоспособность и растущее доверие бизнеса к отечественным решениям.

Доля собственных разработок ПО строителями превысила число продуктов ИТ-вендоров



Инсайт

Доля аутсорса и заказных продуктов продолжит расти, а собственные разработки вышли на плато из-за высоких затрат при дефиците инвестиций.

Компании предпочитают самостоятельно создавать ПО, отвечающее за работу с чувствительными данными и аналитику. Информация расценивается как высокомаржинальный продукт.

Виды ИТ-решений по форматам внедрения

Собственные разработки

- Среда общих данных (СОД)
- Системы поддержки принятия решений
- Системы анализа и управления данными в ERP, ТИМ

Аутсорс

- Интеграторы бесшовной передачи данных
- Автоматизация коммерческих блоков
- Документооборот

Продукты ИТ -вендоров

- Комплексные САПР
- Средства автоматизации инженерных расчетов
- Инструменты планирования и эксплуатации

Виды ТИМ-продуктов в строительных организациях

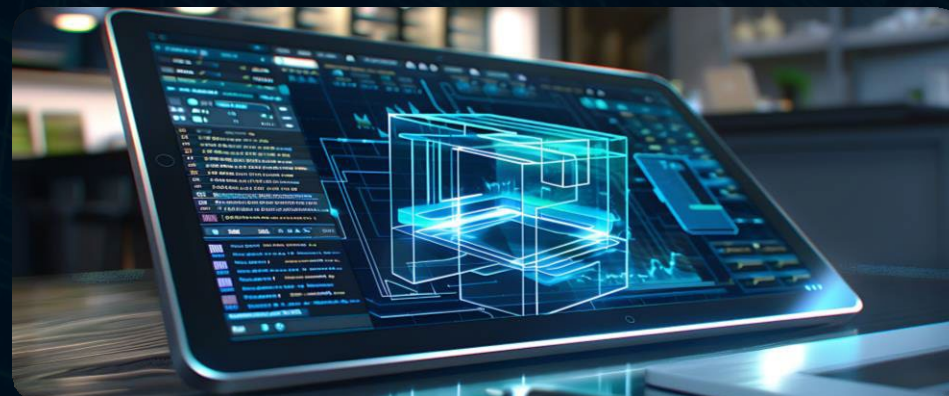


Инсайт

ТИМ-решения показывают консервативный паттерн внедрения.

Компании создают ПО для улучшения интеграции с коробочными продуктами ТИМ-вендоров: ТИМ-поддержку, автоматизацию закупок, СОД.

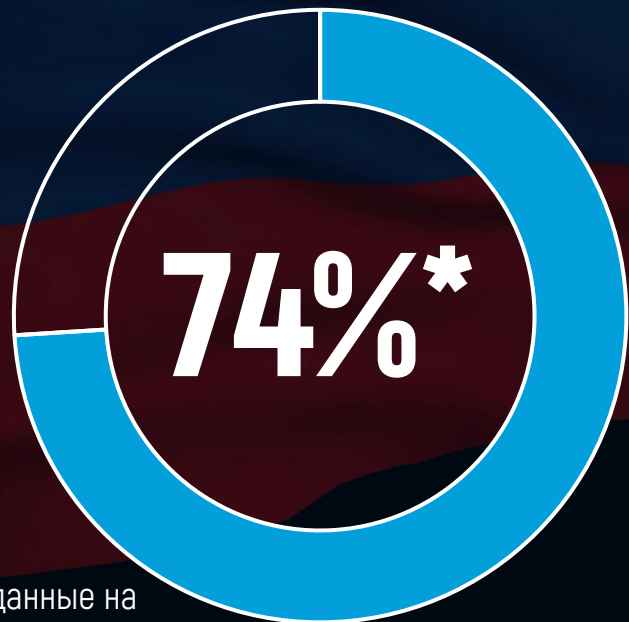
В то же время, крупные вендоры предоставляют экосистемы, что позволяет экономить на затратных инвестициях в инхаус.



Источники: Данные «СиСофт Девелопмент»

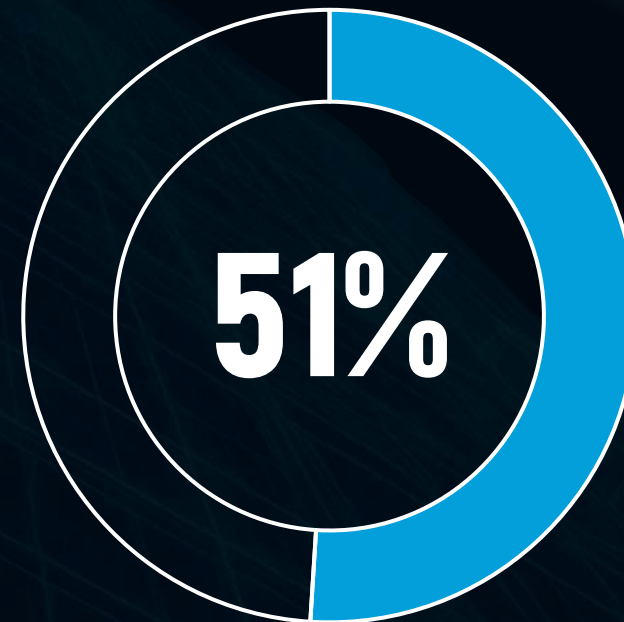
Импортозамещение: ERP vs ТИМ

ERP



* - данные на август 2025 года

ТИМ



Инсайт

ERP-системы демонстрируют более высокие темпы импортозамещения (74% против 51% для ТИМ).

Факторы: более раннее внедрение российских решений, высокая стоимость зарубежных аналогов (SAP) и большая зрелость отечественных ERP.

Как поведут себя строители, если западные ИТ-вендоры вернутся?



56%

Продолжат внедрение отечественного ПО



44%

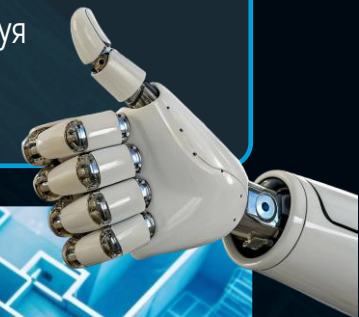
Респондентов приостановят внедрение отечественных решений для уточнения условий возвращения западных вендоров. Среди этих компаний значительная доля и сейчас продолжает применять нелегальные версии зарубежных программ.



Инсайт

Рынок демонстрирует почти равное разделение мнений. 56% компаний готовы продолжить курс на импортозамещение, что свидетельствует о понимании важности технологической независимости.

Остальные 44% займут выжидательную позицию, демонстрируя прагматичный подход к выбору лучших ИТ-решений.





Цифровизация для бюджетов

15-30%

сокращение сроков строительства

до 20%

сокращение себестоимости



Инсайт

В опросе, проведенном компанией «СиСофт», на вопрос "Что послужило стимулом внедрения софта?" респонденты **главным стимулом** назвали **оптимизацию бизнес-процессов**.

На втором месте оказалась общая цифровая трансформация бизнеса, **на третьем** - госрегулирование.

Бизнес-мотивация остается **ключевым драйвером**: компании в первую очередь стремятся к повышению операционной эффективности.

Результаты опроса свидетельствуют, что по оценке топ-менеджеров крупнейших застройщиков, **сроки строительства сокращаются на 15-30%, себестоимость - до 20%**. Помимо этого, в разы падает количество ошибок за счет уменьшения воздействия человеческого фактора.

Государственное регулирование и общий тренд на цифровую трансформацию играют важную, но вспомогательную роль.

Интероперабельность и зрелость цифровых решений в строительстве: результаты экспертной оценки



Расшифровка баллов

- 1 - Функционал отсутствует
- 2 - Функционал в зачаточном состоянии.
- 3 - Функционал есть, требуется доработка или донастройка ПО.
- 4 - Функционал реализован, использование возможно.
- 5 - Функционал реализован, использование без замечаний и пожеланий.



В каких секторах строителям важно использовать ТИМ в первую очередь?



Инсайт

Инфраструктурное строительство лидирует по актуальности внедрения ТИМ-технологий в силу своей сложности и многогранности.

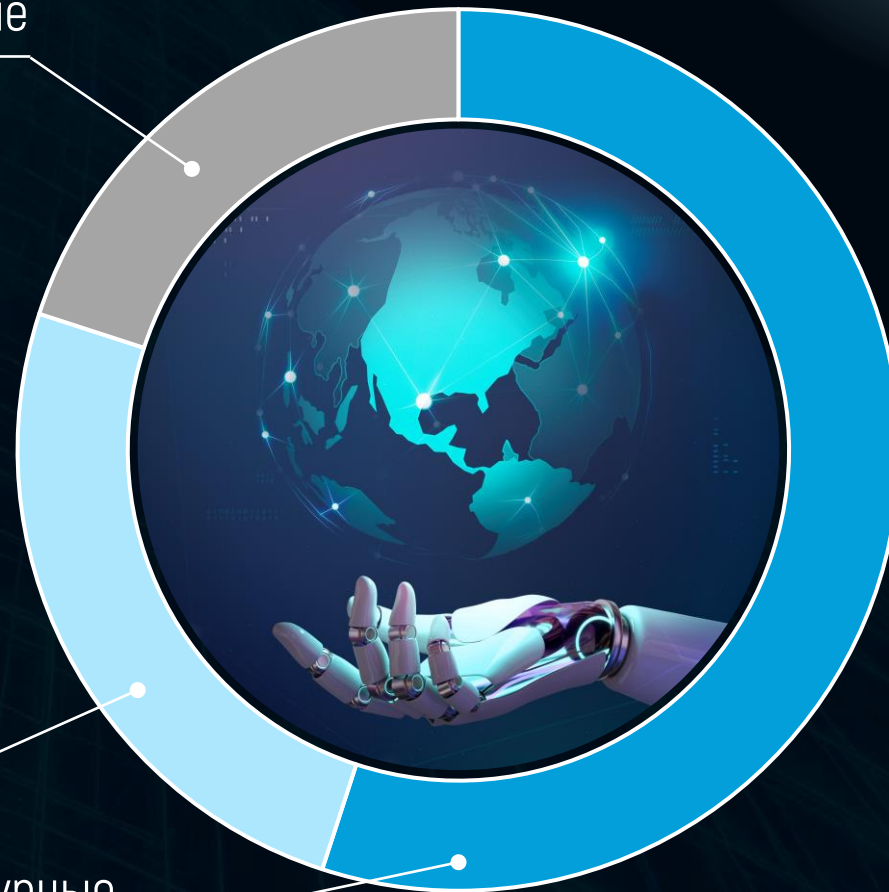
Следом идет жилой сектор, что отражает высокую степень типизации и массовость проектов в данном сегменте.

Коммерческая недвижимость также демонстрирует высокий спрос на BIM благодаря сложности инженерных систем.

20% - Коммерческие

25% - Жилые

55% - Инфраструктурные



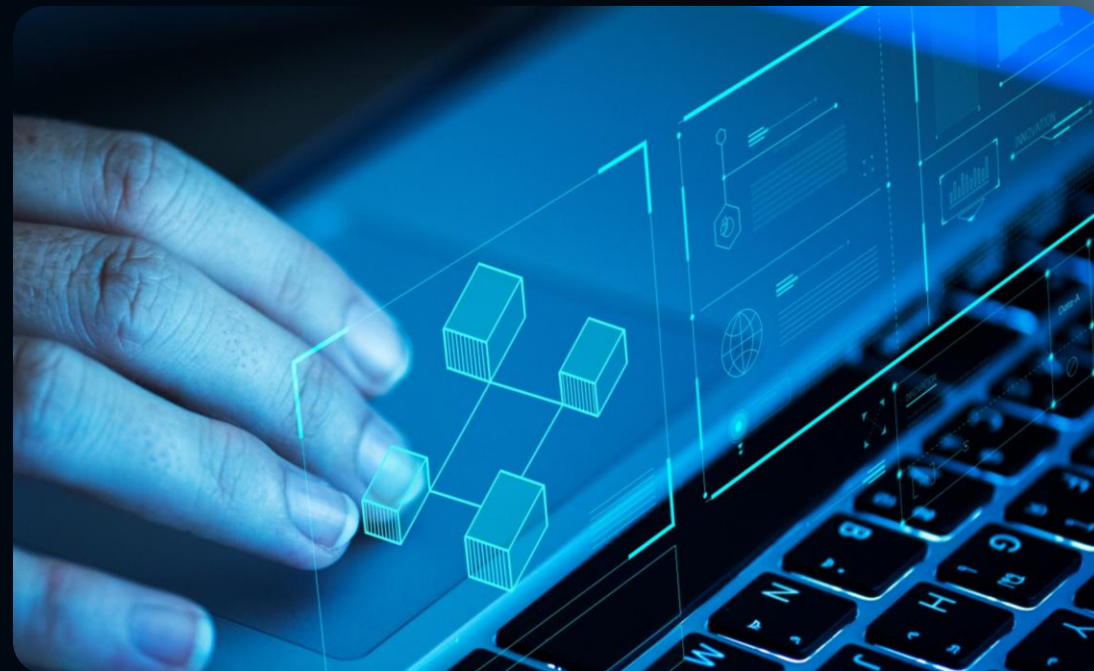
Методология исследования

Цель

Выявить степень и глубину внедрения отечественных программных решений в строительстве, определить барьеры и точки роста отрасли в условиях цифровой трансформации.

Методы и методики

- Количественные: статистические данные, опросы компаний
- Качественные: интервью с топ-менеджерами, анализ нечисловых данных
- Аналитика структурированных данных



Источники

- Топ-менеджеры ИТ-направлений 12-и крупнейших застройщиков РФ
- Минстрой РФ, Минпромторг, реестр ПО Минцифры
- ЦКИТ, отраслевые ассоциации, госзакупки
- Открытые данные из статистики Минстроя, дом.РФ, портала digitaldeveloper.ru, а также публичных исследования Setl Group и «Самолет Технологии»

Выводы и рекомендации



Ключевые выводы

- Крупные девелоперы строят интегрированные цифровые системы.
- Средние компании фокусируются на внедрении сложных систем проектирования и автоматизации продаж и эксплуатации.
- Малые компании автоматизируют отдельные процессы (документооборот, клиентские сервисы).



Рекомендации для строителей

- Начать с пилотного внедрения ТИМ на типовых проектах.
- Инвестировать в обучение персонала работе с отечественными решениями.
- Создать единую стратегию цифровизации на 3-5 лет.
- Формировать партнерства с российскими IT-компаниями.
- Увеличить бюджет на цифровизацию до 3-5% от выручки.



Рекомендации для разработчиков

- Устранить критические недостатки в функционале.
- Создавать бесшовную интероперабельность управления данными
- Улучшить производительность при работе с большими файлами.
- Развивать интеграцию с существующими ERP-системами.
- Создать комплексные обучающие программы для пользователей.