



СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА СКЛАДОВ

Июль 2023





Ключевые изменения в новом выпуске отчета

1

К июню стоимость строительства складских объектов совокупно выросла на 2,4% с октября 2022 года.

Наиболее быстро растущими в цене категориями стали стальные металлоконструкции (колонны), арматура и электрические кабели.

Ряд товаров снизились в цене: монолитные плиты пола, устройство обеспыленного пола по готовой монолитной плите пола, песок карьерный, ПВХ мембраны.

2

Напряженная ситуация на рынке труда и исторические минимумы уровня безработицы сказываются на стоимости строительства.

В то время как строительные материалы за полгода выросли в цене на 1,2%, работы выросли в стоимости на 4,3%.

До конца года, несмотря на прогноз по отрицательному росту цен производителей (-2,3%), ситуация на рынке труда будет даваться перегретой, что продолжит оказывать давление на стоимость строительства.

Окт'

22

45 950

 руб. / кв. м

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

28 400
руб. / кв. м
строительные материалы

17 500
руб. / кв. м
работы

Июн'

23

47 050

 руб. / кв. м ▲ 2,4%

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

28 800 ▲ 1,2%
руб. / кв. м
строительные материалы

18 300 ▲ 4,3%
руб. / кв. м
работы

* Стоимость указана в ценах генерального подрядчика для девелопера и не учитывает 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](#)

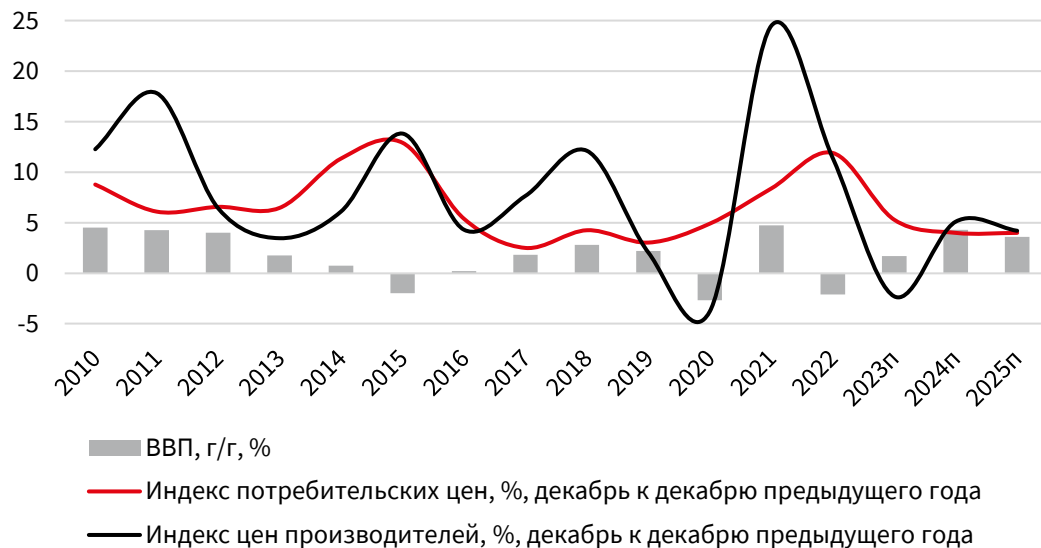
Инфляция производителей

Индекс цен производителей по итогу 2022 года составил 11,4%, что значительно ниже пика 2021 года, когда индикатор достиг 24,5% преимущественно ввиду роста стоимости металлов и угля. В первые месяцы 2023 совокупно наблюдается дефляция производителей (-9% за январь-апрель), что во многом связано с эффектом высокой базы.

Структура ИЦП по отраслям с начала 2023 года в целом схожа с общей картиной 2022: нерудные полезные ископаемые, продукты химической промышленности остаются наиболее быстро растущими в цене товарами.






В целом по году на конец 2023 ИЦП ожидается на уровне -2,3%, что станет наименьшим значением с 2020. Значительная дефляция ожидается в ранее самых быстрорастущих в цене отраслях: добыча и обработка топливно-энергетических полезных ископаемых. Стоимость добычи и обработки металлов стабилизировалась, инфляция в этом секторе составит не более 2%.

Ключевые макро-индикаторы: прогноз Минэкономразвития от апреля 2023 года








Отрасли – драйверы инфляции

ИЦП, 2022, %

	Добыча минерального сырья для химической промышленности и производства минеральных удобрений	92,1%
	Производство мыла и моющих, чистящих и полирующих средств	58,1%
	Производство удобрений и азотных соединений	44,3%
	Добыча природного газа и газового конденсата	44,1%
	Добыча угля	43,7%

Отрасли, в которых наблюдались отрицательные темпы роста цен

ИЦП, 2022, %

	Добыча и обогащение железных руд	-37,3%
	Добыча металлических руд	-16,7%
	Производство чугуна, стали и ферросплавов	-10,5%
	Производство драгоценных металлов	-5,9%
	Производство прочих цветных металлов	-1,8%

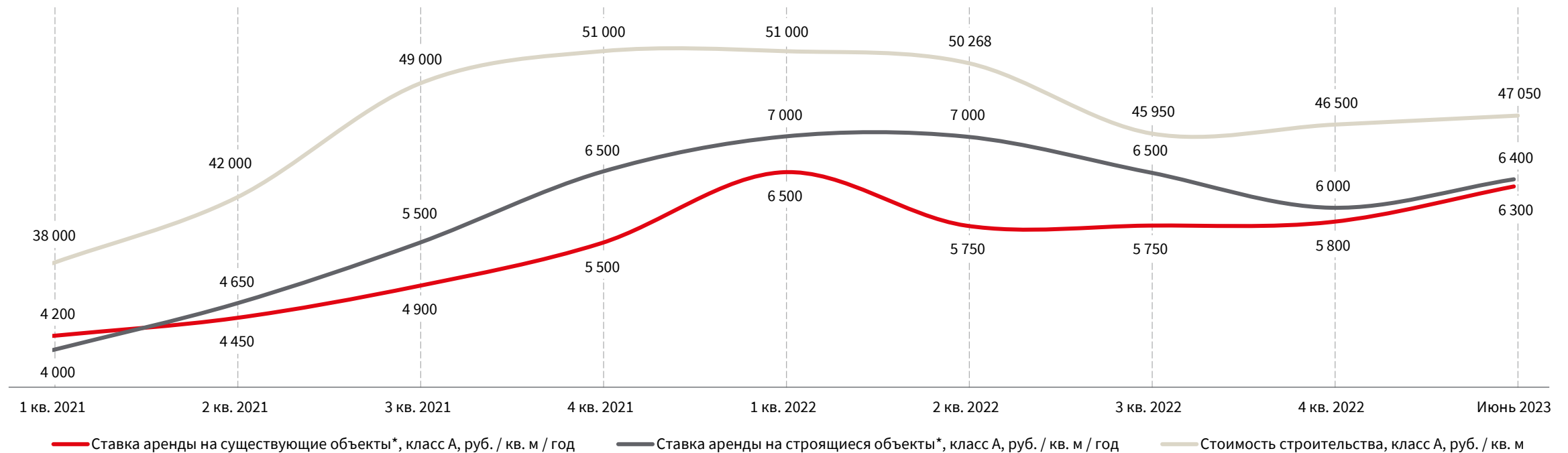
Коммерческие условия и стоимость строительства объектов

Стоимость строительства – один из важных факторов, оказывающих влияние на ставки аренды, однако сила его влияния в разные периоды может быть различна и зависеть от конъюнктуры рынка. В условиях дефицита складских площадей спрос, как правило, сфокусирован на строящихся объектах и объектах BTS, ввиду чего влияние себестоимости строительства на ставки аренды значительно возрастает, а любые колебания стоимости отдельных компонентов сказываются на ставках.



До конца года мы ожидаем, что рост стоимости строительства продолжится на фоне сохраняющейся напряженной ситуации на рынке труда и продолжающихся перебоев с поставками отдельных компонентов. А с учетом сохраняющегося активного спроса, высокой степени законтрактованности строящихся объектов мы увидим дальнейший рост ставок аренды.

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



Сколько стоит построить склад?

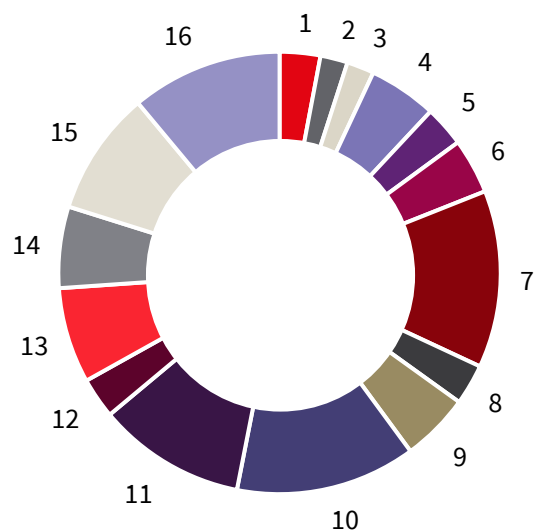
47 050 руб. / кв. м

Стоимость строительства* складского объекта класса А площадью 20 тыс. кв. м
Июнь 2023

+2,4 %

Рост стоимости строительства за последние полгода
Июнь 2023 к октябрю 2022

Структура стоимости строительства



Стоимость* разделов строительства объекта

	Стоимость на июнь 2023, руб. / кв. м	Изменение стоимости за полгода	Доля в общей стоимости строительства%
1 Проектирование стадия П и Р	1 400	▲	3
2 Услуги технического заказчика	940	▲	2
3 Устройство и содержание строительной площадки	940	▬	2
4 Схема планировочной организации земельного участка	2 350	▬	5
Архитектурные решения:			
5 Фасады	1 400	▲	3
6 Ограждающие конструкции	1 900	▬	4
7 Кровля	6 100	▬	13
8 Отделка	1 400	▬	3
Конструктивные и объёмно-планировочные решения:			
9 Фундаменты	2 350	▬	5
10 Колонны и фермы	6 200	▬	13
11 Полы	5 100	▬	11
12 Планировочные решения	1 400	▬	3
13 Механические инженерные системы	3 290	▬	7
14 Электрические инженерные системы	2 800	▬	6
15 Наружные инженерные системы	4 280	▬	9
16 Благоустройство	5 200	▬	11

* Стоимость указана в ценах генерального подрядчика для девелопера и не учитывает 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](#)

Что влияет на стоимость 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.

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

1

Стоимость зависит от объемов добычи металлических руд

Профлист оцинкованный для перекрытий 0,55 (длина 2 м)
 Сэндвич-панель. МинВата 120мм. Окрашенный профлист
 Металлоконструкции стальные. Колонны
 Арматура а500С 10 мм
 Труба ВГП для пожаротушения 25x2,8

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

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 ММ
 Кабель электрический ВВГНГ-LS 3x2,5

4

Импортные товары, стоимость зависит от внешнеэкономической конъюнктуры

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

Группа товаров, где стоимость зависит от объемов добычи металлических руд

+11 %

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

+2,5 %

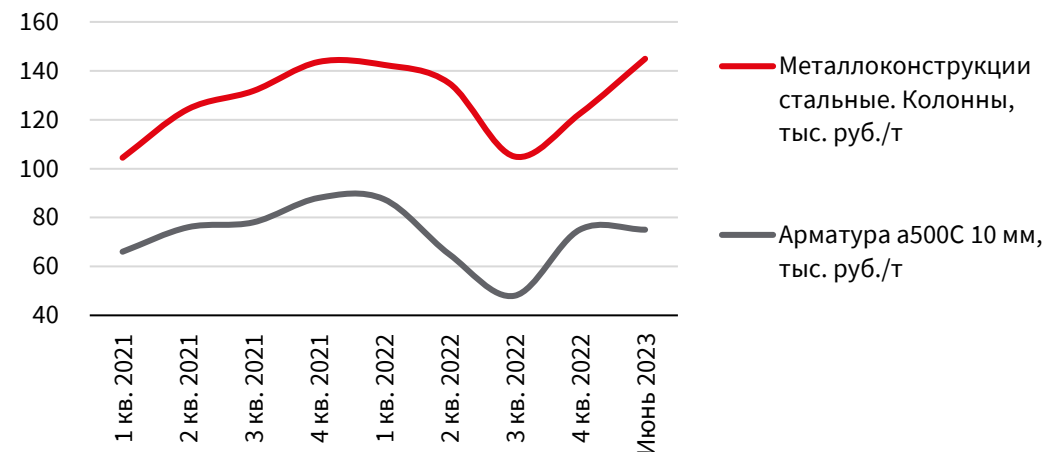
Изменение стоимости **работ** по всей группе товаров
Июнь 2023 к декабрю 2022

Актуальная стоимость* ключевых товаров

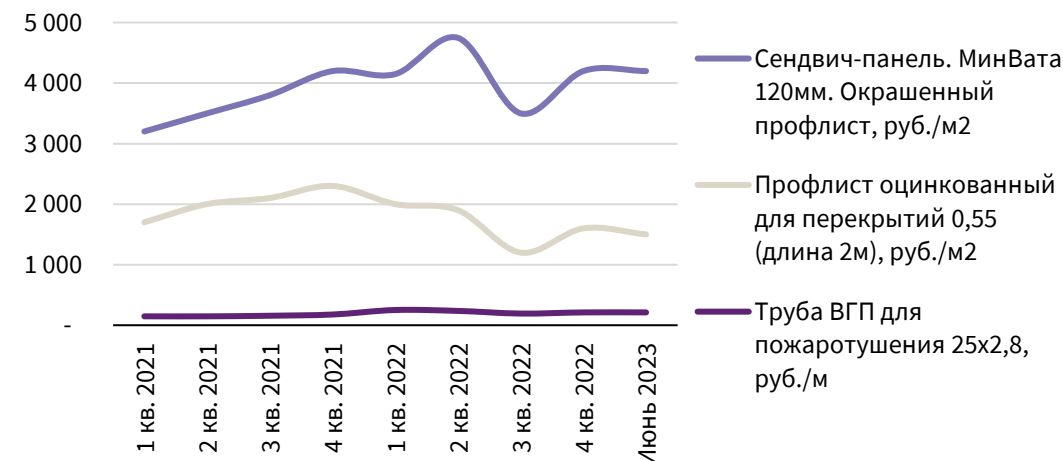
	Ед. изм.	Материалы	Работы
Металлоконструкции стальные. Колонны	руб. / т	145 000	49 000
Арматура а500С 10 мм	руб. / т	75 000	25 000
Сендвич-панель. МинВата 120 мм. Окрашенный профлист	руб. / кв. м	4 200	1 350
Профлист оцинкованный для перекрытий 0,55 (длина 2 м)	руб. / кв. м	1 500	1 400
Труба ВГП для пожаротушения 25x2,8	руб. / кв. м	210	300

* 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

+1,4 %

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

+2,9 %

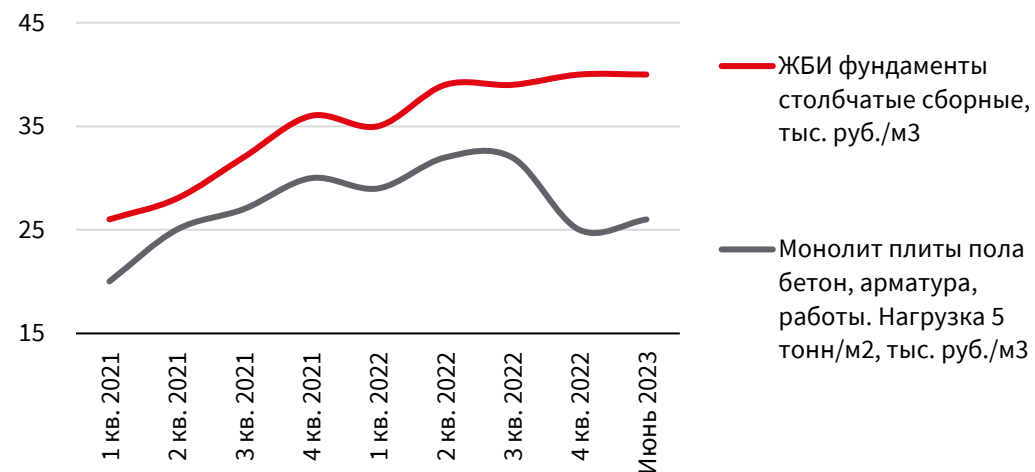
Изменение стоимости **работ** по всей группе товаров
Июнь 2023 к декабрю 2022

Актуальная стоимость* ключевых товаров

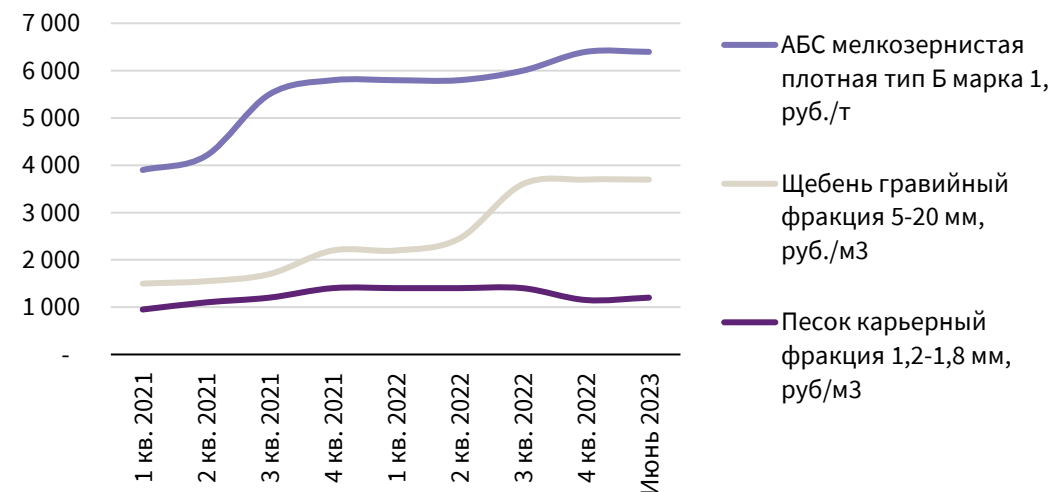
	Ед. изм.	Материалы	Работы
ЖБИ фундаменты столбчатые сборные	руб. / куб. м	40 000	15 000
Монолит плиты пола бетон, арматура, работы. Нагрузка 8 т/кв. м	руб. / куб. м	26 000	16 000
АБС мелкозернистая плотная тип Б марка 1	руб. / т	6 400	3 000
Щебень гравийный 5-20	руб. / куб. м	3 700	1 300
Песок карьерный 1,2-1,8	руб. / куб. м	1 200	700

* 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

+4,2 %

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

+3,6 %

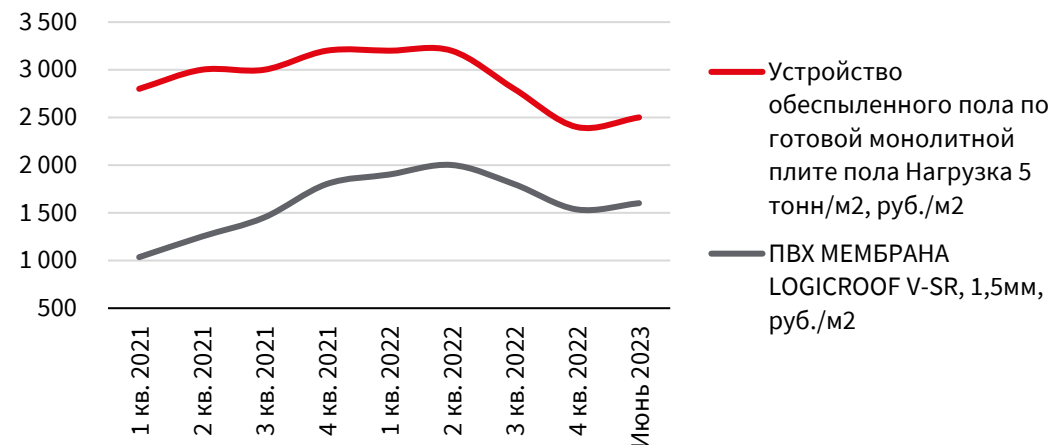
Изменение стоимости **работ** по всей группе товаров
Июнь 2023 к декабрю 2022

Актуальная стоимость* ключевых товаров

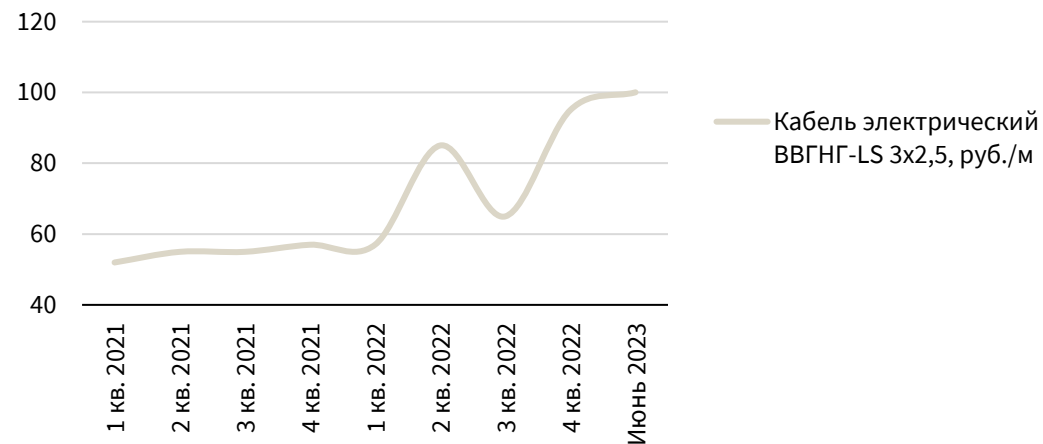
	Ед. изм.	Материалы	Работы
Устройство обеспыленного пола по готовой монолитной плите пола. Нагрузка 8 т/кв. м	руб. / кв. м	2 500	2 400
ПВХ мембрана LOGICROOF V-SR, 1,5 ММ	руб. / кв. м	1 600	300
Кабель электрический ВВГНГ-LS 3x2,5	руб. / кв. м	100	150

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

Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



Динамика стоимости ключевых товаров, руб.



Группа товаров, поставляемых из-за рубежа

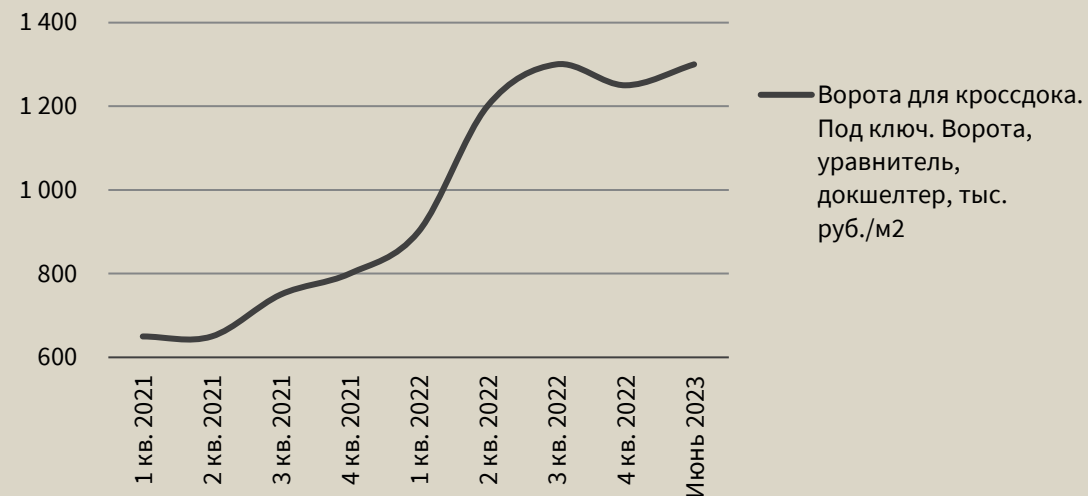
+4,0 %

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

+1,7 %

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

Динамика стоимости* ворот докового типа, руб.



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



Приложение 1: мониторинг стоимости материалов и работ

Вид продукции	Ед. изм.	4 квартал 2021		1 квартал 2022		2 квартал 2022		3 квартал 2022		4 квартал 2022		Июнь 2023	
		Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы	Материалы	Работы
Металлоконструкции стальные. Колонны	т	144	38	143	38	135	41	105	37	123	48	145	49
Арматура а500С 10 мм	т	88	30	88	30	65	30	48	27	75	24	75	25
Монолит плиты пола бетон, арматура, работы. Нагрузка 8 т/ кв. м	куб. м	30	14	29	14	32	15	32	15	25	15	26	16
Устройство обеспыленного пола по готовой монолитной плите пола. Нагрузка 8 т/ кв. м	кв. м	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	2
Профлист оцинкованный для перекрытий 0,55 (длина 2 м)	кв. м	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1
Сендвич-панель. МинВата 120мм. Окрашенный профлист	кв. м	4	2	4	2	5	2	4	1	4	1	4	1
Песок карьерный 1,2-1,8	куб. м	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Щебень гравийный 5-20	куб. м	2	2	2	2	2	2	4	2	4	1	4	1
ПВХ мембрана LOGICROOF V-SR, 1,5 мм	кв. м	2	0,2	2	0,2	2	0,2	2	0,2	2	0,3	2	0,3
АБС мелкозернистая плотная тип Б марка 1	т	6	3	6	3	6	3	6	3	6	3	6	3
ЖБИ фундаменты столбчатые сборные	куб. м	36	14	35	14	39	14	39	14	40	15	40	15
Ворота для кроссдока. Под ключ. Ворота, уравниватель, докшелтер	кв. м	800	105	900	105	1 200	105	1 300	115	1 250	120	1 300	122
Труба ВГП для пожаротушения 25х2,8	м	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2	0,2	0,3	0,2	0,3
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	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.**
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 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. Российская служба государственной статистики (Росстат).
3. Ежеквартальный мониторинг стоимости строительных материалов IBC Real Estate. 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



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Москва

Москва, ул. Валовая, д. 26

Moscow.Russia@ibcreatestate.ru

Санкт-Петербург

Санкт-Петербург,
ул. Итальянская ул., д. 17А

St.Petersburg.Russia@ibcreatestate.ru