

Складская недвижимость

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

IV квартал 2023



Ключевые цифры

55 000 +19% г/г
руб. / кв. м

Стоимость строительства* складского объекта класса А площадью 20 тыс. кв. м в декабре 2023 года

33 000 +11% г/г
руб. / кв. м

Стоимость строительных материалов



Пик роста стоимости строительных материалов пришелся на вторую половину 2023 года

22 000 +26% г/г
руб. / кв. м

Стоимость работ



Колоссальный рост стоимости работ ввиду дефицита рабочей силы. Предпосылок для стабилизации ситуации на текущий момент нет

* 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

Во второй половине 2023 года стоимость строительных материалов показывала значительный рост при сохраняющемся дефиците рабочей силы.

Наиболее быстрорастущими категориями в цене (+41% г/г) стали товары, стоимость которых зависит от объемов добычи металлических руд, ввиду повышенной инфляции в этом секторе (10,4% в 2023 по предварительной оценке Минэкономразвития).

Текущие прогнозы Минэкономразвития предполагают, **что в ближайший год инфляция производителей будет оставаться на повышенном уровне (8,6%), а проблема отсутствия трудовых ресурсов сохранится. Как результат, рост стоимости строительства продолжится.**

С учетом текущей конъюнктуры рынка и повышенного спроса сложившаяся ситуация приводит к увеличению ставок аренды и стоимости продажи объектов.

Парк Ориентир Север-4

Инфляция производителей в 2023 году значительно превысила ожидания

Минэкономразвития значительно пересмотрел прогнозы по инфляции производителей на 2023-2026 гг. на фоне изменения внешней конъюнктуры. Ранее прогнозируемый уровень инфляции производителей на 2023 год составлял -2,3%, однако прогноз был пересмотрен в сторону значительного роста, и по предварительным оценкам индикатор составил +2,4%. Наиболее значимый вклад в рост индикатора внес сектор добычи металлических руд, где инфляция достигла 10,4%.

Показатели прогноза на 2024-2026 гг. также были изменены: общий индикатор инфляции производителей в 2024 году ожидается на уровне 8,6% (ранее – 5,1%) с последующим снижением до 3,8% и 3,3% в 2025 и 2026 году соответственно.

Для рынка складской недвижимости это дальнейшее сохранение высоких темпов роста цен на металлическую продукцию, что будет вести к значительному удорожанию стоимости строительства объектов. Сохраняющийся дефицит на рынке труда также будет оказывать влияние на этот процесс. Как результат, при поддержании повышенного спроса мы ожидаем рост ставок аренды и стоимости продажи как для BTS объектов, так и для рынка в целом.

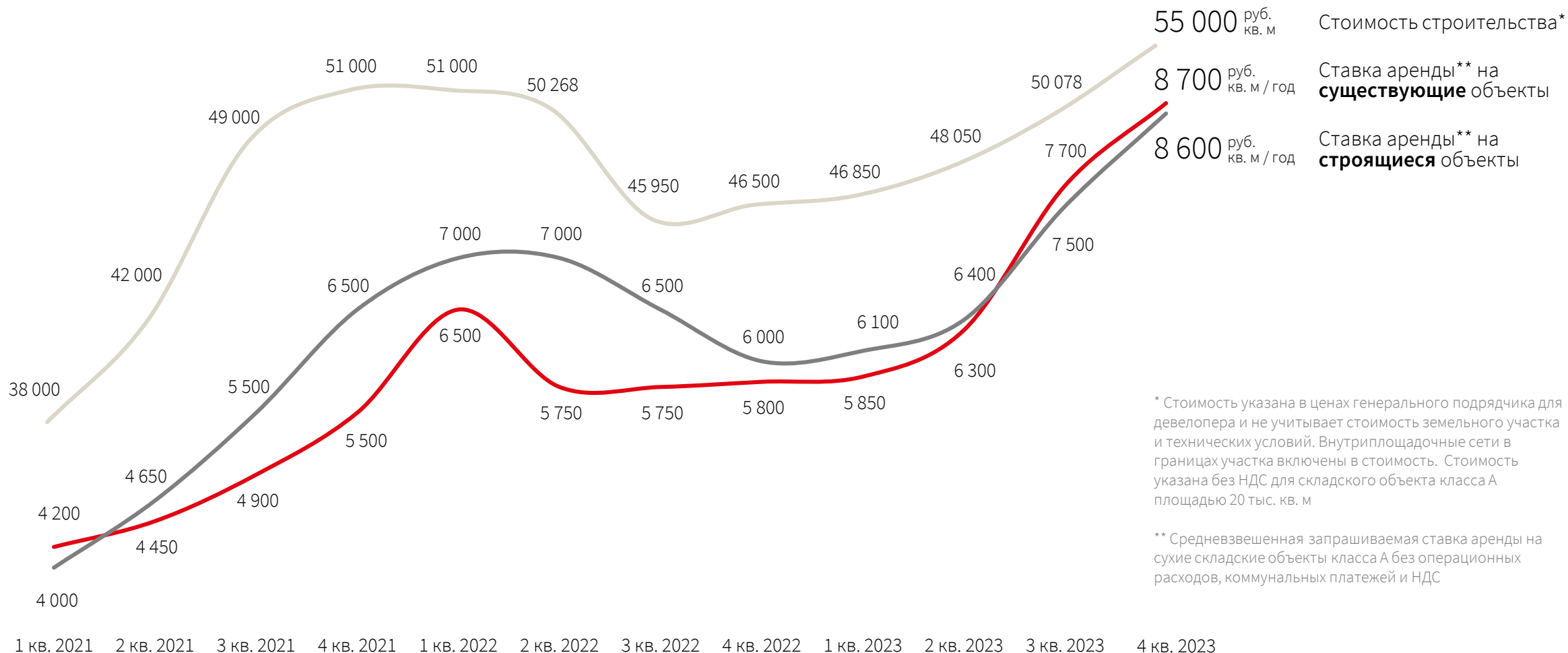
Прогнозы* индекса цен производителей по видам экономической деятельности, %

	Прогноз на 2023 г. от апреля	2023 Пред. оценка	2024 Прогноз	2025 Прогноз	2026 Прогноз
ИЦП базовый, %	-2,3%	2,4%	8,6%	3,8%	3,3%
Добыча полезных ископаемых	-13,2%	0,2%	14,4%	0,5%	1,1%
Добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	-13,9%	-1,1%	15,3%	0,1%	0,8%
Добыча угля	-20,4%	-19,9%	5,7%	2,9%	3%
Добыча сырой нефти и природного газа	-13,8%	0,4%	15,9%	-0,1%	0,7%
Добыча металлических руд	1,8%	10,4%	6,6%	4,7%	4,2%

*Прогнозы социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов Минэкономразвития от 14 апреля и 28 сентября 2023 года

Коммерческие условия и стоимость строительства объектов

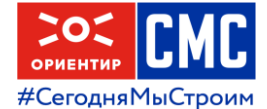
Динамика себестоимости строительства и средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на строящиеся и существующие объекты



* 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

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

Основные разделы стоимости строительства объекта



Средняя стоимость* разделов строительства

	Стоимость на декабрь 2023, руб. / кв. м	Изменение стоимости, % г/г
1 Проектирование: стадия П и Р	1 600 руб. / кв. м	+60%
2 Услуги технического заказчика	800 руб. / кв. м	+60%
3 Устройство и содержание строительной площадки	1 600 руб. / кв. м	+113%
4 Схема планировочной организации земельного участка	3 200 руб. / кв. м	+16%
Архитектурные решения:		
5 Фасады	2 200 руб. / кв. м	+38%
6 Ограждающие конструкции	3 500 руб. / кв. м	+40%
7 Кровля	8 700 руб. / кв. м	+9%
8 Отделка	1 700 руб. / кв. м	+13%
Конструктивные и объёмно-планировочные решения:		
9 Фундаменты	2 700 руб. / кв. м	+8%
10 Колонны и фермы	4 200 руб. / кв. м	+20%
11 Полы	5 600 руб. / кв. м	+12%
12 Планировочные решения	1 700 руб. / кв. м	+17%
13 Механические инженерные системы	3 300 руб. / кв. м	+32%
14 Электрические инженерные системы	3 200 руб. / кв. м	+7%
15 Наружные инженерные системы	4 800 руб. / кв. м	+13%
16 Благоустройство	6 200 руб. / кв. м	+13%
	55 000 руб. / кв. м	+19%

Структура стоимости 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](#)

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;
- Группа товаров, как правило, поставляемых из-за рубежа, на стоимость которых геополитические факторы оказывают значительное давление.

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

* Подробнее о методологии оценки см. Приложение 2

1 Стоимость зависит от объемов добычи металлических руд

Профлист оцинкованный для перекрытий 0,55 (длина 6 м)
Сендвич-панель. МинВата 120мм. Окрашенный профлист
Металлоконструкции стальные. Фермы
Арматура а500С 10 мм
Труба ВГП для пожаротушения 25х2,8

3 Товары промежуточного назначения сложного производства

Устройство обеспыленного пола по готовой монолитной плите пола. Нагрузка 8 т/кв. м
ПВХ мембрана LOGICROOF V-SR, 1,5 MM
Кабель электрический ВВГНГ-LS 3х2,5

2 Стоимость зависит от объемов добычи нерудных полезных ископаемых

Монолит плиты пола бетон, арматура, работы
Песок карьерный 1,2-1,8
Щебень гравийный 5-20
АБС мелкозернистая плотная тип Б марка 1
ЖБИ фундаменты столбчатые сборные

4 Импортные товары, стоимость которых зависит от внешнеэкономической конъюнктуры

Доковые ворота, уравниватель, докшелтер

Группа товаров, где стоимость зависит от объемов добычи металлических руд

+ 41 %

Изменение стоимости **материалов**
по всей группе товаров
Декабрь 2023 к декабрю 2022

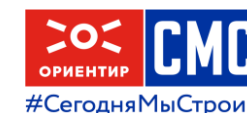
- 1 %

Изменение стоимости **работ**
по всей группе товаров
Декабрь 2023 к декабрю 2022

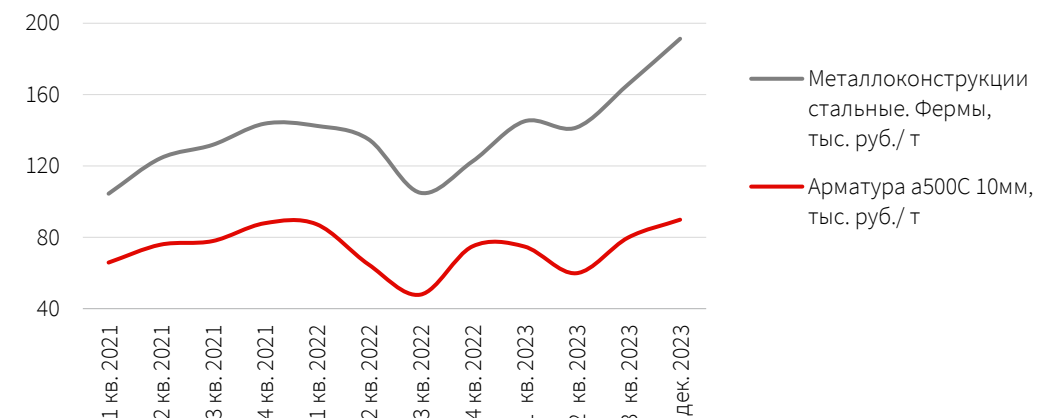
Актуальная стоимость* ключевых товаров

	Ед. изм.	Материалы	Работы
Металлоконструкции стальные. Фермы	руб. / т	191 250	45 000
Арматура а500С 10 мм	руб. / т	90 000	25 000
Сендвич-панель. МинВата 120 мм. Окрашенный профлист	руб. / кв. м	4 400	2 400
Профлист оцинкованный для перекрытий 0,55 (длина 6 м)	руб. / кв. м	1 500	1 350
Труба ВГП для пожаротушения 25х2,8	руб. / кв. м	250	400

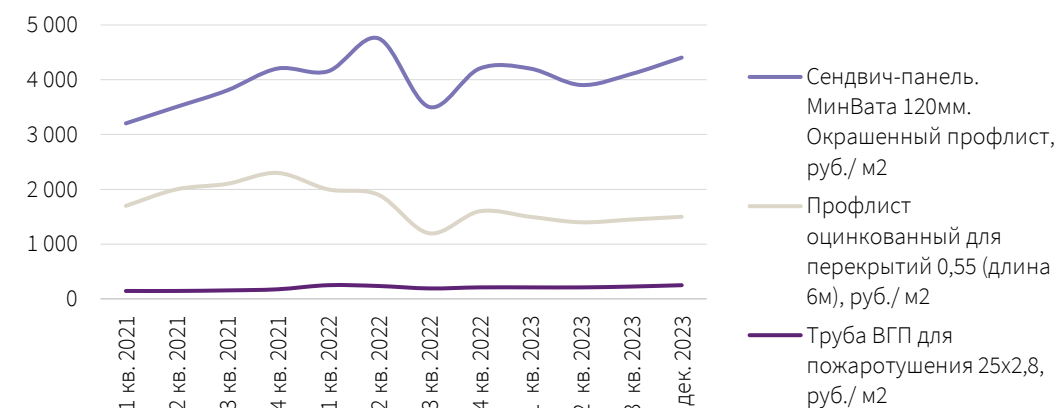
* Стоимость указана без НДС. Подробнее о методологии оценки см. Приложение 2



Динамика стоимости ключевых товаров, тыс. руб.



Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



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

+ 9 %

Изменение стоимости **материалов**
по всей группе товаров
Декабрь 2023 к декабрю 2022

+ 11 %

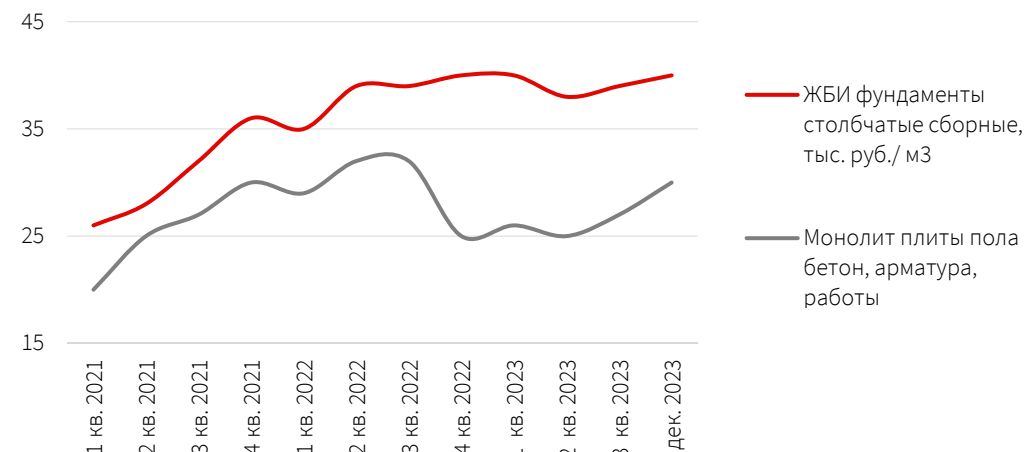
Изменение стоимости **работ**
по всей группе товаров
Декабрь 2023 к декабрю 2022

Актуальная стоимость* ключевых товаров

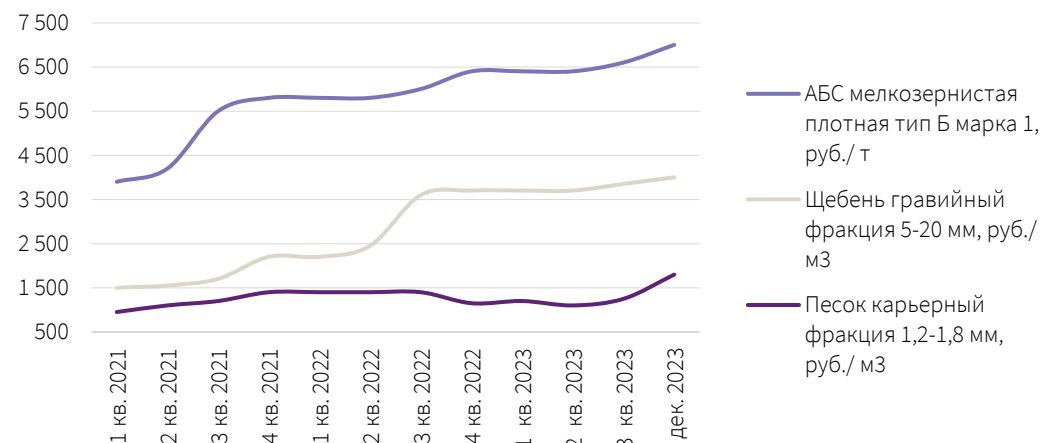
	Ед. изм.	Материалы	Работы
ЖБИ фундаменты столбчатые сборные	руб. / куб. м	40 000	15 000
Монолит плиты пола бетон, арматура, работы	руб. / куб. м	30 000	17 000
АБС мелкозернистая плотная тип Б марка 1	руб. / т	7 000	3 500
Щебень гравийный 5-20	руб. / куб. м	4 000	2 000
Песок карьерный 1,2-1,8	руб. / куб. м	1 800	1 200

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

Динамика стоимости ключевых товаров, тыс. руб.



Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



Группа товаров промежуточного назначения сложного производства

+ 22 %

Изменение стоимости **материалов** по всей группе товаров
Декабрь 2023 к декабрю 2022

+ 19 %

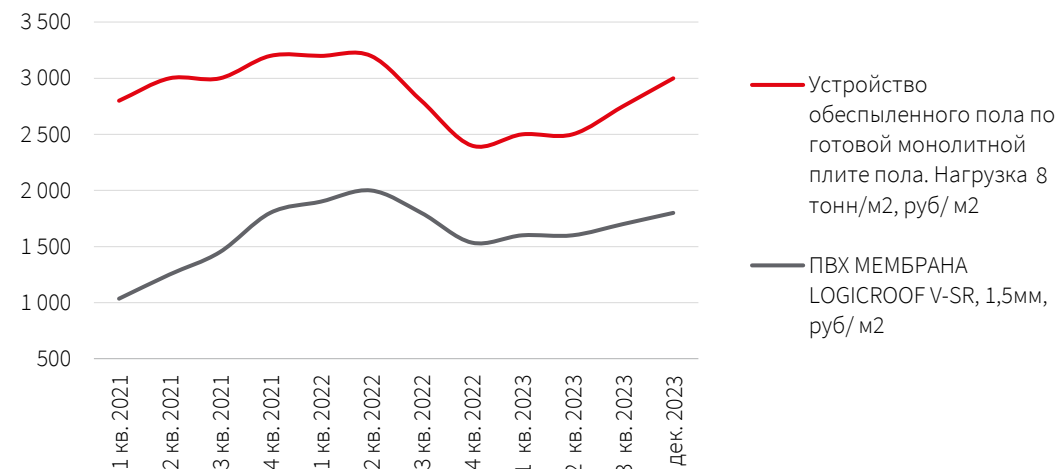
Изменение стоимости **работ** по всей группе товаров
Декабрь 2023 к декабрю 2022

Актуальная стоимость* ключевых товаров

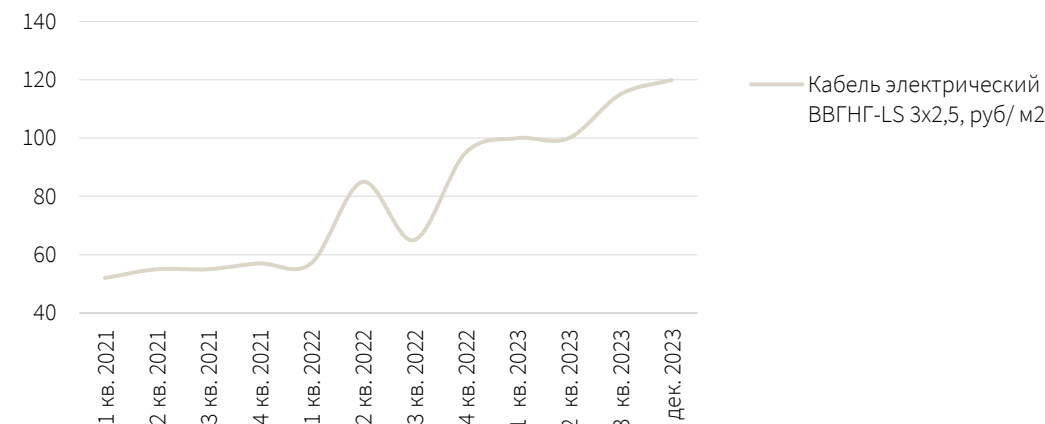
	Ед. изм.	Материалы	Работы
Устройство обеспыленного пола по готовой монолитной плите пола. Нагрузка 8 т/кв. м	руб. / кв. м	3 000	2 500
ПВХ мембрана LOGICROOF V-SR, 1,5 мм	руб. / кв. м	1 800	600
Кабель электрический ВВГНГ-LS 3х2,5	руб. / кв. м	120	170

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

Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



Группа товаров, предоставляемых из-за рубежа

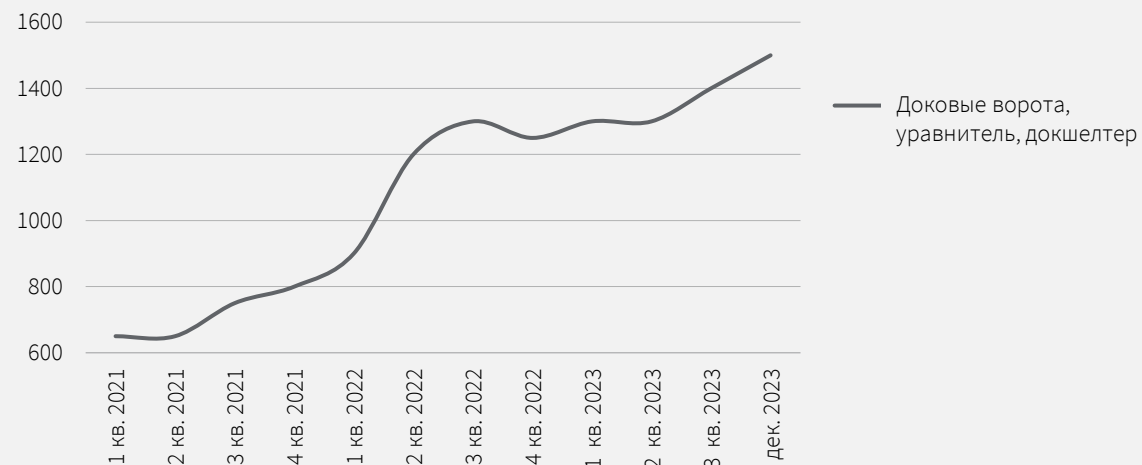
+ 20 %

Изменение стоимости **материалов**
по всей группе товаров
Декабрь 2023 к декабрю 2022

+ 67 %

Изменение стоимости **работ**
по всей группе товаров
Декабрь 2023 к декабрю 2022

Динамика стоимости* ворот докового типа, руб.



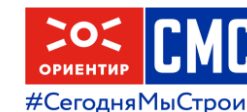
* Стоимость указана без НДС. Подробнее о методологии оценки см. Приложение 2



Парк Ориентир Север-4

Приложение 1

Мониторинг стоимости материалов и работ



Вид продукции	Ед. изм.	4 квартал 2022		1 квартал 2023		2 квартал 2023		3 квартал 2023		4 квартал 2023	
		Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы
Металлоконструкции стальные. Фермы	т	123	48	145	49	142	45	166	45	191	45
Арматура а500С 10 мм	т	75	24	75	25	60	24	80	25	90	25
Монолит плиты пола бетон, арматура, работы	куб. м	25	15	26	16	25	15	27	17	30	17
Устройство обеспыленного пола по готовой монолитной плите пола. Нагрузка 8 т/ кв. м	кв. м	2	2	3	2	3	2	3	3	3	3
Профлист оцинкованный для перекрытий 0,55 (длина 6 м)	кв. м	2	2	2	1	1	1	1	1	2	1
Сендвич-панель. МинВата 120мм. Окрашенный профлист	кв. м	4	1	4	1	4	2	4	2	4	2
Песок карьерный 1,2-1,8	куб. м	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1
Щебень гравийный 5-20	куб. м	4	1	4	1	4	2	4	2	4	2
ПВХ мембрана LOGICROOF V-SR, 1,5 мм	кв. м	2	0,3	2	0,3	2	0,3	2	0,5	2	0,6
АБС мелкозернистая плотная тип Б марка 1	т	6	3	6	3	6	3	7	3	7	4
ЖБИ фундаменты столбчатые сборные	куб. м	40	15	40	15	38	15	39	15	40	15
Доковые ворота, уравниватель, докшелтер	кв. м	1 250	120	1 300	122	1 300	122	1 400	150	1 500	200
Труба ВГП для пожаротушения 25х2,8	м	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,4	0,3	0,4
Кабель электрический ВВГНГ-LS 3х2,5	м	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	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:

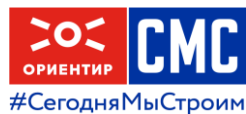
1. Приведена сметная стоимость позиций на коммерческом подходе. **Указаны цены генерального подрядчика для девелопера без учета стоимости земельного участка, технических условий. Внутриплощадочные сети в границах участка включены в стоимость.** Стоимость указана без НДС для складского объекта класса 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 ППР (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 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов Минэкономразвития от 14 апреля 2023 г.
2. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов Минэкономразвития от 28 сентября 2023 г.
3. Российская служба государственной статистики.
4. Ежеквартальный мониторинг стоимости строительных материалов IBC Real Estate и ГК Ориентир. В мониторинге учтена стоимость, полученная от трех независимых сметчиков различных компаний.



Парк Ориентир Санкт-Петербург



Евгений Бумагин

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

Evgeniy.Bumagin@ibcrealestate.ru



Владимир Чиняев

Коммерческий директор
СМС

Vladimir.Chinyayev@orientir.ru
+7 926 599 98 97



Екатерина Ногай

Руководитель департамента исследований и аналитики
IBC Real Estate

Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru

Спасибо



Россия

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

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

Казахстан

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