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%

Источники: ДОМ.РФ, фонд «Сколково», McKinsey

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

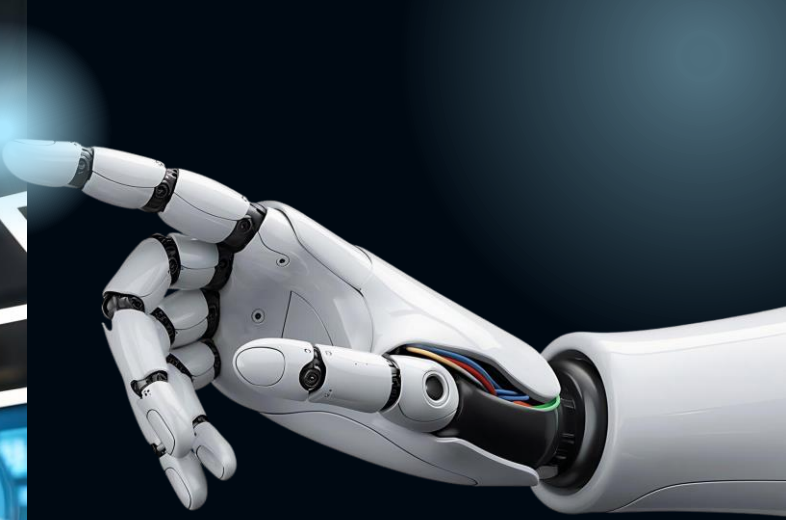
- Анализ текущего уровня цифровизации строительной отрасли в России
- Формирование целевой карты цифровизации для девелоперских компаний
- Анализ наиболее востребованных отечественных цифровых решений
- Анализ объемов инвестиций в цифровизацию в девелоперской отрасли
- Выявление основных барьеров внедрения отечественных решений
- 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, существление 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 м^2)

~99,7%

остальные игроки

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

Источники: Минстрой РФ, аналитика «СиСофт Девелопмент»

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.

Источники: «Самолет Технологии», ДОМ.РФ, Setl Group, «Лаборатории цифровизации жилья»

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

- Российские продукты более молодые
- Технология более сложная
- Не всегда обеспечена бесшовная совместимость с другими решениями

Преимущества

- Экосистемный подход за счет единой платформы у крупных ИТ-вендоров
- Имеют стеки ПО по функционалу бесшовной интероперабельности, пригодные для автоматизации в цифровых экосистемах потребителей
- Перспективы внедрения единого национального формата данных

Источники: Минстрой РФ, опрос «СиСофт Девелопмент»

Динамика и эффект от внедрения ERP

30% → 70%*

рост доли отечественных ERP
* - данные за 2024 год

4.5 → 6.4

млрд руб. рост рынка ERP

80%

сегмента РФ - продукты 1С

11

отечественных ERP-решений

Недостатки и преимущества российских ERP-решений

Недостатки

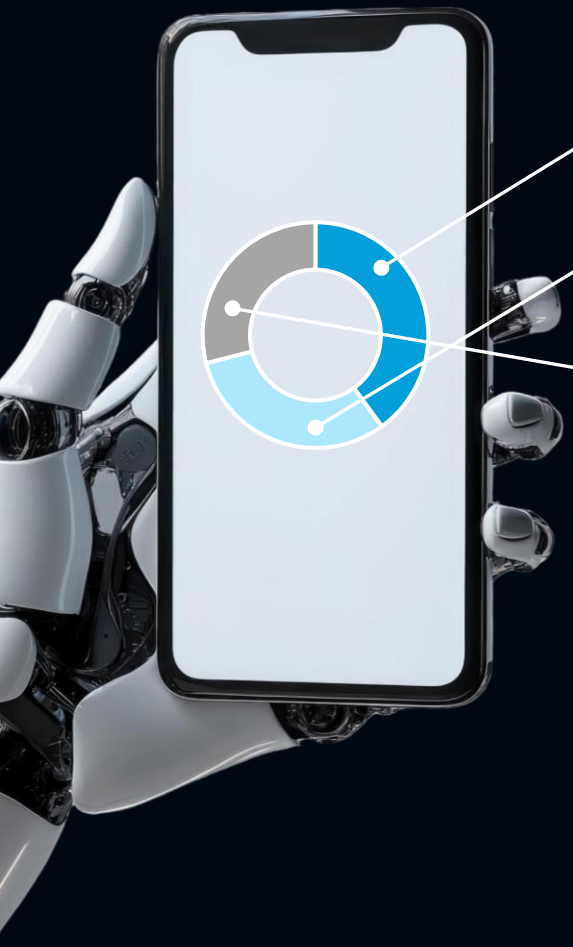
- ПО-«зоопарк» создает хаос между решениями -1С, самописные модули и legacy-системы
- Экономия строителей на внедрении привело к большой доле самописных ИТ-решений
- Нет единых стандартов интеграции для данных, API и процессов

Преимущества

- Рынок отечественных продуктов более сформирован
- Активно и широко внедряются более 5 лет
- Доля российских разработчиков: 35% (2020) ➔ 55% , (2023) -+ 70% (2024)

Источники: digitaldeveloper.ru, данные «СиСофт Девелопмент»

Доля собственных разработок ПО строителями превысила число продуктов ИТ-вендоров



40% - Аутсорс

31% - Инхаус

29% - ИТ-вендоры

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

Источники: Данные «СиСофт Девелопмент»

Виды ТИМ-продуктов в строительных организациях

Инсайт

ТИМ-решения показывают консервативный паттерн внедрения.

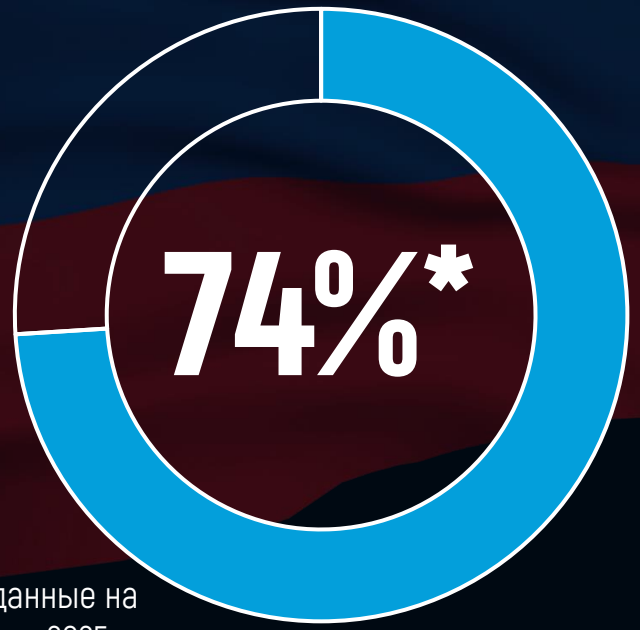
Компании создают ПО для улучшения интеграции с коробочными продуктами ТИМ-вендоров: ТИМ-поддержку, автоматизацию закупок, СОД .

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

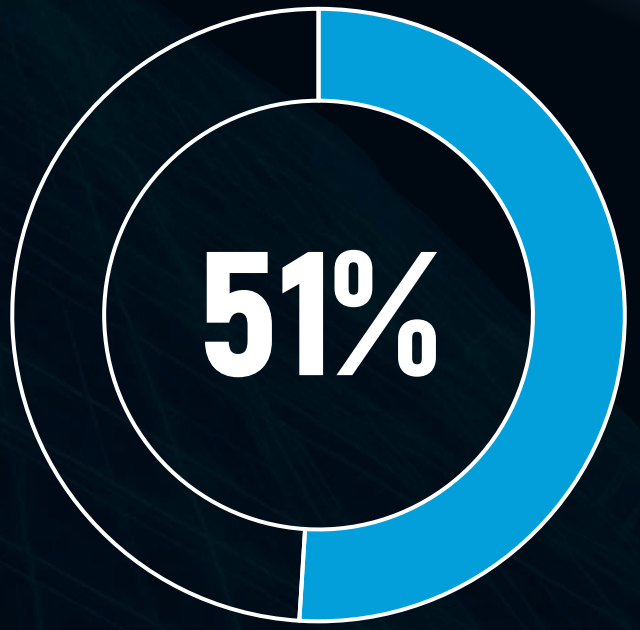
Источники: Данные «СиСофт Девелопмент»

Импортозамещение: ERP vs ТИМ

ERP



ТИМ



* - данные на август 2025 года

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.

Источники: Минстрой РФ, «СиСофт Девелопмент»

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 IT-решений.

Источники: Минстрой РФ, «СиСофт Девелопмент»

Цифровизация для бюджетов

15-30%

сокращение сроков строительства

до 20%

сокращение себестоимости

Инсайт

В опросе, проведенном компанией «СиСофт Девелопмент», 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.

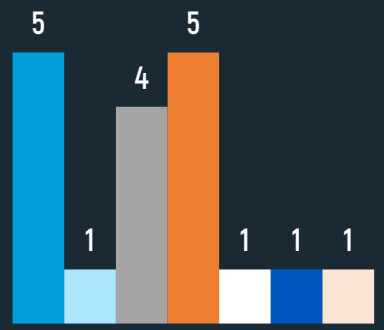
Источники: Минстрой РФ, «СиСофт Девелопмент»

Интероперабельность и зрелость цифровых решений в строительстве: результаты экспертной оценки

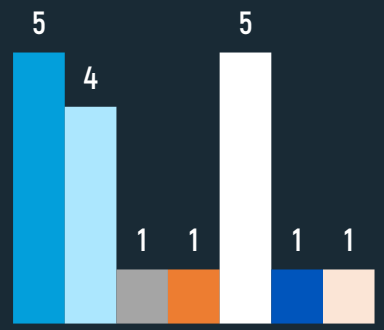
- Model Studio CS (MS)/CADLib/ XLib (СиСофт Девелопмент)
- Revit (Autodesk)
- Aveva (BIM Global)
- SmartPlant (Intergraph) 3D
- ArchiCAD (Graphisoft)
- MagiCAD (MagiCAD Group)
- Tekla (Trimble Buildings)

Расшифровка баллов

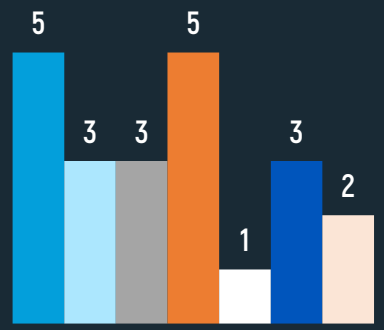
1 - Функционал отсутствует
2 - Функционал в зачаточном состоянии.
3 - Функционал есть, требуется доработка или донастройка ПО.
4 - Функционал реализован, использование возможно.
5 - Функционал реализован, использование без замечаний и пожеланий.



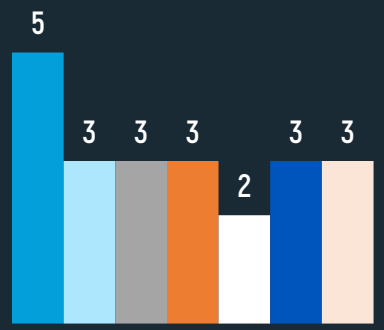
Разработка цифровых информационных моделей схем (2D)



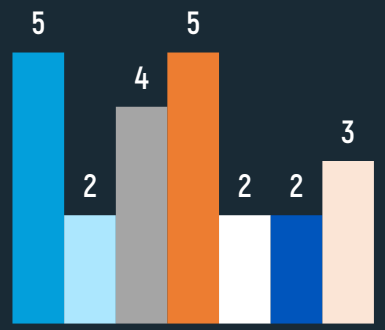
Возможность получение квартирографии для увеличения продаж



Возможность перехода по связи между объектами и документами



Приведение данных из разных источников к общему виду для корректности получения отчетной и проектной документации



Наличие унифицированных контекстно зависимых структурно-иерархических моделей Площадка/Сооружение/Система

Источник: «СиСофт Девелопмент»

В каких секторах строителям важно использовать ТИМ в первую очередь?

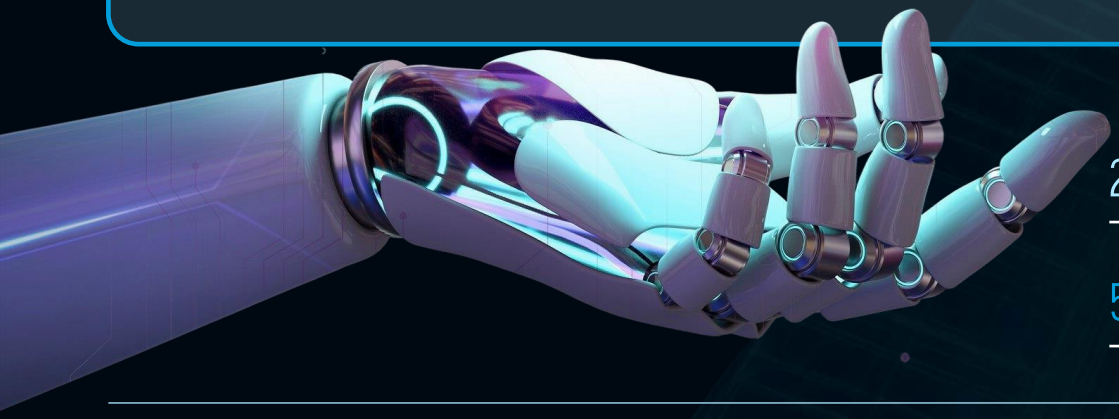
20% - Коммерческие

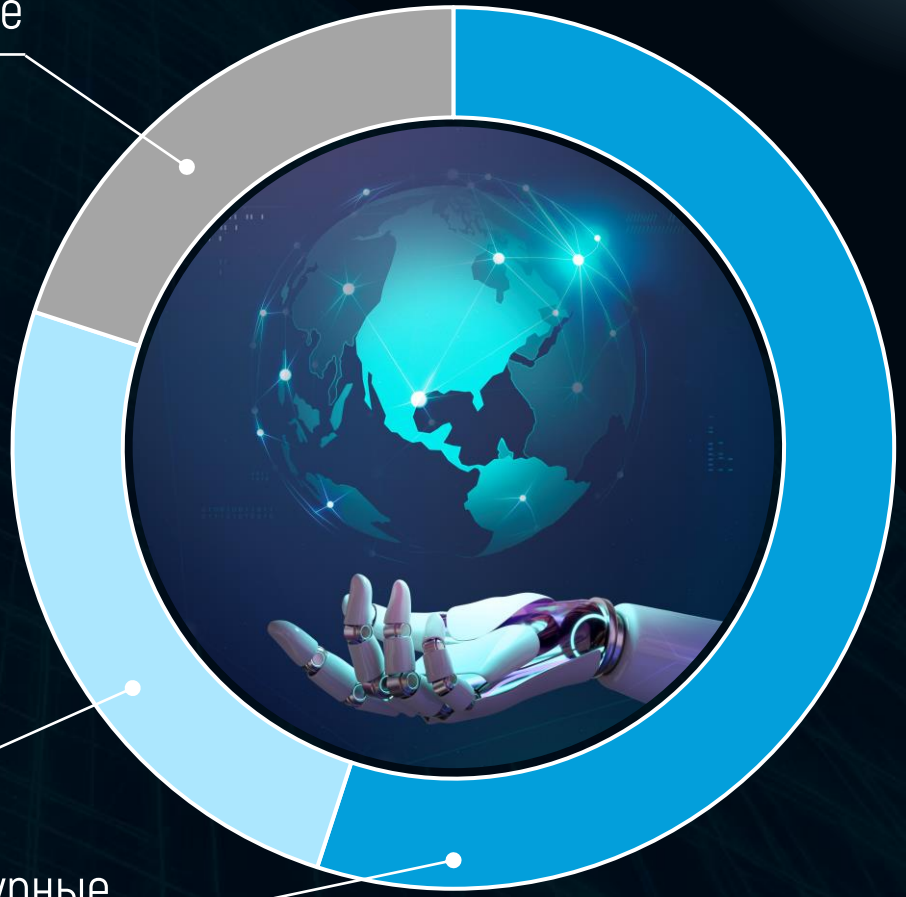
Инсайт

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.





25% - Жилые

55% - Инфраструктурные

Источники: данные «СиСофт Девелопмент»

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.
- Отказаться от использования зарубежного ПО ввиду ожидаемого ужесточения требований кзаказчикам в 2026 году.

Рекомендации для разработчиков

- Устранить критические недостатки в функционале.
- Обеспечить кроссплатформенность (включая MacOS).
- Улучшить производительность при работе с большими файлами.
- Развивать интеграцию с существующими ERP-системами.
- Создать комплексные обучающие программы для пользователей.