

на 23%

выросла себестоимость
строительства складов
класса А за прошедшие
12 месяцев

со 100 до 150 тыс.

рублей за тонну выросли
цены на готовые
металлоконструкции

на 91%

выросла стоимость
квадратного метра
сэндвич-панелей



Себестоимость строительства складов

Санкт-Петербург
2020 - 2021 года

<https://kf.expert/spb/services/stroitelnyy-audit>



По результатам 1 полугодия 2021 года объем ввода новых складских объектов класса А составил 58,1 тыс. кв. м, что почти в 5 раз превышает объем ввода за аналогичный период 2020 года. Объем свободного предложения снизился на 80% и достиг 26,4 тыс. кв. м. площадей. Доля вакантных складов достигла минимального значения – 0,2%, снизившись на 3,3 п. п., в классе В – 1,5%. На фоне самой низкой вакансии за всю историю наблюдений, мы отмечаем высокую активность строительства складских объектов. По результатам года, при условии ввода всех объектов, годовой показатель ожидается на уровне 320 тыс. кв. м высококачественных складов. При этом спрос на склады, прогнозируемый в Санкт-Петербурге на ближайшие 2 года, находится на уровне 800-1000 тыс. кв. м.

Значительное и резкое увеличение стоимости строительных материалов негативно отразилось на рынке: у части строящихся проектов перенесли сроки ввода или временно приостановилось строительство.

Средняя стоимость строительства складов за год увеличилась на 23% в связи с ростом цен на материалы. Основными составляющими, используемыми для строительства складов, являются металлосодерживающие материалы (колонны, фермы, арматура, профлист), строительные смеси, сэндвич-панели, минеральная вата.

Металлосодерживающие материалы

С конца 2020 года на мировом рынке металлических изделий наблюдается

резкий скачок цен. По данным Лондонской биржи металлов, в декабре 2020 года сталь на промышленных биржах подорожала на 33%. Такие изменения связаны с дефицитом сырья и накопленным во время локдауна отложенным спросом на металл и железорудное сырье.

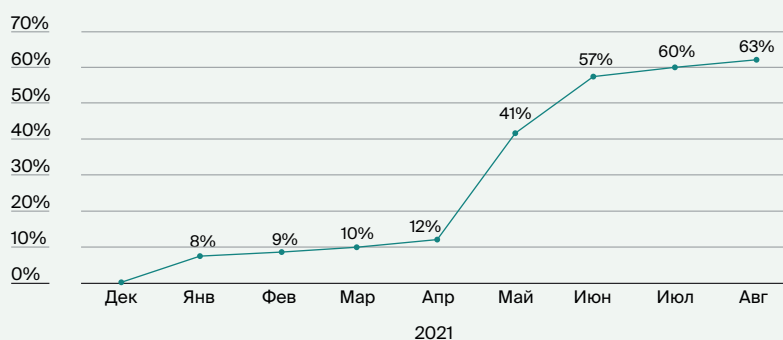
Сталь

По причине экспортоориентированности отечественной металлургической отрасли и ситуации на мировом

рынке цена на сталь на российском рынке также пошла в рост. Еще одним драйвером для ее повышения послужил дефицит материала, вызванный девальвацией рубля на 20% за 2020 год, что позволило местным производителям с большей выгодой экспортировать металл за границу.

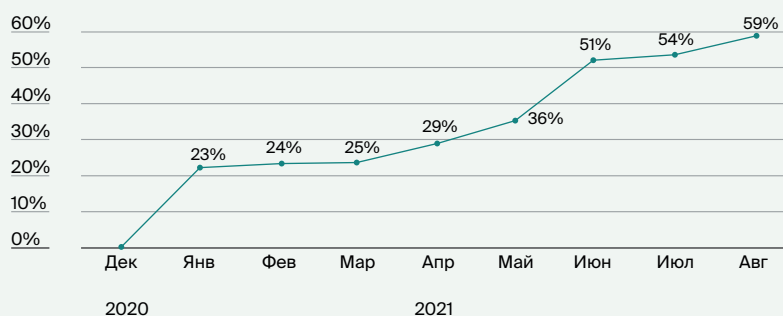
Согласно оценкам Knight Frank St Petersburg, стоимость некоторых марок стали на рынке Санкт-Петербурга с декабря 2020 года выросла на 63%.

Динамика стоимости стали



Источник: Knight Frank St Petersburg, 2021

Динамика стоимости строительной арматуры



Источник: Knight Frank St Petersburg, 2021

Ситуацию на рынке металла прокомментировал директор по развитию завода металлоконструкций «Аполло» **Радик Сахапов:**

«С конца прошлого года цена стали на рынке увеличилась в 2 раза. Стоимость тонны плоского листа, который чаще остальных используется при создании металлических балок и других металлоконструкций, выросла

с 50-55 до 110 тыс. рублей. Цены на готовые металлоконструкции выросли со 100 до 150 тыс. рублей за тонну только за счет удорожания металла, при этом затраты на изготовление и покраску не изменились.

В нынешних условиях мы не прогнозируем цену на перспективу, металл покупаем только под заказ. По нашей информации, его цена в конце года может колебаться в диапазоне 5-10%

в обе стороны от текущей. Но крупные трейдеры уже предупреждают нас о грядущем подорожании, спровоцированным ростом активности в строительстве: проекты, которые замораживались из-за роста цен, стали дореализовывать. Глобального снижения цен не предвидится, скорее нас ждет только ее повышение. Рынку стоит планировать затраты по-новому».

Арматурная сталь

В Санкт-Петербурге наибольший рост стоимости отмечается у арматурной стали. По данным Knight Frank St Petersburg, цены на отдельные виды строительной арматуры выросли в декабре 2020 - январе 2021 года на 23–28%, после чего правительство предприняло меры для замедления роста цен путём ввода заградительных пошлин на экспорт металлопроката. Их реализация привела к временной стабилизации ситуации. Но в мае, в преддверии активного строительного сезона, рост возобновился.

К концу II квартала 2021 года стоимость арматуры по некоторым позици-

ям выросла в 1,5 раза к декабрю и превысила 62 тыс. рублей за тонну.

По данным Петростата¹, наибольший рост цен среди производителей промышленных товаров в июне 2021 года отмечался именно у металлургической продукции: удорожание на 80% к декабрю 2020 и на 22,7% к маю 2021 года.

В III квартале наблюдается замедление темпа роста цен на строительную арматуру, прирост не превышает 4%, однако тенденция к удорожанию сохраняется.

Профилированный лист

К концу II квартала 2021 года стоимость профилированного листа, применяемого для конструкций кровли, вдвое пре-

высила показатели декабря 2020 года, достигнув отметки в 1,8 тыс. рублей за погонный метр.

В III квартале сохраняется положительная динамика увеличения стоимости профилированного листа, однако темп прироста снизится с 22% до 18%.

Минераловатный утеплитель

Помимо металлопроката, наибольший прирост стоимости показал минераловатный утеплитель, чья цена выросла на 20–40% к январю. Но уже в III квартале 2021 года цена увеличилась на 143% по отношению к IV кварталу 2020 года.

Поквартальный темп прироста снижается, но продолжает сохраняться на высоком уровне (+28%).

Динамика стоимости строительных материалов

	2020 IV кв	I кв.	2021 II кв.	III кв
Минераловатный утеплитель	900 руб./м ²	1 225 руб./м ²	1 707 руб./м ²	2 189 руб./м ²
Профилированный лист	900 руб./м.п.	1 476 руб./м.п.	1 804 руб./м.п.	2 132 руб./м.п.
Стеновая сэндвич-панель	1 650 руб./м ²	2 236 руб./м ²	2 821 руб./м ²	3 156 руб./м ²
Бетон	3 319 руб./м ³	3 967 руб./м ³	4 400 руб./м ³	4 545 руб./м ³
Карьерный песок	440 руб./м ³	590 руб./м ³	683 руб./м ³	777 руб./м ³
Сваи ЖБ	13 285 руб./шт.	16 208 руб./шт.	18 396 руб./шт.	21 869 руб./шт.

Источник: Knight Frank St Petersburg, 2021

Иван Чухта, ведущий менеджер компании «Kingspan», мирового лидера в производстве сэндвич-панелей:

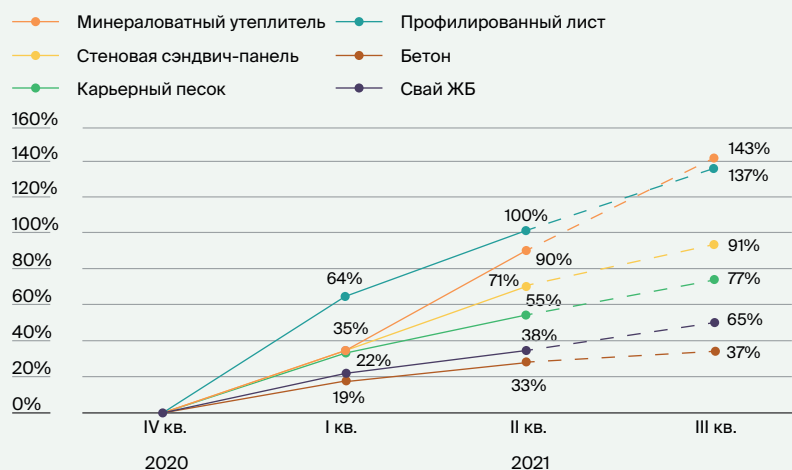
«По нашим данным, стоимость сэндвич-панелей увеличилась вдвое с конца прошлого года. Основной причиной такой сильной динамики стало удорожание металла и минеральной ваты. Причины роста стоимости металла ясны, а вот рост стоимости минеральной ваты связан с уменьшением объема выпускаемой продукции в связи с плановыми работами производителей по модернизации и ремонту. В августе цена не изменилась, но в сентябре ожидается увеличение стоимости на сэндвич-панели из-за изменения стоимости минеральной ваты. Дальнейшие финансовые изменения полностью зависят от стоимости сырья, в связи с чем будут скорректированы и цены на конечный продукт».

Сэндвич-панели

Закономерным образом значительно выросла стоимость сэндвич-панелей, состоящих из стали и утеплителя из минераловатных плит. К августу 2021 года стоимость квадратного метра сэндвич-панелей почти вдвое превысила

цену IV квартала 2020 года, показав рост на 91%. При этом поквартальный прирост заметно снижается: 12 п. п. в III квартале к 26 п. п. во II квартале 2021 года. Помимо вышеперечисленных материалов, увеличение цен затронуло строительные смеси и инертные материалы.

Динамика стоимости строительных материалов



Источник: Knight Frank St Petersburg, 2021

¹ <https://petrostat.gks.ru/folder/27867>

Карьерный песок

Карьерный песок в Ленинградской области за прошедшие 12 месяцев подорожал на 77%, до 740–790 рублей за кубический метр, цена в IV квартале 2020 году не превышала 440 рублей. До конца года цена может достигнуть 780 – 830 рублей.

Бетон

Бетон в первом полугодии 2021 года увеличился в цене на 37% - до 4 550 рублей за куб, что напрямую связано с ростом цен на щебень и песок, входящих в его состав. Уже к концу II квартала стоимость тонны выросла на треть к IV кварталу 2020 года, а в III квартале рост цены замедлился. Причиной удорожания в том числе является рост тарифов на перевозку материалов. До конца года цена может составить порядка 4 780 рублей.

Железобетонные сваи

Рост стоимости бетона и металла повлияли на изменение стоимости железобетонных свай: к августу цена за штуку превысила 21,9 тыс. рублей, увеличившись на 35% к началу года или на 65% за прошедшие 12 месяцев. До конца года возможно увеличение стоимости до 23 тыс. рублей.

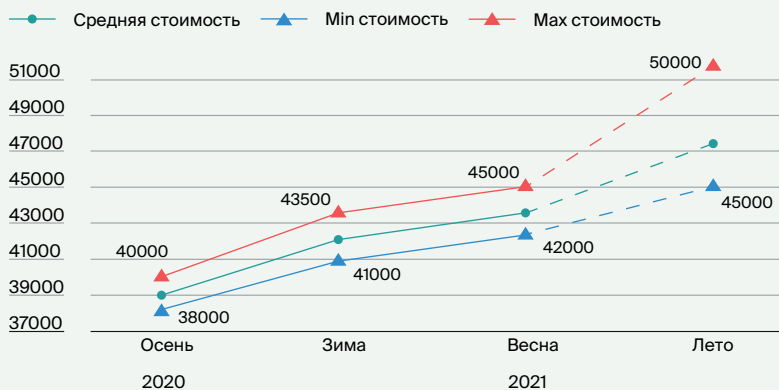
Прогноз

Эксперты Knight Frank St Petersburg отмечают прямую связь между изменением цен на строительные материалы и себестоимостью строительства складских помещений.

Активный рост цен в конце IV квартала 2020 г. и начале I квартала 2021 года привёл к увеличению стоимости строительства складов класса «А» на 8%. Так, стоимость квадратного метра постройки, включая стоимость материала и работ, находилась в пределах 41–43,5 тыс. рублей.

Весной 2021 года темп сезонного прироста снизился до 3%, что совпадает с плавной динамикой изменения цен на материалы, средняя себестоимость квадратного метра находилась на уровне 43,5 тыс. рублей.

Стоимость строительства складов класса "А"



Источник: Knight Frank St Petersburg, 2021



Станислав Алексеенко,

руководитель отдела строительного аудита и управления проектами Knight Frank St Petersburg:

«Девелоперы, которые отложили начало строительства и решили понаблюдать за рынком, уже понимают необходимость пересмотреть бюджеты и продолжить строительство, не откладывая его в долгий ящик. Начав инвестировать в реализацию проекта сейчас, они как раз выйдут к максимальному пику роста ставок и смогут получить лучшую окупаемость».



Илья Князев,

руководитель отдела индустриальной и складской недвижимости Knight Frank St Petersburg:

«Рост себестоимости строительства складов класса А подстегивает рост ставок на аренду. Только за год они выросли на 24% и продолжают увеличиваться дальше. Вакансия на рынке высококачественных складов находится на самом низком уровне за всю историю наблюдений нашей компании за рынком. Однако арендаторы, видя низкую вакансию, соглашаются арендовать склады по новым ставкам. Количество сделок в начале года заметно просело, рынок замер в ожидании но сейчас они выходят на прежний уровень. А увеличившиеся ставки позволяют выходящим девелоперам снимать сливки с рынка».

Более высокие темпы роста стоимости материалов, связанные с началом строительного периода во II и III кварталах, стали причиной ускоренного роста себестоимости складского строительства: прирост к показателям весны составляет 9%. Сейчас стоимость строительства квадратного метра складов находится в пределах 45–50 тыс. рублей.

Таким образом, за 2021 год стоимость строительства складов класса А выросла на 12%, а за прошедший год в среднем на 23%. С учетом сложившейся динамики до конца 2021 года эксперты Knight Frank St Petersburg прогнозируют рост среднего показателя до 50 тыс. руб. за кв. м, что без сомнения получит свое отражение в росте ставок аренды.

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Строительный аудит

- Управление строительными проектами
- Инженерно-техническая экспертиза в рамках Due Diligence
- Экспертиза исполнительно-технической документации
- Финансово-технический надзор за проектом
- Аудит исходно-разрешительной и проектно-сметной документации
- Экспертиза земельных участков для целей девелопмента/развития
- Расчет стоимости и сроков реализации проектов
- Оценка фактически выполненных объемов работ
- Оценка стоимости завершения строительства
- Контроль целевого расходования средств инвестора



Станислав Алексеенко

Руководитель отдела строительного аудита и управления проектами
stanislav.alexeenko@ru.knightfrank.com

Исследования

- Исследование рынка жилой и коммерческой недвижимости
- Исследование состояния рынка и основных показателей
- Прогноз развития рынка на 3–5 лет
- Оценка спроса и предложения на рынке
- Анализ конкурентного окружения
- Ценовой анализ
- Оценка инвестиционной привлекательности



Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

Консалтинг

- Разработка концепции развития проекта
- Анализ рыночной целесообразности проекта
- Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости
- Бизнес-план и инвестиционный меморандум
- Выбор архитектурного бюро и сопровождение проекта



Игорь Кокорев

Руководитель отдела консалтинга
igor.kokorev@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

- Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости и бизнеса
- Стандарты: RICS, IVS, Федеральные стандарты оценки (ФЗ-135 и ФСО)
- Цели оценки:
 - привлечение финансирования и кредитования
 - составление финансовой отчетности по МСФО
 - принятие управленческих решений
 - совершение сделок купли-продажи
 - привлечение инвесторов
 - определение рыночных арендных ставок



Светлана Шалаева

Руководитель отдела оценки
svetlana.shalaeva@ru.knightfrank.com

+7 812 363 2222



Knight Frank LLP 2021 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.