



СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

III кв. 2025



**CRE
AWARDS**

ПОБЕДИТЕЛЬ
В НОМИНАЦИИ

КОНСУЛЬТАНТ ГОДА

CRE MOSCOW AWARDS 2021-2025

CRE FEDERAL AWARDS 2021, 2023, 2024



УЧАСТНИКИ ОПРОСА

14 **ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПОДРЯДЧИКОВ** предоставили ответы на опрос



АНКЕТА ОПРОСА ВКЛЮЧАЛА ДВА БЛОКА ВОПРОСОВ	
СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА «под ключ» без технологического оборудования по категориям с разделением на стоимость материалов и стоимость работ	СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ И ОБОРУДОВАНИЯ
> 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	> Материалы (арматура, бетон, цемент, песок, асфальт, кирпич, воздуховод, пирог мягкой кровли, сэндвич-панели, остекление фасадное и др.) > Инженерные сети и оборудование (внутреннее электроснабжение, система пожаротушения, пожарная сигнализация, доковое оборудование, котельная, холодильное оборудование и др.)



АНАЛИЗ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

РОСТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА СУХИХ СКЛАДОВ НА 11% ЗА ГОД

СУХОЙ СКЛАД



70,6 тыс. руб./м²

стоимость строительства склада класса А
(без НДС, стоимости ЗУ и внешних сетей)
40 тыс. м², 5% АБК

+ 11% г/г *

Стоимость строительства в III кв. 2025 года достигла максимума с декабря 2020 года, увеличившись на 11% за год.

LIGHT INDUSTRIAL



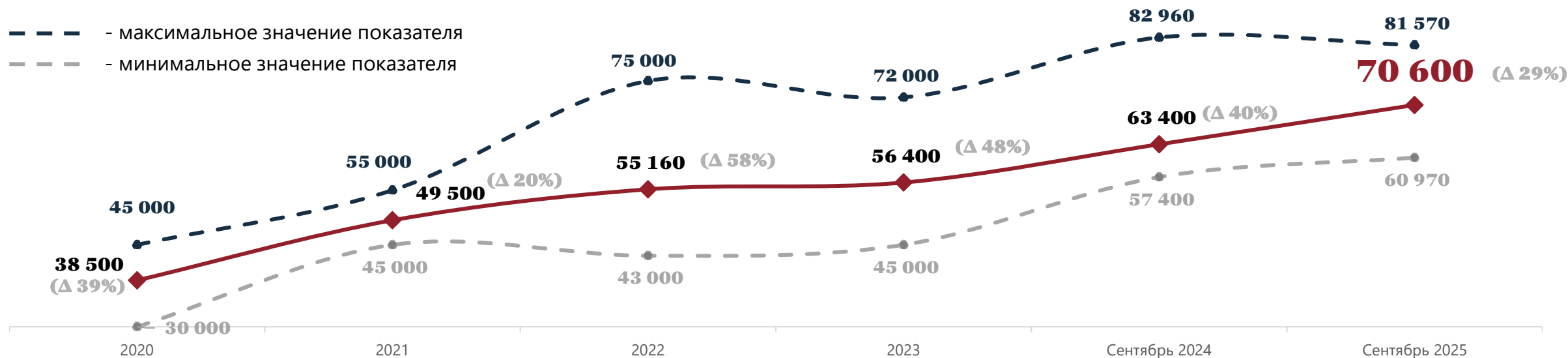
76 тыс. руб./м²

стоимость строительства корпуса
(без НДС, стоимости ЗУ и внешних сетей)
40 тыс. м², 15% АБК

+ 13% г/г

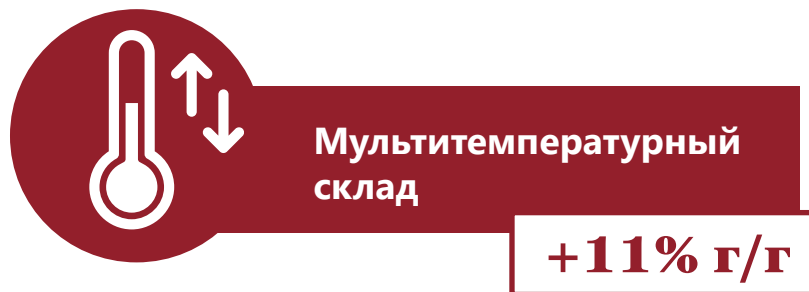
Стоимость строительства сухого склада класса А, руб./м² без НДС, ЗУ и внешних сетей в Центральном федеральном округе

- — — — — максимальное значение показателя
- - - - - минимальное значение показателя



* Здесь и далее приведена динамика по сравнению с сентябрем 2024 года

АНАЛИЗ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЕМПЕРАТУРНЫЕ СКЛАДЫ



97 тыс. руб./м²

стоимость строительства
склада класса А
(без НДС, стоимости ЗУ и внешних сетей)

40 тыс. м²

5% - АБК
95% площадей +5 °С

101 тыс. руб./м²

стоимость строительства
склада класса А
(без НДС, стоимости ЗУ и внешних сетей)

40 тыс. м²

5% - АБК
50% - сухие площади
22,5% - холодильные площади +5 °С
22,5% - морозильные площади -15 °С

116 тыс. руб./м²

стоимость строительства
склада класса А
(без НДС, стоимости ЗУ и внешних сетей)

40 тыс. м²

5% - АБК
95% площадей -15 °С

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КАТЕГОРИЯМ РАБОТ

СУХИЕ СКЛАДЫ

70 600 руб./м² без НДС, стоимости ЗУ и внешних сетей

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

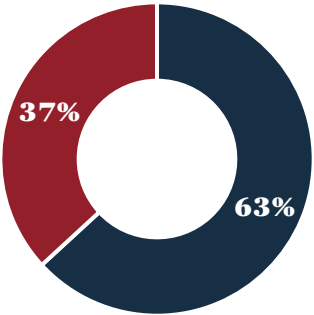
По итогам III квартала 2025 г. материалы остались основной статьей затрат на строительство склада, составив 63% от общей стоимости. Однако их доля уменьшилась на 2% по сравнению с тем же периодом 2024 г. Это связано с удорожанием стоимости работ на 18% относительно III кв. 2024 г., тогда как рост стоимости материалов составил 8% за тот же период.

По категориям стоимости строительства наибольшую долю составляют внутренние инженерные системы (18%), фундаменты и полы (15%) и колонны, фермы, лестничные группы (14%). Наибольший рост цен за год был зафиксирован в категориях: подготовительные работы (+43%), земляные работы (+22%), отделка и внутренние стены (+20%). В то же время стоимость реализации внешнего контура здания снизилась на 24%.

СТОИМОСТЬ РАБОТ

26 100
руб./м² без НДС

+ 18% г/г



СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ

44 500
руб./м² без НДС

+ 8% г/г

Стоимость строительства сухого склада класса А по категориям в ЦФО

Изменение г/г



СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КАТЕГОРИЯМ РАБОТ

ХОЛОДИЛЬНЫЕ СКЛАДЫ

96 800 руб./м² без НДС,
стоимости ЗУ
и внешних сетей

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**

Стоимость работ при реализации проекта холодильного склада выросла на 19% относительно III квартала 2024 г., тогда как стоимость материалов – на 8%.

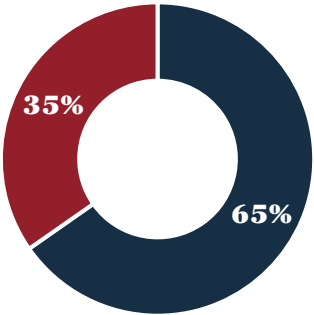
Среди отдельных категорий затрат наибольший прирост продемонстрировали подготовительные работы (+36%), отделка и внутренние стены (+31%), а также характерное исключительно для температурных складов холодильное и морозильное оборудование, стоимость которого увеличилась на 29%.

В то же время отмечено снижение затрат в категориях: внешний контур здания (-21%), внутриплощадочные сети и сооружения (-15%) и кровля (-12%).

СТОИМОСТЬ РАБОТ

33 900
руб./м² без НДС

+ 19% г/г



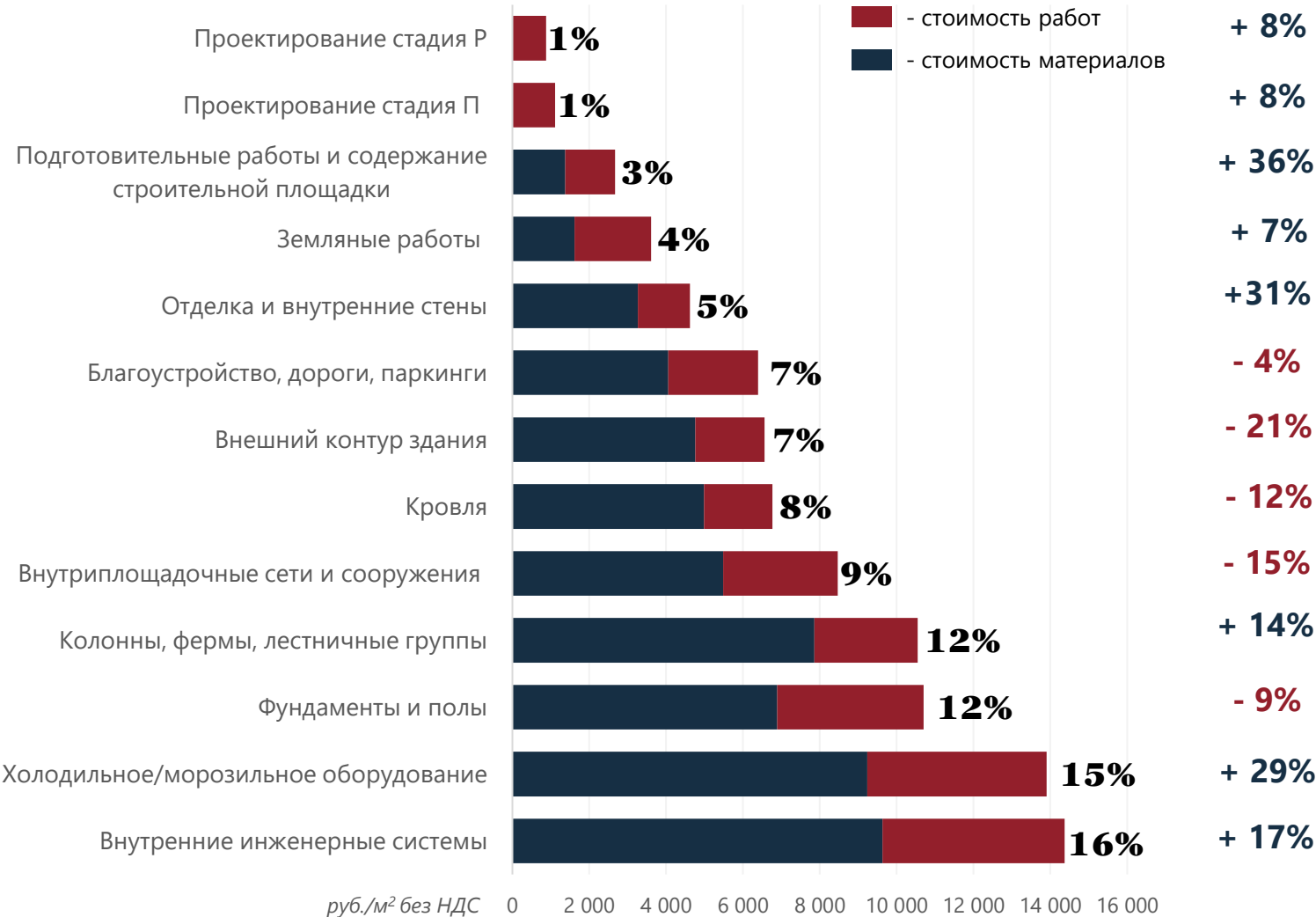
СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ

62 900
руб./м² без НДС

+ 8% г/г

Стоимость строительства холодильного склада класса А по категориям в ЦФО

Изменение г/г



СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КАТЕГОРИЯМ РАБОТ

МУЛЬТИТЕМПЕРАТУРНЫЕ СКЛАДЫ

100 800 руб./м² без НДС, стоимости ЗУ и внешних сетей

Стоимость реализации проекта «под ключ» в ценах генерального подрядчика **холодильного складского комплекса класса А площадью 40 000 м²**, где 50% – сухие площади, 22,5% – с температурным режимом +5°C, 22,5% – с температурным режимом -15°C + 5% – АБК

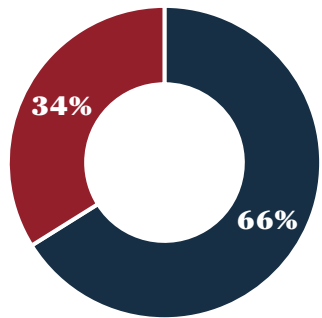
Изменения в стоимости реализации проекта мультитемпературного склада демонстрируют схожую с холодильными складами динамику. Прирост в стоимости работ составил 16%, в стоимости материалов – 10%.

Структура распределения стоимости строительства по категориям практически идентична холодильным складам с незначительными отклонениями в процентном соотношении.

Относительно III квартала 2024 г. значительный рост произошел в подготовительных работах (+49%). В земляных работах, отделке и возведении внутренних стен стоимость выросла на 20%. В то же время стоимость холодильного и морозильного оборудования показала минимальный прирост, составивший всего 4%.

СТОИМОСТЬ РАБОТ
34 300
руб./м² без НДС

+ 16% г/г

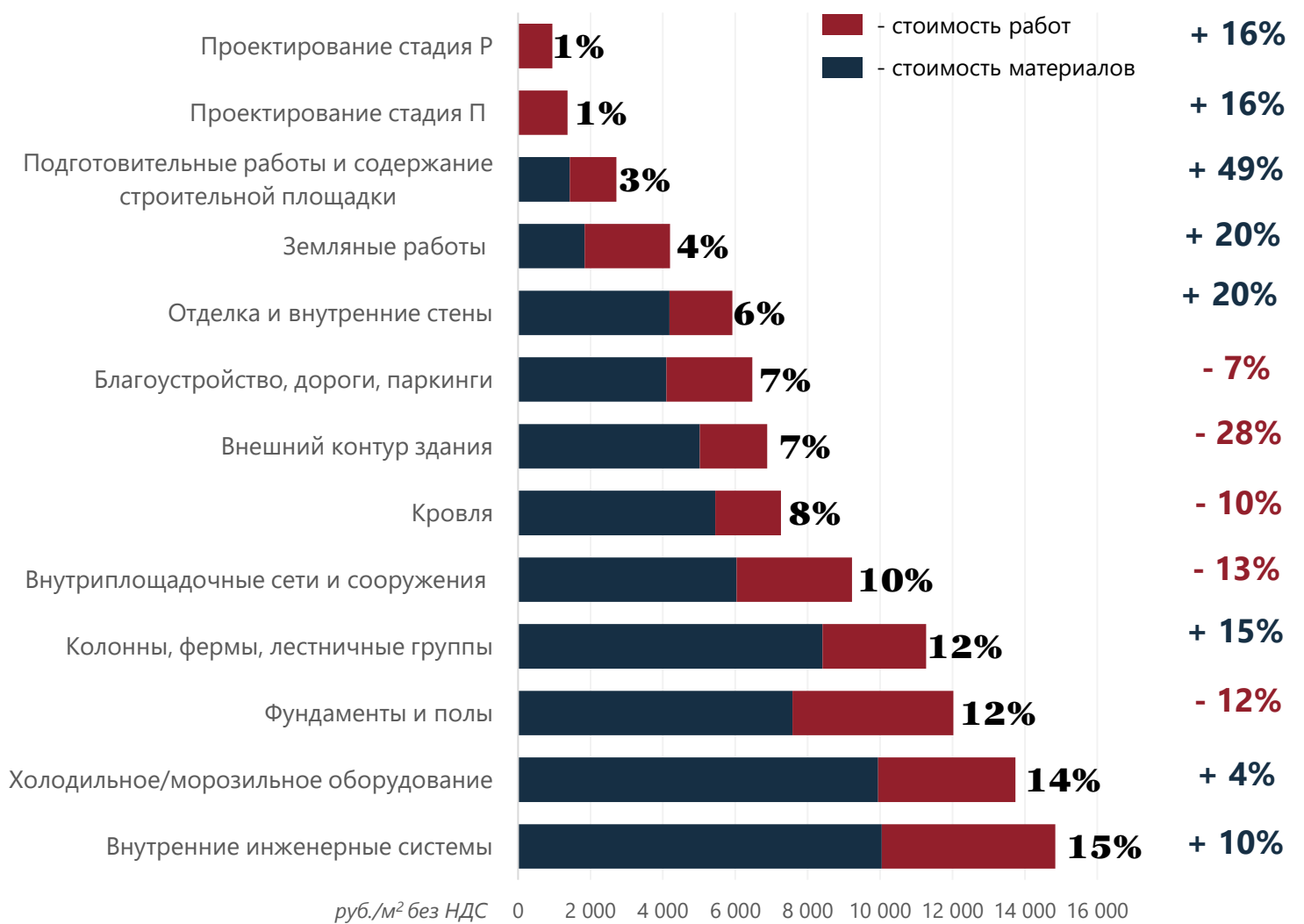


СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ
66 500
руб./м² без НДС

+ 10% г/г

Стоимость строительства мультитемпературного склада класса А по категориям в ЦФО

Изменение г/г



СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КАТЕГОРИЯМ РАБОТ

МОРОЗИЛЬНЫЕ СКЛАДЫ

116 100 руб./м² без НДС, стоимости ЗУ и внешних сетей

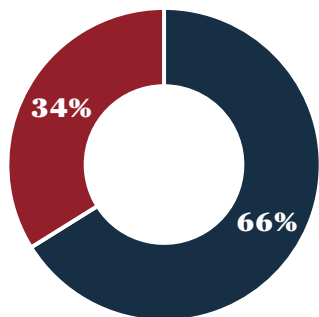
Стоимость реализации проекта «под ключ» в ценах генерального подрядчика **морозильного складского комплекса класса А с температурным режимом -15° С площадью 40 000 м² + 5% АБК**

Анализ стоимости строительства показывает ключевое отличие морозильных складов от других температурных складов: на категорию морозильного оборудования приходится рекордные 24% общих затрат.

Распределение стоимости строительства по остальным категориям сохраняет общую с другими температурными складами структуру, однако их доля пропорционально уменьшается из-за высокой доли оборудования в общей стоимости.

СТОИМОСТЬ РАБОТ

39 500
руб./м² без НДС



СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ

76 600
руб./м² без НДС

Стоимость строительства морозильного склада класса А по категориям в ЦФО



СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КАТЕГОРИЯМ РАБОТ

LIGHT INDUSTRIAL

76 300 руб./м² без НДС,
стоимости ЗУ
и внешних сетей

Стоимость реализации проекта «под ключ» в ценах генерального подрядчика **Light Industrial класса А 40 000 м² + 15% АБК**

Среди всех типов складской недвижимости проекты корпусов Light Industrial демонстрируют наиболее значительный рост стоимости реализации – прирост стоимости строительства составил 13%. При этом рост стоимости работ составляет 17%, стоимости материалов – 11%.

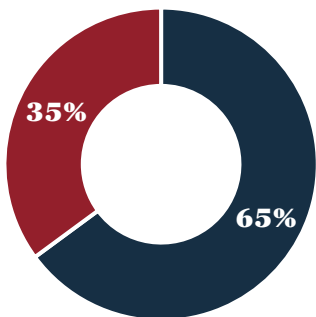
В распределении по категориям наибольшую долю составляют внутренние инженерные системы (17%), а также фундаменты и полы; колонны, фермы и лестничные группы (по 14%). Основное удорожание произошло в категориях отделки и внутренних стен (+46%), в подготовительных работах (+37%), а также в земляных работах (+27%).

В категориях внутриплощадочных сетей и сооружений, а также фундаментов и полов зафиксировано снижение стоимости на 10% и 7% соответственно.

СТОИМОСТЬ
РАБОТ

26 700
руб./м² без НДС

+ 17% г/г



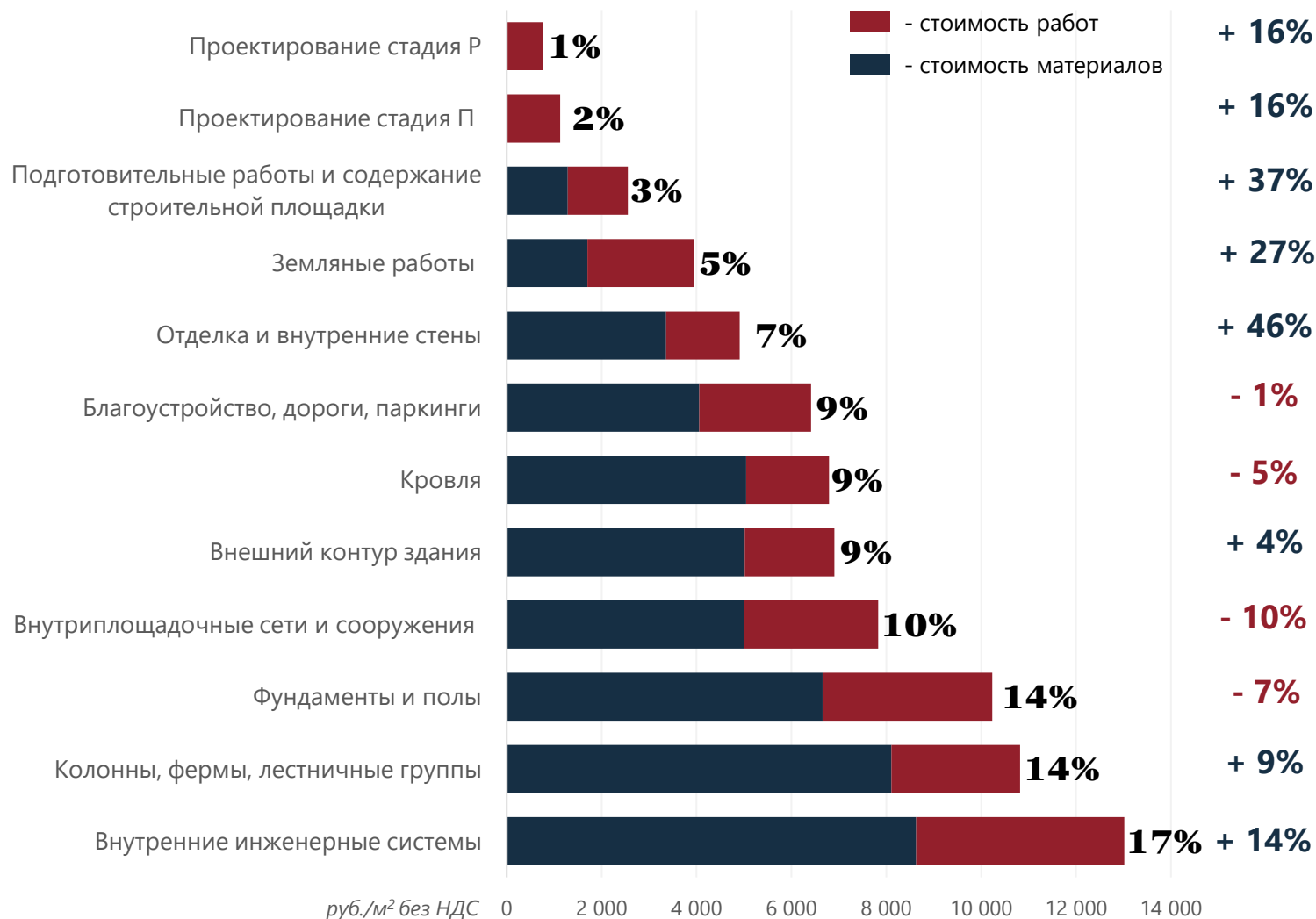
СТОИМОСТЬ
МАТЕРИАЛОВ

49 600
руб./м² без НДС

+ 11% г/г

Стоимость строительства Light Industrial корпуса по категориям в ЦФО

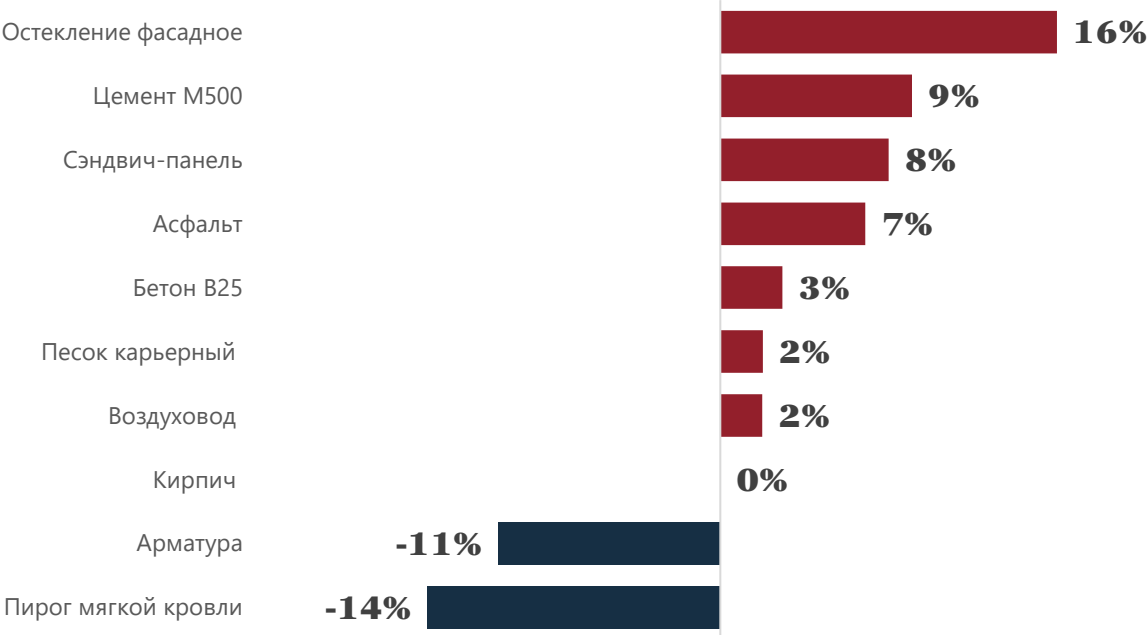
Изменение г/г



СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ И ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

РОСТ ПО БОЛЬШИНСТВУ КАТЕГОРИЙ

Динамика изменения стоимости материалов
в Центральном федеральном округе г/г



Наибольший прирост стоимости отмечен в категории фасадного остекления, где показатель достиг 16%. Умеренный рост в пределах 10% продемонстрировали цемент марки М500 (9%), сэндвич-панели (8%) и асфальт (7%). В группе материалов с минимальным увеличением стоимости находятся бетон В25 (3%), песок карьерный (2%) и воздуховоды (2%). Стоимость кирпича осталась на уровне III квартала 2024 г.

Существенное снижение стоимости отмечено у арматуры (-11%) и пирога мягкой кровли (-14%).

Динамика изменения стоимости инженерных сетей
в Центральном федеральном округе г/г



В III квартале 2025 года прирост стоимости в категориях инженерных сетей существенно превышает показатель прошлого года, когда максимальный прирост составлял 20%. Наибольшее увеличение стоимости в 62% зафиксировано в категории локальных очистных сооружений на участок 7 га. Значительный рост также отмечен в категориях: водозаборный узел (45%), система пожаротушения (36%), трансформаторная подстанция 1 МВт (31%), котельная 1 МВт (23%) и внутреннее электроснабжение (21%).

Прирост в стоимости докового оборудования составил 10%, что на 10 п. п. ниже прироста за тот же период в 2024 г. Снижение стоимости на 7% наблюдается только в одной категории: пожарной сигнализации.



СОЗДАЕМ ПРОСТРАНСТВО ДЛЯ ВАШЕГО РОСТА

Подписывайтесь на наш Telegram-канал!



@NF_GROUP_INDUSTRIAL

123100, Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д. 15
Mercury Tower

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

