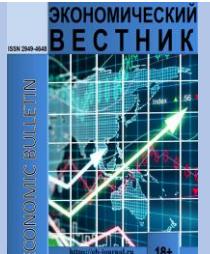


Научно-исследовательский журнал «*Экономический вестник / Economic Bulletin*»
<https://eb-journal.ru>

2025, Том 4 № 6 2025, Vol. 4. Iss. 6 <https://eb-journal.ru/archives/category/publications>

Научная статья / Original article

УДК 338.2



¹ Вахрушева О.М.,

¹ Уральский федеральный университет им. Первого президента России Б.Н. Ельцина

Методика оценки цифровой зрелости строительных компаний

Аннотация: цель исследования – предложить прикладную методику оценки цифровой зрелости девелоперских и строительных компаний с фокусом на российские нормативные требования и отраслевые цифровые платформы, а затем апробировать её на трёх компаниях Екатеринбурга: ЛСР Урал, «Первостроитель», УГМК-Застройщик. В качестве эмпирической базы использованы открытые данные: Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС), Единый ресурс застройщиков (ЕРЗ.РФ), материалы Министерства России и правительства РФ по обязательному применению технологий информационного моделирования (ТИМ), публикации компаний, отраслевые обзоры. Результаты: фиксируются сопоставимые, проверяемые индикаторы цифровой зрелости (взаимодействие с гос-ИС, применение ТИМ/ТИМ-процессов, клиентские цифровые сервисы, «умные» решения в жилых комплексах, внутренние ИТ-практики), формируется сводная таблица по трем компаниям с числовыми показателями. Обсуждение показывает, что наличие обязательных регуляторных требований (Постановление № 331, переход на ТИМ с 1 июля 2024 года) стало ключевым драйвером цифровизации, но глубина внедрения разнится: ЛСР системно развивает клиентские сервисы, УГМК-Застройщик демонстрирует зрелые ИТ-процессы продаж, «Первостроитель» подтверждает ТИМ-компетенции интеграциями с корпоративными системами.

Ключевые слова: цифровая зрелость, строительные компании, Екатеринбург, ЛСР Урал, УГМК-Застройщик, Первостроитель

Для цитирования: Вахрушева О.М. Методика оценки цифровой зрелости строительных компаний // Экономический вестник. 2025. Том 4. № 6. С. 42 – 48.

Поступила в редакцию: 12 сентября 2025 г.; Одобрена после рецензирования: 9 ноября 2025 г.; Принята к публикации: 28 декабря 2025 г.

¹ Vakhrusheva O.M.,

¹ Ural Federal University named after the first President of Russia Boris Yeltsin

Methodology for assessing the digital maturity of construction companies

Abstract: the study aims to propose an applied methodology for assessing the digital maturity of development and construction companies, focusing on Russian regulatory requirements and industry digital platforms, and then test it on three companies in Yekaterinburg: LSR Ural, "Pervostroyitel", and UMMC-Developer. The empirical base consists of open data: the Unified Information System for Housing Construction (UISHC), the Unified Resource of Developers (ERZ.RF), materials from the Russian Ministry of Construction and the Russian Government on the mandatory use of Information Modeling Technologies (IMT), company publications, and industry reviews. Results: Comparable, verifiable indicators of digital maturity are recorded (interaction with government information systems, use of IMT/IMT processes, customer digital services, "smart" solutions in residential complexes, internal IT practices), and a summary table for the three companies with numerical indicators is formed. The discussion shows that the presence of mandatory regulatory requirements (Resolution No. 331, the transition to IMT from July 1, 2024) has become a key driver of digitalization, but the depth of implementation varies: LSR is systematically developing customer services, UMMC-Developer demonstrates mature IT sales processes, and "Pervostroyitel" confirms IMT competencies through integrations with corporate systems.

Keywords: digital maturity; construction companies; Yekaterinburg; LSR Ural; UMMC-Developer; Per-vostroyitel

For citation: Vakhrusheva O.M. Methodology for assessing the digital maturity of construction companies. Economic Bulletin. 2025. 4 (6). P. 42 – 48.

The article was submitted: September 12, 2025; Approved after reviewing: November 9, 2025; Accepted for publication: December 28, 2025.

Введение

Строительная отрасль РФ прошла фазу нормативной цифровизации: с 1 января 2022 года для объектов госзаказа установлена обязанность формировать и вести информационные модели (ТИМ), а с 1 июля 2024 года требования по ТИМ распространяются на жилищное строительство по 214-ФЗ на стадии проектно-изыскательских работ. Это закреплено постановлением Правительства РФ № 331 и последующими разъяснениями Минстроя и профильных публикаций. Тем самым ТИМ стал обязательным элементом отраслевой практики, а цифровые отраслевые платформы (ЕИСЖС, ЕГРЗ, ФГИС ЦС, региональные ГИСОГД) – базовой инфраструктурой взаимодействия участников рынка.

При этом сама по себе обязанность применять ТИМ не гарантирует высокой цифровой зрелости. Зрелость шире: стратегическое управление данными, интеграция ТИМ с управлением системами, цифровые каналы продаж и сервисов для клиентов, «умные» решения на объектах, соответствие регуляторным цифровым контурам (ЕИСЖС, ЕГРЗ, ГИСОГД, ФГИС ЦС). В мировой и российской практике используются разные рамки оценки (индекс цифрового ускорения BCG, цифровой «квотиент» McKinsey, академические модели готовности к цифровой трансформации, отраслевые шкалы зрелости ТИМ). В данной работе используются принципы этих подходов, но индикаторы подбираются под российскую нормативную и рыночную специфику, что делает оценку реплицируемой на открытых данных.

Для структурирования статьи соблюдена международная форма IMRAD (введение, методы, результаты, обсуждение, заключение), что согласуется с академическими рекомендациями.

Материалы и методы исследований

Апробация проведена для трёх компаний, фактически действующих на рынке Екатеринбурга и Свердловской области: ЛСР Урал (АО «СЗ ЛСР. Недвижимость-Урал»), УГМК-Застройщик (группа компаний), «Первостроитель». Для каждой компании использованы официальные страницы ЕИСЖС/ЕРЗ и собственные ресурсы.

Источники данных:

1. Нормативная база и инфраструктура: Постановление № 331; публикации Минстроя и отраслевых ресурсов о переходе на ТИМ; описания ЕИСЖС, ЕГРЗ, ФГИС ЦС, региональной ГИСОГД Свердловской области.

2. Профили компаний и продуктивность: пресс-материалы ЛСР по операционным итогам Урала; ленты ЕРЗ с рейтинговой и статистической информацией; публикации Интерфакса и РБК по проектам УГМК-Застройщик; карточка «Первостроитель» в ЕИСЖС с агрегированными показателями сданных домов и квартир.

3. Цифровые практики компаний: наличие мобильных и веб-сервисов для клиентов; примеры внедрений ИТ (CRM, интеграции ТИМ-процессов и 1С) – по публичным кейсам и корпоративным новостям.

Сформирована матрица индикаторов по пяти блокам, каждый блок заполняется только на основании проверяемых открытых сведений – без экспертных «баллов» и предположений.

1. Регуляторно-инфраструктурная встроенность: подтверждённая работа в ЕИСЖС/ЕРЗ, присутствие объектов в ЕГРЗ/ГИСОГД (по ссылкам/региону).

2. ТИМ/информационное моделирование: наличие публичных признаков – вакансии и кейсы, сообщения о применении ТИМ, соответствие обязательности с 01.07.2024.

3. Клиентские цифровые сервисы: мобильное приложение/личный кабинет, онлайн-трансляции хода строительства, «умные» функции ЖК (по реестру умных новостроек ЕРЗ).

4. Внутренние цифровые процессы: кейсы по CRM/аналитике/документообороту с количественными эффектами (срок подготовки договора, время отчёtnости).

5. Производственные и финансовые показатели: ввод/продажи/контракты/инвестиции, где доступны данные за 2023–2025 годы, включая региональную разбивку.

Все числовые значения приведены «как есть» из источников. Там, где источник не предоставляет число по конкретному признаку, в таблице стоит «н/д» (нет данных в открытом доступе).

Результаты и обсуждения

Данные по ЛСР Урал в 2023 году однозначно показывают активную деятельность на локальном рынке: введено 76 тыс. кв. м и заключено 141 тыс. кв. м новых контрактов в Екатеринбурге, при региональной выручке 13,86 млрд руб. Эти числа взяты из официального отчёта компании и дают надёжную опору для сопоставления.

УГМК-Застройщик не раскрывает в открытых источниках полную региональную разбивку вводов по году, но по состоянию на 1 октября 2025 года ЕРЗ фиксирует 171 236 кв. м «текущего строительства». Это «моментальный срез» состояния портфеля и показатель масштаба. Отдельно отмечены «умные» ЖК «Макаровский квартал» и «Нагорный», стабильно входящие в верхние позиции рейтингов потребительских качеств ЕРЗ, что косвенно отражает применение цифровых решений на стороне эксплуатации и клиентских сервисов.

Таблица 1
Масштаб деятельности и ключевые числовые показатели (2023-2025).

Table 1

Scope of activities and key performance indicators (2023-2025).

Показатель	ЛСР Урал	«Первостроитель»	УГМК-Застройщик
Ввод жилья в Екатеринбурге/регионе, 2023	76 тыс. кв. м (Екатеринбург)	н/д	н/д
Новые контракты, 2023	141 тыс. кв. м (Екатеринбург)	н/д	н/д
Выручка региона, 2023	13 860 млн руб. (Екатеринбург)	5 873 млн руб.; прибыль 1 188 млн руб. (консолид., 2023)	н/д
Текущий объём строительства, 01.10.2025	н/д	н/д	171 236 кв. м (ЕРЗ-кейс)
«Умные» ЖК (ЕРЗ)	н/д	н/д	ЖК «Макаровский квартал» (76,95 балла), ЖК «Нагорный» (76,5 балла) в ТОП новостроек; отмечены как «умные» ЖК в новостях ЕРЗ/медиа
Инвестиции/программы	н/д	н/д	>100 млрд руб. в проект Шерегеш (оценка, «Иннопром-2024»)
Крупные городские проекты 2025+	н/д	н/д	Рекультивация и комплексное развитие Уралмаш-территорий: ~2,5 млн кв. м, из них ~1,35 млн кв. м жилья (оценки РБК/66.RU)
Сданные дома и квартиры (ЕИСЖС, по группе)	н/д	10 домов; 1 728 квартир; 1 объект с задержкой (на дату карточки ЕИСЖС)	н/д

«Первостроитель» – пример среднего по масштабу регионального застройщика с подтверждённой выручкой и прибылью за 2023 год и с агрегированными показателями по сданным домам в ЕИСЖС (10 домов, 1 728 квартир). Для целей сопоставления эти показатели достаточны: они подтверждают значимую долю завершённых проектов и устойчивый денежный поток.

У УГМК-Застройщик выделяются крупные проекты развития территорий (Уралмаш, несколько очередей в Екатеринбурге) и внешние туристские инвестиции (Шерегеш). Для оценки зрелости это важно, поскольку крупные, многолетние проекты, как правило, требуют зрелых практик ТИМ, единого контура данных и интеграций.

Таблица 2

Публичные цифровые признаки и инструменты.

Table 2

Public digital signs and tools.

Индикатор	ЛСР Урал	«Первостроитель»	УГМК-Застройщик
Работа ЕИСЖС/ЕРЗ в	Карточка ЕИСЖС/ЕРЗ активна	Карточка ЕИСЖС с агрегированными данными (10 домов; 1 728 кв.)	Бренд-карточка на ЕРЗ; карточки ЖК «Макаровский», «Нагорный»
Обязательность ТИМ (нормативная среда)	Требование распространяется на новые проекты (с 01.07.2024)	То же	То же
Публичные признаки ТИМ-компетенций	Профили/вакансии ТИМ-специалистов; корпоративные новости о ТИМ; клиентские онлайн-трансляции хода строительства в ЛК	Статьи и выступления о внедрении ТИМ и интеграциях с 1С (кейсы/публикации)	Отраслевые публикации о ТИМ; наличие «умных» ЖК в реестре ЕРЗ как индикатор конечных цифровых сервисов жителям
Клиентские цифровые сервисы	Мобильное приложение «ЛСР» (Android/iOS): каталог, статус стройки, ЛК; поддерживается и обновляется (версии 2025)	ЛК/порталы УК и застройщика (по проектам); публичные материалы о цифровых сервисах доступны ограниченно	Порталы ЖК; подтверждённые «умные» функции на проектах «Макаровский», «Нагорный» (реестр умных МКД)
Внутренние процессы (CRM и поток сделки)	н/д	н/д	Кейс внедрения MacroCRM: сокращение подготовки договора с 2 дней до 2 минут, ускорение отчётности «с часов до минут», снижение дебиторки (по описанию кейса)

Во-первых, нормативная среда задала «минимальный» уровень цифровизации для всех трёх компаний: с 1 июля 2024 года ТИМ обязателен в жилищном строительстве по 214-ФЗ на стадии проектирования. Это не дифференцирует компаний между собой (все должны соответствовать), но формирует нижнюю границу зрелости: наличие ТИМ-процессов, цифровых каналов взаимодействия с ЕГРЗ и, косвенно, корректная работа с ФГИС ЦС там, где это затрагивает сметное ценообразование.

Во-вторых, по масштабу деятельности в Екатеринбурге ЛСР Урал демонстрирует однозначно измеримые региональные числа за 2023 год: 76 тыс. кв. м ввода и 141 тыс. кв. м новых контрактов, 13,86 млрд руб. выручки. Это служит косвенным маркером зрелости операционного контура: без процесса интеграции данных и цифровых сервисов обеспечить такой оборот сложно. Прямые цифровые признаки – мобильное приложение и личный кабинет с онлайн-трансляциями – подтверждают ориентир на сквозной клиентский цифровой опыт.

В-третьих, у УГМК-Застройщика на 1 октября 2025 года «моментальный снимок» ЕРЗ показывает 171 236 кв. м текущего строительства. Эта цифра соотносится с крупными проектами комплексного развития, плановыми инвестициями в туристскую недвижимость (>100 млрд руб.) и с «умными» решениями на флагманских ЖК. Для зрелости важно не только наличие «умных» функций, но и устойчивые внутренние ИТ-процессы. Здесь показателен кейс MacroCRM: измеримый эффект – сокращение подготовки договора с 2 дней до 2 минут – демонстрирует зрелый уровень цифровизации продаж и документооборота.

В-четвёртых, «Первостроитель» по данным ЕИСЖС имеет 10 сданных домов и 1 728 квартир (на дату карточки), что для регионального игрока является существенным портфелем завершённых объектов. Публикации и интеграционные кейсы по ТИМ/1С подтверждают наличие компетенций информационного моделирования и сопряжения с корпоративными системами. Для компаний такого масштаба ключ к росту зрелости – стандартизация ТИМ-процессов и повышение прозрачности цифровых сервисов для покупателей (единный ЛК, мобильные сервисы), чтобы конвертировать инженерную зрелость в клиентскую.

Сопоставление выявляет дифференциацию по «витрине» и «двигателю». У ЛСР сильная «витрина» (ЛК, приложение, онлайн-трансляции), у УГМК-Застройщика – «двигатель» (CRM-процессы и «умные» ЖК с высокими баллами потребительских качеств), у «Первостроителя» – демонстрируемые ТИМ-компетенции и подтверждённый опыт ввода. Для городской повестки Екатеринбурга это важно: интегральная зрелость измеряется не одним признаком, а связкой регуляторного соответствия, клиентских сервисов и внутренних данных/процессов.

Международные индексы (цифровой «квотиент» – стратегия, культура, компетенции, оргмодель; индекс цифрового ускорения – >35 аспектов) подсказывают, что зрелость не сводится к одному инструменту или приложению. На российском рынке строительных компаний ключевыми модулями зрелости выступают: ТИМ как «язык» данных проекта; регуляторные ИС (ЕИСЖС/ЕГРЗ/ГИСОГД/ФГИС ЦС) как среда обмена; клиентские сервисы (ЛК, мобильные приложения); сквозные корпоративные ИТ (CRM/ERP/аналитика). Именно эту логику отражает матрица индикаторов в Таблице 2.

Переход на обязательный ТИМ «выравнивает поле»: базовые практики проектного ТИМ должны быть у всех застройщиков по 214-ФЗ. Но глубину внедрения определяют уже корпоративные решения – наличие СДЕ/общих сред данных, интеграция ТИМ с 4D/5D-планированием, увязка с CRM и бюджетированием. Публичные кейсы УГМК-Застройщика показывают, что «боль» продаж и документооборота решена цифровыми средствами; у ЛСР акцент – на клиентском пути и визуализации хода строительства; «Первостроитель» фокусируется на инженерной стороне (ТИМ-интеграции).

ЕИСЖС – база прозрачности долевого строительства; ЕГРЗ – реестр заключений экспертиз; ФГИС ЦС – источник цен в сметах; региональная ГИСОГД – среда градостроительных данных. Встроенность в эти контуры – необходимое условие зрелости в российских реалиях. У всех трёх компаний есть признаки такой встроенности: карточки ЕИСЖС/ЕРЗ активны; объекты присутствуют в публичных системах.

Исследование принципиально опирается на проверяемые открытые источники. Это повышает надёжность, но создаёт два ограничения: не все компании раскрывают детальные числовые метрики по ТИМ (например, «доля проектов в ТИМ»), а агрегаторы (рейтинги, карточки ЖК) периодически обновляются. Для воспроизводимости оценки рекомендуется фиксировать «срез по дате» (в работе – 05.11.2025) и хранить ссылки на карточки источников.

Выводы

1. Предложенная методика применяет только проверяемые индикаторы из открытых источников и потому пригодна для регулярного мониторинга цифровой зрелости застройщиков.
2. В Екатеринбурге ЛСР Урал демонстрирует развитые клиентские цифровые сервисы и значимые региональные объёмы 2023 года; УГМК-Застройщик – зрелые корпоративные ИТ-процессы (измеримый эффект CRM) и «умные» ЖК; «Первостроитель» – подтверждённые ТИМ-компетенции и устойчивые результаты ввода, отражённые в ЕИСЖС.
3. Регуляторный фактор (обязательность ТИМ) обеспечил «минимальный уровень» цифровизации, а дальнейший рост зрелости определяется качеством интеграции ТИМ с управлением портфелем, продажами и эксплуатацией.

Список источников

1. Постановление Правительства РФ от 05.03.2021 N 331 (ред. от 20.12.2022) "Об установлении случаев, при которых застройщиком, техническим заказчиком, лицом, обеспечивающим или осуществляющим подготовку обоснования инвестиций, и (или) лицом, ответственным за эксплуатацию объекта капитального строительства, обеспечиваются формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства"
2. Булина А.Р., Солопова Н.А. Модель оценки цифровой зрелости для промышленных предприятий строительной индустрии // E-Management. 2023. Т. 6. № 2. С. 4 – 13.
3. Гущина А.О., Косьминова А.Е., Комзолов А.А. Разработка методических подходов к оценке цифровой зрелости компаний нефтегазовой отрасли // Экономическая безопасность ТЭК: опыт, риски и перспективы в условиях цифровой трансформации: Ежегодный круглый стол: сборник научных трудов, Москва, 21-22 декабря 2023 года. Москва: Российский государственный университет нефти и газа (национальный исследовательский университет) им. И.М. Губкина, 2024. С. 134 – 144.

4. Кисель Т.Н., Елисеев А.К., Гриник О.Д. Анализ подходов к оценке цифровой зрелости предприятий и их применимость к строительной отрасли // Актуальные проблемы строительной отрасли и образования – 2024: Сборник докладов V Национальной научной конференции, Москва, 16 декабря 2024 года. Москва: Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, 2025. С. 855 – 861

5. Группа ЛСР за полгода увеличила продажи недвижимости на 28% – до 86 млрд руб. Режим доступа: <https://erzrf.ru/news/gruppa-lsr-za-polgoda-uvvelichila-prodazhi-nedvizhimosti-na-28-do-86-mldr-rub?ct=t>

6. ООО СЗ УГМК-ЕКАТЕРИНБУРГ. Режим доступа: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/>

7. АО СЗ ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-УРАЛ. Режим доступа: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai>

8. Кейс: увеличение продаж застройщика с помощью MacroCRM. Режим доступа: <https://erzrf.ru/publikacii/keys-uvelicheniye-prodazh-zastroyshchika-s-pomoshchyu-macrocrm?tag=&ysclid=ltd2yv6rh1182259395>

9. Компьютерра. Цифровизация строительной отрасли: как сократить издержки и повысить управляемость. 2024. URL: <https://www.computerra.ru> (дата обращения: 03.09.2025)

10. CNews. Как цифровизация строительства трансформирует отрасль. 8.10.2024. URL: <https://www.cnews.ru/articles/2024-10-28> (дата обращения: 03.09.2025)

11. CNews. Цифровой контроль строительства: как российские компании задают новый стандарт цифровой стройки. 2025. URL: <https://www.cnews.ru> (дата обращения: 03.09.2025)

12. Etalon Group. Годовой отчёт за 2023 год. URL: <https://www.etalongroup.com/investors/reports/> (дата обращения: 03.09.2025)

13. Высшая школа экономики (ВШЭ). Цифровая трансформация: эффекты и риски. М.: НИУ ВШЭ, 2024. 124 с.

References

1. RF Government Resolution No. 331 of March 5, 2021 (as amended on December 20, 2022) "On Establishing Cases in Which the Developer, Technical Customer, Person Ensuring or Carrying Out the Preparation of Investment Justifications, and (or) Person Responsible for the Operation of a Capital Construction Project Ensure the Formation and Maintenance of an Information Model of the Capital Construction Project"

2. A.R. Bulina, N.A. Solopova. "A Model for Assessing Digital Maturity for Industrial Enterprises in the Construction Industry." E-Management. 2023. Vol. 6. No. 2. P. 4 – 13.

3. A.O. Gushchina, A.E. Kosminova, A.A. Komzolov. Development of Methodological Approaches to Assessing the Digital Maturity of Oil and Gas Companies. Economic Security of the Fuel and Energy Complex: Experience, Risks, and Prospects in the Context of Digital Transformation: Annual Roundtable: Collection of Scientific Papers, Moscow, December 21-22, 2023. Moscow: Gubkin Russian State University of Oil and Gas (National Research University), 2024. P. 134 – 144.

4. Kisel T.N., Eliseev A.K., Grinik O.D. Analysis of Approaches to Assessing the Digital Maturity of Enterprises and Their Applicability to the Construction Industry. Actual Problems of the Construction Industry and Education – 2024: Collection of Papers of the V National Scientific Conference, Moscow, December 16, 2024. Moscow: National Research Moscow State University of Civil Engineering, 2025. P. 855 – 861

5. LSR Group increased real estate sales by 28% in six months to RUB 86 billion. Available at: <https://erzrf.ru/news/gruppa-lsr-za-polgoda-uvvelichila-prodazhi-nedvizhimosti-na-28-do-86-mldr-rub?ct=t>

6. UGMK-EKATERINBURG LLC. Available at: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/>

7. LSR. NEDVIZHIMOST-URAL JSC. Available at: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai>

8. Case Study: Increasing Developer Sales with MacroCRM. Access mode: <https://erzrf.ru/publikacii/keys-uvelicheniye-prodazh-zastroyshchika-s-pomoshchyu-macrocrm?tag=&ysclid=ltd2yv6rh1182259395>

9. Компьютерра. Digitalization of the construction industry: how to reduce costs and improve manageability. 2024. URL: <https://www.computerra.ru> (date of access: 09.03.2025)

10. CNews. How digitalization of construction is transforming the industry. 10/08/2024. URL: <https://www.cnews.ru/articles/2024-10-28> (date of access: 09.03.2025)

11. CNews. Digital construction control: how Russian companies are setting a new standard for digital construction. 2025. URL: <https://www.cnews.ru> (date of access: 03.09.2025)

12. Etalon Group. Annual Report for 2023. URL: <https://www.etalongroup.com/investors/reports/> (date of access: 03.09.2025)

13. Higher School of Economics (HSE). Digital Transformation: Effects and Risks. Moscow: HSE University, 2024. 124 p.

Информация об авторе

Вахрушева О.М., Уральский федеральный университет им. Первого президента России Б.Н. Ельцина,
olaola-94@mail.ru

© Вахрушева О.М., 2025