



Офисная недвижимость

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Июнь 2024



Темп роста стоимости строительства возрастает



По итогам 2023 года индекс цен производителей (ИЦП) составил 4,0%, в то время как стоимость строительства составила 145 тыс. руб./кв. м, продемонстрировав темп роста в 3,6% г/г.

За I полугодие 2024 года темп роста стоимости стройки вырос до 16%, а индикатор достиг 168,5 тыс. руб./кв. м. Основная причина – возросшее давление со стороны дефицита на рынке труда.

С учетом прогноза Минэкономразвития инфляции производителей в ближайшие 3 года давление на рост стоимости строительства будет сохраняться как со стороны роста стоимости строительных материалов, так и со стороны дефицита рабочей силы.

ИЦП % г/г	2023	2024П	2025П	2026П	2027П
	4,0%	8,8%	4,6%	3,5%	3,4%

+36% ожидаемый рост стоимости строительства в ближайшие 3 года

При сохранении текущей конъюнктуры рынка рост стоимости строительства скажется на росте ставок аренды, а также цен продаж новых объектов.

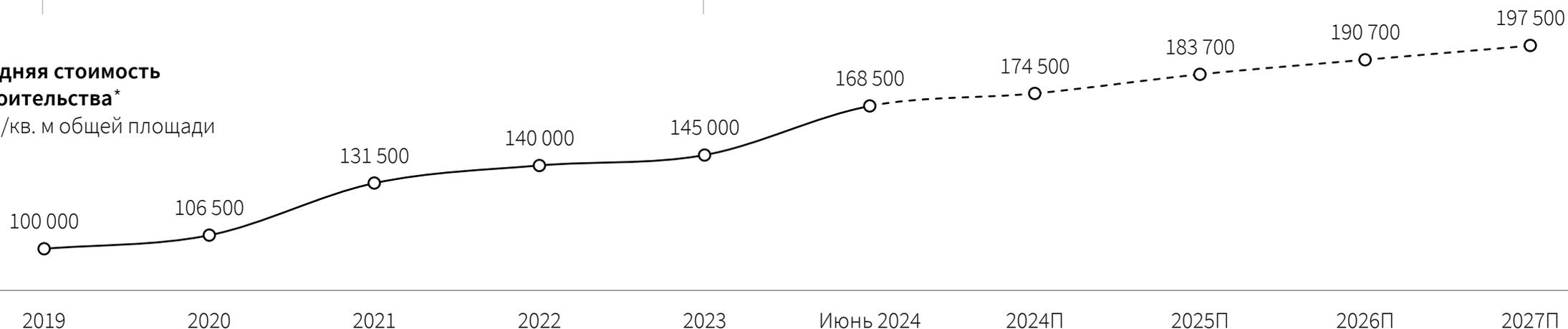
Каждый п.п. индекса цен производителей обеспечивает ~1 850 рублей роста стоимости строительства объекта

Каждый п.п. инфляции производителей обеспечивает ~1 100 рублей роста стоимости строительства объекта

Со второй половины 2023 года усиливается давление на стоимость строительства объектов ввиду дефицита рабочей силы, а также сохраняющегося роста стоимости стройматериалов

Средняя стоимость строительства*

руб./кв. м общей площади



* Средняя стоимость строительства для офисного объекта класса А площадью 70 тыс. кв. м, **включает НДС**. Подробная методология расчета приведена в Приложении на странице 9. Данные о стоимости строительства – Аналитический центр STONE, прогноз – IBC Real Estate на основе прогноза Минэкономразвития РФ от 26 апреля 2024 года.

Основные разделы стоимости строительства

Офисный объект класса А площадью 70 тыс. кв. м

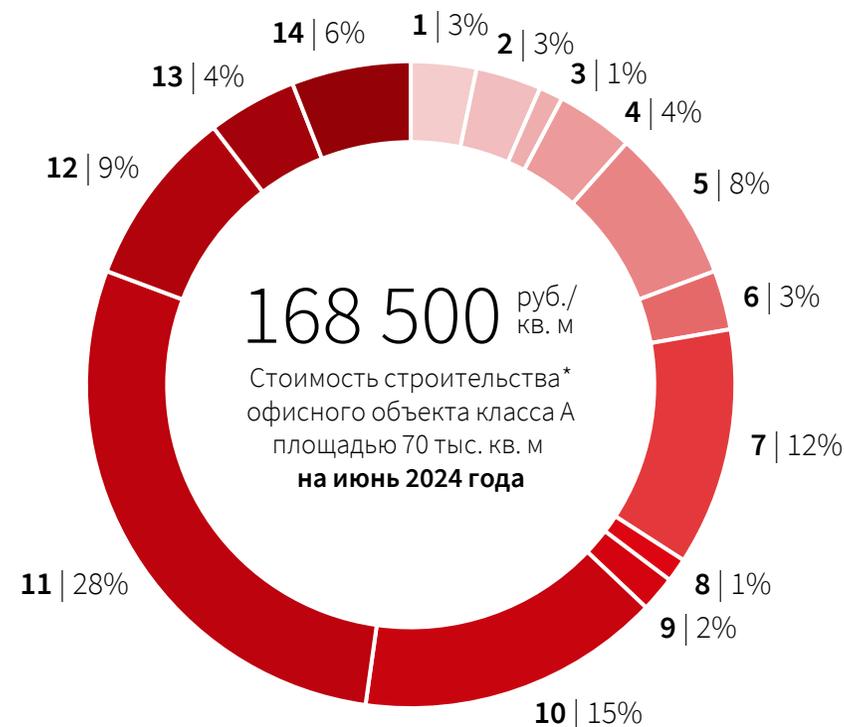


Средняя стоимость разделов строительства*

		Стоимость, июнь 2024, руб./кв. м	Изменение стоимости, % июнь 2024 / июнь 2023
1	Проектирование: стадия П и Р	5 500	+16%
2	Устройство и содержание строительной площадки	5 500	+22%
	СМР подземной площади		
3	Гидроизоляция	2 000	+25%
4	Котлован	6 500	+8%
5	Монолит ниже 0	13 000	+18%
6	Внутренняя отделка паркинга и тех. помещений	5 000	+22%
	СМР наземной площади		
7	Монолит выше 0	20 000	+18%
8	Возведение стен и перегородок	2 000	+11%
9	Кровля	3 000	+15%
10	Фасад	25 500	+31%
11	Внутренние инженерные сети	48 000	+25%
12	Внутренняя отделка МОП	15 000	+15%
13	Благоустройство	7 500	+15%
14	Внешние сети	10 000	+5%
		168 500	+18%

Структура стоимости строительства

Крупнейшие статьи – внутренние инженерные сети (48 000 руб./кв. м или 28% от общей стоимости) и фасад (25 500 руб./кв. м или 15%).



* Средняя стоимость строительства для офисного объекта класса А площадью 70 тыс. кв. м, **включает НДС**. Стоимость указана на кв. м общей площади объекта. Не учитывает стоимость демонтажа и приобретения земельного участка. Подробная методология расчета приведена в Приложении на странице 9.

Офисы класса А: Ключевые цифры



	2022	2023	Июнь 2024 ¹	2024П
Общее предложение, тыс. кв. м	5 325	5 564	5 570	6 249
Новое строительство, тыс. кв. м	258	238	6	685
Объем сделок, тыс. кв. м	432	1 055	300	1 000
Доля свободных площадей, %	12,8%	10,4%	8,9%	8,0%
Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год ²	25,6	27,4	26,4	29,0
Цена экспонирования в строящихся объектах, тыс. руб./кв. м ³	409	438	453	470
Стоимость строительства, тыс. руб./кв. м общей площади ⁴	140	145	169	175

□ Рекордные объемы ввода не повлияют на дефицит площадей

По данным на начало июня 2024 года на офисном рынке Москвы введен только один объект класса А – бизнес-центр White Sea на Ленинградском шоссе. Суммарный прогноз по итогам года остается существенным – 685 тыс. кв. м. При этом **более 80% площадей будет недоступно для открытого рынка**, преимущественно за счет реализации проекта Moscow Towers и штаб-квартиры Яндекс.

⌄ Наибольший объем сделок продажи зафиксирован в строящихся зданиях

С точки зрения продаж **наиболее востребованными остаются здания на этапе строительства** – объем сделок купли-продажи по строящимся и перспективным бизнес-центрам класса А за январь-май 2024 года составил 70 тыс. кв. м или **65% от общего объема продаж**.

⌄ Ставки аренды в строящихся бизнес-центрах значительно выше

По данным на начало июня 2024 года средневзвешенная ставка аренды в строящихся объектах составила 33,1 тыс. руб./кв. м/год без НДС и ОПЕХ, что **на 25% выше** аналогичного показателя в существующих бизнес-центрах.

1. Предварительные итоги II кв. 2024 года; данные на 01.06.2024.

2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по существующим объектам без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей. **Снижение в июне 2024 является техническим** и связано с вымыванием дорогих блоков из общей вакансии. Фактически запрашиваемые ставки аренды продолжают рост.

3. Средневзвешенная цена экспонирования на блоки и этажи в строящихся и перспективных бизнес-центрах класса А в пределах МКАД, **включает НДС**, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ.

4. Средняя стоимость строительства для офисного объекта класса А площадью 70 тыс. кв. м, **включает НДС**. Подробная методология расчета приведена в Приложении на странице 9.

Изменение структуры рынка

Аренда → Аренда + Продажа

Текущий сток представлен преимущественно объектами **в аренду** – 72% от общего объема

5,6 МЛН
КВ. М

Общее предложение
Июнь 2024

4,0 МЛН
КВ. М

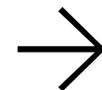
Аренда*
с учетом штаб-квартир
в аренде

72 %

1,5 МЛН
КВ. М

Продажа
с учетом штаб-квартир
в собственности

28 %



+2,5 МЛН
КВ. М

Объем ввода
в 2024-2027 гг.

IBC
REAL ESTATE

STONE
DEVELOPER

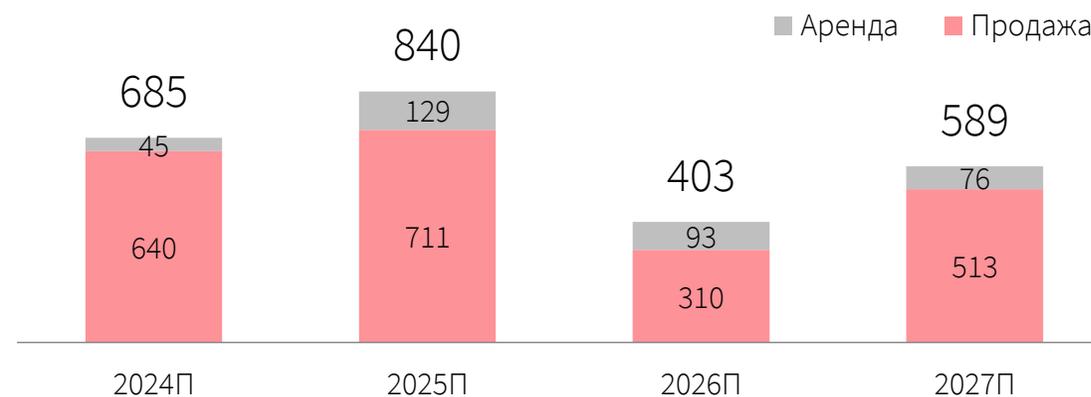
В ближайшие 3 года прогнозируется ввод 2,5 млн кв. м, из них 1,5 млн кв. м – офисы **на продажу****

1,5 млн кв. м
Продажа блоками/целиком

0,7 млн кв. м
Штаб-квартиры в собственности

0,3 млн кв. м
Аренда блоками/целиком

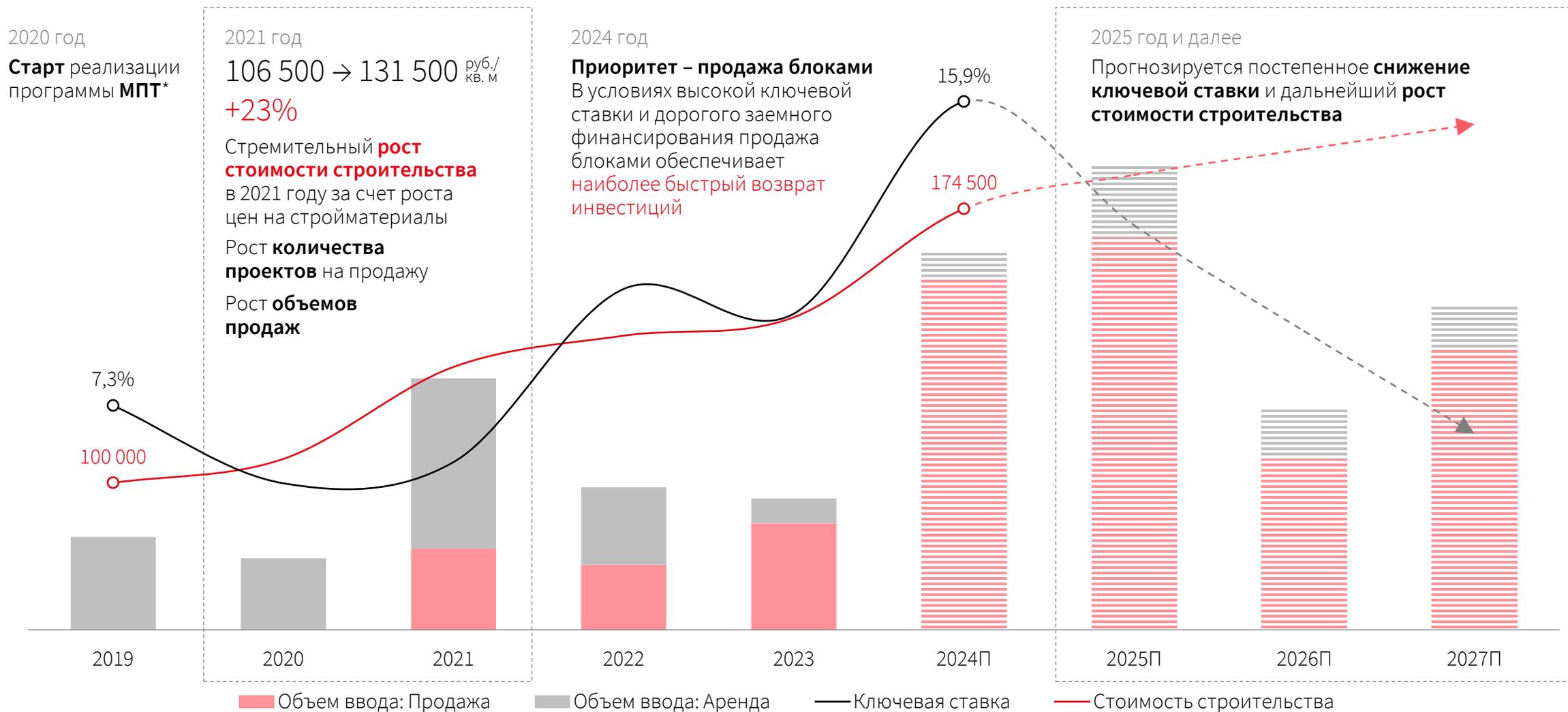
Прогноз по объемам ввода офисных площадей класса А, тыс. кв. м



* Учитывается основная стратегия реализации зданий.

** Без учета строящихся штаб-квартир.

Влияние внешних факторов



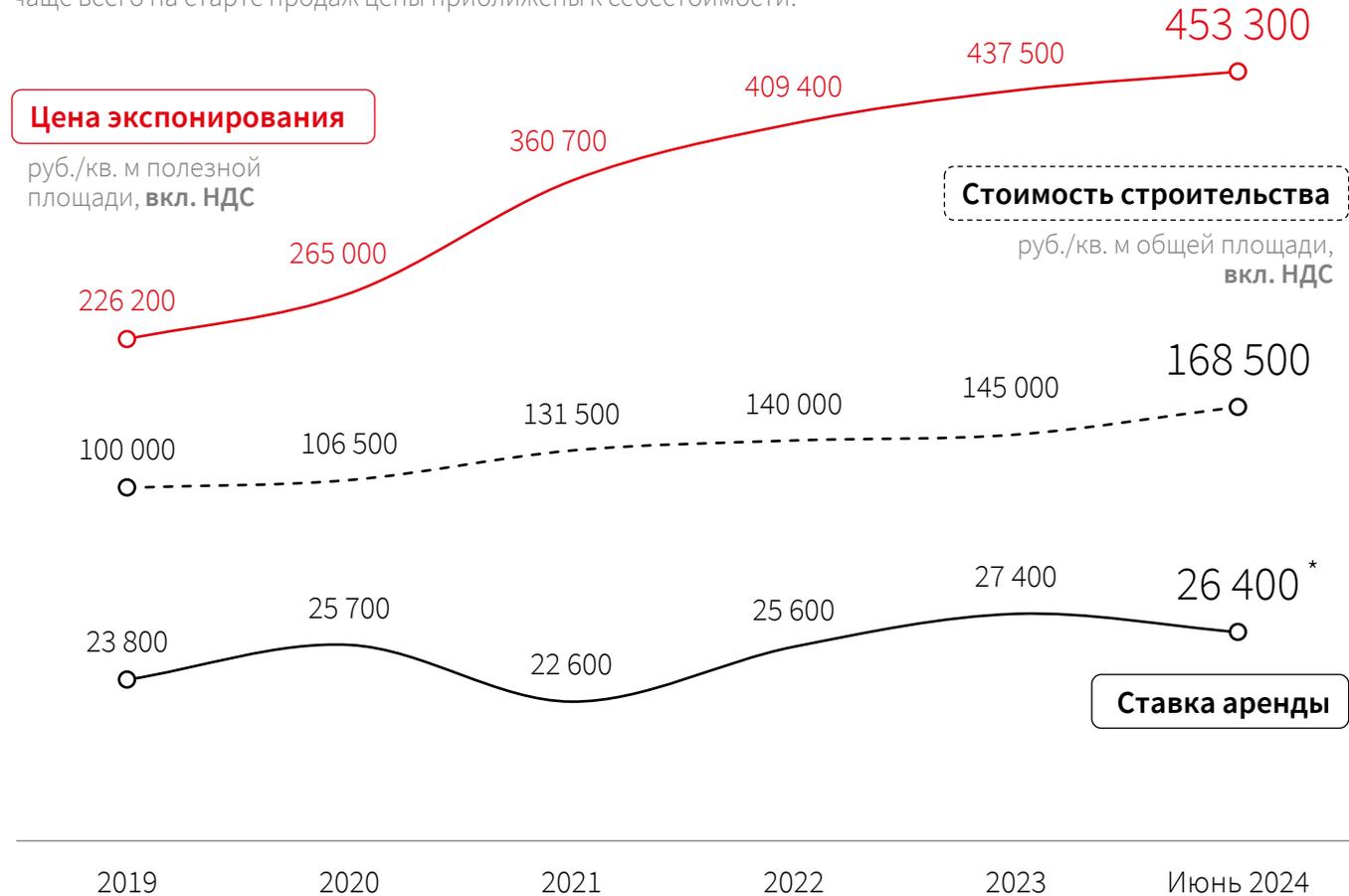
* Программа стимулирования создания мест приложения труда (МПТ).

На графике: ключевая ставка в % годовых, в среднем за год, стоимость строительства – в руб./кв. м, включая НДС. Объем ввода учитывает штаб-квартиры в собственности и аренде.

Динамика коммерческих условий

Цены на строящиеся объекты выросли в 2 раза

При перерасчете на кв. м полезной площади стоимость строительства приблизится к 300 000 руб./кв. м. Учитывая ценообразование проектов, чаще всего на старте продаж цены приближены к себестоимости.



+69 %

Рост стоимости строительства 2019-2024

+11 %

Рост средней ставки аренды 2019-2024

x2 раза

Рост цены кв. м в строящихся БЦ 2019-2024

Цена экспонирования в строящихся бизнес-центрах существенно реагирует на рост стоимости строительства – минимум офисных блоков в готовых зданиях стимулирует спрос на строящиеся объекты. С точки зрения аренды **офисы в бизнес-центрах на этапе строительства маркетируются дороже** – по данным на июнь 2024 года показатель на 25% выше, чем в существующих объектах. В готовых зданиях ставки менее волатильны.

- Средневзвешенная **цена экспонирования** на блоки и этажи в строящихся и перспективных БЦ класса А в пределах МКАД; руб./кв. м полезной площади, **включая НДС**, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ.
- Средняя **стоимость строительства** для офисного объекта класса А; руб./кв. м общей площади, **включая НДС**. Подробная методология расчета приведена на странице 9.
- Средневзвешенная запрашиваемая **ставка аренды** по существующим объектам; руб./кв. м/год без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей.

* Снижение в июне 2024 является техническим и связано с вымыванием дорогих блоков из общей вакансии. Фактически запрашиваемые ставки аренды продолжают рост.

Ключевые выводы

Строящиеся объекты стремительно дорожают

В ответ на рост стоимости строительства фиксируется повышение цен экспонирования и ставок аренды по строящимся объектам.

Цены стремительно растут – за период с 2019 по 2024 год средневзвешенная цена кв. м на блоки и этажи в объектах класса А увеличилась **в 2 раза**. Значительный рост связан с повышенным спросом и дефицитом подобного предложения в готовых зданиях.

Ставки аренды по строящимся объектам растут, разрыв между существующими и строящимися объектами составляет **25%**. Ставки в готовых зданиях менее волатильны в связи с широким объемом предложения.

На коммерческие условия также оказывают влияние повышенные требования конечных пользователей – **новые объекты класса А превосходят существующий сток по многим продуктовым характеристикам**. Это отражается в более высоких ценах и ставках.

Структура офисного рынка меняется

По данным на июнь 2024 года общий объем предложения офисов класса А составляет 5,6 млн кв. м. **Текущий сток представлен преимущественно объектами, реализуемыми в аренду – 72%** от общего объема или 4,0 млн кв. м.

В период с 2024 по 2027 год ожидается ввод в эксплуатацию 2,5 млн кв. м офисных площадей, из них 2,2 млн кв. м – офисы на продажу блоками и целиком (1,5 млн кв. м) и штаб-квартиры в собственности (0,7 млн кв. м).

При реализации данного прогноза **по итогам 2027 года объекты на продажу составят почти половину от общего предложения** в классе А – **46%** или 3,7 млн кв. м.

Рост стоимости строительства продолжится

В перспективе 3 лет рост стоимости строительства составит **~36%**.

С учетом прогноза Минэкономразвития инфляции производителей на период с 2024 по 2027 год **давление на рост стоимости строительства** будет сохраняться как со стороны роста стоимости строительных материалов, так и со стороны дефицита рабочей силы.

Это выступит дополнительным стимулом к **росту цен и ставок аренды** в строящихся и новых бизнес-центрах.

Приложение

Методология расчета

Данные указаны с учетом следующих предпосылок:

1. Стоимость строительства приведена для объекта, соответствующего характеристикам класса А согласно классификации MRF 2024 года, площадью 70 тыс. кв. м. Стоимость указана на кв. м общей площади объекта, **включает НДС**. Отражает следующие разделы строительства: проектирование (стадия П и Р), устройство и содержание строительной площадки, СМР подземной и наземной площадки, благоустройство, внешние сети.
2. Приведена средняя стоимость разделов строительства. Исторические данные (за 2019-2023 гг.) были рассчитаны в среднем по году.
3. Стоимость строительства не учитывает стоимость демонтажа и приобретения земельного участка. Не учитывает внутреннюю отделку офисов – только внутренняя отделка мест общего пользования.
4. Все расчеты актуальны для Москвы.

Источники:

1. Стоимость строительства – Аналитический центр STONE.
2. Инфляция производителей – [Прогноз](#) Минэкономразвития РФ от 26 апреля 2024 года.
3. Данные по ключевой ставке – Банк России.
4. Аналитические данные по офисному рынку Москвы – IBC Real Estate.

STONE Ходынка 2





*Совершенство
в деталях*

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

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

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz

Екатерина Белова
Член совета директоров, руководитель департамента
офисной недвижимости **IBC Real Estate**

Екатерина Ногай
Руководитель департамента исследований
и аналитики **IBC Real Estate**

Марина Грицкова
Старший аналитик департамента исследований
и аналитики **IBC Real Estate**

STONE
DEVELOPER

Москва, Дом коммерческой недвижимости
Бумажный проезд, д. 19, стр. 1

Аналитический центр STONE
info@stone.ru