

CORE·XP

ОРИЕНТИР

Стоимость строительства склада

Февраль 2026 года



Сектор складской недвижимости в России последовательно развивается, преодолевая периоды повышенной волатильности в экономике и на рынках.

Участники складского рынка, ведя деятельность в периоды нестабильности в экономике, которые обычно сопровождались всплесками инфляции, формируют и совершенствуют подходы для работы в условиях повышенного инфляционного фона. Несмотря на динамику роста себестоимости вследствие инфляционных процессов, участникам рынка удаётся находить решения, которые способствуют развитию бизнеса конечных пользователей, инвесторов, девелоперов.

Склады — важный элемент для бизнеса конечных пользователей и привлекательный актив для инвесторов, стоимость которого растёт в долгосрочной перспективе и который создаёт регулярный арендный доход. Недвижимость в складском сегменте, являясь элементом логистической инфраструктуры, осталась востребованной и проявила устойчивость в периоды пандемии коронавируса, геополитической напряжённости, однако в девелопменте изменилась стоимость строительства, о чём пойдёт речь дальше в этом исследовании.

Методология

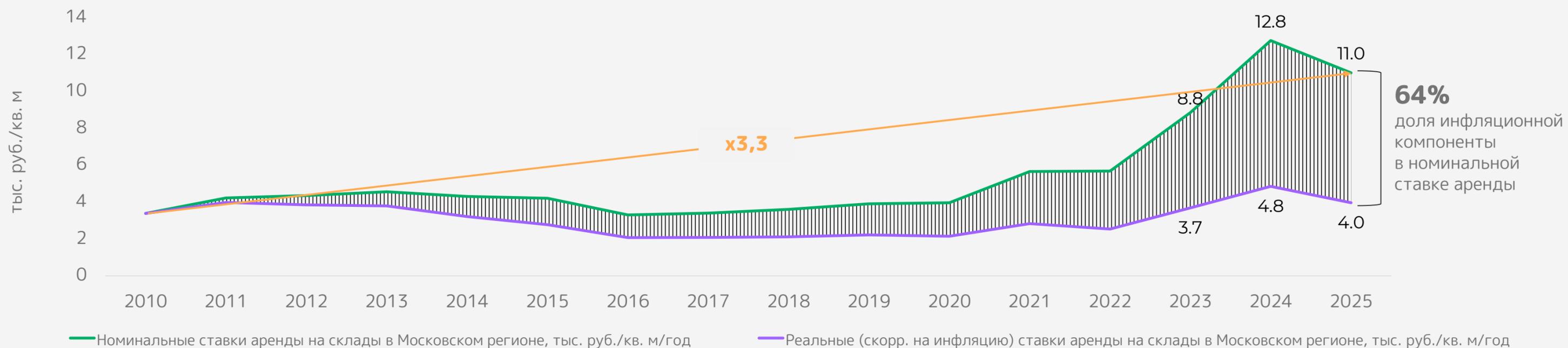
В исследовании цены строительства складов носят индикативный характер и отражают средние требования заказчиков по топологии и характеристикам здания, мощностям сетей, требования к оборудованию и т. д. Наряду с этим стоимость может зависеть от размера склада, требований к срокам, графика финансирования и т. д. Техническое задание и спецификация могут влиять на стоимость как в большую, так и в меньшую сторону.

В исследовании рассмотрены проекты сухого склада площадью 20 тыс. кв. м и мультитемпературного склада площадью 28 тыс. кв. м.

Объект площадью 20 тыс. кв. м некрупный, поэтому эффект постоянных издержек на каждый квадратный метр склада значительный, но при проектировании и строительстве объектов большей площади их стоимость за один квадратный метр снижается.

Ставки аренды на складском рынке за последние 15 лет выросли в 3,3 раза во многом за счёт инфляционных процессов

Ставки аренды на складском рынке в Московском регионе



Источник: CORE.XP Аналитика

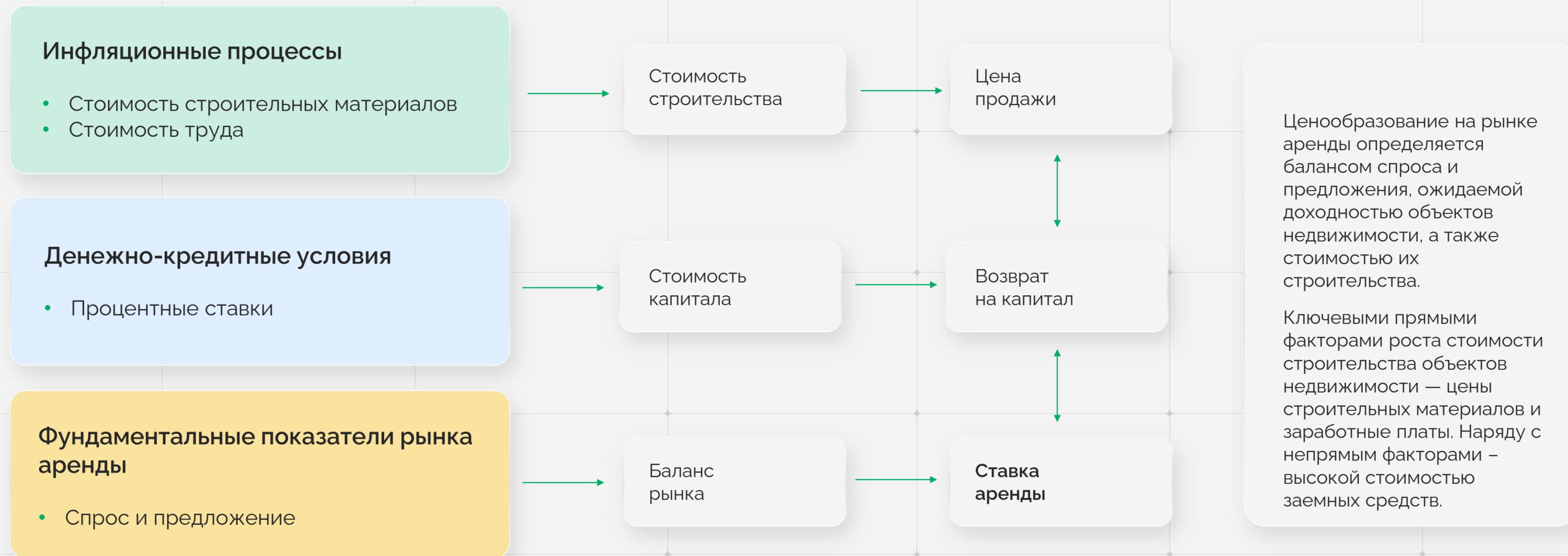
Ставки аренды на складском рынке Московского региона снижались в 2014–2016 годах на фоне роста доли свободных площадей в условиях снижения экономического роста, вызванного спадом мировых цен на нефть.

В период 2017–2019 годов наблюдались стабилизация ситуации на рынке, снижение доли свободных складских площадей и умеренный рост ставок аренды на них.

В 2020 году наблюдался переход к активному развитию электронной коммерции — это привело к дефициту складских площадей, что наряду с инфляционными всплесками способствовало стремительному росту ставок аренды на них в последующие годы.

Доля инфляционной компоненты в номинальной ставке аренды составила около 60%.

Факторы изменения ставки аренды



Ценообразование на рынке аренды определяется балансом спроса и предложения, ожидаемой доходностью объектов недвижимости, а также стоимостью их строительства.

Ключевыми прямыми факторами роста стоимости строительства объектов недвижимости — цены строительных материалов и заработные платы. Наряду с непрямыми факторами — высокой стоимостью заемных средств.

В периоды нестабильности обычно наблюдались всплески инфляции в России

Инфляция в России и США



Источник: Росстат, Investing

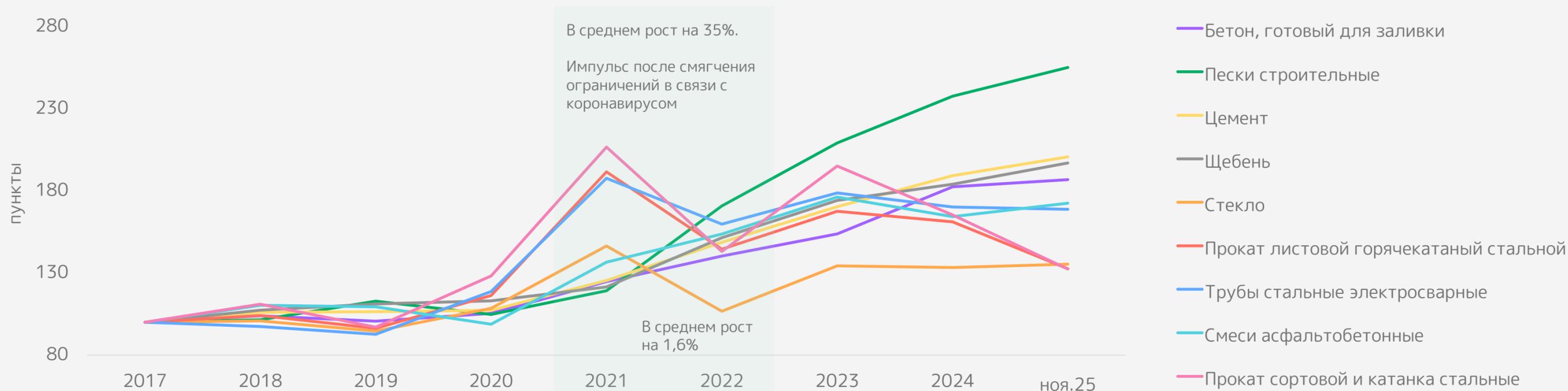
В России периоды нестабильности обычно сопровождались всплесками инфляции, наиболее высокие из которых были в 2015 году — 12,9% г/г и в 2022-м — 11,9% г/г.

Инфляционные процессы вели к подъёму цен на строительные материалы и труд.

В России инфляция выше, чем в США, что ведёт к росту курса доллара к рублю и удорожанию импортных материалов, машин и оборудования.

Цены производителей на основные строительные материалы

Динамика цен производителей на основные строительные материалы



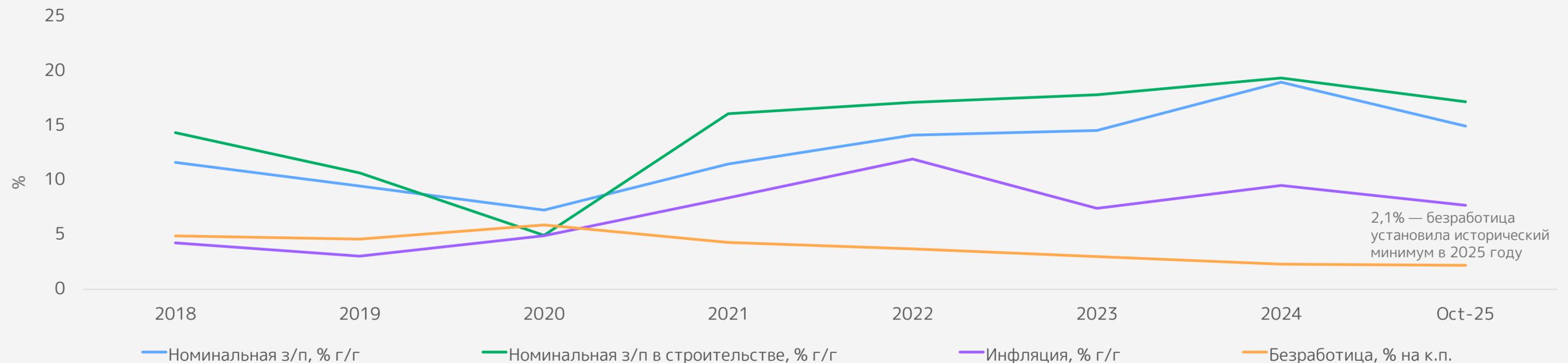
Источник: Росстат

Рост цен на строительные материалы ускорился после 2020 года по мере смягчения ограничений, введённых в связи коронавирусом, и восстановления темпов роста экономики.

Цены на часть строительных материалов в 2021 году продемонстрировали рост в среднем на 32%, а в 2022 году замедлились до 1,6%.

Стоимость труда в строительной отрасли росла сильнее общего уровня зарплат и опережала инфляцию

Динамика з/п в строительной отрасли



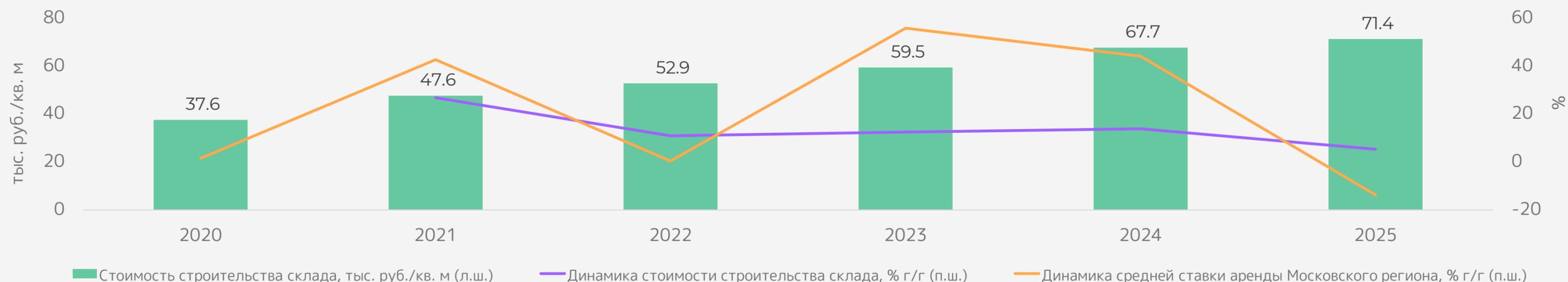
Источник: Росстат

После 2020 года наблюдалось снижение безработицы, что способствовало росту реальных заработных плат.

Дефицит на рынке труда в строительной отрасли, которая получила импульс благодаря льготной ипотечной программе, привёл к опережающему росту зарплат в этом секторе экономики относительно общего уровня зарплатной инфляции.

Стоимость строительства сухого склада

Стоимость строительства сухого склада



Стоимость строительства без НДС

Источник: «Ориентир», Росстат

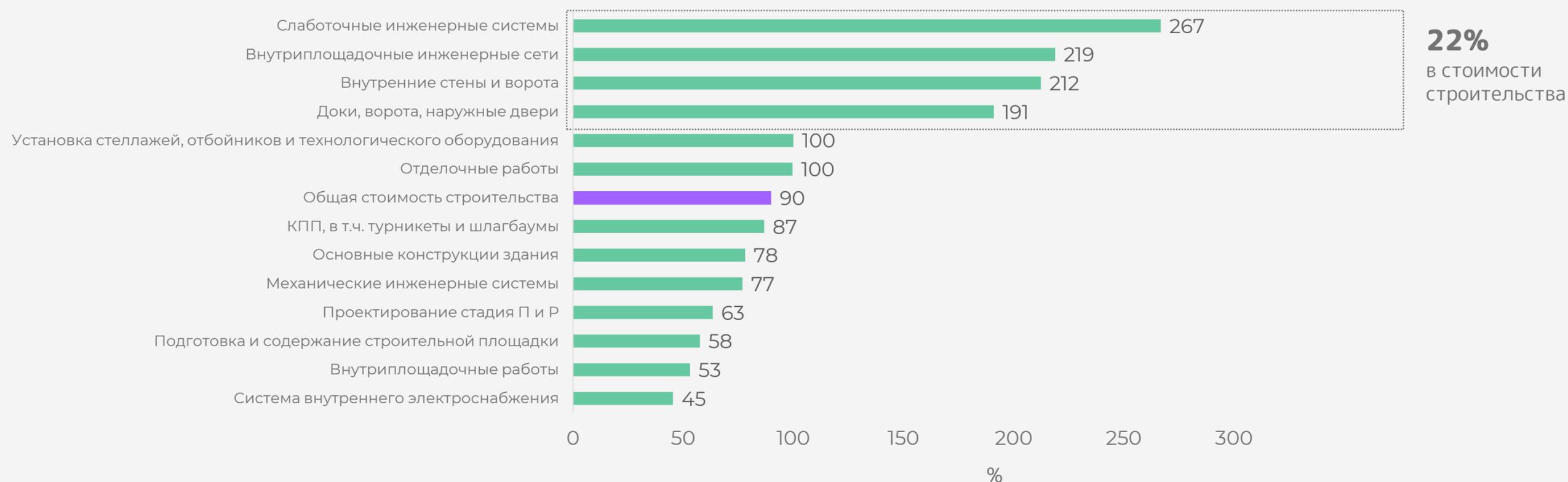
Стоимость строительства сухого склада за последние пять лет в среднем росла на 14% в год и в 2025 году достигла 71,4 тыс. руб./кв. м без НДС. На рост стоимости строительства повлияли: увеличение цен на материалы, дефицит на рынке труда, логистика, где перестройка цепочек поставок повысила издержки на транспортировку ряда компонентов. К 2025 году рынок стабилизировался: спрос на складскую недвижимость выровнялся, динамика зарплат замедлилась, участники рынка (производители, генподрядчики) адаптировались к изменениям и сфокусировались на оптимизации себестоимости.

В результате удорожание строительства оказалось в рамках общей инфляции по стране.

Темпы роста стоимости строительства сухого склада оказались слабее, чем ставки аренды в Московском регионе, которая за аналогичный период составила в среднем 24% в год, что увеличивало привлекательность складских активов.

Динамика стоимости строительства сухого склада

Динамика стоимости строительства сухого склада, 2025/2020

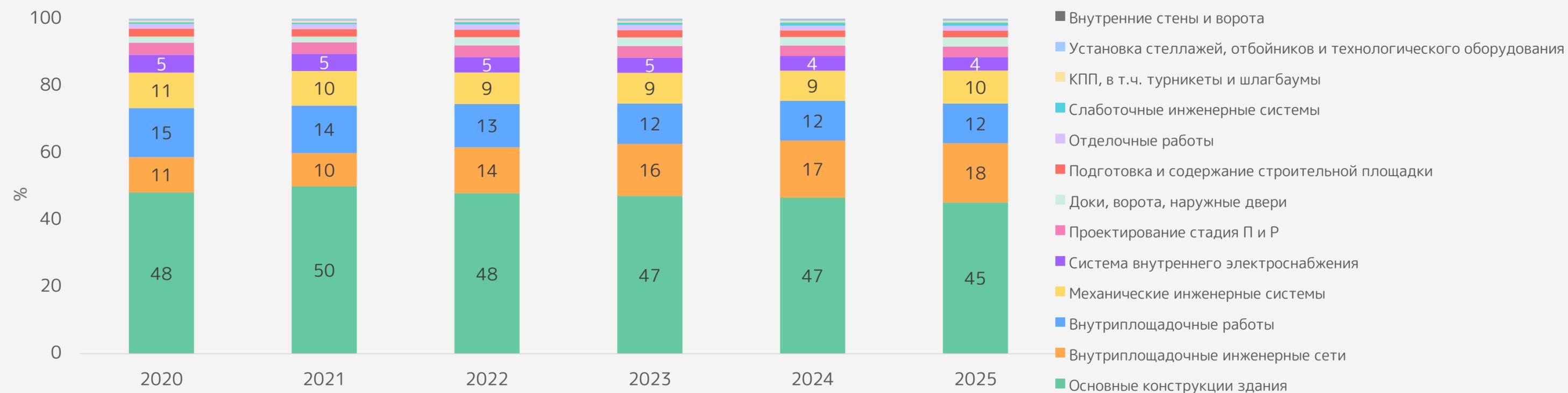


Источник: «Ориентир»

За период 2020–2025 годов стоимость строительства сухого склада выросла на 90%. Наиболее сильный рост наблюдался в слаботочных инженерных системах (в 3,7 раза), внутриплощадочных инженерных сетях (в 3,2 раза), внутренних стенах и воротах (в 3,1 раза), доках, воротах, наружных дверях (в 2,9 раза). Заметный рост стоимости в инженерных сетях связан с увеличением стоимости пластика почти в 2 раза в 2022 году ввиду внешних ограничений. Наиболее слабый рост наблюдался в системах внутреннего электроснабжения (+45%), внутриплощадочных работах (+53%), подготовке и содержании строительной площадки (+58%).

Удорожание импортных компонентов повлияло на структуру стоимости строительства склада

Структура стоимости строительства сухого склада

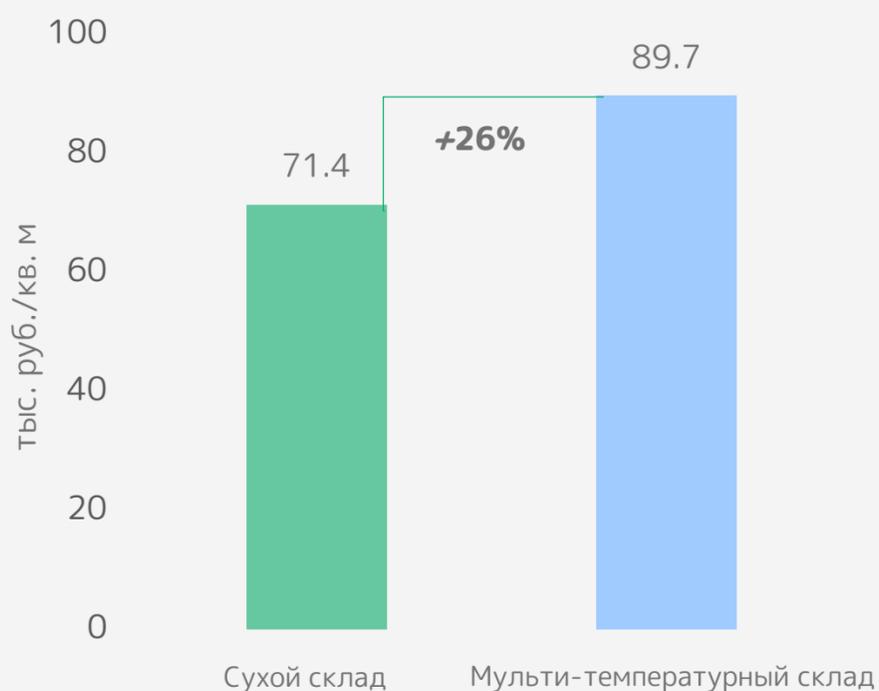


Источник: «Ориентир»

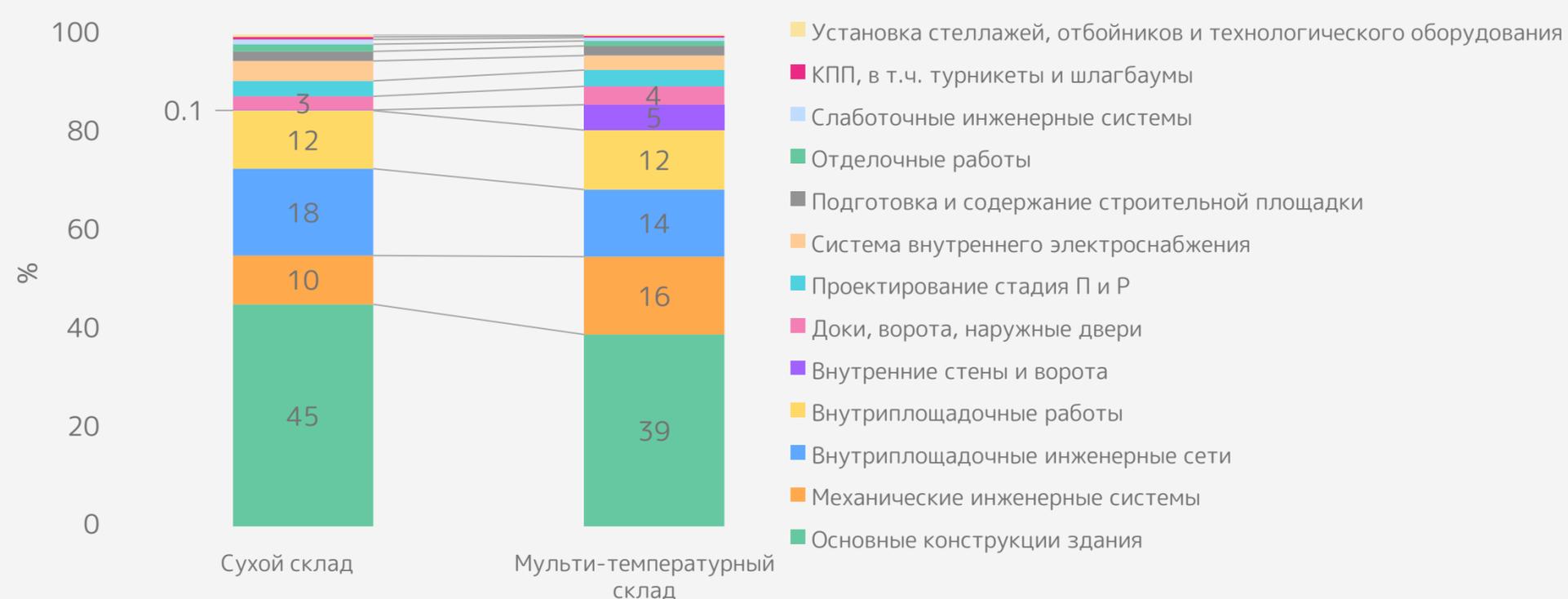
В структуре стоимости строительства склада значительная доля приходится на основные конструкции здания (45%), далее следуют внутриплощадочные инженерные сети (18%), внутриплощадочные работы (12%), механические инженерные системы (10%), системы внутреннего электроснабжения (4%). На эти компоненты приходится 89% стоимости строительства. Доля внутриплощадочных инженерных сетей за последние пять лет выросла более чем в 1,5 раза — с 11 до 18%. После 2022 года внешние ограничения усилили ценовой тренд, особенно для инженерных систем с импортной компонентной базой.

Стоимость строительства сухого и мультитемпературного складов

Стоимость строительства склада, 2025



Структура стоимости строительства склада, 2025



Стоимость строительства без НДС
Источник: «Ориентир»

Стоимость строительства мультитемпературного склада составляет 89,7 тыс. руб./кв. м и на 26% выше стоимости строительства сухого склада.

В структуре стоимости строительства мультитемпературного склада основная доля также приходится на основные конструкции здания (39%). Доли механических инженерных систем (16%), в частности за счёт систем холодоснабжения и увлажнения/осушения, а также внутренних стен и ворот (5%) в структуре стоимости мультитемпературного склада выше, чем в стоимости сухого склада.

Складской рынок к началу 2026 года

За последние 5 лет:

Рост ставок аренды в Московском регионе составил в среднем 24% в год

- ускорению роста ставок аренды предшествовал 10-летний период стагнации, когда они росли с темпом в среднем 2% в год;
- существенный вклад в рост ставок аренды внесли инфляционные процессы (по итогам 15 лет доля инфляционной компоненты составила 64%).

Рост стоимости строительства склада составил в среднем 14% в год

- наиболее сильный рост наблюдался во внутривозрастных инженерных сетях, слаботочных инженерных системах, внутренних стенах и воротах, доках, воротах, наружных дверях. На эти компоненты стоимости строительства склада пришлось 22% в 2025 году;
- влияние на стоимость строительства оказали удорожание импортных компонентов и увеличение стоимости труда в строительстве, которое опережало среднюю заработную плату и инфляцию.

Рост ставок аренды происходил на фоне дефицита предложения на складском рынке Московского региона, где свободных площадей почти не было в 2023 и 2024 годах.

В 2025 году коррекция на рынке была вызвана умеренным ростом предложения, что привело к увеличению доли свободных площадей к отметке около 6,4%, а также небольшим пока ещё свободным объёмом новых спекулятивных площадей в стадии строительства около 1 млн кв. м, что составляет почти 5% объёма складских площадей в Московском регионе. Учитывая, что рынок несколько лет находился в сильном дефиците, появление дополнительных складских площадей является процессом нормализации и позволит ему развиваться сбалансированно.



Склад, реализованный ГК «Ориентир» в «Ориентир Север»

Спекулятивное строительство

В конце 2025 – начале 2026 года на складском рынке наблюдаются благоприятные условия для арендаторов на фоне увеличения свободных площадей и корректировки ставок аренды.

В случае реализации ряда условий средние ставки аренды спекулятивных зданий в 2026 году могут продолжить корректироваться вниз до диапазона 9–10 тыс. руб. за кв. м в год.

При этом склады остаются привлекательным инвестиционным активом, поскольку по мере роста экономической активности и операционной деятельности компаний на фоне ожидаемого снижения процентных ставок на рынках капитала формируется предпосылка для увеличения спроса на складские площади и пересмотра ставок аренды вверх в будущем.

Build-to-suit

Переход к фазе восстановления темпов экономического роста в 2027 году и ожидание ускорения роста операционных показателей бизнеса формируют предпосылки для активизации спроса на складском рынке Build-to-suit в 2026-м.

В результате ставки аренды в этом сегменте рынка ожидаются стабильными в текущем году — не менее 11 тыс. руб. за кв. м в год и выше в зависимости от сложности конструктива здания.

В 2026 году прогнозируется, что темпы роста стоимости строительства останутся в пределах инфляционного коридора для генподрядных работ. Однако изменение правил перевода земель в промышленную категорию (планируется весной 2026 года) может повысить себестоимость девелоперских проектов. Таким образом, оптимальное время для старта проектов по расширению логистической инфраструктуры — именно начало 2026 года. На этот момент рынок сбалансирован по цене, а условия приобретения земельных участков привлекательны.



Склад, реализованный ГК «Ориентир» в Индустриальном парке «Ориентир Запад»