



СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

III кв. 2024



CRE
AWARDS

ПОБЕДИТЕЛЬ
В НОМИНАЦИИ

КОНСУЛЬТАНТ ГОДА

CRE MOSCOW AWARDS 2021-2024

CRE FEDERAL AWARDS 2021, 2023, 2024



ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ*

В 4 РАЗА

ЗА 5 ЛЕТ УВЕЛИЧИЛИСЬ ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДОВ



*расчет инвестиций в спекулятивное строительство, собственные складские комплексы, а также объекты в формате BTS

УЧАСТНИКИ ОПРОСА

11

ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПОДРЯДЧИКОВ

предоставили ответы на опрос



СК "Альфа Строй"

ЦФО

АНКЕТА ОПРОСА ВКЛЮЧАЛА ДВА БЛОКА ВОПРОСОВ

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

«под ключ» без технологического оборудования по категориям с разделением на стоимость материалов и стоимость работ

- > Проектирование стадия П и Р
- > Подготовительные работы и содержание строительной площадки
- > Земляные работы
- > Фундаменты и полы
- > Колонны, фермы, лестничные группы
- > Кровля
- > Отделка и внутренние стены
- > Внешний контур здания
- > Внутренние инженерные системы
- > Холодильное/морозильное оборудование
- > Внутриплощадочные сети и сооружения
- > Благоустройство, дороги, паркинги

СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ И ОБОРУДОВАНИЯ

- > Материалы (асфальт, профлисты для кровли, бетон, цемент, песок строительный, арматура, кирпич, воздуховод, остекление, трубы и др.)
- > Инженерные сети и оборудование (внутреннее электроснабжение, система пожаротушения, пожарная сигнализация, доковое оборудование, котельная, холодильное оборудование и др.)
- > Стоимость труда (рабочего и машиниста)

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА СУХОГО СКЛАДА

63 400

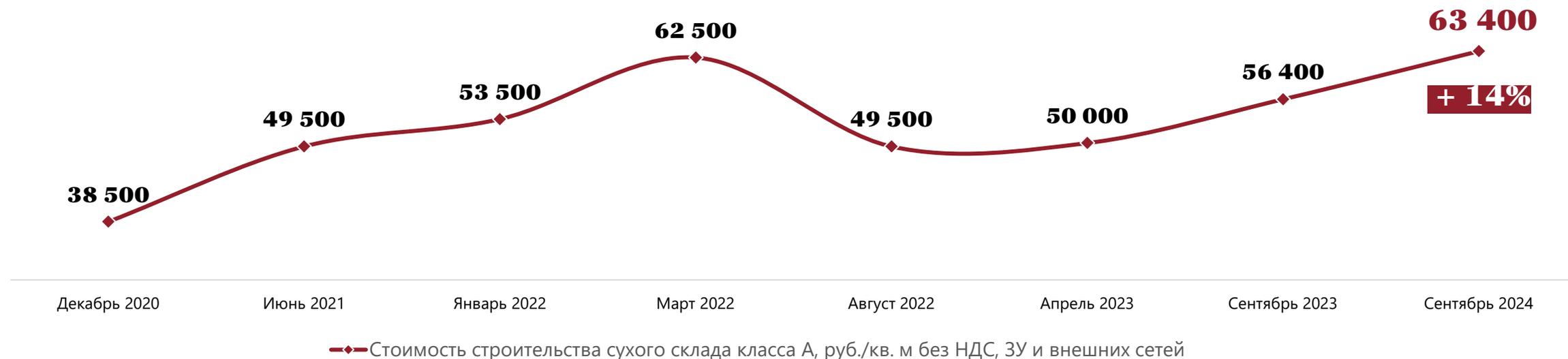
руб./м² без НДС

Стоимость реализации проекта «под ключ» без технологического оборудования
сухого складского комплекса класса А площадью 40 000 м² + 5% АБК

Динамика стоимости строительства на сухой склад класса А в Московском регионе

В III кв. 2024 г. стоимость строительства сухого склада выросла на 14% по сравнению с III кв. 2023 г.

Стоимость строительства на III кв. 2024 г. является максимальной с декабря 2020 г.



СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА СУХОГО СКЛАДА

63 400 руб./м² без НДС

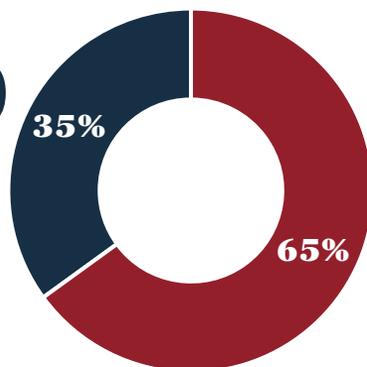
Стоимость реализации проекта «под ключ» в ценах генерального подрядчика **сухого складского комплекса класса А 40 000 м² + 5% АБК**

Основную долю (65%) в стоимости реализации проекта сухого склада составляет стоимость материалов.

Среди категорий стоимости работ (суммарно за работы и материалы) наибольшую долю составляют внутренние инженерные системы (18%), фундаменты и полы (16%), колонны, фермы и лестничные группы (14%).

Проектирование занимает меньшую долю в себестоимости, однако от этой стадии зависит качество всего здания.

СТОИМОСТЬ РАБОТ
22 200
руб./м²
без НДС



СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ
41 200
руб./м²
без НДС

Стоимость строительства на Сухой склад класса А по категориям в Московском регионе



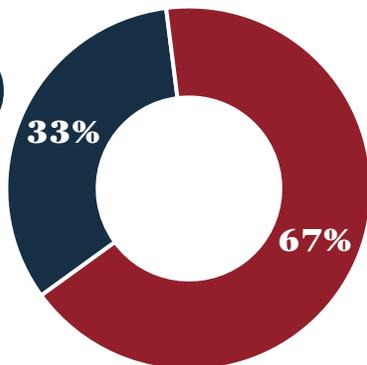
СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ХОЛОДИЛЬНОГО СКЛАДА

86 700 руб./м² без НДС

Стоимость реализации проекта «под ключ» в ценах генерального подрядчика **холодильного складского комплекса класса А с температурным режимом +5° С площадью 40 000 м² + 5% АБК**

Холодильное оборудование занимает 17% от общей стоимости объекта. Стоит отметить, что остальные категории в денежном выражении стоят больше, чем в сухом складе. В особенности это касается отделки и внутренних стен, а также инженерных систем и внутриплощадочных сетей, а также проектирования.

СТОИМОСТЬ РАБОТ
28 600
руб./м²
без НДС



СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ
58 100
руб./м²
без НДС

Стоимость строительства на Холодильный склад класса А по категориям в Московском регионе



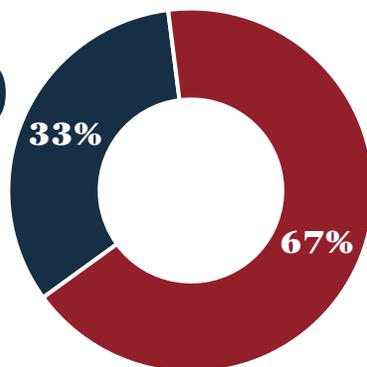
СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА МУЛЬТИТЕМПЕРАТУРНОГО СКЛАДА

95 400 руб./м² без НДС

Стоимость реализации проекта «под ключ» в ценах генерального подрядчика **холодильного складского комплекса класса А, где 50% - сухие площади, 25% - с температурным режимом +5°С, 25% - с температурным режимом -15°С площадью 40 000 м² + 5% АБК**

По сравнению с холодильным складом, наибольшую долю в себестоимости строительства занимают устройство фундаментов и полов и внутренних инженерных систем (по 14%). Холодильное/морозильное оборудование составляет 13% от общей стоимости строительства склада.

СТОИМОСТЬ РАБОТ
31 500
руб./м²
без НДС



СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ
63 900
руб./м²
без НДС

Стоимость строительства на Мультитемпературный склад класса А по категориям в Московском регионе



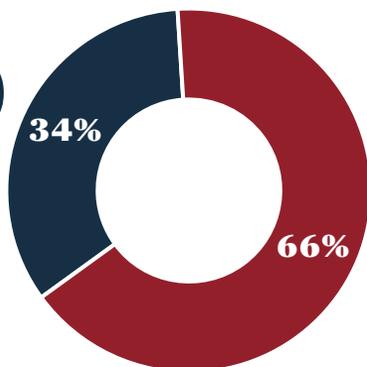
СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА LIGHT INDUSTRIAL

67 400 руб./м² без НДС

Стоимость реализации проекта «под ключ» в ценах генерального подрядчика **light industrial класса А 40 000 м² + 10% АБК**

Стоимость работ находится на сопоставимом уровне с аналогичным показателем при строительстве склада, однако общие затраты на материалы выше на 8%. Основное удорожание стоимости проекта происходит за счёт затрат на отделку (+62% к стоимости отделки складского комплекса на квадратный метр).

СТОИМОСТЬ РАБОТ
22 900
руб./м²
без НДС



СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ
44 500
руб./м²
без НДС

Стоимость строительства Light Industrial корпуса по категориям в Московском регионе



ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ МАТЕРИАЛОВ

9% г/г

средний прирост
в стоимости материалов
(среди представленных)

Категории с наибольшим приростом к стоимости за период 2023-2024 гг. – это сэндвич-панели (16%), арматура (16%), воздуховод (15%) и песок строительный (14%).

Рост стоимости асфальта, остекления, цемента, а также пирога мягкой кровли выросло от 5% до 10%

Незначительные изменения произошли в стоимости бетона (рост на 2%) и кирпича (небольшое снижение на 1%)

СТОИМОСТЬ ТРУДА

680 руб. чел./час

средняя стоимость труда рабочего

850 руб. чел./час

средняя стоимость труда машиниста

Динамика изменения стоимости материалов в Московском регионе г/г

		руб. с НДС	Единица измерения
Сэндвич панель	16%	3 600	м ²
Арматура	16%	77 800	тонна
Воздуховод	15%	1 850	м ²
Песок строительный	14%	1 000	тонна
Пирог мягкой кровли	9%	5 400	м ²
Цемент М500	9%	12 800	м ³
Остекление фасадное	7%	8 000	м ²
Асфальт	5%	9 900	тонна
Бетон В25	2%	7 300	м ³
Кирпич	-1%	13 300	м ³

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

18% г/г

средний прирост
в стоимости
инженерных сетей
(среди представленных)

Стоимость всех категорий инженерных сетей, закладываемых при строительстве складского объекта, выросла за период с 2023 по 2024 гг.

Наибольший прирост в стоимости наблюдается в категориях локальных очистных сооружений, водозаборных узлах и доковом оборудовании – рост составил 20% за год.

В таких категориях инженерных сетей, как котельная, система пожаротушения и пожарная сигнализация рост в стоимости составил по 17%.

Наименьший прирост, по 15%, наблюдается у трансформаторной подстанции и внутреннего электроснабжения.

В количественно выражении наибольшую стоимость имеют категории: котельная (более 19 млн. руб. с НДС), водозаборный узел (18,8 млн. руб. с НДС) и трансформаторная подстанция (13,9 млн. руб. с НДС). Локальные очистные сооружения стоят 12 млн. руб. с НДС на участок 5 га. Стоимость комплекта докового оборудования составляет 1,2 млн. руб.

Динамика изменения стоимости инженерных сетей в Московском регионе г/г

			тыс. руб. с НДС	Единица измерения
ЛОС (участок 5 га)		20%	12 000	1 ед.
ВЗУ водозаборный узел		20%	18 800	1 ед.
Доковое оборудование		20%	1 200	1 ед.
Котельная		17%	19 100	1 ед.
Система пожаротушения		17%	2,5	м ²
Пожарная сигнализация		17%	1,5	м ²
Трансформаторная подстанция		15%	13 900	1 ед.
Внутреннее электроснабжение		15%	3,3	м ²

СТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА «ПОД КЛЮЧ» В ЦФО

БЕЗ ЗЕМЛИ И ВНЕШНИХ СЕТЕЙ В ЦЕНАХ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПОДРЯДЧИКА НА КОНЕЦ АВГУСТА



Сухой складской комплекс

63 400 руб./м² без НДС



Холодильный складской комплекс

86 700 руб./м² без НДС



Мультитемпературный складской комплекс

95 400 руб./м² без НДС



Light industrial

67 400 руб./м² без НДС

+14%

ПРИРОСТ К СТОИМОСТИ
СТРОИТЕЛЬСТВА
К СЕНТЯБРЮ 2023 Г.



СОЗДАЕМ ПРОСТРАНСТВО ДЛЯ ВАШЕГО РОСТА



@NFGROUP_RU

1-й Красногвардейский проезд., 15
Москва, 123100
Меркурий Тауэр

+7 (495) 981 0000
www.kf.expert

