



Складская недвижимость

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Москва и Московская область
Май 2025



Ключевые выводы

67,8 тыс. руб.
кв. м +20 % г/г

Стоимость строительства*
складского объекта
класса А

40,2 тыс. руб.
кв. м — +18 % г/г

Стоимость материалов

27,6 тыс. руб.
кв. м — +23 % г/г

Стоимость работ

*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 продолжает **рост** на фоне дефицита рабочей силы и повышенной инфляции производителей, **однако более медленными темпами**

По итогам I квартала 2025 года стоимость **строительства складского объекта класса А достигла 67 800 руб./кв. м, продемонстрировав рост на 20% г/г.** До конца года рост продолжится: в IV квартале индикатор составит 69 000 руб./кв. м или +5% г/г.

Изменение конъюнктуры рынка, рост вакантности и стабилизация ставок аренды вносят коррективы в планы девелоперов по старту новых проектов.

Со стороны покупателей **замедление темпов роста стоимости строительства и высокая стоимость заемного финансирования** способствуют **росту спроса на сделки генподряда и аренду спекулятивных площадей.**

Внешние факторы продолжают способствовать росту стоимости строительства



По итогам 2024 года индекс цен производителей (ИЦП) достиг **12,1%**. Стоимость строительства составила **66 000 руб./кв. м**, продемонстрировав **темп роста 20% г/г**.

За I квартал 2025 года индикатор **увеличился на 3%** и достиг **67 800 руб./кв. м**. В структуре затрат на стоимость строительных материалов приходится **40 200 руб./кв. м (+18% г/г)**, на стоимость работ – **27 600 руб./кв. м (+23% г/г)**.

В разрезе строительных материалов наибольший рост цен зафиксирован на песок, сэндвич-панели и стальные фермы.

+5 % г/г

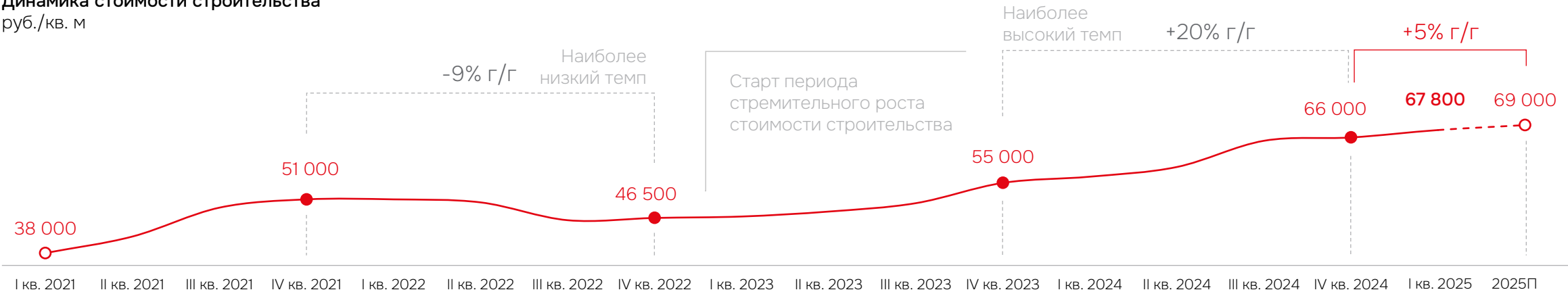
Прогнозируемый рост стоимости строительства к концу 2025 года

На фоне изменения конъюнктуры рынка ожидается **замедление темпов роста стоимости строительства**

В соответствии с прогнозом Минэкономразвития РФ 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.

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

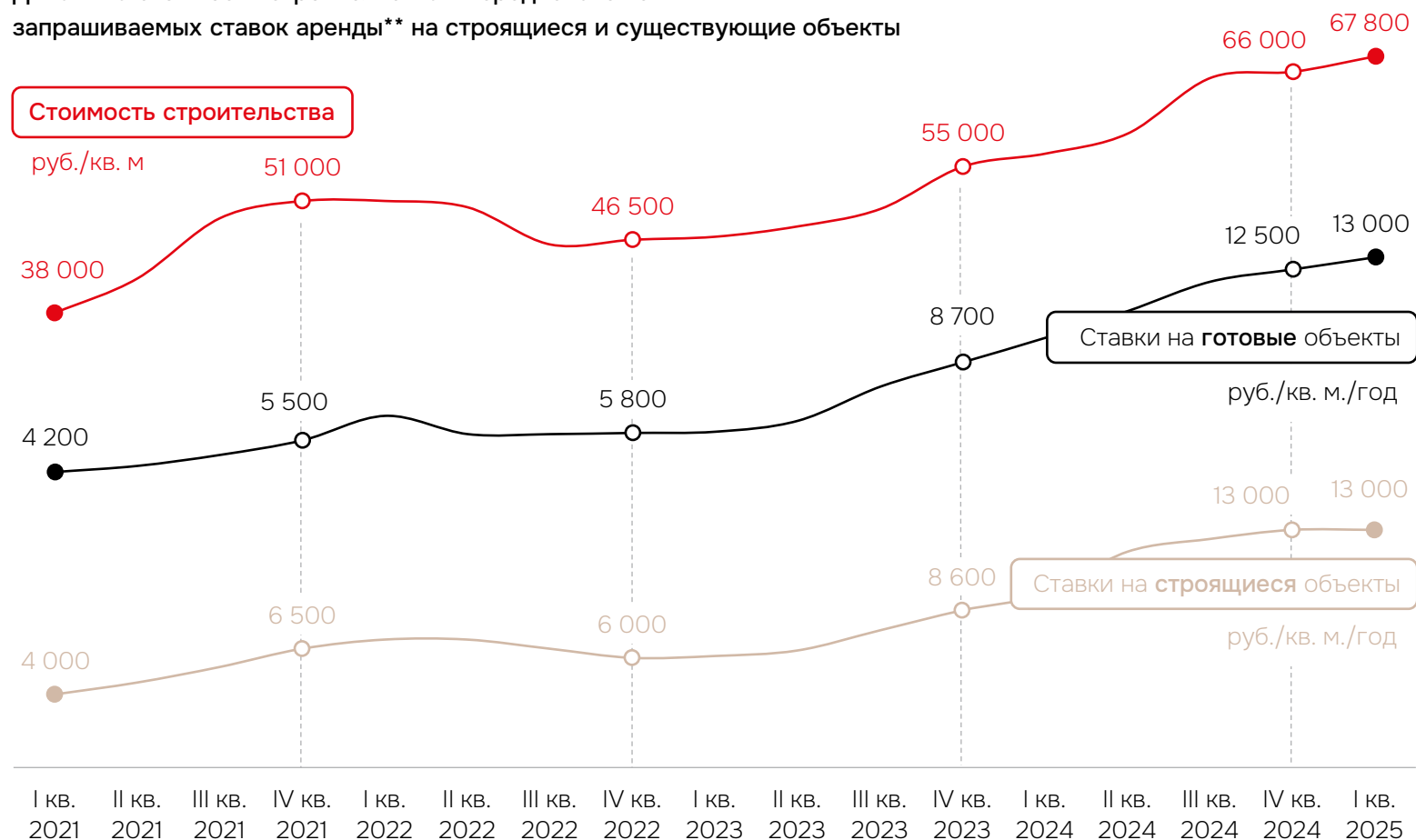
Динамика стоимости строительства*
руб./кв. м



*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 строящиеся и существующие объекты



По предварительным итогам II кв. 2025 года конъюнктура рынка трансформировалась: на рынке наблюдается резкий рост уровня вакантности и стабилизация спроса. Рекордная ставка аренды, зафиксированная в I кв. 2025 года, снизилась до 12 500 руб. за кв. м в год для существующих и строящихся объектов.

По единичным опциям со сроком экспозиции более 6 месяцев мы наблюдаем точечное снижение запрашиваемых ставок. На рынке формируется разрыв между ставками подписания и запрашиваемыми условиями, отсутствовавший в последние 2 года.

До конца года мы ожидаем дальнейшую коррекцию индикаторов. Несмотря на сохраняющийся рост стоимости строительства, ставки аренды на отдельные строящиеся объекты уже начинают снижение (преимущественно по объектам на завершающем этапе стройки), а планы по старту новых проектов пересматриваются девелоперами.

*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, I кв. 2025, руб./кв. м	Изменение стоимости, % г/г
1 Проектирование: стадия П и Р	1 880	+14%
2 Услуги технического заказчика	2 230	+24%
3 Устройство и содержание строительной площадки	4 280	+30%
4 Схема планировочной организации земельного участка	1 620	+8%
Архитектурные решения:		
5 Фасады	1 800	+6%
6 Ограждающие конструкции	5 030	+29%
7 Кровля	6 310	+11%
8 Отделка	2 000	+11%
Конструктивные и объемно-планировочные решения:		
9 Фундаменты	2 810	+18%
10 Колонны и фермы	11 630	+22%
11 Полы	6 220	+13%
12 Механические инженерные системы	6 400	+21%
13 Электрические инженерные системы	1 980	+17%
14 Наружные инженерные системы	8 860	+20%
15 Благоустройство	4 760	+15%
	67 800	+20%

Структура стоимости строительства

Крупнейшие статьи затрат – колонны и фермы (11 630 руб./кв. м или 17% от общей стоимости) и инженерные системы (8 860 руб./кв. м или 13% от общей стоимости).



Стоимость указана в ценах генерального подрячика 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.

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 25х2,8

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

*Подробнее о методологии оценки см. Приложение 2.

Группа товаров, где стоимость зависит от объемов добычи металлических руд

+13 %

Изменение стоимости **материалов**
по всей группе товаров
I кв. 2025/ I кв. 2024

+18 %

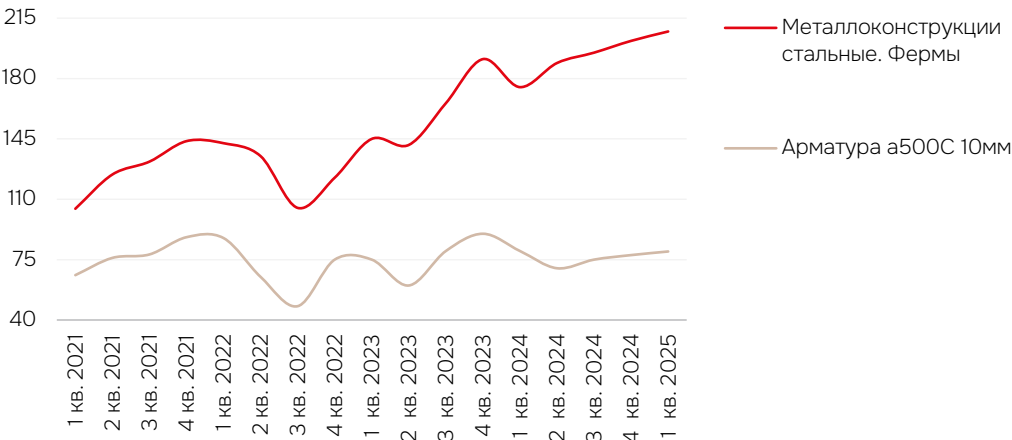
Изменение стоимости **работ**
по всей группе товаров
I кв. 2025/ I кв. 2024

Актуальная стоимость* ключевых товаров

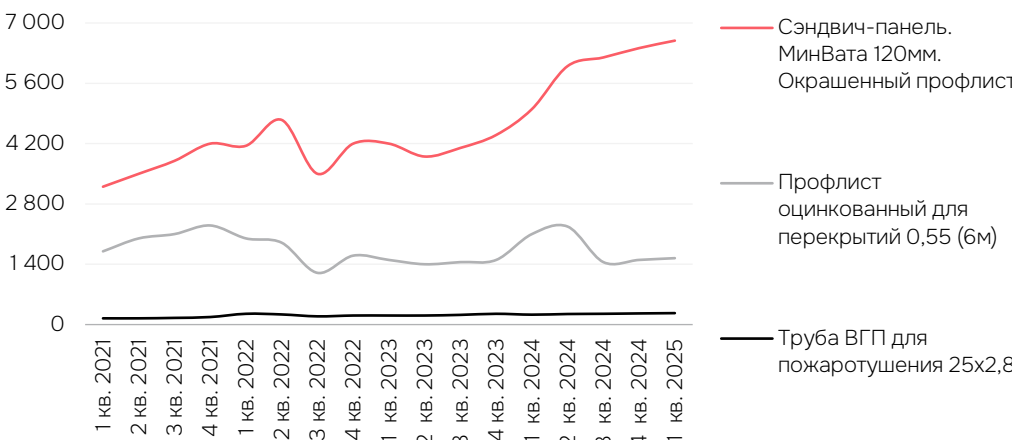
	Ед. изм.	Материалы	Работы
Металлоконструкции стальные. Фермы	руб. / т	207 274	58 462
Арматура а500С 10 мм	руб. / т	79 721	29 762
Сэндвич-панель. МинВата 120 мм. Окрашенный профлист	руб. / кв. м	6 590	3 720
Профлист оцинкованный для перекрытий 0,55 (длина 6 м)	руб. / кв. м	1 541	1 754
Труба ВГП для пожаротушения 25х2,8	руб. / кв. м	266	446



Динамика стоимости ключевых товаров, тыс. руб.



Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



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

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

+6 %

Изменение стоимости **материалов** по всей группе товаров
I кв. 2025/ I кв. 2024

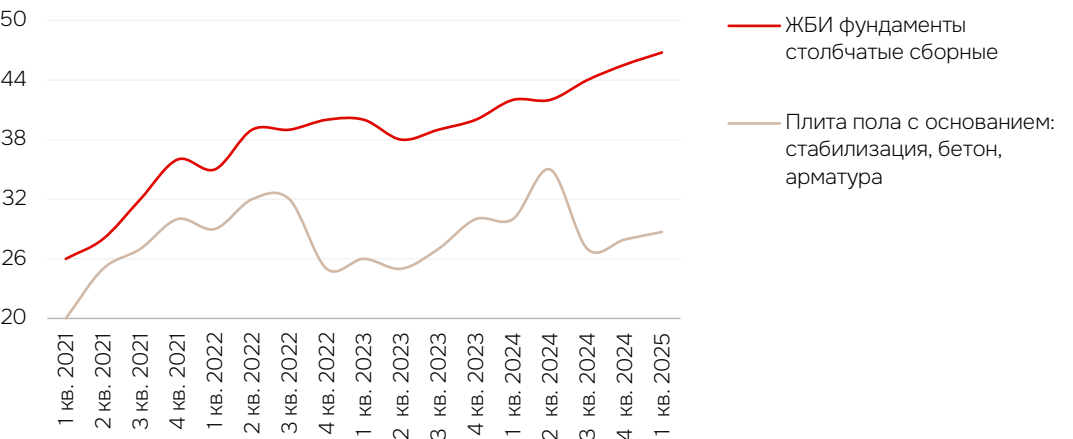
+23 %

Изменение стоимости **работ** по всей группе товаров
I кв. 2025/ I кв. 2024

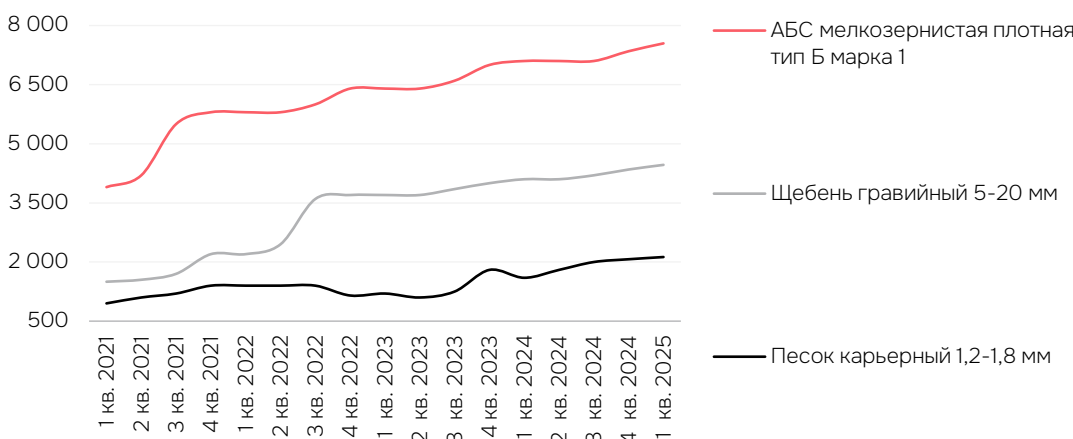
Актуальная стоимость* ключевых товаров

	Ед. изм.	Материалы	Работы
ЖБИ фундаменты столбчатые сборные	руб. / куб. м	46 770	21 259
Плита пола с основанием: стабилизация, бетон, арматура. Нагрузка 8 т/ кв. м	руб. / куб. м	28 700	23 385
АБС мелкозернистая плотная тип Б марка 1	руб. / т	7 547	4 039
Щебень гравийный 5-20 мм	руб. / куб. м	4 464	2 445
Песок карьерный 1,2-1,8 мм	руб. / куб. м	2 126	2 338

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



+17 %

Изменение стоимости **материалов**
по всей группе товаров
I кв. 2025/ I кв. 2024

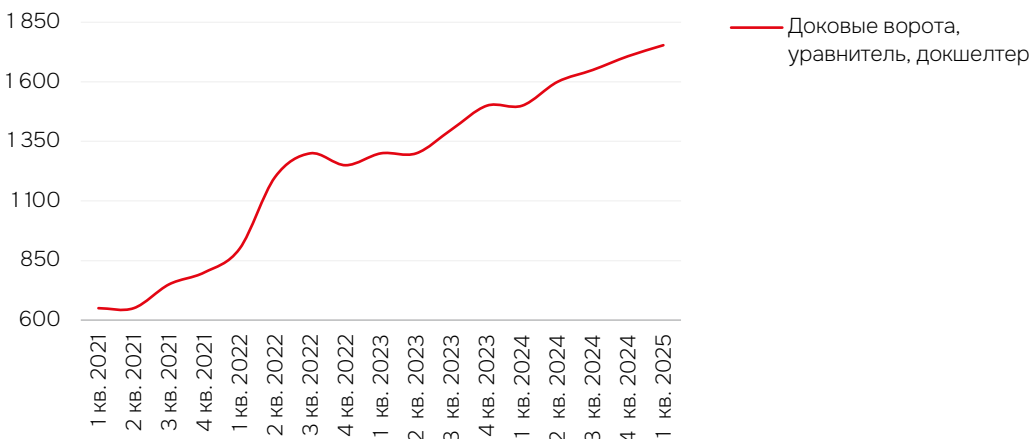
+25 %

Изменение стоимости **работ**
по всей группе товаров
I кв. 2025/ I кв. 2024

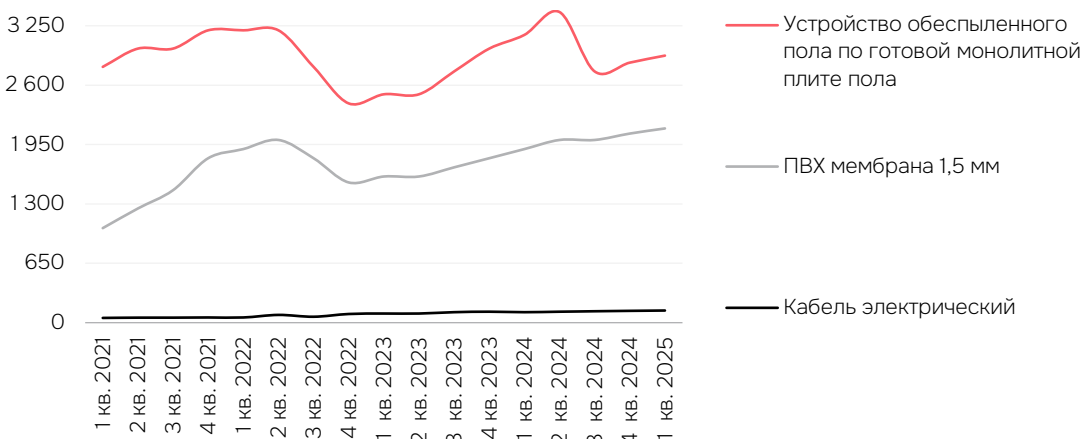
Актуальная стоимость* ключевых товаров

	Ед. изм.	Материалы	Работы
Доковые ворота, уравниватель, докшелтер	руб. / кв. м	1 753 859	281 680
Устройство обеспыленного пола по готовой монолитной плите пола. Нагрузка 8 т/ кв. м	руб. / кв. м	2 923	2 923
ПВХ мембрана 1,5 мм	руб. / кв. м	2 126	760
Кабель электрический	руб. / кв. м	133	191

Динамика стоимости ключевых товаров, тыс. руб.



Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



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

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 Московском регионе, размещенных работодателями**, о поиске сотрудников **на ключевые позиции, необходимые для реализации девелоперского проекта.**

Средняя заработная плата на **управленческие позиции**

230 тыс. руб. /мес.

Средняя заработная плата **технических специалистов**

135 тыс. руб. /мес.

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

130 тыс. руб. /мес.

Средняя заработная плата **линейного персонала**

103 тыс. руб. /мес.

+23 % 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	280 000	110 000 – 700 000
Главный инженер проекта	250 000	100 000 – 500 000
Прораб	160 000	80 000 – 300 000

Технические специалисты

Геодезист	150 000	75 000 – 225 000
Инженер ПТО	145 000	70 000 – 220 000
Инженер технического надзора	135 000	70 000 – 200 000
Инженер по технике безопасности	110 000	70 000 – 190 000

Финансовые и снабженческие специалисты

Сметчик	155 000	75 000 – 260 000
Снабженец	105 000	65 000 – 160 000

Линейный персонал

Монтажник	120 000	70 000 – 235 000
Бригадир	100 000	75 000 – 200 000
Разнорабочий	90 000	55 000 – 130 000

Приложение 1

Мониторинг стоимости материалов и работ



Вид продукции	Ед. изм.	1 квартал 2024		2 квартал 2024		3 квартал 2024		4 квартал 2024		1 квартал 2025	
		Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы
Металлоконструкции стальные. Фермы	т	175	49	189	53	195	55	202	57	207	58
Арматура а500С 10 мм	т	80	26	70	28	75	28	78	29	80	30
Плита Пола с основанием: стабилизация, бетон, арматура. Нагрузка 8 т/ кв. м	куб. м	30	118	35	22	27	22	28	23	39	23
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
Профлист оцинкованный для перекрытий 0,55 (длина 6 м)	кв. м	2	1	2	2	1	2	2	2	2	2
Сэндвич-панель. МинВата 120мм. Окрашенный профлист	кв. м	5	3	6	3	6	4	6	4	7	4
Песок карьерный 1,2-1,8 мм	куб. м	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	4	2
ПВХ мембрана 1,5 мм	кв. м	2	0,7	2	0,7	2	0,7	2	0,7	2	0,8
АБС мелкозернистая плотная тип Б марка 1	т	7	4	7	4	7	4	7	4	8	4
ЖБИ фундаменты столбчатые сборные	куб. м	42	18	42	18	44	20	46	21	47	21
Доковые ворота, уравнитель, докшелтер	кв. м	1 500	225	1 600	250	1 650	265	1 707	274	1 753	282
Труба ВГП для пожаротушения 25х2,8	м	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,3	0,4	0,3	0,4
Кабель электрический	м	0,2	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 Минэкономразвития от 30 апреля 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.





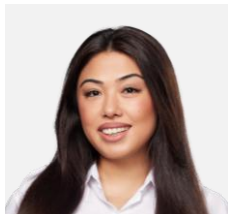
Евгений Бумагин

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

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