

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Ноябрь 2022



ИНФЛЯЦИЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

В 2021 году рост цен производителей составил 24,5%, основной причиной высокой инфляции стал дефицит промежуточных товаров на фоне высокого внутреннего спроса. В то время как экономика показывала быстрое восстановление (+4,75% к ВВП), а потребительская активность росла, производители продолжали испытывать трудности, связанные со сбоями в цепочках поставок и ростом себестоимости продукции. Значительную роль в росте стоимости сыграло сокращение объемов производства в Китае и ряде других стран из-за увеличения затрат на электроэнергию и перебоев с ее поставками*.

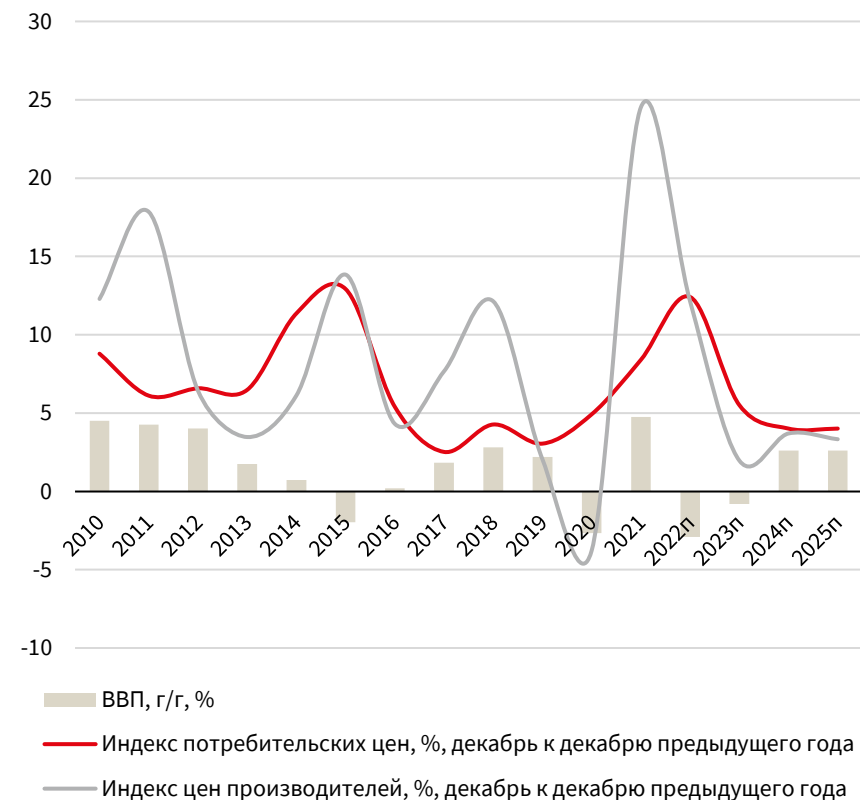
Наиболее дорогостоящими и быстро растущими категориями промежуточных товаров стали изделия деревообрабатывающего комплекса, топливно-энергетические ресурсы, химическая продукция, изделия из стекла, а также изделия из стали.

На фоне значительного роста издержек производители попытались переложить рост цен на потребителей, однако реализовать это удалось не в полной мере: инфляция потребителей составила 8%. Избыточный рост цен производителей сформировал сильное инфляционное давление в потребительском секторе к началу 2022 г.

Рынок коммерческой недвижимости реагировал на рост цен производителей по-разному: для сегментов с преимущественно длинным циклом девелопмента в 3-5 лет (офисы и торговые центры) изменения носят слабый отложенный эффект для потребителей, в то время как в складской недвижимости, с учетом влияния конъюнктуры рынка и короткого срока девелопмента, инфляция производителей привела к значительному росту стоимости объектов: ставки аренды показали рост на 36% в 2021 году, стоимость продажи выросла на 25%.

* Источник: ЦБ РФ. О чем говорят тренды. Выпуск №8, декабрь 2021

Ключевые макро-индикаторы



Источники: Росстат, прогноз Минэкономразвития от сентября 2022 г.

ИНФЛЯЦИЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ: ПРОГНОЗ

В макроэкономическом прогнозе Минэкономразвития от сентября 2022 года индекс цен производителей заложен на уровне 12% в 2022 с последующей стабилизацией в районе 2-4% в 2023-2025 гг. В текущем году сохраняются разрывы спроса и предложения, ситуация крайне неоднородна по отраслям: в то время как инфляция в производстве угля достигает 59,5%, в добыче металлических руд регулятор ожидает по итогу года дефляцию на 15%.

Такая неравномерная динамика ведет с неоднородному росту / снижению стоимости товаров промежуточного назначения. Оптимистичный прогноз на 2023-2025 гг. связан с ожиданиями регулятора по восстановлению внешних рынков сбыта и, как следствие, замедлению снижения объемов экспорта. При этом давление со стороны падения импорта промежуточных товаров и товаров инвестиционного назначения продолжит сохраняться на всех этапах производственной цепочки.

Рынки коммерческой недвижимости будут реагировать на изменения медленно. Ключевым фактором, оказывающим давление сегодня, является геополитическая нестабильность и, как следствие, высокая неопределенность бизнеса. В складском сегменте стабилизация инфляции поддержит высокие объемы спекулятивного ввода, однако достраиваться будут объекты, начатые до февраля 2022.

Прогнозы инфляции производителей по видам экономической деятельности

	2021	2022п	2023п	2024п	2025п
Добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	146,8	119,6	89,8	100,6	100,1
Добыча угля	152,3	159,5	88,7	104,6	103,8
Добыча сырой нефти и природного газа	146,5	115,4	89,9	100,3	99,8
Добыча металлических руд	146,0	84,7	101,0	103,8	103,5
Добыча прочих полезных ископаемых	107,0	118,2	100,6	103,4	102,7
Производство химических веществ и химических продуктов, производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, производство резиновых и пластмассовых изделий	127,6	120,8	105,5	104,8	104,6
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	110,1	122,9	105,2	104,4	104,4
Производство черных металлов	160,6	101,2	104,9	103,9	103,0
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	115,3	118,0	103,7	103,9	104,0

ФЕНОМЕН 2021

Рост стоимости строительных материалов в 2021 году стал одним из самых острых событий на рынке складской недвижимости по ряду причин:

- Сильнейший дефицит свободных готовых площадей;
- Рекордный спрос с фокусом на объекты формата BTS на фоне отсутствия альтернатив;
- Большой объем текущих строек ввиду высокого спроса в 2020 году.

В условиях данной конъюнктуры рынка и крайне высокой волатильности стоимости строительных материалов перед игроками вставали вопросы:

1. Как быть с текущими договорами BTS, где была заложена иная стоимость строительства?
2. Как структурировать новые договора, «обезопасив» себя от рисков сохраняющегося роста?

Перед девелоперами встала задача управления рисками изменения колебания цен. Как результат, во второй половине 2021 мы столкнулись со значительной дифференциацией ставок аренды в зависимости от степени готовности объекта: ставки в существующих объектах росли медленнее, чем в строящихся, на собственников которых легли дополнительные значительные расходы. Рынок постепенно адаптировался: вслед за девелоперами, в чьих портфелях были проекты в активной стадии строительства, ставки стали поднимать портфельные собственники уже готовых площадей, последними на изменения отреагировали собственники единичных существующих объектов. К февралю индикатор на существующие площади достиг рекордного значения в 6 250 рублей за кв. м в год и разрыв в ставках между существующими и строящимися объектами сократился.

24,5%

Инфляция
производителей в
2021 году

35,9%

Темп прироста
ставок аренды* в
2021 году

Темп прироста ставок аренды* и динамика индекса цен производителей



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

Источники: Росстат, IBC Real Estate

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СЕГОДНЯ

С февраля текущего года ситуация значительно изменилась. Рынок находится под давлением внешних факторов. Мы сталкиваемся со значительным снижением спроса на фоне затяжного характера экономического кризиса и неравномерной динамикой различных отраслей экономики. При этом продолжается активное строительство объектов, которые были начаты в 2021. И стабилизация стоимости строительных материалов поддерживает этот тренд. Мы ожидаем рекордный объем нового ввода по итогу 2022 года. Однако в контексте изменения макроэкономического фона мы наблюдаем заморозку многих планируемых проектов, в связи с чем минимальные объемы нового строительства мы увидим к 2024 г.

Сохранение высоких темпов нового ввода при снижающемся спросе приводит к изменению баланса на рынке в пользу арендаторов. Мы ожидаем рост доли свободных площадей и коррекцию ставок аренды на протяжении 2022-2023 гг. Пик вакансии нам предстоит увидеть в середине 2023 года – индикатор достигнет 4,5%. Ставки аренды имеют большой запас прочности с учетом высокой инфляции: после пика в марте индикатор уже начал медленное снижение, восстановление до средних значений 2022 года мы увидим в 2024..

Ключевые индикаторы рынка: прогноз

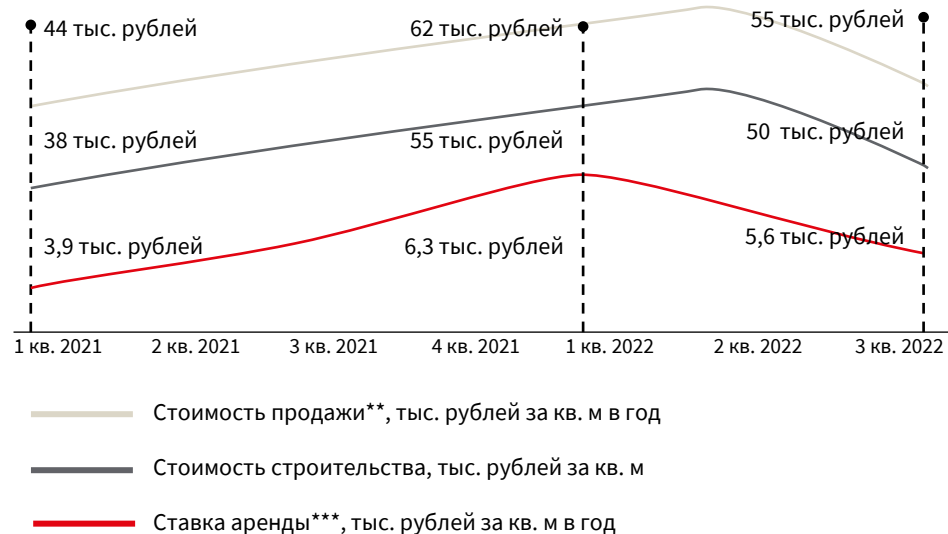
	2021	2022*	2023п	2024п
Новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м	1 492	1 600	900	800
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, тыс. кв. м	2 564	1 200	1 000	1 200
Доля свободных площадей, классы А и В, %	0,3	3,0	4,5	4,0
Ставка аренды*, классы А и В, рублей / кв. м / год	5300	5 800	5 400	5 700

* Предварительная оценка

** Экспертная оценка IBC Real Estate.

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

Стоимость строительства и коммерческие условия



СКОЛЬКО СТОИТ ПОСТРОИТЬ СКЛАД?

46 300 руб. / кв. м

Стоимость строительства* складского объекта класса А площадью 20 тыс. кв. м 3 кв. 2022

62 %

Стоимости составляют строительные материалы 3 кв. 2022

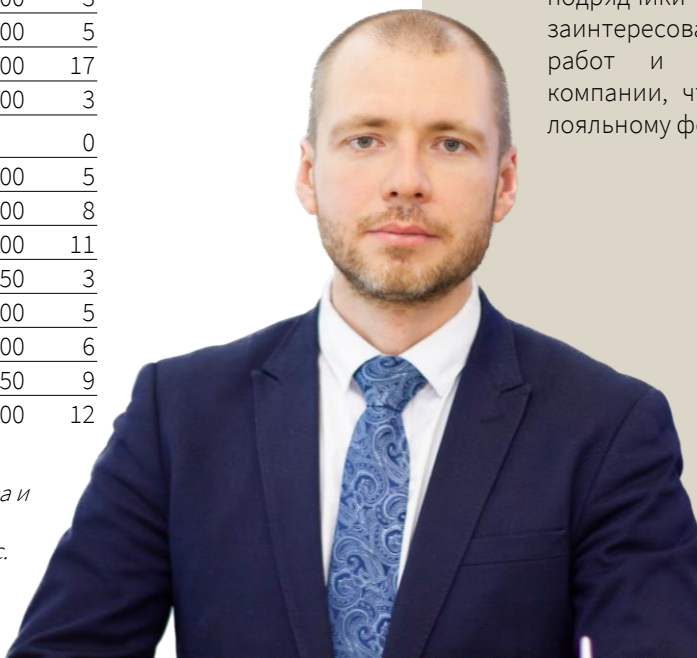
Стоимость* разделов строительства объекта

	руб. / кв. м	%
Проектирование стадия П и Р	1 000	2
Услуги технического заказчика	500	1
Устройство и содержание строительной площадки	750	2
Схема планировочной организации земельного участка	2 750	6
Архитектурные решения:		0
Фасады	1 600	3
Ограждающие конструкции	2 500	5
Кровля	8 000	17
Отделка	1 500	3
Конструктивные и объёмно-планировочные решения:		0
Фундаменты	2 500	5
Колонны и фермы	3 500	8
Полы	5 000	11
Планировочные решения	1 450	3
Механические инженерные системы	2 500	5
Электрические инженерные системы	3 000	6
Наружные инженерные системы	4 250	9
Благоустройство	5 500	12

* Стоимость указана в ценах генерального подрядчика для девелопера и не учитывают стоимость земельного участка, технических условий. Стоимость без НДС для складского объекта класса А площадью 20 тыс. кв. м. Подробнее о методологии оценки см. [Приложение 2](#)

” К концу 3 квартала 2022 стабилизировалась стоимость строительства склада. На текущий момент однозначно можно сказать, что построить здание ВОЗМОЖНО: аналоги оборудования, произведённые ушедшими из России производителями, подобраны. Но в то же время существующие собственники сталкиваются со сложностями в гарантийном, сервисном обслуживании.

Также, в связи с резким падением количества проектов BTS, мы наблюдаем повышенную конкуренцию среди генеральных подрядчиков на каждом из существующих проектов. Крайне сложно остановить растущую строительную компанию, сократить персонал, продать часть техники, оборудования, как с технической точки зрения, так и с моральной. Поэтому на текущий момент генеральные подрядчики демонстрируют свою заинтересованность в получении новых объёмов работ и сохранении сложившейся структуры компании, что в конечном итоге приводе к более лояльному формированию цены для инвестора.



Владимир Чиняев

Консультант по созданию промышленных объектов

Vladimir.Chinyayev@ibcrealestate.ru

ФАКТОРЫ ВЛИЯНИЯ НА СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА СКЛАДА

Мы определили ряд ключевых 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.

Стоимость напрямую зависит от объемов добычи металлических руд

Металлоконструкции стальные.
Колонны

Арматура а500С 10 мм

Профлист оцинкованный для перекрытий 0,55 (длина 2 м)

Сэндвич-панель. МинВата 120мм.
Окрашенный профлист

Труба ВГП для пожаротушения 25x2,8

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
ММ

Кабель электрический ВВГНГ-LS 3x2,5

Стоимость напрямую зависит от объемов добычи нерудных полезных ископаемых

Монолит плиты пола бетон, арматура, работы. Нагрузка 8 т/кв. м

Песок карьерный 1,2-1,8

Щебень гравийный 5-20

АБС мелкозернистая плотная тип Б
марка 1

ЖБИ фундаменты столбчатые
сборные

Импортные товары, стоимость зависит от внешнеэкономической конъюнктуры

Ворота для кроссдока. Под ключ.
Ворота, уравниватель, докшелтер

* Подробнее о методологии оценки см. [Приложение 2](#)

ГРУППА ТОВАРОВ, ГДЕ СТОИМОСТЬ ЗАВИСИТ ОТ ОБЪЕМОВ ДОБЫЧИ МЕТАЛЛИЧЕСКИХ РУД

Наблюдается дефляция после рекордного роста стоимости в 2021 году. К сентябрю дефляция в добыче металлических руд составила 22%, в добыче и обогащении железных руд – 39%, в добыче руд цветных металлов – 12%. В 2023 стоимость стабилизируется, ожидается инфляция на уровне 1%, в 2024-2025 – на уровне 3,5-3,8%.

-34%

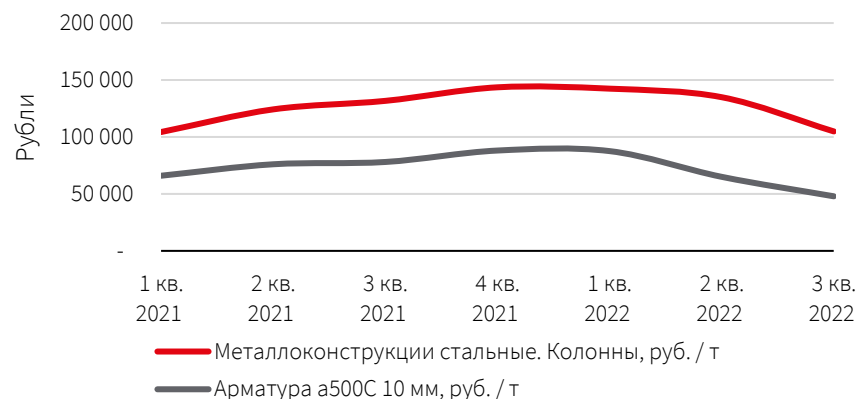
Снижение стоимости по всей группе товаров
3 кв. 2022 к 4 кв. 2021

Динамика стоимости* ключевых товаров

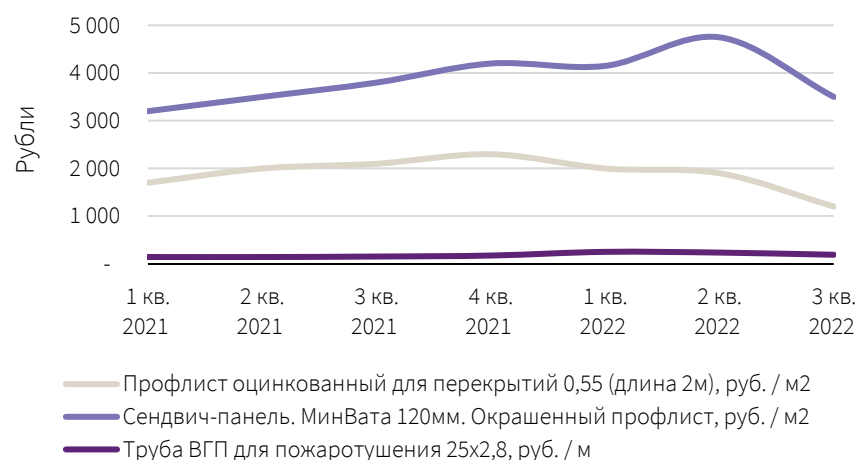
	Ед. изм.	3 квартал 2022	Изменение к декабрю 2021
Металлоконструкции стальные. Колонны	руб. / т	105 000	-27%
Арматура а500С 10 мм	руб. / т	48 000	-45%
Профлист оцинкованный для перекрытий 0,55 (длина 2 м)	руб. / кв. м	1 200	-48%
Сендвич-панель. МинВата 120мм. Окрашенный профлист	руб. / кв. м	3 500	-17%
Труба ВГП для пожаротушения 25х2,8	руб. / кв. м	191	+9%

* Стоимость указана без НДС. Подробнее о методологии оценки см. [Приложение 2](#)

Динамика стоимости ключевых товаров



Динамика стоимости ключевых товаров



ГРУППА ТОВАРОВ, ГДЕ СТОИМОСТЬ ЗАВИСИТ ОТ ОБЪЕМОВ ДОБЫЧИ НЕРУДНЫХ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

Для данной группы товаров сохраняется высокое инфляционное давление. С начала года инфляция в добыче камня, песка и глины составляет 16%, как результат, стоимость сырьевых товаров из нерудных полезных ископаемых продолжает возрастать. Однако в 2023 регуляторы ожидают стабилизацию: инфляция по итогу 2023 года составит 0,6%.

+9%

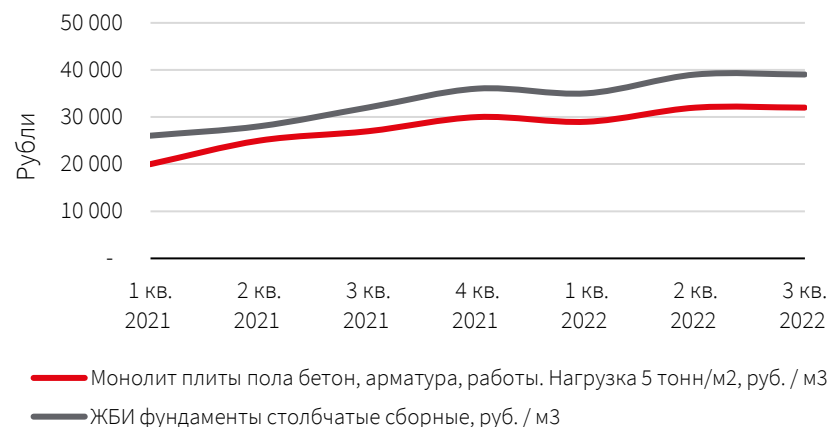
Рост стоимости по всей группе товаров
3 кв. 2022 к 4 кв. 2021

Динамика стоимости* ключевых товаров

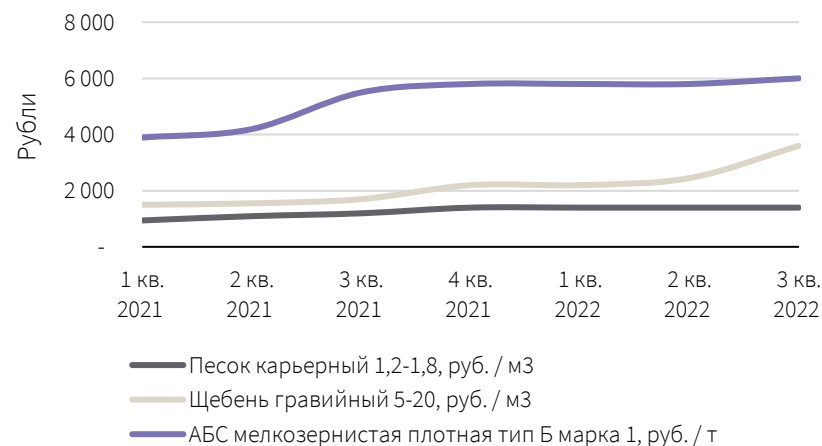
	Ед. изм.	3 квартал 2022	Изменение к декабрю 2021
Монолит плиты пола бетон, арматура, работы. Нагрузка 8 т/кв. м	руб. / куб. м	32 000	+7%
Песок карьерный 1,2-1,8	руб. / куб. м	1 400	-
Щебень гравийный 5-20	руб. / куб. м	3 600	+64%
АБС мелкозернистая плотная тип Б марка 1	руб. / т	6 000	+3%
ЖБИ фундаменты столбчатые сборные	руб. / куб. м	39 000	+8%

* Стоимость указана без НДС. Подробнее о методологии оценки см. [Приложение 2](#)

Динамика стоимости ключевых товаров



Динамика стоимости ключевых товаров



ГРУППА ТОВАРОВ ПРОМЕЖУТОЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ СЛОЖНОГО ПРОИЗВОДСТВА

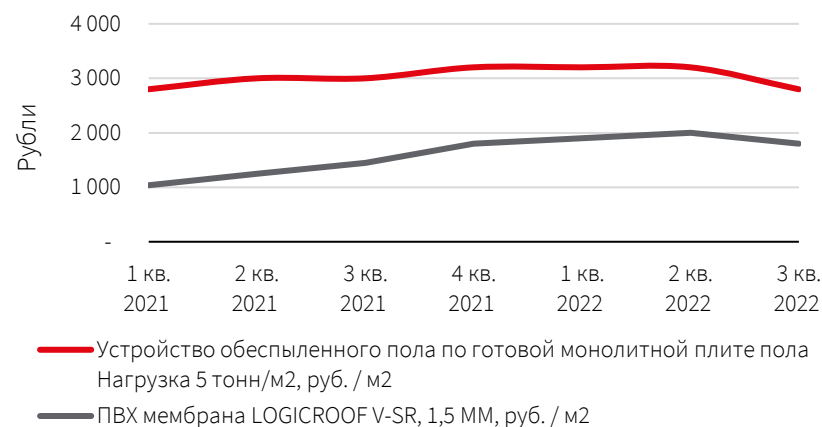
Специфика производства и зависимость стоимости от множества факторов ведут к неравномерному росту стоимости данной категории товаров. Сохраняются высокие риски сбоев в цепочке их производства.

Динамика стоимости* ключевых товаров

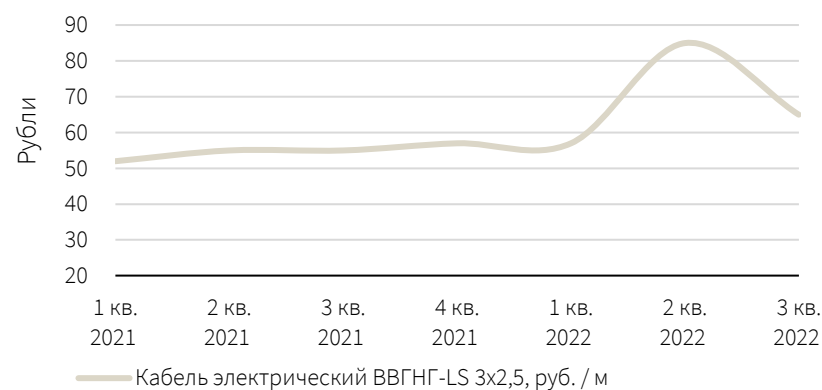
	Ед. изм.	3 квартал 2022	Изменение к декабрю 2021
Устройство обеспыленного пола по готовой монолитной плите пола Нагрузка 8 т/кв. м	руб. / кв. м	2 800	-13%
ПВХ мембрана LOGICROOF V-SR, 1,5 ММ	руб. / кв. м	1 800	-
Кабель электрический ВВГНГ-LS 3х2,5	руб. / кв. м	65	+14%

* Стоимость указана без НДС. Подробнее о методологии оценки см. [Приложение 2](#)

Динамика стоимости ключевых товаров



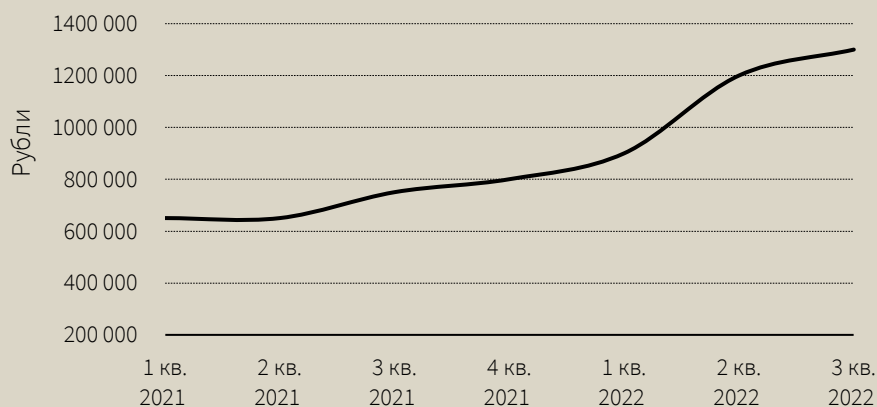
Динамика стоимости ключевых товаров



ГРУППА ТОВАРОВ ПОСТАВЛЯЕМЫХ ИЗ-ЗА РУБЕЖА

С марта мы наблюдали ситуацию, когда практически все импортные компоненты перестали доставляться в Россию: прежние логистические пути не работали, а часть товара попала под запрет к ввозу на российский рынок. Уже к сентябрю ситуация стабилизировалась, однако часть товаров все еще остается проблемной зоной. Некоторые продукты производятся на российских заводах международных брендов, перешедших под локальное управление и сменивших бренд. Для данной категории товаров все еще сохраняются высокие риски дефицита сырья, комплектующих и различных компонентов.

Динамика стоимости* ворот докового типа



— Ворота для кроссдока. Под ключ. Ворота, уравниватель, докшелтер, руб. / м2

* Стоимость указана без НДС. Подробнее о методологии оценки см. [Приложение 2](#)

НАЙДЕНЫ АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ПУТИ ПОСТАВОК

— Компоненты механических и электрических инженерных систем (например, пожарные насосы, компрессоры холодильных машин, уравнительные платформы и ворота, дизель-генераторные установки)

Как правило, данное оборудование использовалось от иностранных производителей (европейских и американских брендов) в связи с отсутствием альтернатив российского производства.

На сегодняшний день логистические цепочки были частично восстановлены через Грузию, ОАЭ, Казахстан и Турцию. Однако все еще сохраняются риски отказа поставщиков этих стран от работы с Россией ввиду вторичных санкций.

ДОСТАВКА ТОВАРОВ ЗНАЧИТЕЛЬНО ЗАТРУДНЕНА

- Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем
- Источники бесперебойного питания и аккумуляторные батареи
- Серверное оборудование
- Микроэлектроника

Товар данной категории попадают под понятие продукции двойного назначения, в связи с чем их поставки на текущий момент практически невозможны. Поставщики начали отрабатывать схемы ввоза по параллельному импорту, однако сохраняются значительные сложности в таможенном оформлении в связи с высокотехнологичным характером товаров.

ВЫВОДЫ

1

В 2021 году стоимость строительства складских объектов выросла на 32% на фоне роста стоимости металлов. К середине 2022 показатель стабилизировался и начал постепенное снижение: до 46 300 рублей за кв. м по итогу ноября.

2

Согласно текущим макроэкономическим прогнозам цены на металлы продолжат снижение до конца 2022 года и будут стабильны на протяжении 2023. Данный фактор создает почву для дальнейшего снижения стоимости строительства, однако на фоне роста стоимости импортных компонентов и компонентов сложного производства мы ожидаем, что снижение стоимости строительства значительно замедлится, девелоперы столкнутся с перераспределением структуры затрат.

3

В связи с изменением баланса рынка складской недвижимости стабилизация стоимости строительства скажется на стоимости строящихся объектов и объектов планируемых под BTS. Однако коммерческие условия на готовые здания выходят из зоны сильной зависимости от стоимости металлов.

4

Рост стоимости строительства в 2021 году значительно сказался на росте операционных платежей для новых объектов (рост базы для расчета налога на имущество). Новые сбои в цепочках поставок, вызванные санкциями, скажутся на стоимости эксплуатации. Как результат, в 2023 ставка операционных расходов продолжит рост.

5

Стабилизация стоимости строительства поддержит высокие объемы спекулятивного ввода в 2022-2023 гг. Достраиваться будут объекты, начатые до февраля 2022 (падение общего индикатора в 2023 будет связано с отсутствием BTS-проектов, подписанных в 2022). Однако изменение макро-конъюнктуры приведет к минимальным объемам ввода в 2024.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1: МОНИТОРИНГ СТОИМОСТИ* МАТЕРИАЛОВ И РАБОТ

	Ед. изм.	4 квартал 2021		1 квартал 2022		2 квартал 2022		3 квартал 2022	
		Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы
Металлоконструкции стальные. Колонны	т	144	38	143	38	135	41	105	37
Арматура а500С 10 мм	т	88	30	88	30	65	30	48	27
Монолит плиты пола бетон, арматура, работы. Нагрузка 8 т/ кв. м	куб. м	30	14	29	14	32	15	32	15
Устройство обеспыленного пола по готовой монолитной плите пола Нагрузка 8 т/ кв. м	кв. м	3	3	3	3	3	3	3	3
Профлист оцинкованный для перекрытий 0,55 (длина 2м)	кв. м	2	2	2	2	2	2	1	2
Сендвич-панель. МинВата 120мм. Окрашенный профлист	кв. м	4	2	4	2	5	2	4	1
Песок карьерный 1,2-1,8	куб. м	1	1	1	1	1	1	1	1
Щебень гравийный 5-20	куб. м	2	2	2	2	2	2	4	2
ПВХ мембрана LOGICROOF V-SR, 1,5 мм	кв. м	2	0	2	0	2	0	2	0
АБС мелкозернистая плотная тип Б марка 1	т	6	3	6	3	6	3	6	3
ЖБИ фундаменты столбчатые сборные	куб. м	36	14	35	14	39	14	39	14
Ворота для кроссдока. Под ключ. Ворота, уравнитель, докшелтер	кв. м	800	105	900	105	1 200	105	1 300	115
Труба ВГП для пожаротушения 25x2,8	м	0	0	0	0	0	0	0	0
Кабель электрический ВВГНГ-LS 3x2,5	м	0	0	0	0	0	0	0	0

* Стоимость указана в тыс. рублей без НДС

ПРИЛОЖЕНИЕ 2: МЕТОДОЛОГИЯ

В исследовании использованы следующие источники:

1. Проект Основных направлений единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов ЦБ РФ от 28 сентября 2022 г.
2. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов Минэкономразвития от 20 сентября 2022 г.
3. «О чем говорят тренды» - макроэкономические бюллетени Банка России.
4. Росстат.
5. Ежеквартальный мониторинг стоимости строительных материалов IBC Real Estate.

Стоимость строительных материалов указана с учетом следующих предпосылок:

1. Приведена сметная стоимость позиций на коммерческом подходе, цена генерального подрядчика для девелопера.
2. Стоимость материалов указана применительно к средне-европейской территории РФ, Москве и МО.
3. Стоимость доставки, погрузо-разгрузочные работы, норма расхода на потери при перевозке - учтена 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.



ЕВГЕНИЙ БУМАГИН

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



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики





 **IBC**
REAL ESTATE