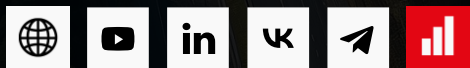




Складская недвижимость

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Россия
Апрель 2026



Ключевые цифры



69,1 тыс. руб.
кв. м

Стоимость строительства*
складского объекта
площадью 20 тыс. кв. м

+1,9 %

I кв. 2026 / I кв. 2025

38,6 тыс. руб.
кв. м

Стоимость материалов

— -4,0 %

I кв. 2026 / I кв. 2025

30,5 тыс. руб.
кв. м

Стоимость работ
и механизмов

— +10,5 %

I кв. 2026 / I кв. 2025

Стоимость строительства складских объектов практически остановила рост

По итогам I квартала 2026 года стоимость строительства складов класса А составила **69 100 руб./кв. м или +1,9% г/г**. Незначительный рост индикатора обеспечен увеличением стоимости работ и механизмов (+10,5%) на фоне снижения цен на материалы (-4,0%).

Цены на большинство позиций состава сметы за год остались стабильными с колебаниями в пределах 3-5%, за исключением работ по благоустройству, которые показали рост на 15,5% за год.

По нашим прогнозам, до конца года совокупный индикатор сохранится на текущем уровне **69 100 руб./кв. м**. Сохраняющийся дефицит на рынке труда продолжает способствовать увеличению затрат на рабочую силу, однако **значительное усиление конкуренции на рынке складской недвижимости между девелоперами и замедление инфляции производителей до 3,0%** способствуют **остановке 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.

Стоимость строительства стабилизируется



- Рост стоимости для большинства **строительных материалов** остановился

Замедление экономического роста способствовало значительному снижению инфляции производителей. По итогам 2025 года ИЦП составил 1,9%, что ниже прогнозного значения в 6,1%. В начале 2025 сохранялись высокие темпы роста цен, однако уже к середине года ИЦП остановил рост и находился на уровне ~0% г/г. Динамика стоимости строительных материалов складывалась аналогично.

- Стоимость **рабочей силы** продолжает оказывать давление на стоимость работ

Дефицит кадров сохраняет статус доминирующего фактора ценового давления, ввиду чего сохраняются высокие темпы роста стоимости работ. По мере охлаждения экономики ситуация стабилизируется, однако для линейного персонала ситуация остается критической.

- Стоимость **заемного финансирования** постепенно снижается

Постепенное снижение ключевой ставки с 21,0% в июне 2025 до 14,5% в апреле 2026 способствует снижению стоимости заемного финансирования, что улучшает экономику будущих девелоперских проектов.

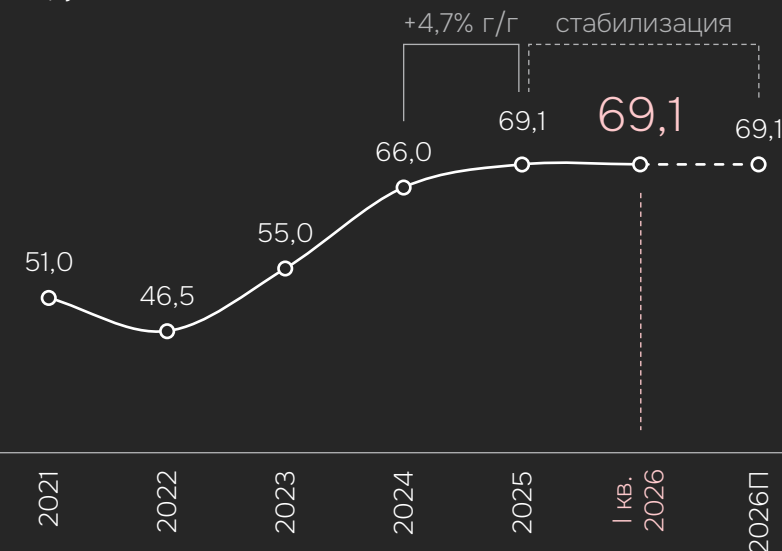
- Старт строительства **новых объектов** переносится

Текущая рыночная конъюнктура вынуждает девелоперов откладывать начало строительства многих спекулятивных проектов даже с учетом снижения ключевой ставки и стабилизации стоимости строительства складов.

69,1 тыс. руб. / кв. м

Прогнозируемая стоимость строительства¹ по итогам 2026 сохранится на текущем уровне

Динамика стоимости строительства¹ тыс. руб./кв. м

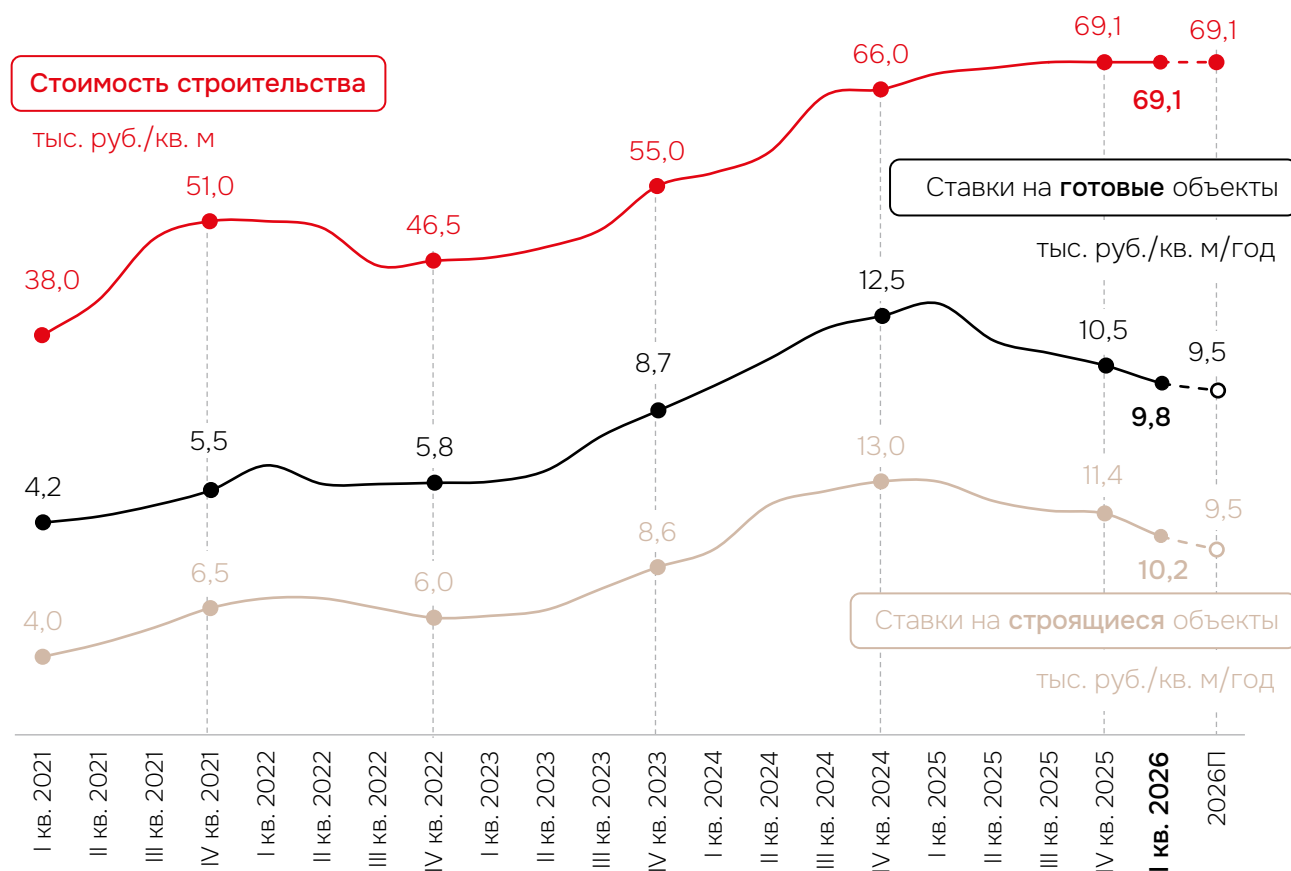


1. Стоимость указана в ценах генерального подрядчика и не учитывает стоимость земельного участка и технических условий. Внутриплощадочные сети в границах участка включены в стоимость. Стоимость указана без НДС для складского объекта класса А площадью 20 тыс. кв. м.

Коммерческие условия и стоимость строительства объектов



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



В начале 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие складские объекты в Москве и МО достигла своего исторического максимума в 13 000 руб. за кв. м в год, после чего стартовал период ее снижения. Так, по состоянию на конец I квартала 2026 года ставка аренды на существующие объекты снизилась до 9 800 руб. за кв. м в год (-25% г/г), на строящиеся объекты – до 10 200 руб. за кв. м в год (-22% г/г).

Дальнейшая динамика индикаторов будет напрямую зависеть от макроэкономических факторов: экономической и потребительской активности, а также от объемов нового строительства. В I квартале 2026 года уже введено в эксплуатацию 723 тыс. кв. м (+41% г/г), из которых 281 тыс. кв. м или 39% – спекулятивные. До конца года мы ожидаем, что еще 2,3 млн кв. м будут введены в эксплуатацию, из которых 83% также придется на спекулятивные площади. С учетом этих факторов на конец 2026 года прогнозируемые средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды составляют 9 000 – 9 500 руб. за кв. м в год на существующие и строящиеся объекты.

На фоне изменения конъюнктуры рынка **рост стоимости строительства остановился и перестал влиять на изменение коммерческих условий на строящиеся и BTS-объекты**. Для сохранения конкурентоспособности реализуемых проектов девелоперы будут вынуждены снижать ставки аренды.

*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.

Разделы стоимости строительства

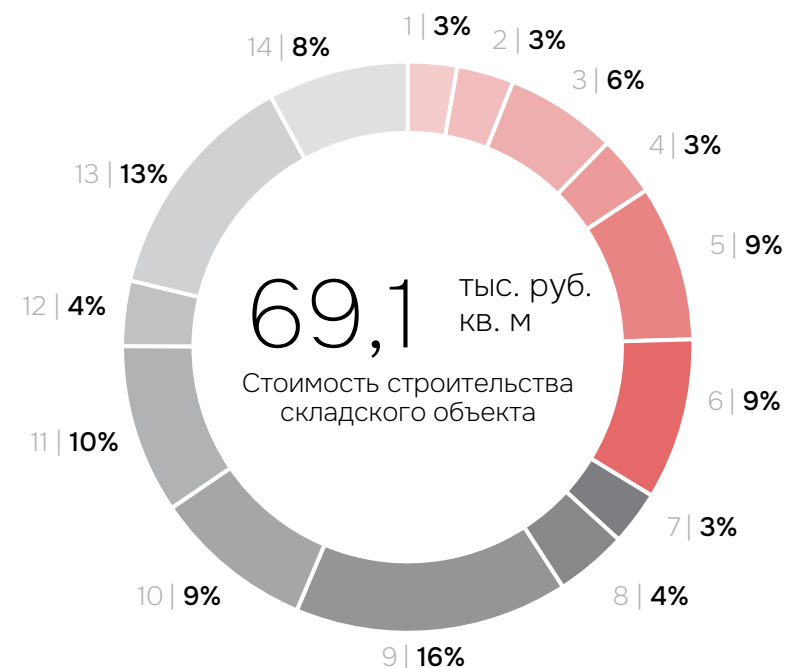


Средняя стоимость разделов строительства

	Стоимость, I кв. 2026, руб./кв. м	Изменение стоимости, % I кв. 2026 / I кв. 2025
1 Проектирование: стадия П и Р	1 930	+2,7%
2 Услуги технического заказчика	2 230	0,0%
3 Устройство и содержание строительной площадки	4 360	+1,9%
4 Планировка земельного участка	2 355	+8,0%
Архитектурные решения:		
5 Фасады и ограждающие конструкции	6 100	-3,2%
6 Кровля	6 310	0,0%
7 Отделка	2 120	+6,0%
Конструктивные и объемно-планировочные решения:		
8 Фундаменты	2 830	+0,7%
9 Колонны и металлические конструкции кровли	10 700	-8,0%
10 Полы	6 310	+1,4%
11 Механические инженерные системы	6 620	+3,4%
12 Электрические инженерные системы	2 555	+4,7%
13 Наружные инженерные системы	9 180	+3,6%
14 Благоустройство	5 500	+15,5%
	69 100	+2,6%

Структура стоимости строительства

Крупнейшая статья затрат – колонны и металлические конструкции кровли – 10 700 руб./кв. м или 16% от общей стоимости.



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.

Подробнее о методологии оценки см. Приложение 1.

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

Металлоконструкции стальные.
Фермы

Арматура а500С 10 мм

Профлист оцинкованный

Сэндвич-панель. МинВата 120 мм

Труба ВГП для пожаротушения
25x2,8

Товары, зависящие от объемов добычи нерудных полезных ископаемых

ЖБИ фундаменты столбчатые
сборные

Плита пола с основанием:
песок, щебень, бетон, арматура.
Нагрузка 8 т/кв. м

АБС мелкозернистая плотная
тип Б марка 1

Щебень гравийный 5-20 мм

Песок карьерный 1,2-1,8 мм

Товары сложного производства

Доковые ворота, уравнитель,
докшелтер

ПВХ мембрана

Кабель электрический.
Электрощитовое оборудование

*Подробнее о методологии оценки см. Приложение 1.

Группа товаров, где стоимость зависит от объемов добычи металлических руд

-14,0 %

Изменение стоимости **материалов** по всей группе товаров
I кв. 2026 / I кв. 2025

+2,9 %

Изменение стоимости **работ** по всей группе товаров
I кв. 2026 / I кв. 2025

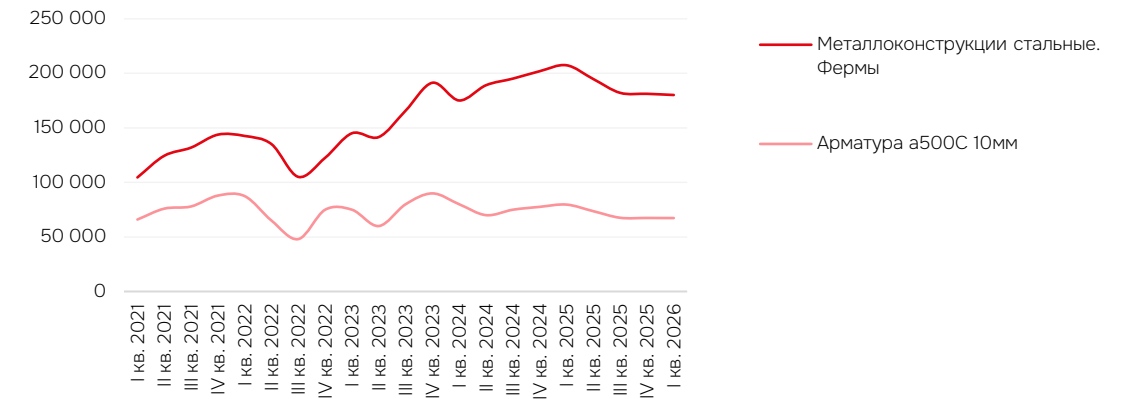
Актуальная стоимость* ключевых товаров

	Ед. изм.	Материалы	Работы
Металлоконструкции стальные. Фермы	руб./т	180 033	59 756
Арматура а500С 10 мм	руб./т	67 327	30 964
Сэндвич-панель. МинВата 120 мм	руб./кв. м	4 980	3 825
Профлист оцинкованный	руб./кв. м	1 532	1 814
Труба ВГП для пожаротушения 25x2,8	руб./кв. м	273	470

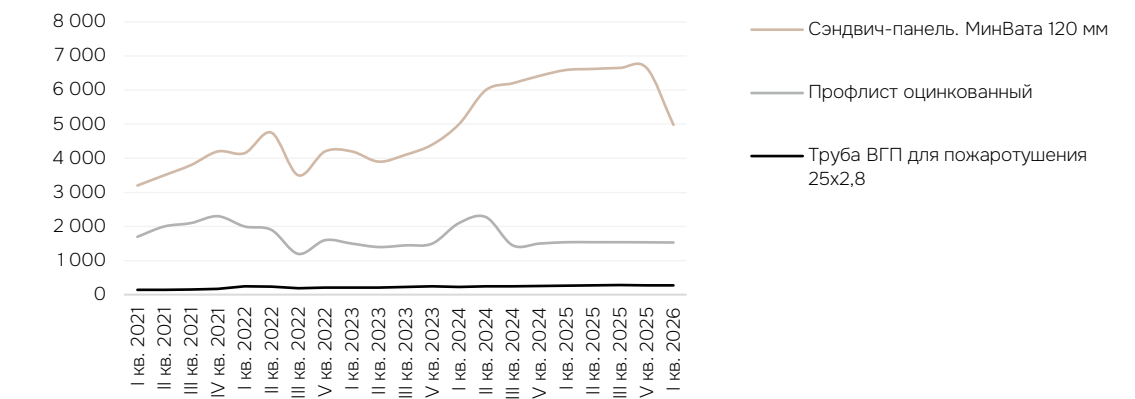
*Стоимость указана без НДС. Подробнее о методологии оценки см. Приложение 1.



Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



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

+0,5 %

Изменение стоимости **материалов** по всей группе товаров
I кв. 2026 / I кв. 2025

+4,3 %

Изменение стоимости **работ** по всей группе товаров
I кв. 2026 / I кв. 2025

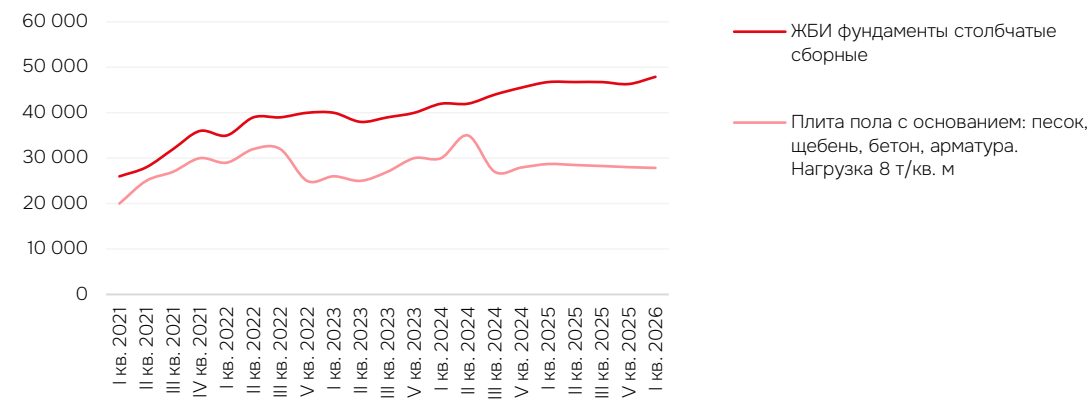
Актуальная стоимость* ключевых товаров

	Ед. изм.	Материалы	Работы
ЖБИ фундаменты столбчатые сборные	руб./куб. м	47 921	22 134
Плита пола с основанием: песок, щебень, бетон, арматура. Нагрузка 8 т/кв. м	руб./куб. м	27 842	24 526
АБС мелкозернистая плотная тип Б марка 1	руб./т	7 524	4 293
Щебень гравийный 5-20 мм	руб./куб. м	4 634	2 423
Песок карьерный 1,2-1,8 мм	руб./куб. м	2 163	2 392

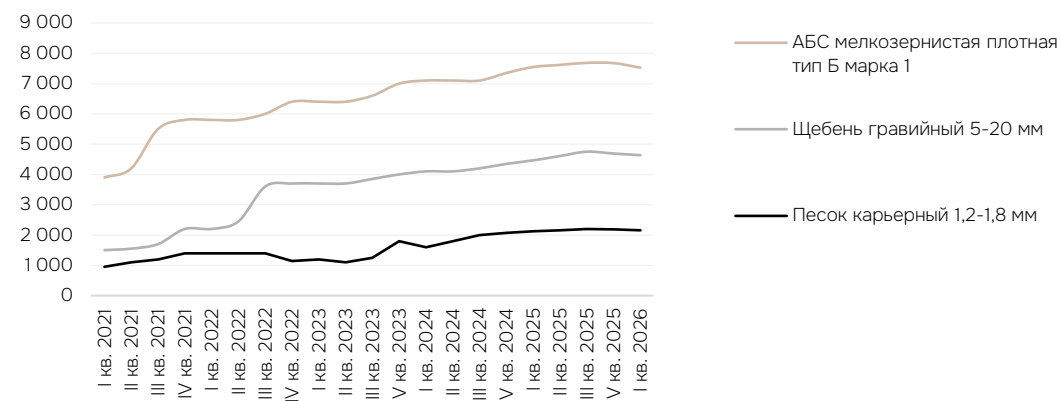
*Стоимость указана без НДС. Подробнее о методологии оценки см. Приложение 1.



Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



Группа товаров сложного производства

+2,0 %

Изменение стоимости **материалов** по всей группе товаров
I кв. 2026 / I кв. 2025

+2,4 %

Изменение стоимости **работ** по всей группе товаров
I кв. 2026 / I кв. 2025

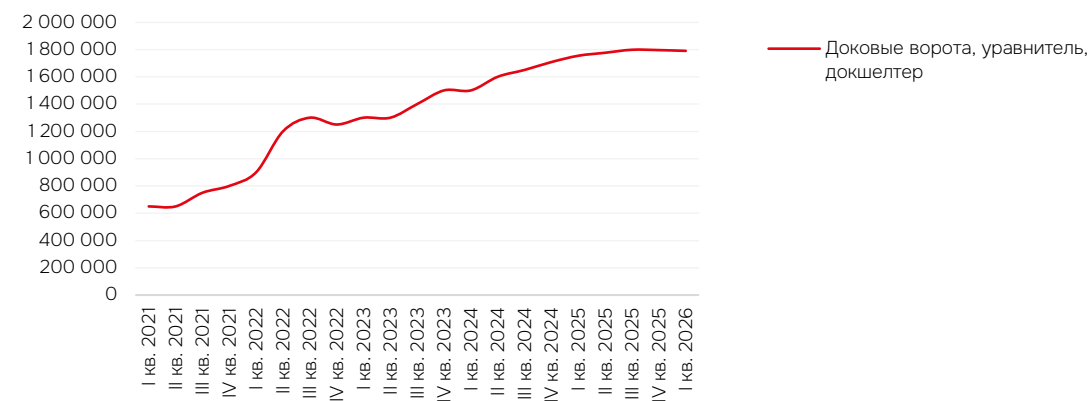
Актуальная стоимость* ключевых товаров

	Ед. изм.	Материалы	Работы
Доковые ворота, уравнитель, докшелтер	руб./шт.	1 789 543	288 487
ПВХ мембрана	руб./кв. м	1 450	650
Кабель электрический. Электрощитовое оборудование	руб./кв. м	810	435

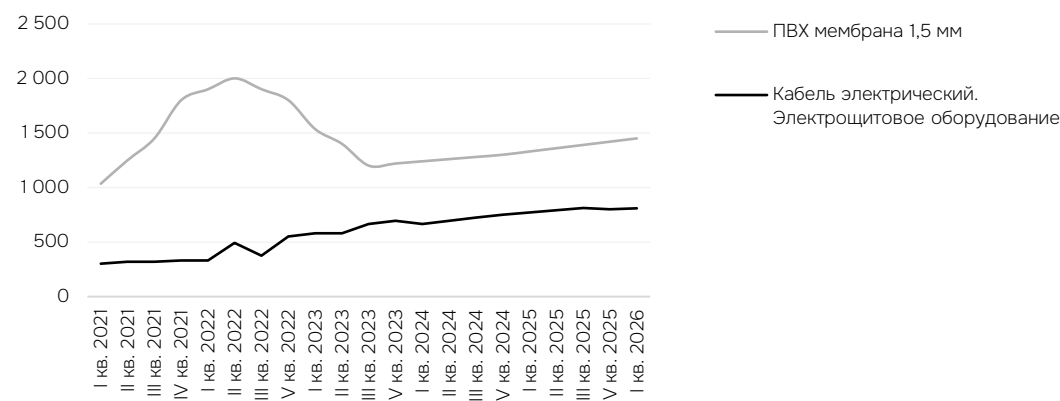
*Стоимость указана без НДС. Подробнее о методологии оценки см. Приложение 1.



Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



Стоимость рабочей силы продолжает оказывать давление на рост стоимости строительных работ



На основе анализа открытых вакансий, размещенных работодателями, о поиске сотрудников на ключевые позиции, необходимые для реализации девелоперского проекта.

Средняя заработная плата на **управленческие позиции**

251 тыс. руб.
месяц

Средняя заработная плата **технических специалистов**

153 тыс. руб.
месяц

Средняя заработная плата на **позиции в финансах и снабжении**

143 тыс. руб.
месяц

Средняя заработная плата **линейного персонала**

111 тыс. руб.
месяц

+11 % г/г Темп роста заработной платы на **позиции, необходимые для реализации девелоперского проекта**

Средняя предлагаемая **заработная плата**
руб./мес.

Диапазон предлагаемых **заработных плат**
руб./мес.

Управление и координация

Руководитель строительного проекта	310 000	90 000 – 700 000
Главный инженер проекта	268 000	200 000 – 350 000
Прораб	175 000	80 000 – 300 000

Технические специалисты

Геодезист	168 000	60 000 – 250 000
Инженер ПТО	160 000	80 000 – 250 000
Инженер технического надзора	155 000	90 000 – 240 000
Инженер по технике безопасности	130 000	70 000 – 200 000

Финансовые и снабженческие специалисты

Сметчик	165 000	50 000 – 270 000
Снабженец	120 000	60 000 – 170 000

Линейный персонал

Монтажник	125 000	70 000 – 235 000
Бригадир	115 000	60 000 – 160 000
Разнорабочий	93 000	50 000 – 130 000

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 МО, размещенных работодателями, о поиске сотрудников на ключевые позиции, необходимые для реализации девелоперского проекта. На слайде представлены средние предлагаемые заработные платы на основе объема размещенных вакансий платформы hh.ru в выборке IBC Real Estate.

Корректировки к стоимости строительства

Площадь и тип объекта строительства

На основе анализа стоимости строительства складских объектов в портфеле Сбербанка были сформированы средние корректировки – % возможного изменения себестоимости в зависимости от площади и типа объекта. В качестве «базовой» учитывается средняя стоимость строительства складского сухого объекта класса А площадью ~20 тыс. кв. м на конец I квартала 2026 года в ЦФО.

- **Площадь склада**

Самая высокая стоимость строительства склада зафиксирована на объекты площадью до 15 тыс. кв. м, для которых себестоимость в среднем выше на 10-15%. Удорожание связано с тем, что постоянные затраты на проектирование, административные процедуры и организацию стройплощадки распределяются на меньшее количество квадратных метров, а отсутствие эффекта масштаба не позволяет снизить удельную стоимость материалов. Для более крупных объектов присутствует «эффект масштаба», что позволяет снижать стоимость 1 кв. м, однако для проектов объемом более 70 тыс. кв. м – «эффект масштаба» уменьшается и практически не сказывается на стоимости 1 кв. м.

- **Фулфилмент-центры**

Для фулфилмент-центров, как правило, реализуемых в объеме более 70 тыс. кв. м, стоимость строительства 1 кв. м будет выше в среднем на 30-35% и составит 83 200 – 86 600 руб. за кв. м. Удорожание связано с наличием многоуровневых систем хранения и дорогостоящих инженерных систем. В основе анализа представлено более 15 проектов фулфилмент-центров в портфеле Банка.



Средние корректировки к стоимости строительства в зависимости от площади объекта

Сухой склад класса А

до 15
тыс. кв. м

78 600

выше на 10-15%
от средней себестоимости
в отчете по классу А

15-30
тыс. кв. м

69 100

Все корректировки приводятся
к данной себестоимости

30-70
тыс. кв. м

67 000

ниже на 3-5%
от средней себестоимости
в отчете по классу А

более 70
тыс. кв. м

64 100

ниже на 5-10%
от средней себестоимости
в отчете по классу А

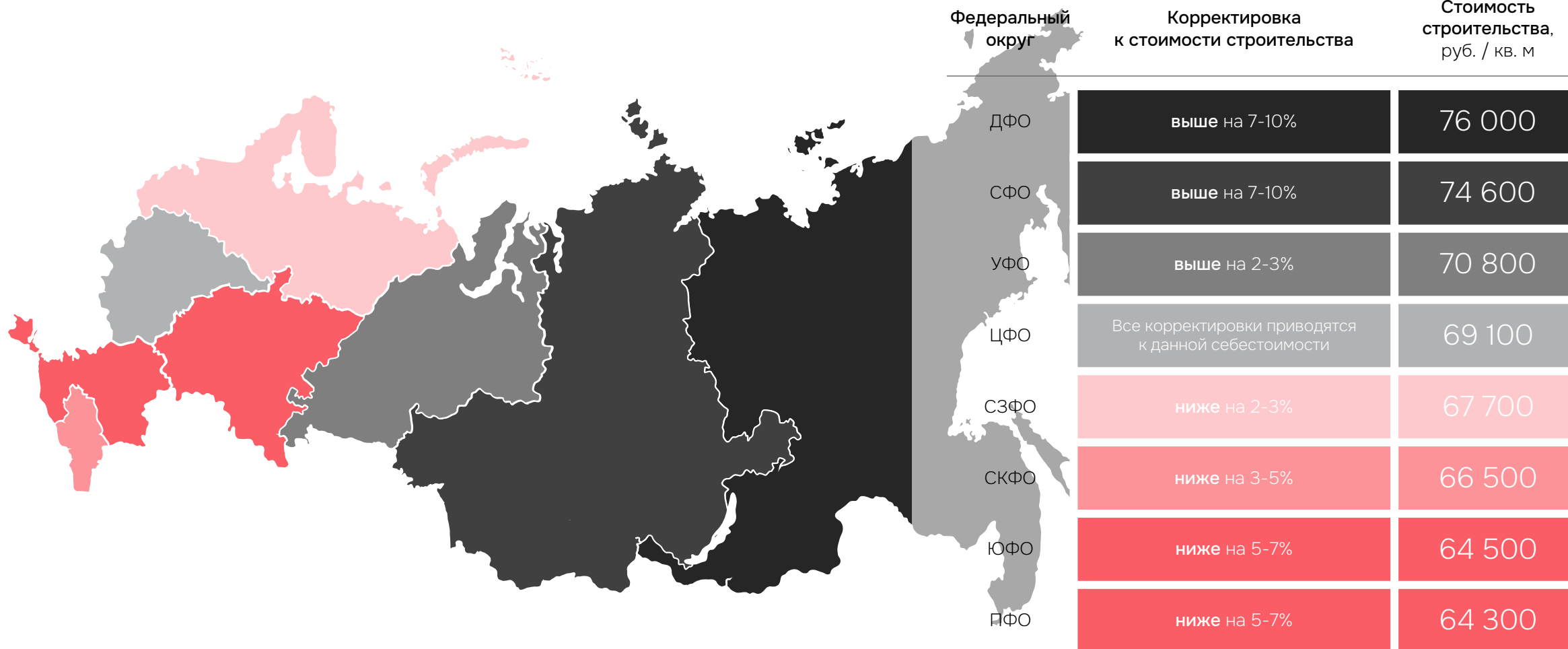
Стоимость указана в ценах генерального подрядчика и не учитывает стоимость земельного участка и технических условий.

Сбербанк предоставил обезличенные данные по складским проектам формата Big-Box для данного исследования.

Все корректировки приведены к средней стоимости строительства сухого складского объекта формата Big-Box класса А площадью ~20 тыс. кв. м в ЦФО.

Корректировки к стоимости строительства

География объекта строительства



Стоимость указана в ценах генерального подрядчика и не учитывает стоимость земельного участка и технических условий.

Сбербанк предоставил обезличенные данные по складским проектам формата Big-Box для данного исследования.

Все корректировки приведены к средней стоимости строительства сухого складского объекта формата Big-Box класса А площадью ~20 тыс. кв. м в ЦФО.

В случае отсутствия релевантных проектов для сравнения в отдельных регионах могут быть приведены экспертные оценки.

Ключевые выводы



Стоимость строительства остановила рост

По итогам I квартала 2026 года стоимость строительства складских объектов класса А остановила рост, сохранившись на уровне значений декабря 2025 – до 69,1 тыс. руб./кв. м.

В то время как **цены на строительные материалы снизились на 4,0% г/г** на фоне замедления инфляции производителей, **стоимость работ и механизмов выросла на 10,5% г/г**. Основное давление на себестоимость продолжает оказывать дефицит кадров: заработные платы на позиции, необходимые для реализации девелоперского проекта, выросли на 11%, что частично нивелирует эффект от удешевления материалов.

До конца 2026 года мы ожидаем, что стоимость строительства сохранится на текущем уровне на фоне снижения стоимости материалов и сохраняющегося роста стоимости механизмов.

Коммерческие условия и стоимость строительства в условиях «рынка арендатора»

В условиях «рынка арендатора» – на фоне роста объема свободных площадей и сдержанной деловой активности – **стоимость строительства перестала быть ключевым фактором, оказывающим влияние на коммерческие условия в спекулятивных строящихся и планируемых BTS-проектах.**

На фоне стабилизации стоимости стройки, дальнейшего точечного снижения цен на отдельные материалы, а также снижения стоимости заемного финансирования **девелоперы будут активнее снижать ставки аренды на данные категории объектов.**

Кроме того, возрастающая конкуренция со стороны строящегося и BTS предложения будет способствовать дальнейшей корректировке вниз ставок аренды в готовых объектах.

Перспективы новых проектов: разнонаправленные тенденции

Несмотря на повышение доступности заемного финансирования и стабилизацию цен на стройматериалы, **старт значительного объема спекулятивных проектов в ближайшее время не ожидается.**

Рыночная конъюнктура – избыточное маркируемое предложение и сдержанный спрос – вынуждают девелоперов переносить сроки начала строительства новых объектов.

В текущих условиях до конца 2026 года будут достраиваться и вводиться в эксплуатацию преимущественно объекты, находящиеся на высокой стадии строительной готовности.

Так, на этапе строительства в Москве и МО находятся более 4 млн кв. м, заявленных к вводу в 2026 году, однако с учетом текущей рыночной конъюнктуры, прогнозируемый объем нового строительства составит порядка 3 млн кв. м, ввод оставшегося объема будет перенесен на 2027 год.

Приложение 1

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 региону 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.
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 года.
2. Российская служба государственной статистики.
3. Ежеквартальный мониторинг стоимости строительных материалов IBC Real Estate.



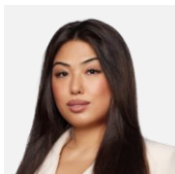


*Совершенство
в деталях*



Евгений Бумагин

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



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz



Анатолий Слуцкий

Управляющий директор, начальник
Управления финансирования
недвижимости Департамента
кредитования ключевых клиентов



Екатерина Федотова

Исполнительный директор
Департамент ключевых клиентов



Виталий Турзин

Руководитель проектов
Департамент кредитных продуктов
и процессов



Алексей Александров

Менеджер в Департаменте
развития корпоративного бизнеса



Александр Голицын

Вице-президент



Сергей Молодов

Коммерческий директор

Россия

Московская область, г. Домодедово,
мкр. Северный, ул. Логистическая, д.10А
corporate@mega-stroy.su