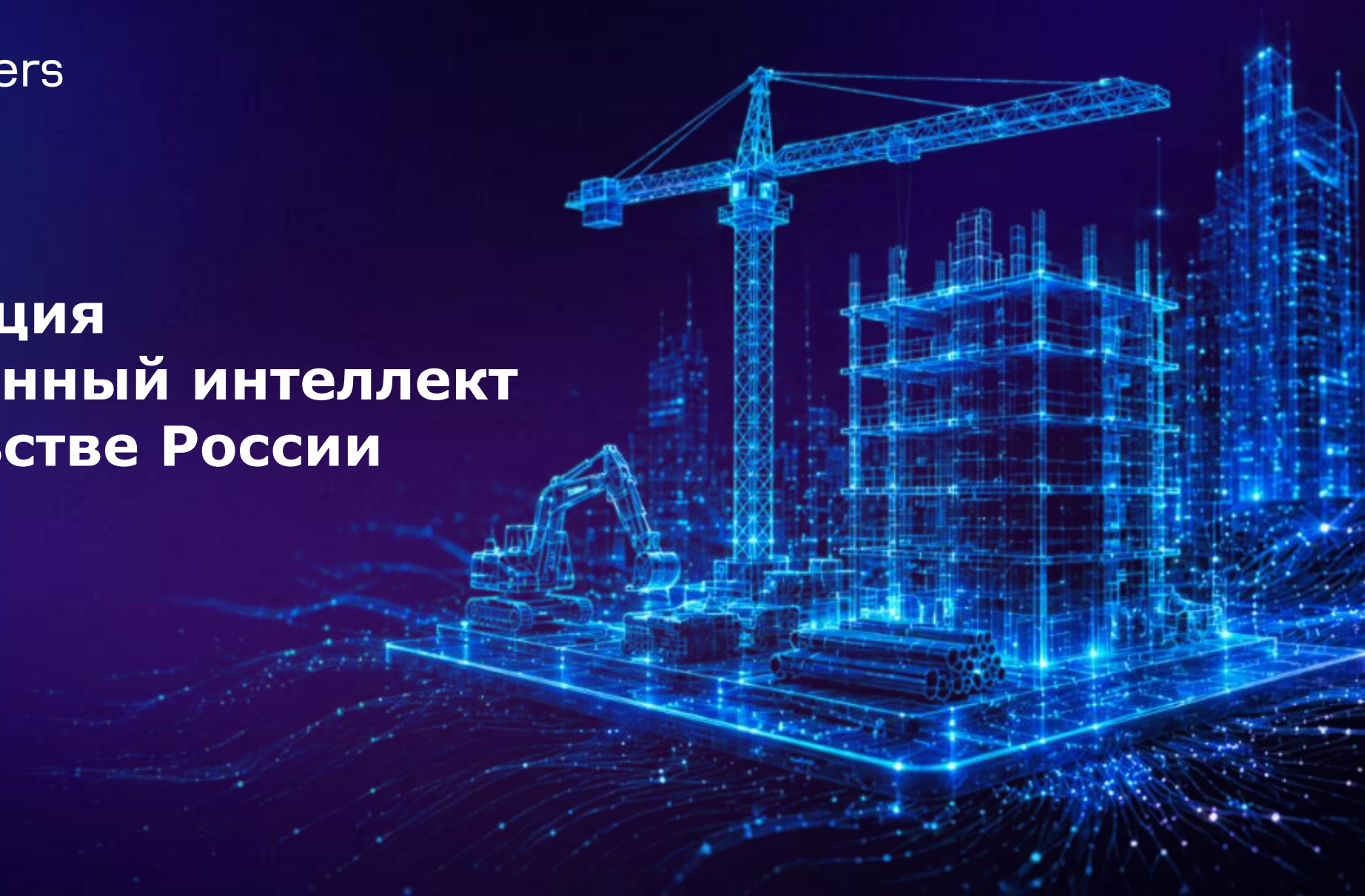


Strategy Partners

Цифровизация и искусственный интеллект в строительстве России

Август 2026



Права на использование контента

Настоящим уведомляем вас о том, что это исследование или любая его часть не предназначены для копирования, распространения или тиражирования любыми способами без предварительного письменного разрешения АО «СПГ».

При отсылке к данным исследования упоминание АО «СПГ» обязательно.

Это исследование было подготовлено АО «СПГ» исключительно в целях информации. АО «СПГ» не гарантирует точности и полноты всех сведений, содержащихся в исследовании.

Информация, представленная в этом исследовании, не должна быть прямо или косвенно истолкована как информация, содержащая рекомендации по дальнейшим действиям по ведению бизнеса.

Все мнения и оценки, содержащиеся в данном исследовании, отражают мнение авторов на день публикации и могут быть изменены без предупреждения.

АО «СПГ» не несет ответственности за какие-либо убытки или ущерб, возникшие в результате использования любой третьей стороной информации, содержащейся в данном исследовании, включая опубликованные мнения или заключения, а также за последствия, вызванные неполнотой представленной информации.

Задачи, поставленные и решаемые в настоящем исследовании, являются общими и не могут рассматриваться как комплексное исследование рынка того или иного товара или услуги.

Все мнения, выводы и оценки, содержащиеся в настоящем исследовании, действительны на дату его составления. По любым вопросам, связанным с использованием нашего контента, пишите по адресу: inbox@strategy.ru.

Цифровизация и искусственный интеллект в строительстве России

Рынок, регулирование и практика внедрения | расчетный аналитический срез на середину 2026 г.

9,6 п.п.



разрыв между номинальным и реальным ростом строительных работ в 2025 г.

94%



региональный охват ТИМ: 84 из 89 субъектов РФ.

3,3 x



рост среднего регуляторного цифрового индекса к 2030 г.

82%



оставшегося регуляторного пути — в данных, XML и интеграции ИС.

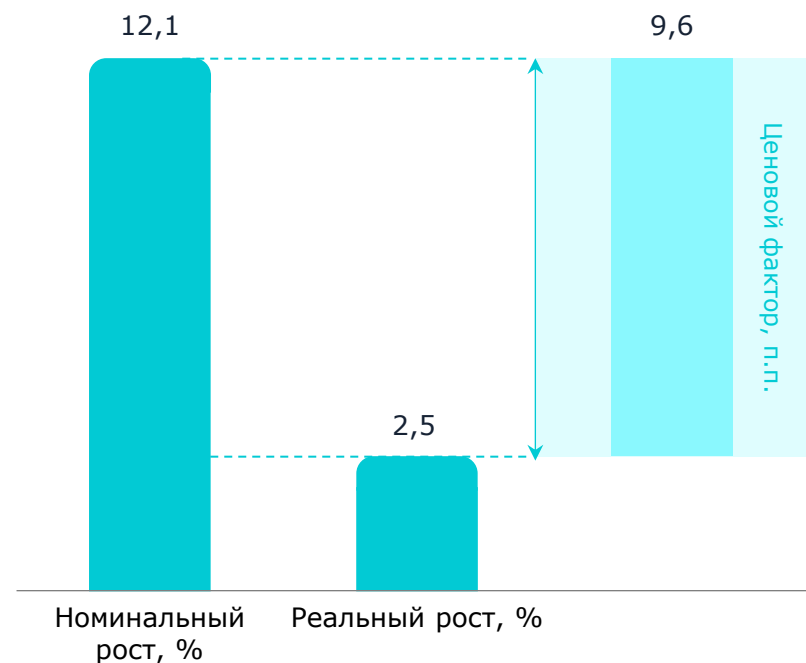
- Цифровизация строительства в России переходит из повестки внедрения отдельных инструментов в повестку качества данных: именно готовность проектной модели, графика, стоимости и факта работ к машинной обработке определит, где ИИ сможет давать эффект.

79% номинального роста строительных работ в 2025 г. обеспечил ценовой фактор¹

- Цифровизация нужна как контур управляемости проекта — не дополнительная отчетность, а связка сроков, стоимости, ПД/РД и фактического исполнения.

Связь с цифровизацией — в давлении на эффективность: стоимость работ растет быстрее физического объема, а в 1-м полугодии 2026 г. снизился ввод жилья.

Строительство 2025 г.: номинальный и реальный рост, %



Сигнал I полугодия 2026 г.

↘
-18%

- снижение ввода жилья в I полугодии 2026 г. к I полугодию 2025 г.;
- введено 42,8 млн кв. м

Интерпретация Strategy Partners

SP/

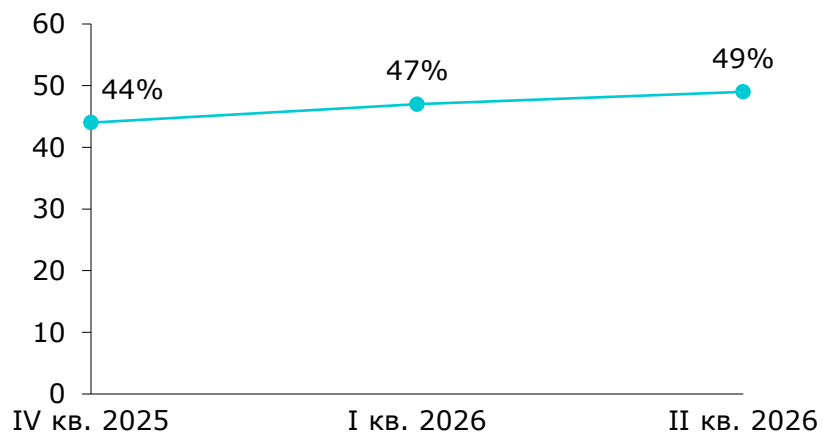
При такой структуре роста цифровизация должна оцениваться через снижение потерь: переделок, задержек согласований, ошибок в ПД/РД, отклонений графика и бюджета. Отдельный сигнал 1-го полугодия 2026 г. — снижение ввода жилья — усиливает запрос на управляемость и точность планирования.

¹ - 12,1% номинального роста – 2,5% реального роста = 9,6 п.п. ценового фактора; $9,6 / 12,1 = 79\%$ номинального прироста.

Во II квартале 2026 г. ТИМ применяли или пилотировали 49% застройщиков, технологии охватывали 46% строящегося жилья

Собственный расчет показывает разрыв между региональным распространением инструмента и фактическим объемом жилья, где ТИМ уже применяется.

Доля площади строящегося жилья, где применяется ТИМ



Доля застройщиков, применяющих или пилотирующих ТИМ, выросла с 44% в IV квартале 2025 г. до 49% во II квартале 2026 г.

Расчет глубины применения

Региональный охват ТИМ

94%

Охват строящегося жилья

46%

48 п.п. ↑↓

разрыв между региональным охватом и долей жилья в ТИМ

Расчет:

$84 / 89 = 94,4\%$; $94,4\% - 46\% = 48,4 \text{ п.п.}$

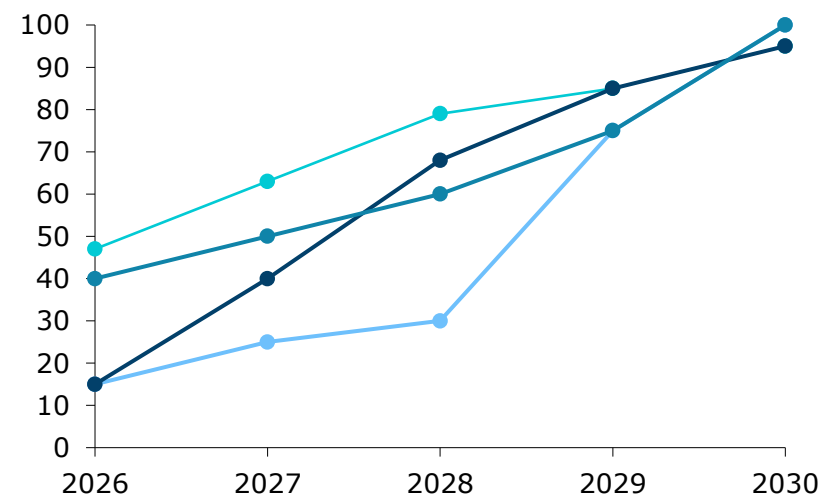
- ТИМ уже распространен географически, но эффект для ИИ зависит от глубины и качества данных внутри проектов.

4 регуляторных индикатора цифровизации должны вырасти в среднем с 29% до 98% к 2030 г.

- Регулирование задает отрасли не абстрактную цифровизацию, а измеримый переход к информационным моделям, витринам данных, XML-документам и связке ИС подрядчика с ИСУП заказчика.

Это расчетный индекс Strategy Partners на основе приложения №7 к распоряжению Правительства РФ №398-р.

Плановые индикаторы 2026–2030 гг., %



— Экспертиза ПД с инфомоделью
— Задание на проектирование XML
— Витрины данных в Стройкомплекс.РФ
— ИС подрядчика + ИСУП госзаказчика

Расчетный индекс цифрового контура

29%

среднее значение
4 индикаторов
в 2026 г.

98%

среднее значение
4 индикаторов
в 2030 г.

+ 68 п.п.

прирост
среднего индекса
за 2026–2030 гг.

3,3x

рост среднего
индекса: 97,5 / 29,25

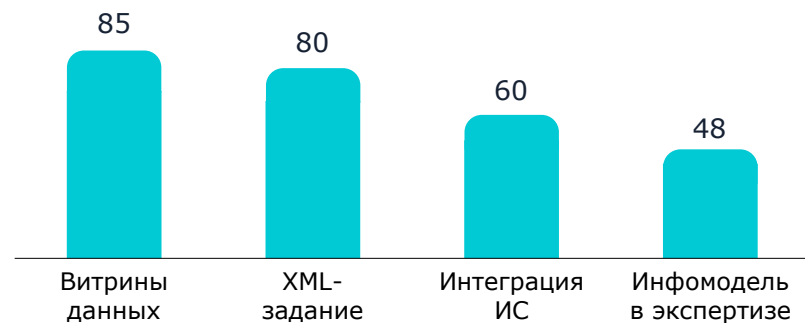
Индикаторы не являются прогнозом SP: собственный расчет — только агрегирование и сравнение темпов роста.



85 / 80 / 60 п.п.: главный нормативный рывок — не ИИ-модели, а машиночитаемые данные проекта

Для промышленного ИИ ключевой барьер — готовность строительного проекта к машинной обработке данных: витрины, XML, интеграция ИС и качественная информационная модель.

Прирост плановых индикаторов 2026 г. → 2030 г., п.п.



Расчет: целевое значение 2030 г. минус значение 2026 г. по каждому индикатору. Это не сумма разных метрик, а четыре отдельных нормативных разрыва.

+85 п.п.

витрины данных
в Стройкомплекс.РФ:
15% → 100%

+80 п.п.

задание
на проектирование
в XML: 15% → 95%

Дорожная карта Strategy Partners

SP/

- 1 Собрать единый контур данных**
CDE / ИСУП / BIM / ERP / график / стоимость / площадочная фактика
- 2 Перевести документы в машиночитаемый вид**
XML, классификаторы, требования к атрибутам модели и качеству данных
- 3 Запускать ИИ на процессах с измеримой ценой ошибки**
ПСД, бюджет, график, исполнительная документация, отклонения на площадке
- 4 Закрепить экономику эффекта**
KPI: сроки согласования, переделки, претензии, отклонения бюджета и графика

- ИИ будет масштабироваться не от количества пилотов, а от качества цифровых данных, пригодных для проверки, прогнозирования и управленческой эскалации.

Strategy Partners — ведущая российская консалтинговая компания. Мы помогаем командам разных отраслей быстро адаптироваться к изменениям и находить эффективные решения для достижения целей. На это работают сильнейшие консультанты, за плечами которых опыт в реальном секторе и сотни реализованных проектов.

Мы поддерживаем клиентов на любом этапе развития: анализируем рынки, создаем и внедряем стратегии, оптимизируем процессы и системы управления, готовим инвестиционные проекты к привлечению финансирования, сопровождаем сделки M&A и выход на IPO, внедряем цифровые решения и оказываем инжиниринговые услуги.

Являясь дочерней компанией Сбера, Strategy Partners открывает клиентам возможности одного из крупнейших банков России. Аналитическое направление — Research Hub Strategy Partners — позволяет отслеживать тренды и действовать на опережение.

Компания на протяжении последних 4 лет входит в топ-5 в сегменте стратегического консалтинга (согласно рейтингу RAEX).



Михаил Ермилов
Управляющий партнер
+7 (925) 591-12-01
ermilov@strategy.ru



Анна Белякова
Партнер
+7 (926) 650-53-78
belyakova@strategy.ru



Дмитрий Арестов
Руководитель проектов
+7 (938) 450-56-17
arestov@strategy.ru

Новости рынка, информация о мерах господдержки, исследования и комментарии экспертов в наших социальных сетях



strategy.ru



t.me/strategypartners

121099, г. Москва, ул. Композиторская, д. 17
+7 (495) 730-77-47
inbox@strategy.ru