



Складская недвижимость

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Москва и Московская область
III квартал 2024



Ключевые индикаторы



	2021	2022	2023	III кв. 2024	2024П
Стоимость строительства складского объекта*, тыс. руб. / кв. м, класс А	51,0	46,5	55,0	65,2	66,0
Стоимость строительных материалов, тыс. руб. / кв. м	35,5	29,0	33,0	39,1	39,5
Стоимость работ, тыс. руб. / кв. м	15,5	17,5	22,0	26,1	26,5
Внешние факторы, оказывающие влияние на стоимость строительства					
Индекс цен производителей, %	24,5	11,4	4,0	—	11,7
ИЦП в добыче металлических руд, %	35,0	-16,6	11,4	—	19,3
Темп роста реальной заработной платы, % г/г	2,9	0,3	8,2	—	9,2
Уровень безработицы, %	4,8	3,9	3,2	—	2,6

Дефицит рабочей силы и повышенная инфляция производителей



Рост стоимости строительства сохраняется

Ускорение темпов инфляции производителей с начала 2024 года и усиление напряженности на рынке труда осложнило ситуацию со стоимостью строительства складских объектов. Так, **индикатор достиг 65,2 тыс. рублей за кв. м, показав рост на 19% с начала года.**

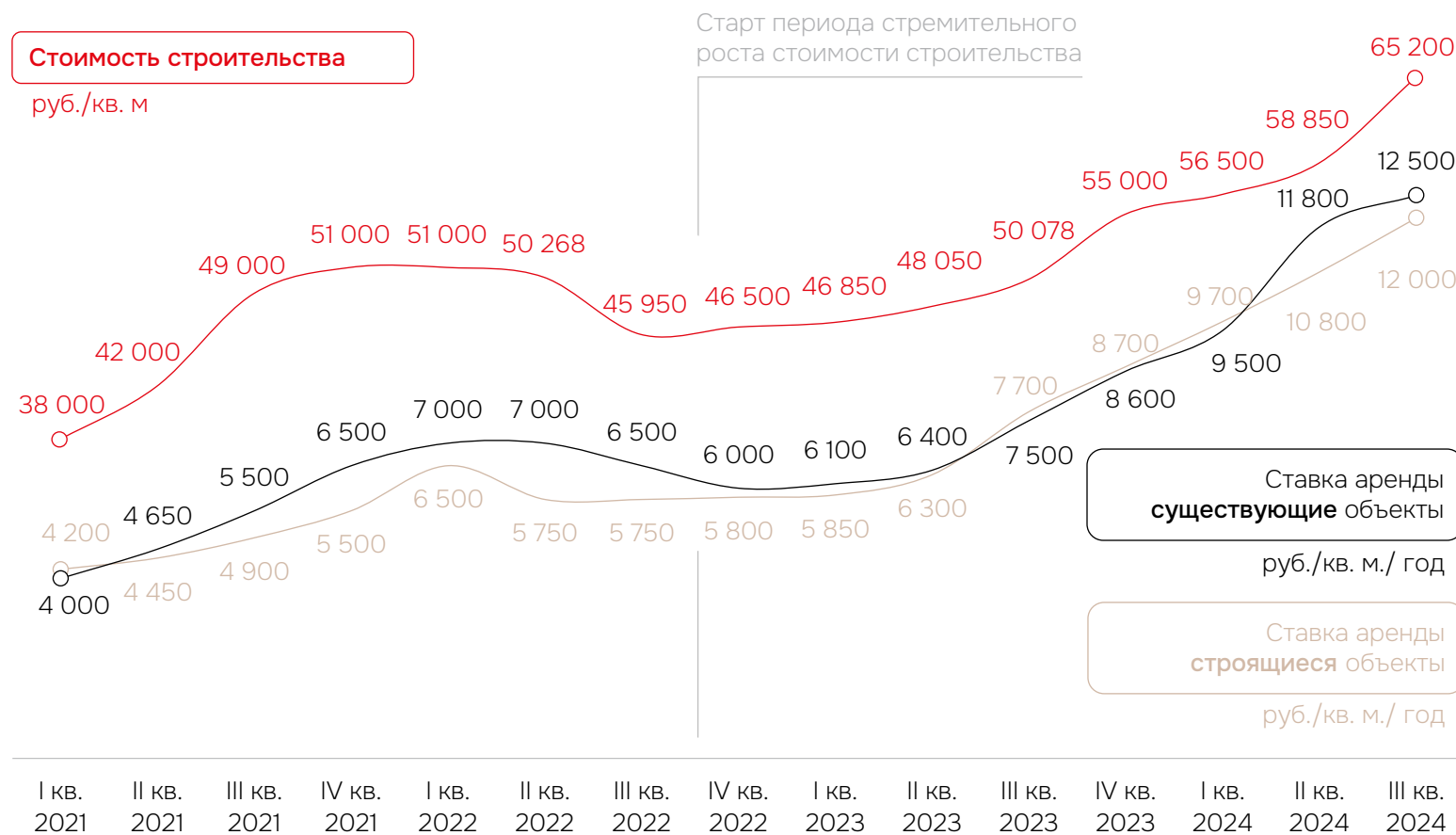
В разрезе строительных материалов рост стоимости составил 18%. Наибольший рост цен зафиксирован на сэндвич-панели, карьерный песок и ПВХ мембраны.

Работы совокупно подорожали на 19% с начала года. Затянувшийся дефицит рабочей силы продолжает оказывать значительное давление на стоимость работ как в разрезе категорий товаров, так и совокупно на стоимость строительства.

*Стоимость указана в ценах генерального подрядчика для девелопера и не учитывает стоимость земельного участка и технических условий. Внутриплощадочные сети в границах участка включены в стоимость. Стоимость указана без НДС для складского объекта класса А площадью 20 тыс. кв. м. Подробнее о методологии оценки см. Приложение 2. Источники: IBC Real Estate, Росстат, Минэкономразвития.

Коммерческие условия и стоимость строительства объектов

Динамика стоимости строительства и средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды* на строящиеся и существующие объекты



+42 %

Рост стоимости строительства
III кв. 2022 - III кв. 2024

+92 %

Рост ставки аренды
на строящиеся объекты
III кв. 2022 - III кв. 2024

Со 2-го полугодия 2022 года наблюдается продолжающийся рост стоимости строительства: за последние 2 года +42% на фоне высокой инфляции производителей и затянувшегося дефицита рабочей силы.

Ставка аренды для строящихся объектов существенно реагирует на рост стоимости строительства и рост стоимости заемного финансирования, ввиду чего строящиеся объекты маркетируются дороже – по данным на III кв. 2024 на 4% выше, чем в существующих объектах.

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие складские объекты класса А без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

Основные разделы стоимости строительства

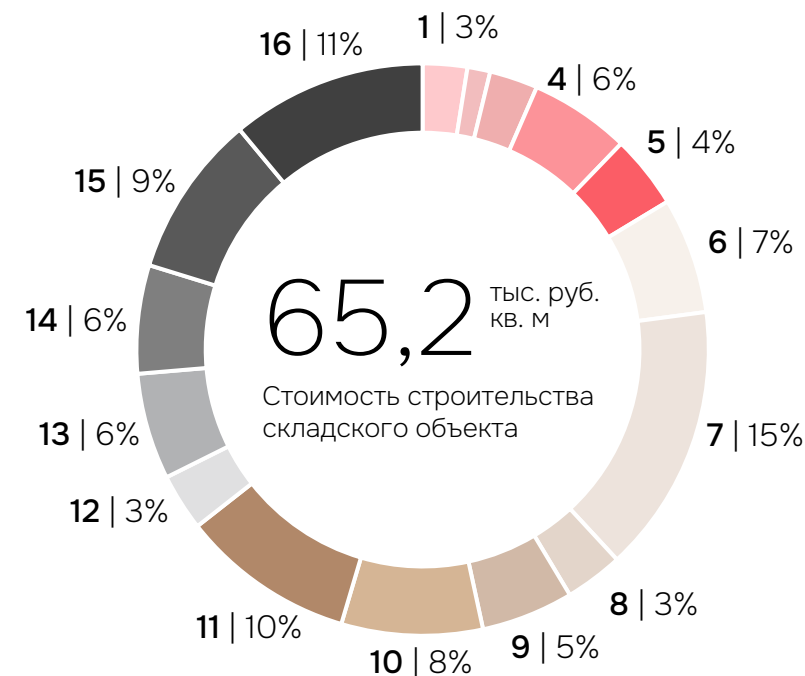


Средняя стоимость разделов строительства

	Стоимость на III кв. 2024	Изменение стоимости, % г/г
1 Проектирование: стадия П и Р	1 640 руб. / кв. м	+3%
2 Услуги технического заказчика	840 руб. / кв. м	+5%
3 Устройство и содержание строительной площадки	1 780 руб. / кв. м	+11%
4 Схема планировочной организации земельного участка	3 700 руб. / кв. м	+16%
Архитектурные решения:		
5 Фасады	2 700 руб. / кв. м	+23%
6 Ограждающие конструкции	4 270 руб. / кв. м	+22%
7 Кровля	9 920 руб. / кв. м	+14%
8 Отделка	2 140 руб. / кв. м	+26%
Конструктивные и объемно-планировочные решения:		
9 Фундаменты	3 400 руб. / кв. м	+26%
10 Колонны и фермы	5 200 руб. / кв. м	+24%
11 Полы	6 410 руб. / кв. м	+14%
12 Планировочные решения	2 100 руб. / кв. м	+24%
13 Механические инженерные системы	3 920 руб. / кв. м	+19%
14 Электрические инженерные системы	3 990 руб. / кв. м	+25%
15 Наружные инженерные системы	5 990 руб. / кв. м	+25%
16 Благоустройство	7 200 руб. / кв. м	+16%
	65 200 руб. / кв. м	+19%

Структура стоимости строительства

Крупнейшие статьи – кровля (9 920 руб./кв. м или 15% от общей стоимости) и благоустройство (7 200 руб./кв. м или 11% от общей стоимости).



*Стоимость указана в ценах генерального подрядчика для девелопера и не учитывает стоимость земельного участка и технических условий. Внутриплощадочные сети в границах участка включены в стоимость. Стоимость указана без НДС для складского объекта класса А площадью 20 тыс. кв. м. Подробнее о методологии оценки см. Приложение 2.

Факторы влияния на стоимость материалов, необходимых для строительства склада

Мы выделили ряд основных компонентов, необходимых для строительства складских объектов, и ключевые факторы, оказывающие влияние на их стоимость:

- Группа товаров, где стоимость зависит от объемов добычи металлических руд;
- Группа товаров, где стоимость зависит от объемов добычи нерудных полезных ископаемых (известняк, песок, глина и др.);
- Группа товаров промежуточного назначения сложного производства, стоимость которых варьируется в зависимости от множества факторов и результатов деятельности нескольких секторов экономики.

Каждая группа содержит ряд наименований, мониторинг стоимости* которых регулярно осуществляет команда IBC Real Estate.

Товары, зависящие от объемов добычи металлических руд

Профлист оцинкованный для перекрытий 0,55.
Длина 6 м

Сендвич-панель. МинВата 120 мм.
Окрашенный профлист

Металлоконструкции стальные.
Фермы

Арматура а500С 10 мм

Труба ВГП для пожаротушения
25x2,8

Товары, зависящие от объемов добычи нерудных полезных ископаемых

Плита пола с основанием: стабилизация, бетон, арматура.
Нагрузка 8 т/ м2

Песок карьерный 1,2-1,8 мм

Щебень гравийный 5-20 мм

АБС мелкозернистая плотная тип Б марка 1

ЖБИ фундаменты столбчатые сборные

Товары сложного производства

Доковые ворота, уравнитель, докшелтер

Устройство обеспыленного пола по готовой монолитной плите пола. Нагрузка 8 т/ м2

ПВХ мембрана LOGICROOF V-SR, 1,5 MM

Кабель электрический ВВГНГ-LS 3x2,5

Группа товаров, где стоимость зависит от объемов добычи металлических руд

-3 %

Изменение стоимости **материалов** по всей группе товаров
Изменение с начала 2024 года

+19 %

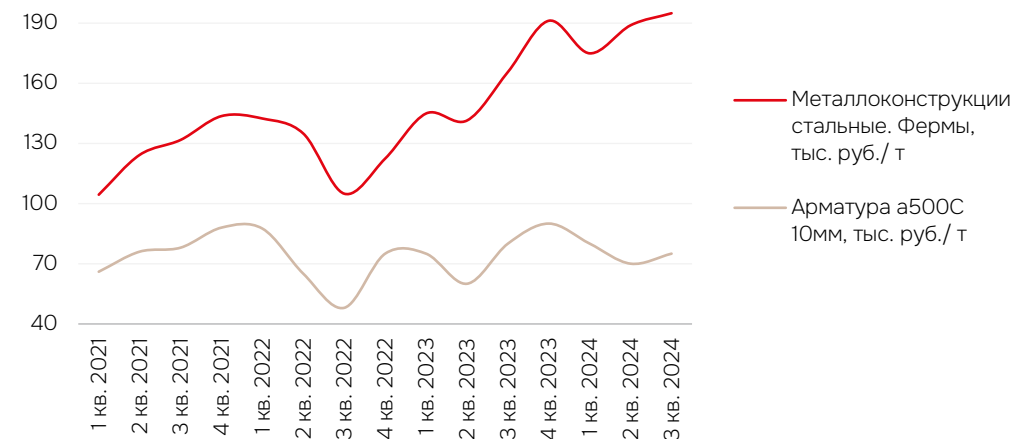
Изменение стоимости **работ** по всей группе товаров
Изменение с начала 2024 года

Актуальная стоимость* ключевых товаров

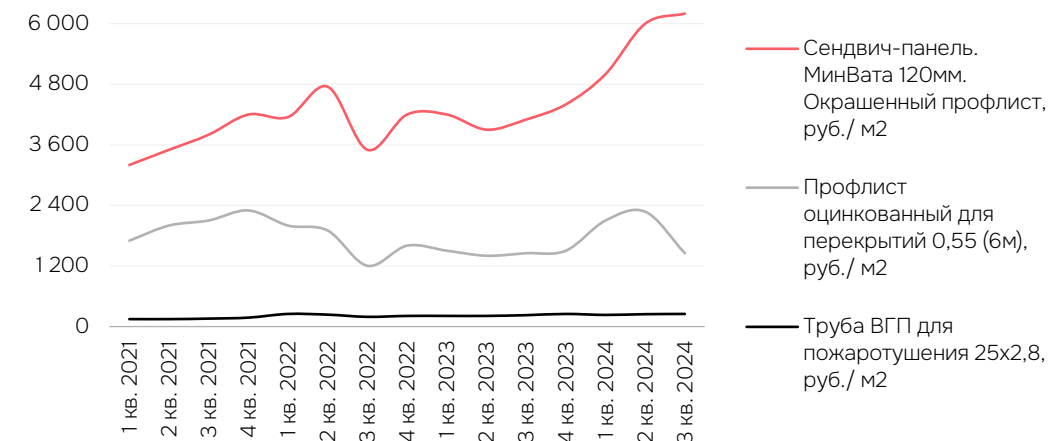
	Ед. изм.	Материалы	Работы
Металлоконструкции стальные. Фермы	руб. / т	195 000	55 000
Арматура а500С 10 мм	руб. / т	75 000	28 000
Сендвич-панель. МинВата 120 мм. Окрашенный профлист	руб. / кв. м	6 200	3 500
Профлист оцинкованный для перекрытий 0,55 (длина 6 м)	руб. / кв. м	1 450	1 650
Труба ВГП для пожаротушения 25x2,8	руб. / кв. м	250	420

*Стоимость указана без НДС. Подробнее о методологии оценки см. Приложение 2

Динамика стоимости ключевых товаров, тыс. руб.



Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



Группа товаров, где стоимость зависит от объемов добычи нерудных полезных ископаемых

+2 %

Изменение стоимости **материалов** по всей группе товаров
Изменение с начала 2024 года

+30 %

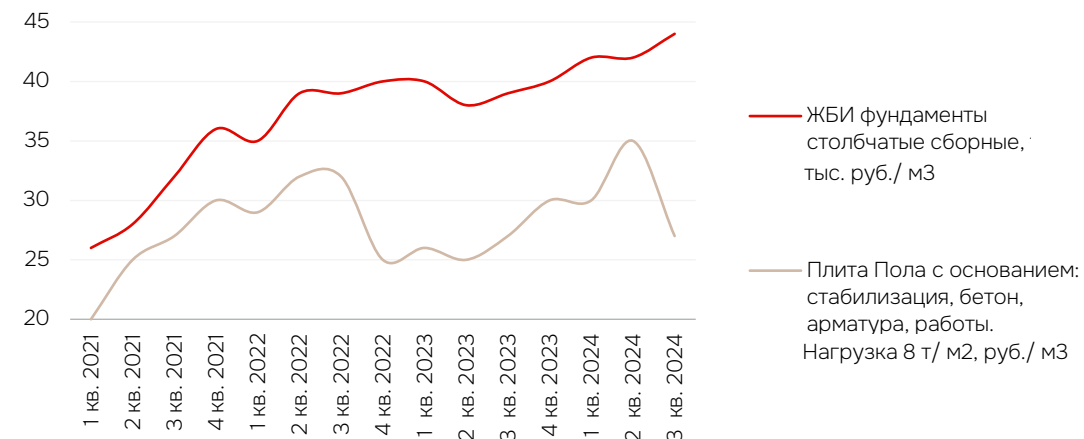
Изменение стоимости **работ** по всей группе товаров
Изменение с начала 2024 года

Актуальная стоимость* ключевых товаров

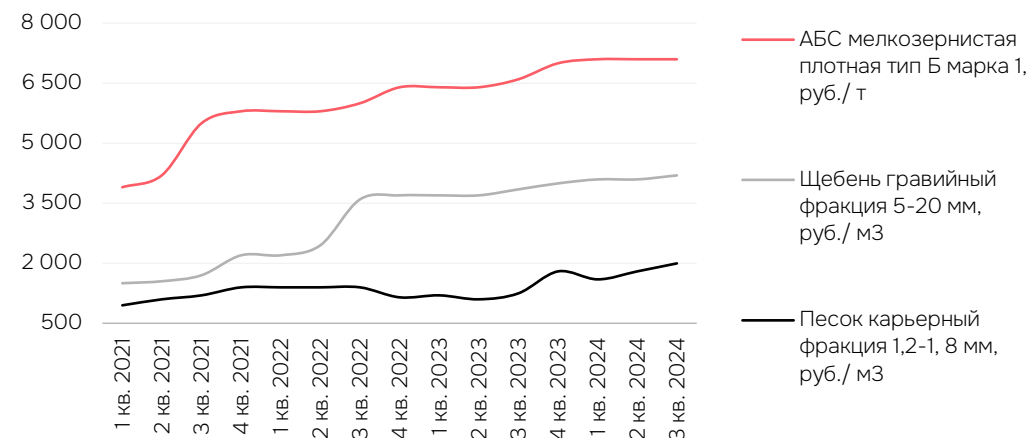
	Ед. изм.	Материалы	Работы
ЖБИ фундаменты столбчатые сборные	руб. / куб. м	44 000	20 000
Плита пола с основанием: стабилизация, бетон, арматура. Нагрузка 8 т/ м2	руб. / куб. м	27 000	22 000
АБС мелкозернистая плотная тип Б марка 1	руб. / т	7 100	3 800
Щебень гравийный 5-20 мм	руб. / куб. м	4 200	2 300
Песок карьерный 1,2-1,8 мм	руб. / куб. м	2 000	2 200

*Стоимость указана без НДС. Подробнее о методологии оценки см. Приложение 2

Динамика стоимости ключевых товаров, тыс. руб.



Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



Группа товаров сложного производства

+10 %

Изменение стоимости **материалов** по всей группе товаров
Изменение с начала 2024 года

+32 %

Изменение стоимости **работ** по всей группе товаров
Изменение с начала 2024 года

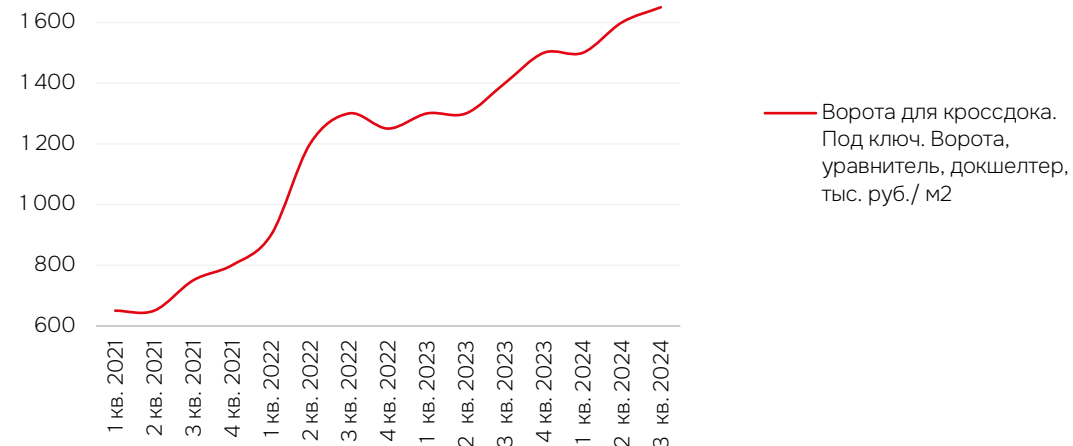
Актуальная стоимость* ключевых товаров

	Ед. изм.	Материалы	Работы
Доковые ворота, уравниватель, докшелтер	руб. / кв. м	1 650 000	265 000
Устройство обеспыленного пола по готовой монолитной плите пола. Нагрузка 8 т/ м2	руб. / кв. м	2 750	2 750
ПВХ мембрана LOGICROOF V-SR, 1,5 MM	руб. / кв. м	2 000	715
Кабель электрический ВВГНГ-LS 3x2,5	руб. / кв. м	125	180

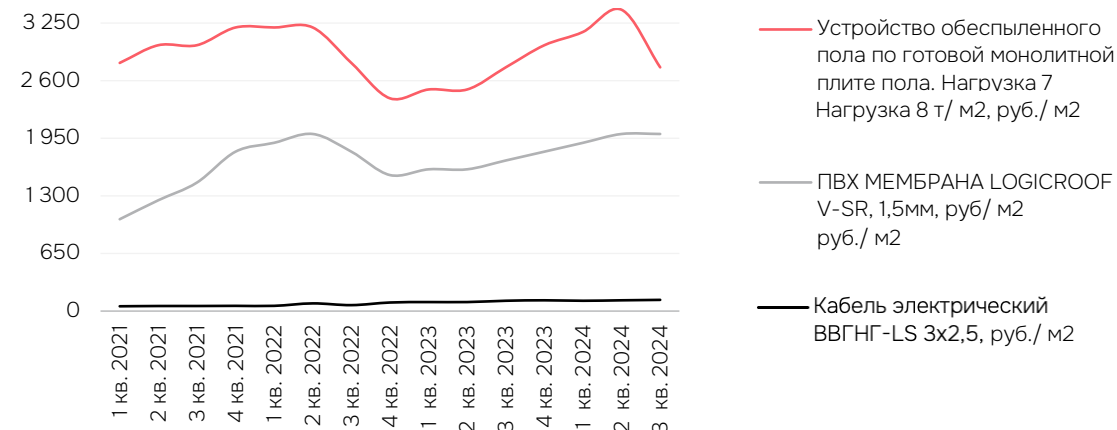
*Стоимость указана без НДС. Подробнее о методологии оценки см. Приложение 2



Динамика стоимости ключевых товаров, тыс. руб.



Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



Приложение 1

Мониторинг стоимости материалов и работ



Вид продукции	Ед. изм.	3 квартал 2023		4 квартал 2023		1 квартал 2024		2 квартал 2024		3 квартал 2024	
		Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы
Металлоконструкции стальные. Фермы	т	166	45	191	45	175	49	189	53	195	55
Арматура а500С 10 мм	т	80	25	90	25	80	26	70	28	75	28
Плита Пола с основанием: стабилизация, бетон, арматура. Нагрузка 8 т/ кв. м	куб. м	27	17	30	17	30	118	35	22	27	22
Устройство обеспыленного пола по готовой монолитной плите пола. Нагрузка 8 т/ кв. м	кв. м	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Профлист оцинкованный для перекрытий 0,55 (длина 6 м)	кв. м	1	1	2	1	2	1	2	2	1	2
Сендвич-панель. МинВата 120мм. Окрашенный профлист	кв. м	4	2	4	2	5	3	6	3	6	4
Песок карьерный 1,2-1,8 мм	куб. м	1	1	2	1	2	2	2	2	2	2
Щебень гравийный 5-20 мм	куб. м	4	2	4	2	4	2	4	2	4	2
ПВХ мембрана LOGICROOF V-SR, 1,5 MM	кв. м	2	0,5	2	0,6	2	0,7	2	0,7	2	0,7
АБС мелкозернистая плотная тип Б марка 1	т	7	3	7	4	7	4	7	4	7	4
ЖБИ фундаменты столбчатые сборные	куб. м	39	15	40	15	42	18	42	18	44	20
Доковые ворота, уравниватель, докшелтер	кв. м	1 400	150	1 500	200	1 500	225	1 600	250	1 650	265
Труба ВГП для пожаротушения 25x2,8	м	0,2	0,4	0,3	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,63	0,4
Кабель электрический ВВГНГ-LS 3x2,5	м	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2

*Стоимость указана в тыс. рублей без НДС

Приложение 2

Методология

Стоимость строительных материалов указана с учетом следующих предпосылок:

1. Приведена сметная стоимость позиций на коммерческом подходе. **Указаны цены генерального подрядчика для девелопера без учета стоимости земельного участка, технических условий. Внутриплощадочные сети в границах участка включены в стоимость.** Стоимость указана без НДС для складского объекта класса А площадью 20 тыс. кв. м.
2. Стоимость материалов указана применительно к ЦФО.
3. Стоимость доставки, погрузо-разгрузочные работы, норма расхода на потери при перевозке учтены в стоимости материалов.
4. В стоимость работ включены расходные и вспомогательные материалы, инструмент, оснастка и приспособления.
5. В стоимость работ включены стандартные машины и механизмы. Если проектом предусмотрены особые условия производства работ, то это расценивается отдельно по проекту производства работы (ППРк).
6. В стоимость работ не включены работы по сохранению теплового режима (бетонирование, асфальтирование в зимний период).
7. Учтена работа с песком и щебнем - механизированным способом.

Источники:

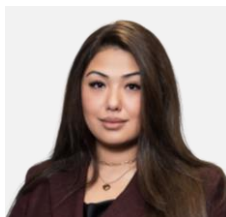
1. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов Минэкономразвития от 25 сентября 2024 года.
2. Российская служба государственной статистики.
3. Ежеквартальный мониторинг стоимости строительных материалов IBC Real Estate и ГК «Ориентир». В мониторинге учтена стоимость, полученная от трех независимых сметчиков различных компаний.





Евгений Бумагин

Член совета директоров, руководитель
департамента по работе со складскими
и производственными помещениями
IBC Real Estate



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики
IBC Real Estate



Позднякова Анастасия

Коммерческий менеджер
ГК «Ориентир»

Спасибо



IBC Real Estate

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

ГК «Ориентир»

Москва,
Пресненская набережная, 10,
Блок С, 25-й этаж

info@orientir.ru
+7 499 940 12 20