



Складская недвижимость

# СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Москва и Московская область  
Декабрь 2025



# Ключевые цифры

69,1 тыс. руб.  
кв. м

Стоимость строительства\*  
складского объекта  
класса А

+1,9 %

октябрь 2025 / апрель 2025

40,1 тыс. руб.  
кв. м

Стоимость материалов

— -0,2 %

октябрь 2025 / апрель 2025

29,0 тыс. руб.  
кв. м

Стоимость работ

— +5,1 %

октябрь 2025 / апрель 2025

## Стоимость строительства складских объектов практически остановила рост

По итогам III квартала 2025 года стоимость строительства складов класса А составила **69 100 руб./кв. м** или **+1,9% за полгода**. Незначительный рост индикатора обеспечен увеличением стоимости работ (+5,1%) на фоне корректировки цен на материалы (-0,2%).

**Цены на большинство позиций состава сметы за полгода остались стабильными** с колебаниями в пределах 1-3%, за исключением работ по благоустройству, которые показали рост на 13,9% за это время.

По нашим прогнозам, до конца года совокупный индикатор останется на уровне **69 100 руб./кв. м**. Сохраняющийся дефицит на рынке труда продолжает способствовать увеличению затрат на рабочую силу, однако **стабилизация ситуации на складском рынке и замедление инфляции производителей до 3,0% способствуют замедлению темпов роста стоимости строительства.**

\*Стоимость указана в ценах генерального подрядчика 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.

# Замедление темпов роста цен производителей

Замедление экономического роста способствовало значительному снижению инфляции производителей. Если в I квартале рост цен составлял 8,4% г/г, во II квартале показатель замедлился до 1,0% г/г и в III квартале достиг отрицательных значений в -0,4% г/г.

Динамика стоимости строительных материалов складывалась аналогично. К концу октября 2025 года по ряду позиций было зафиксировано значительное снижение стоимости год к году.

Дефицит квалифицированных кадров сохраняет статус доминирующего фактора ценового давления в сегменте работ. Однако динамика последних месяцев демонстрирует тенденцию к стабилизации.

+5 % г/г

Прогнозируемый рост стоимости строительства по итогам 2025 года

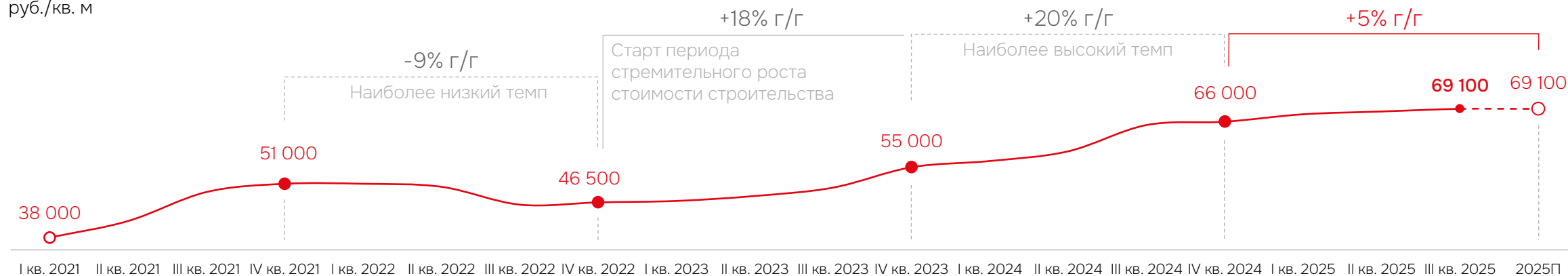
↓

Замедление против 20% роста в 2024 году ввиду снижения инфляции производителей

Инфляция производителей по итогам 2025 года складывается ниже прогнозных значений (3,0% против ожидаемых 6,6%), что уже отразилось на остановке роста стоимости строительных материалов. В среднесрочной перспективе прогноз остается нейтральным на уровне 5-6% в год.

	2021	2022	2023	2024	2025П	2026П	2027П
ИЦП, % г/г	24,5%	11,4%	4,0%	12,1%	3,0%	6,1%	5,1%
Уровень безработицы, %	4,8%	4,0%	3,2%	2,5%	2,3%	2,6%	2,5%

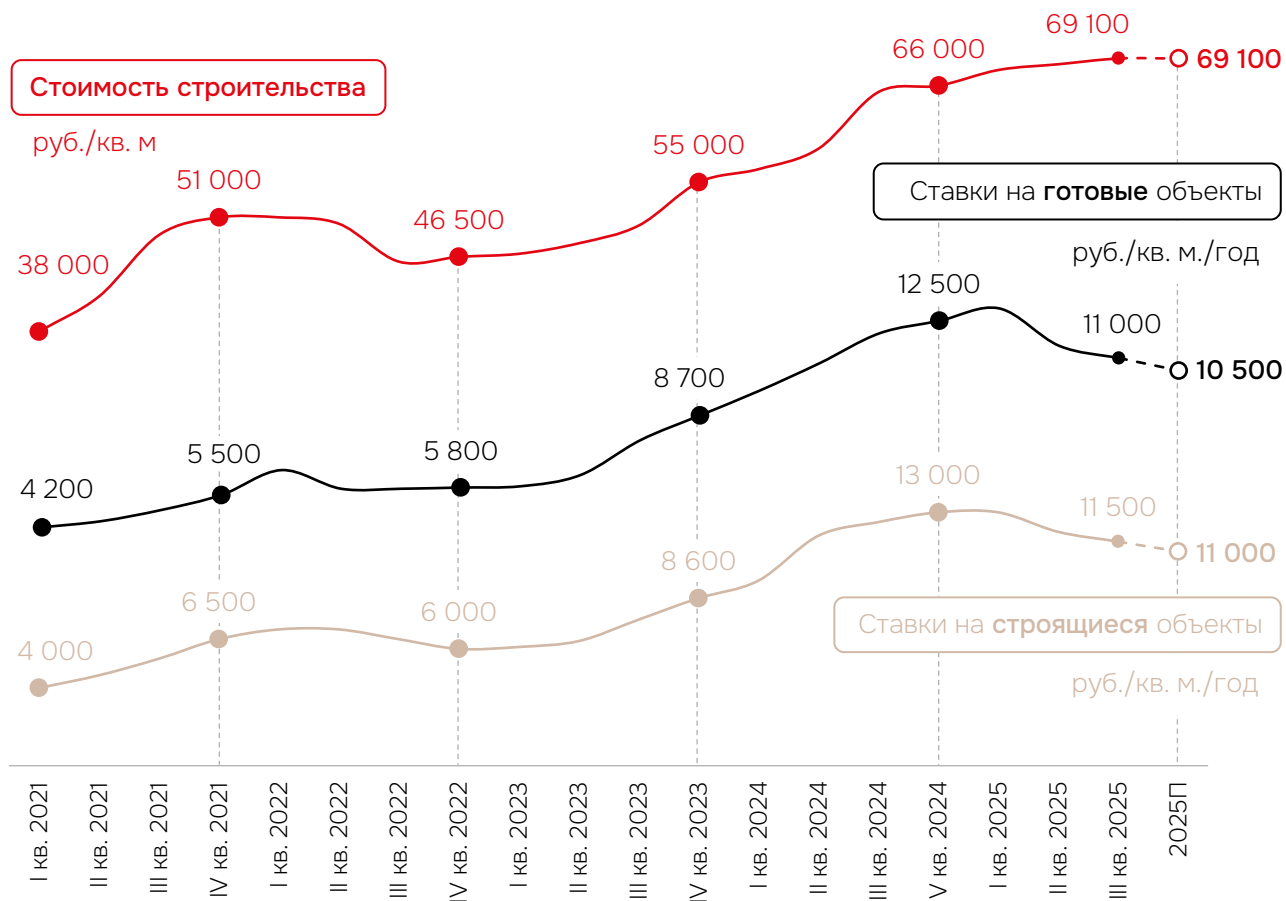
## Динамика стоимости строительства\* руб./кв. м



\*Стоимость указана в ценах генерального подрядчика 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.

# Коммерческие условия и стоимость строительства объектов

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



С начала 2025 года в Москве и МО наблюдается снижение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды ввиду **восстановления баланса спроса и предложения на рынке:** после периода дефицита площадей и пикового спроса 2023–2024 гг. **конечные пользователи объектов замедлили активность, а часть игроков перешла к оптимизации** собственных складских портфелей.

По итогам 2025 года мы ожидаем, что ставка аренды на существующие объекты составит 10 500 рублей за кв. м в год (-16% с начала года), на строящиеся – 11 000 рублей за кв. м в год (-15% с начала года).

Дальнейшее **высвобождение площадей** в существующих объектах, **активный девелопмент новых проектов** будут способствовать **смещению фокуса конечных пользователей с форматов BTS и генерального подряда в пользу спекулятивных объектов.** Как результат, **мы ожидаем дальнейшую стабилизацию стоимости строительства на протяжении 2026 года** ввиду необходимости сохранения конкурентоспособности девелоперов и генеральных подрядчиков в условиях ограниченного спроса.

\*Стоимость указана в ценах генерального подрядчика 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.

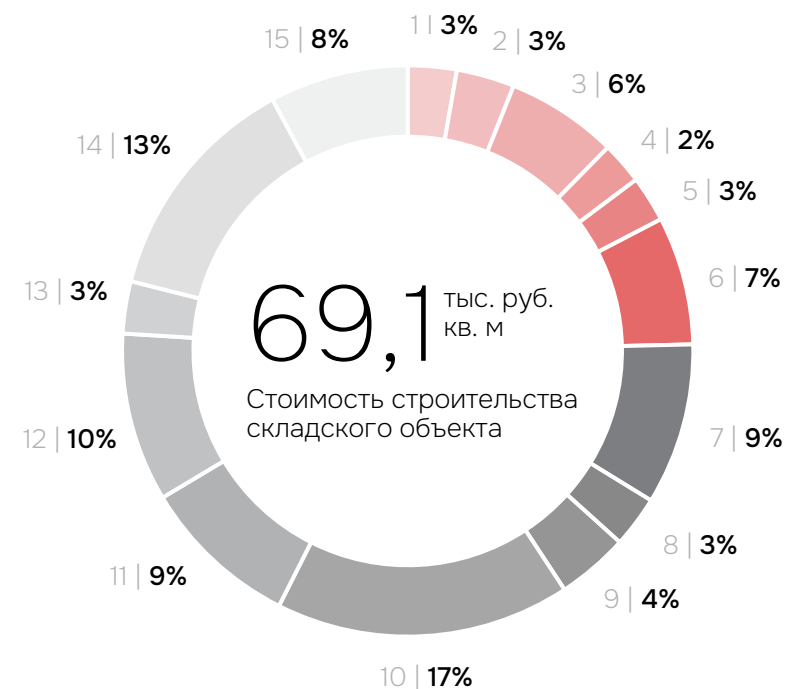
# Основные разделы стоимости строительства

## Средняя стоимость разделов строительства

	Стоимость, III кв. 2025, руб./кв. м	Изменение стоимости, % октябрь 2025 / апрель 2025
1 Проектирование: стадия П и Р	1 910	+1,6%
2 Услуги технического заказчика	2 270	+1,8%
3 Устройство и содержание строительной площадки	4 360	+1,9%
4 Схема планировочной организации земельного участка	1 650	+1,9%
Архитектурные решения:		
5 Фасады	1 800	0,0%
6 Ограждающие конструкции	5 020	-0,2%
7 Кровля	6 310	0,0%
8 Отделка	2 010	+0,5%
Конструктивные и объемно-планировочные решения:		
9 Фундаменты	2 820	+0,4%
10 Колонны и фермы	<b>11 530</b>	<b>-0,9%</b>
11 Полы	6 210	-0,2%
12 Механические инженерные системы	6 600	+3,1%
13 Электрические инженерные системы	2 040	+3,0%
14 Наружные инженерные системы	<b>9 130</b>	<b>+3,0%</b>
15 Благоустройство	5 420	+13,9%
	<b>69 100</b>	<b>+1,9%</b>

## Структура стоимости строительства

**Крупнейшие статьи затрат** – колонны и фермы (11 530 руб./кв. м или 17% от общей стоимости) и наружные инженерные системы (9 130 руб./кв. м или 13% от общей стоимости).



# 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

Сэндвич-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/кв. м

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, уравниватель, докшелтер

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

ПВХ мембрана 1,5 мм

Кабель электрический

# Группа товаров, где стоимость зависит от объемов добычи металлических руд

**-12,6 %**

Изменение стоимости **материалов** по всей группе товаров  
октябрь 2025 / апрель 2025

**+1,5 %**

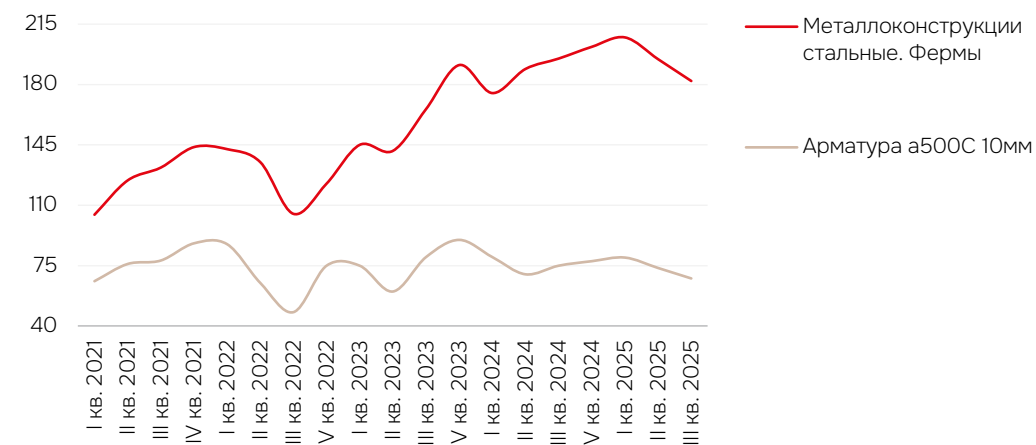
Изменение стоимости **работ** по всей группе товаров  
октябрь 2025 / апрель 2025

## Актуальная стоимость\* ключевых товаров

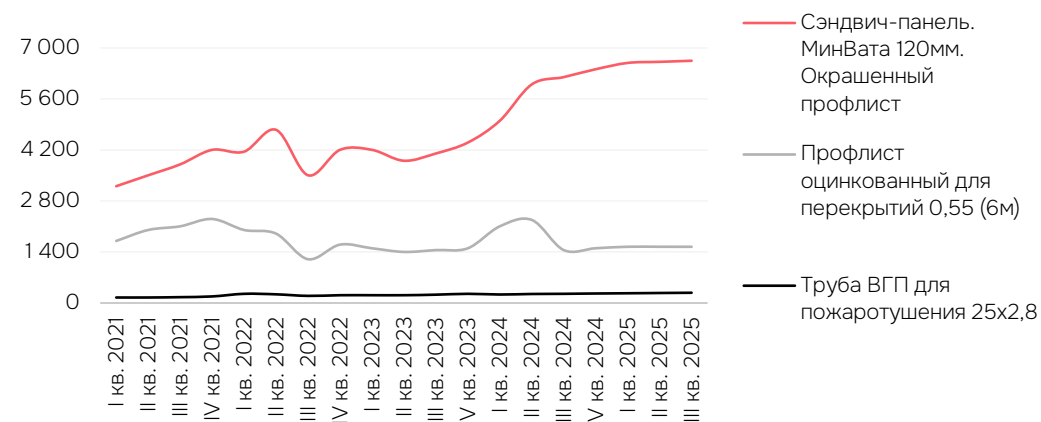
	Ед. изм.	Материалы	Работы
Металлоконструкции стальные. Фермы	руб./т	182 000	59 164
Арматура а500С 10 мм	руб./т	67 600	30 357
Сэндвич-панель. МинВата 120 мм. Окрашенный профлист	руб./кв. м	6 650	3 772
Профлист оцинкованный для перекрытий 0,55 (длина 6 м)	руб./кв. м	1 541	1 784
Труба ВГП для пожаротушения 25x2,8	руб./кв. м	280	458

\*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

+0,1 %

Изменение стоимости **материалов** по всей группе товаров  
октябрь 2025 / апрель 2025

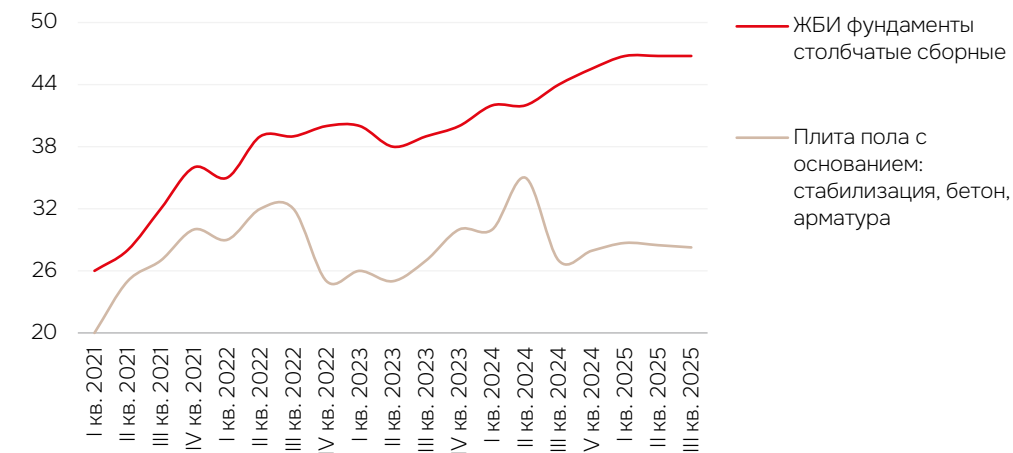
+2,0 %

Изменение стоимости **работ** по всей группе товаров  
октябрь 2025 / апрель 2025

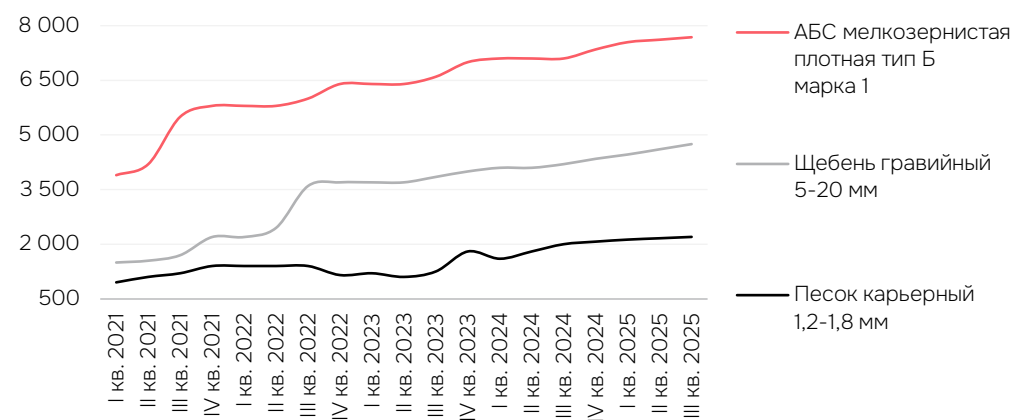
## Актуальная стоимость\* ключевых товаров

	Ед. изм.	Материалы	Работы
ЖБИ фундаменты столбчатые сборные	руб./куб. м	46 770	21 684
Плита пола с основанием: стабилизация, бетон, арматура. Нагрузка 8 т/кв. м	руб./куб. м	28 266	23 970
АБС мелкозернистая плотная тип Б марка 1	руб./т	7 683	4 140
Щебень гравийный 5-20 мм	руб./куб. м	4 750	2 371
Песок карьерный 1,2-1,8 мм	руб./куб. м	2 200	2 366

Динамика стоимости ключевых товаров, тыс. руб.



Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



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

# Группа товаров сложного производства

+2,5 %

Изменение стоимости **материалов** по всей группе товаров  
октябрь 2025 / апрель 2025

+1,4 %

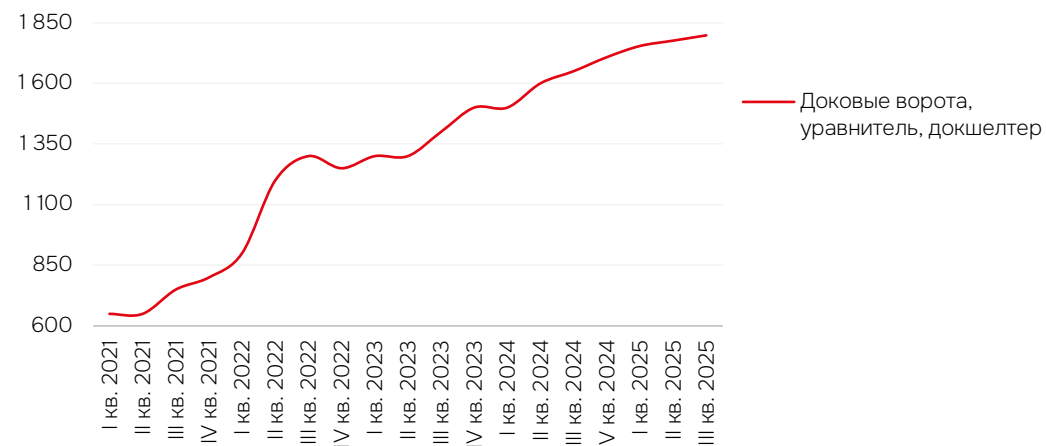
Изменение стоимости **работ** по всей группе товаров  
октябрь 2025 / апрель 2025

## Актуальная стоимость\* ключевых товаров

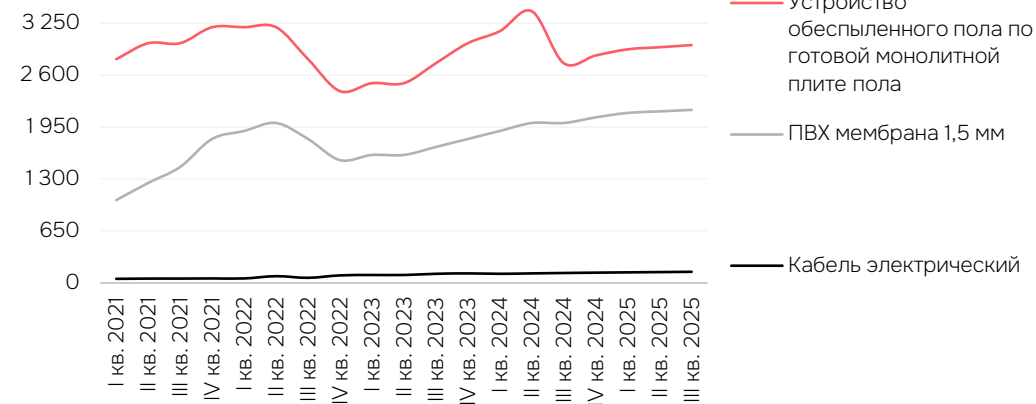
	Ед. изм.	Материалы	Работы
Доковые ворота, уравнитель, докшелтер	руб./шт.	1 797 705	285 624
Устройство обеспыленного пола по готовой монолитной плите пола. Нагрузка 8 т/кв. м	руб./кв. м	2 976	2 999
ПВХ мембрана 1,5 мм	руб./кв. м	2 164	790
Кабель электрический	руб./кв. м	140	194

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

Динамика стоимости ключевых товаров, тыс. руб.



Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



# Оценка стоимости рабочей силы

В целях повышения прозрачности рынка и углубления аналитики по направлению стоимости строительства складских объектов команда IBC Real Estate провела **анализ открытых вакансий в Москве и Московской области, размещенных работодателями, о поиске сотрудников на ключевые позиции, необходимые для реализации девелоперского проекта.**

Средняя заработная плата на управленческие позиции

247 тыс. руб. месяц **+7%**

Средняя заработная плата технических специалистов

148 тыс. руб. месяц **+10%**

Средняя заработная плата на позиции в финансах и снабжении

140 тыс. руб. месяц **+8%**

Средняя заработная плата линейного персонала

108 тыс. руб. месяц **+5%**

**+8%** Темп роста заработной платы на позиции, необходимые для реализации девелоперского проекта октябрь 2025 / апрель 2025

Средняя предлагаемая заработная плата руб./мес.

Диапазон предлагаемых заработных плат руб./мес.

## Управление и координация

Руководитель строительного проекта	300 000   +7%	90 000 – 700 000
Главный инженер проекта	265 000   +6%	200 000 – 350 000
Прораб	175 000   +9%	80 000 – 300 000

## Технические специалисты

Геодезист	165 000   +10%	60 000 – 250 000
Инженер ПТО	155 000   +7%	80 000 – 250 000
Инженер технического надзора	150 000   +11%	90 000 – 240 000
Инженер по технике безопасности	120 000   +9%	70 000 – 200 000

## Финансовые и снабженческие специалисты

Сметчик	165 000   +7%	50 000 – 270 000
Снабженец	115 000   +10%	60 000 – 170 000

## Линейный персонал

Монтажник	125 000   +4%	70 000 – 235 000
Бригадир	110 000   +10%	60 000 – 160 000
Разнорабочий	90 000   +0%	50 000 – 130 000

## Стабилизация стоимости строительства 2025-2026

Замедление инфляции производителей в перспективе ближайшего года будет **сдерживать рост стоимости строительных материалов**. Уже по итогам III кв. 2025 года мы наблюдаем снижение на 0,2%. Дефицит рабочей силы будет сохраняться и, как результат, **стоимость работ продолжит рост, однако более медленными темпами**.

На фоне изменения конъюнктуры складского рынка **девелоперы и генеральные подрядчики будут вынуждены заниматься оптимизацией стоимости строительства**, что, по нашим прогнозам, приведет к **небольшому снижению** совокупного индикатора в первой половине 2026 года.

## Изменение конъюнктуры рынка

Общее охлаждение экономики, стабилизация деловой и потребительской активности способствуют **замедлению спроса** на складскую недвижимость, а также вынуждают текущих арендаторов оптимизировать уже используемые площади.

При этом со стороны предложения фиксируются как **высвобождение площадей** в существующих объектах, так и **активный девелопмент новых проектов**.

Кроме того, снижение ключевой ставки и стоимости строительства способствуют **повышению интереса девелоперов к реализации BTS проектов**.

Так, **сохранение подобных тенденций в 2026 году приведет к усилению конкуренции между различными стратегиями конечных пользователей складской недвижимости:**

- Реализация BTS склада;
- Покупка земельного участка и строительство;
- Аренда в существующих или строящихся спекулятивных объектах.

## Стабилизация стоимости земельных участков

Баланс спроса и предложения на рынке складской недвижимости в 2026 году будет способствовать **стабилизации стоимости земельных участков после пиковых темпов роста в 2024-2025 гг.**

На фоне роста совокупного объема доступного предложения **конечные пользователи, как правило, отдадут предпочтение наиболее «комфортным» опциям** – быстрая возможность доступа, низкая и прогнозируемая стоимость, гибкость в среднесрочном планировании и др. Покупка участка и реализация проекта под собственные нужды становится наименее приоритетной стратегией.

# Приложение 1

## Мониторинг стоимости материалов и работ



Вид продукции	Ед. изм.	2 квартал 2024		3 квартал 2024		4 квартал 2024		1 квартал 2025		2 квартал 2025		3 квартал 2025	
		Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы
Металлоконструкции стальные. Фермы	т	189	53	195	55	202	57	207	58	195	59	182	59
Арматура а500С 10 мм	т	70	28	75	28	78	29	80	30	73	30	68	30
Плита Пола с основанием: стабилизация, бетон, арматура. Нагрузка 8 т/кв. м	куб. м	35	22	27	22	28	23	39	23	28	24	28	24
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	3	3
Профлист оцинкованный для перекрытий 0,55 (длина 6 м)	кв. м	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Сэндвич-панель. МинВата 120 мм. Окрашенный профлист	кв. м	6	3	6	4	6	4	7	4	7	4	7	4
Песок карьерный 1,2-1,8 мм	куб. м	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Щебень гравийный 5-20 мм	куб. м	4	2	4	2	4	2	4	2	5	2	5	2
ПВХ мембрана 1,5 мм	кв. м	2	0,7	2	0,7	2	0,7	2	0,8	2,1	0,8	2	0,8
АБС мелкозернистая плотная тип Б марка 1	т	7	4	7	4	7	4	8	4	8	4	8	4
ЖБИ фундаменты столбчатые сборные	куб. м	42	18	44	20	46	21	47	21	47	22	47	22
Доковые ворота, уравниватель, докшелтер	кв. м	1 600	250	1 650	265	1 707	274	1 753	282	1 776	284	1 798	286
Труба ВГП для пожаротушения 25x2,8	м	0,2	0,4	0,2	0,4	0,3	0,4	0,3	0,4	0,3	0,5	0,3	0,5
Кабель электрический	м	0,1	0,2	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 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 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов Минэкономразвития от 26 сентября 2025 г.
2. Российская служба государственной статистики.
3. Ежеквартальный мониторинг стоимости строительных материалов IBC Real Estate и ГК «МБМ». 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**



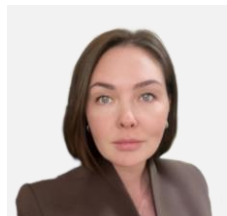
**Юрий Менухов**

Генеральный директор  
**МБМ**



**Екатерина Ногай**

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



**Анна Кротова**

Заместитель  
коммерческого директора  
**МБМ**

# Спасибо

---

## Россия

Москва, БЦ Lighthouse  
ул. Валовая, д. 26  
[moscow.russia@ibcrealestate.ru](mailto:moscow.russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж  
ул. Итальянская, д. 17  
[st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru](mailto:st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru)

## Казахстан

Алматы, SmArt.Point  
ул. Байзакова, д. 280  
[almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz](mailto:almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz)