

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ ДОСТИГЛА НОВЫХ РЕКОРДОВ

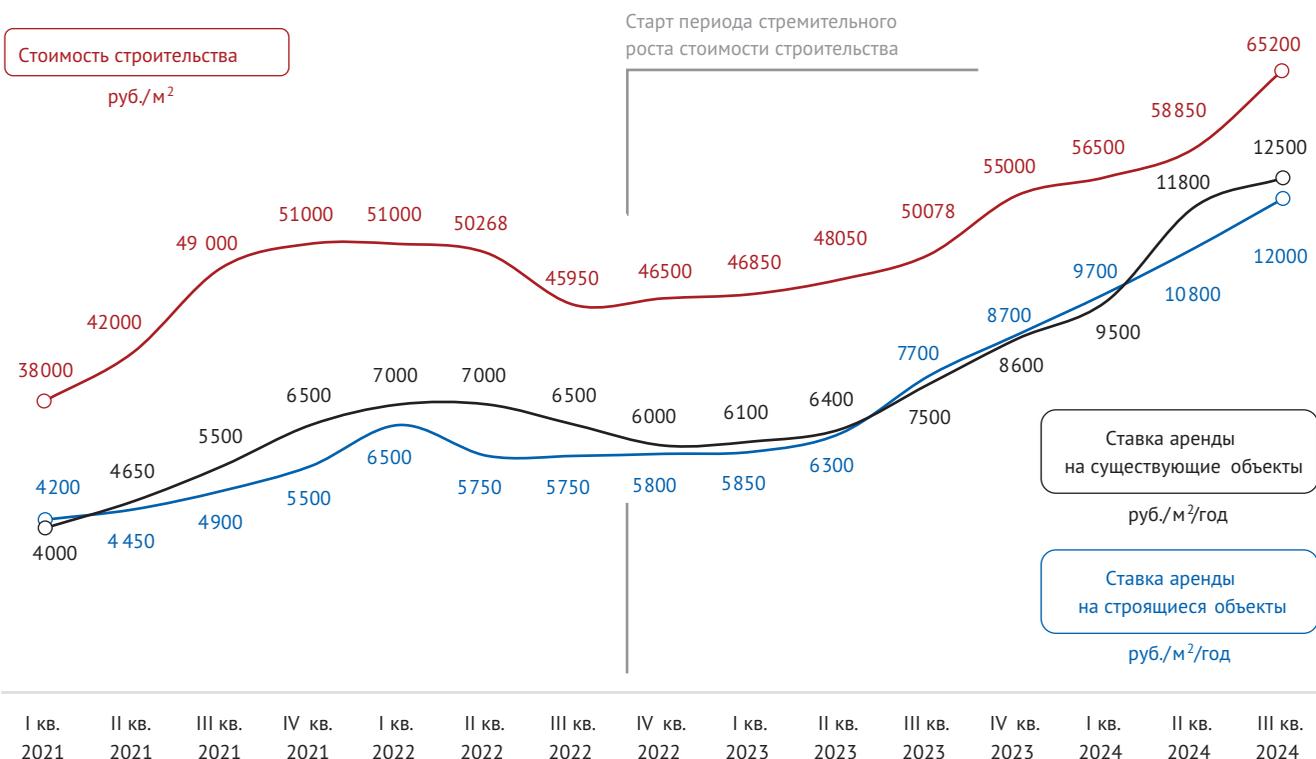
ГК «Ориентир» и консалтинговая компания IBC Real Estate подготовили совместное исследование о стоимости строительства объектов складской недвижимости в Центральном федеральном округе России. За 9 мес. с начала 2024 г. стоимость строительства квадратного метра составила в среднем 65 200 руб., превысив рекордное значение II кв. 2024 г. на 11%. С начала года показатель увеличился на 19%. Такая интенсивная динамика обусловлена затянувшимся дефицитом рабо-

чей силы и сохраняющимся ростом цен на строительные материалы.

С точки зрения составляющих стоимости строительства объектов с начала года рост стоимости материалов достиг 18%. Наибольшая динамика цен зафиксирована на сэндвич-панели (41%), карьерный песок (11%) и ПВХ-мембраны (11%). Стоимость строительных работ увеличилась на 19%.

С точки зрения разделов строительства наиболее дорогими остаются кровля (9920 руб./м²) и благоустрой-

ство территории (7200 руб./ м²), на которые приходятся 15 и 11% стоимости соответственно. По темпам роста стоимости разделов половина (8 из 16) компонентов показывают удорожание на более чем 20% г/г. На 26% по стоимости выросли отделка и фундаменты, на 25% – электрические инженерные системы и наружные инженерные системы, рост в пределах 20–24% показали фасады, ограждающие конструкции, колонны и фермы, а также планировочные решения.



Динамика себестоимости строительства и ставок аренды на строящиеся и существующие объекты

* Стоимость указана в ценах генерального подрядчика для девелопера 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. м².

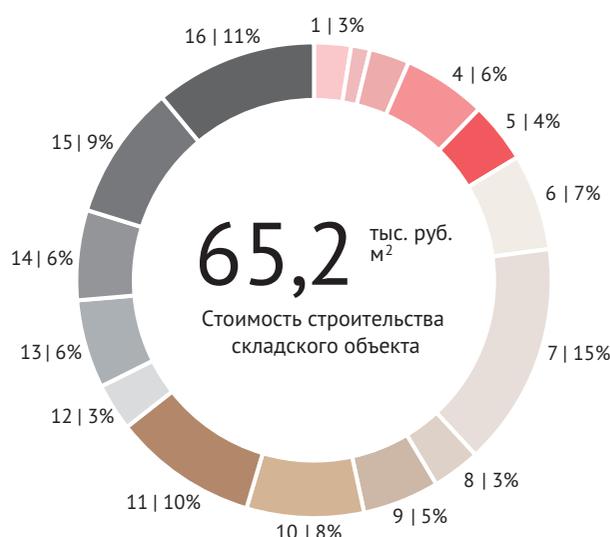
** Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие складские объекты класса А без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС.

Источник: IBC Real Estate & ГК «Ориентир»



Источник изображения: 4045, Freepik

| Средняя стоимость разделов строительства | Стоимость на III кв. 2024 | Изменение стоимости, % г/г |
|--|----------------------------------|----------------------------|
| 1 Проектирование: стадии П и Р | 1640 руб./м ² | +3% |
| 2 Услуги технического заказчика | 840 руб./м ² | +5% |
| 3 Устройство и содержание строительной площадки | 1780 руб./м ² | +11% |
| 4 Схема планировочной организации земельного участка | 3700 руб./м ² | +16% |
| Архитектурные решения: | | |
| 5 Фасады | 2700 руб./м ² | +23% |
| 6 Ограждающие конструкции | 4270 руб./м ² | +22% |
| 7 Кровля | 9920 руб./м ² | +14% |
| 8 Отделка | 2140 руб./м ² | +26% |
| Конструктивные и объемно-планировочные решения: | | |
| 9 Фундаменты | 3400 руб./м ² | +26% |
| 10 Колонны и фермы | 5200 руб./м ² | +24% |
| 11 Полы | 6410 руб./м ² | +14% |
| 12 Планировочные решения | 2100 руб./м ² | +24% |
| 13 Механические инженерные системы | 3920 руб./м ² | +19% |
| 14 Электрические инженерные системы | 3990 руб./м ² | +25% |
| 15 Наружные инженерные системы | 5990 руб./м ² | +25% |
| 16 Благоустройство | 7200 руб./м ² | +16% |
| | 65 200 руб./м² | +19% |



Средняя стоимость и структура разделов строительства

* Стоимость указана в ценах генерального подрядчика для девелопера и не учитывает стоимость земельного участка и технических условий. Внутриплощадочные сети в границах участка включены. Стоимость указана без НДС для складского объекта класса А площадью 20 тыс. м².
Источник: IBC Real Estate & ГК «Ориентир»

«Мы продолжаем наблюдать высокий спрос на складскую недвижимость со стороны маркетплейсов, ритейлеров и логистических компаний. Однако в текущих реалиях обеспечить необходимую доходность девелоперу становится непросто. Увеличение себестоимости строительства на 19% и рост стоимости финансирования практически в два раза уже не компенсируется ростом арендных ставок, которые во втором полугодии вышли на плато. В новых экономических условиях требуется более тщательный анализ будущих проектов и повышенное внимание к качеству управления строительством и выбору поставщиков», – отмечает Елена Бабенко, генеральный директор ГК «Ориентир».

Стоимость строительства складов достигла рекорда, а высокий спрос на их аренду и покупку продолжает увеличивать арендные ставки. В III кв. 2024 г.

средняя ставка аренды для объектов класса А в Московском регионе составила 12 тыс. руб./м² в год (без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС). Арендные ставки на строящиеся объекты продолжают реагировать на рост стоимости строительства и высокую стоимость заемного финансирования, ввиду чего строящиеся объекты маркируются дороже – 12,5 тыс. руб./м² в год, или на 4% выше, чем действующие объекты.

Согласно сентябрьскому прогнозу Минэкономразвития, до конца года инфляция производителей сохранится на высоком уровне (11,7%) с замедлением до 6,1% в 2025 г., а дефицит кадров будет наблюдаться в перспективе 3 лет, в связи с чем снижения стоимости строительства в ближайшие годы не ожидается.

«Ситуация в экономике в целом, а также очередной всплеск спроса

на рынке складской недвижимости, способствуют сохранению высоких темпов роста стоимости объектов. Инфляция производителей ускорилась, дефицит кадров не решается. При этом текущие повышения ключевой ставки ЦБ только усложнили ситуацию с заемным финансированием. Ввиду отсутствия предпосылок к понижению в ближайшей перспективе стоимость строительства объектов продолжит расти, как и ставки аренды. По прогнозам, к концу года средний уровень ставок на строящиеся объекты составит 12,5–13 тыс. руб./м² в год, а стоимость строительства увеличится до 66–68 тыс. руб./м²», – комментирует Евгений Бумагин, член совета директоров, руководитель департамента по работе со складскими и производственными помещениями IBC Real Estate.