

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ

Март 2026



МЕТОДОЛОГИЯ

ПРЕАМБУЛА

Расчет затрат на строительство производился на основе технической спецификации склада, соответствующего требованиям к лучшим объектам класса А расположенном в Московском регионе. Ценовые показатели и визуализации сформированы на основе единого технического задания.

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

- Экономические показатели – Росстат
- Стоимость строительства – опрос генеральных подрядчиков
- Методы снижения стоимости строительства – компания Цементум
- Трудовые ресурсы – hh.ru

ПОЛУЧЕННЫЕ ДАННЫЕ




Компанией CMWP была разработана подробная техническая спецификация складского объекта

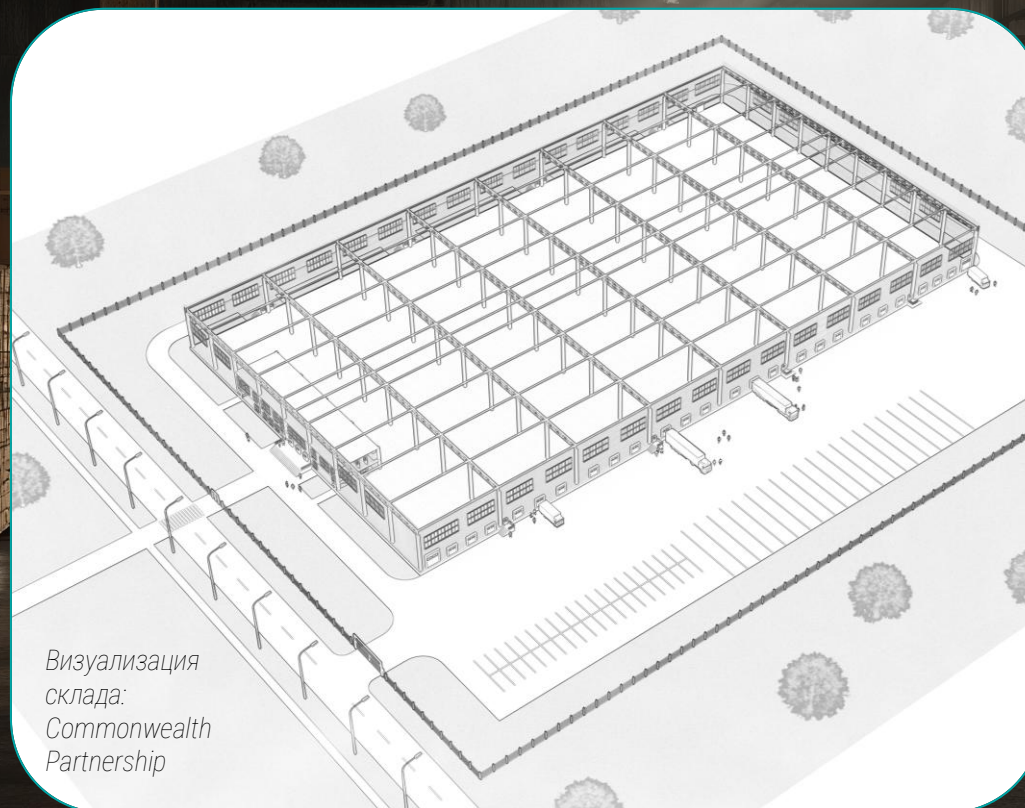
Сформированы два опроса для генеральных подрядчиков – аналитическая анкета и разбивка ключевых показателей

Получены данные от респондентов по стоимости генерального подряда в разбивке по видам работ строительства складского объекта

Компанией Цементум предоставлены данные по методам снижения стоимости строительства складских объектов

ТЕХНИЧЕСКАЯ СПЕЦИФИКАЦИЯ СКЛАДСКОГО ОБЪЕКТА

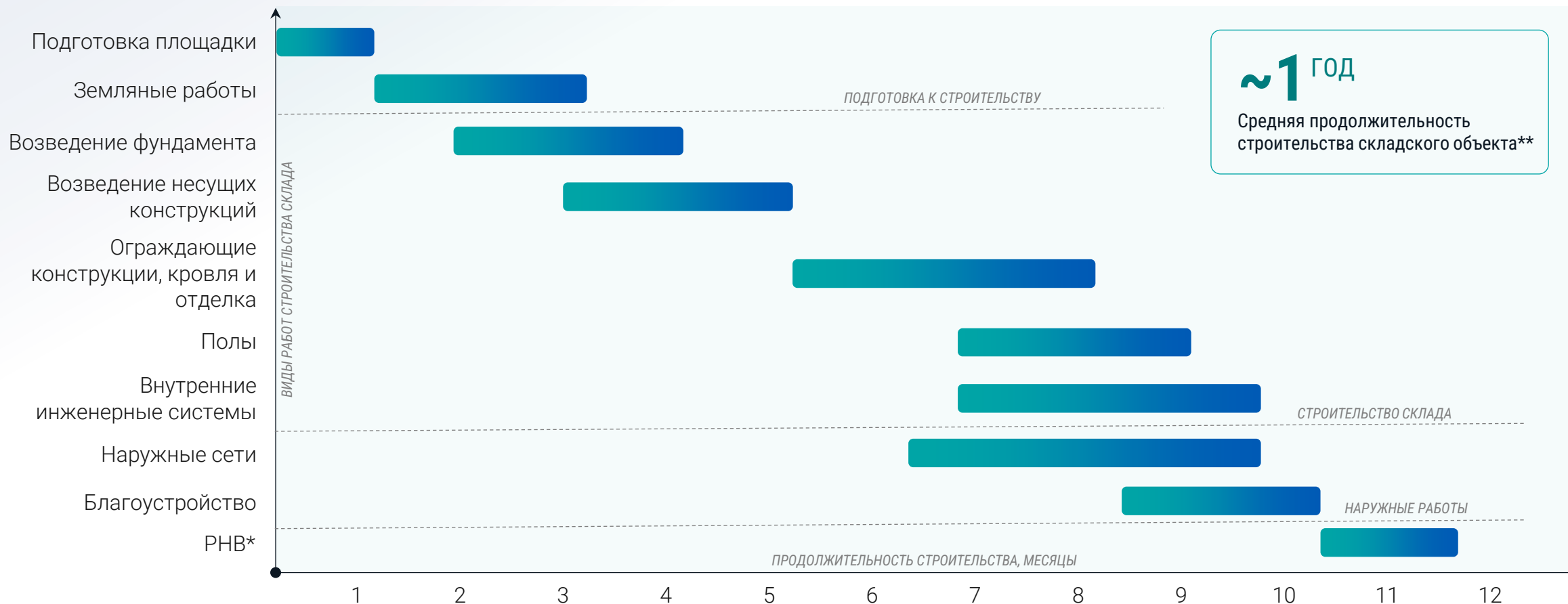
-  Класс объекта – А
-  Общая площадь объекта - 20 000 кв. м
-  Высота потолков – 12 м



Визуализация склада:
Commonwealth Partnership

РАБОТЫ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ СКЛАДСКОГО ОБЪЕКТА

Подготовка к строительству складского объекта (изыскания, проектирование, экспертиза ПД и получение РНС*) составляет **от 4 до 6 месяцев**.

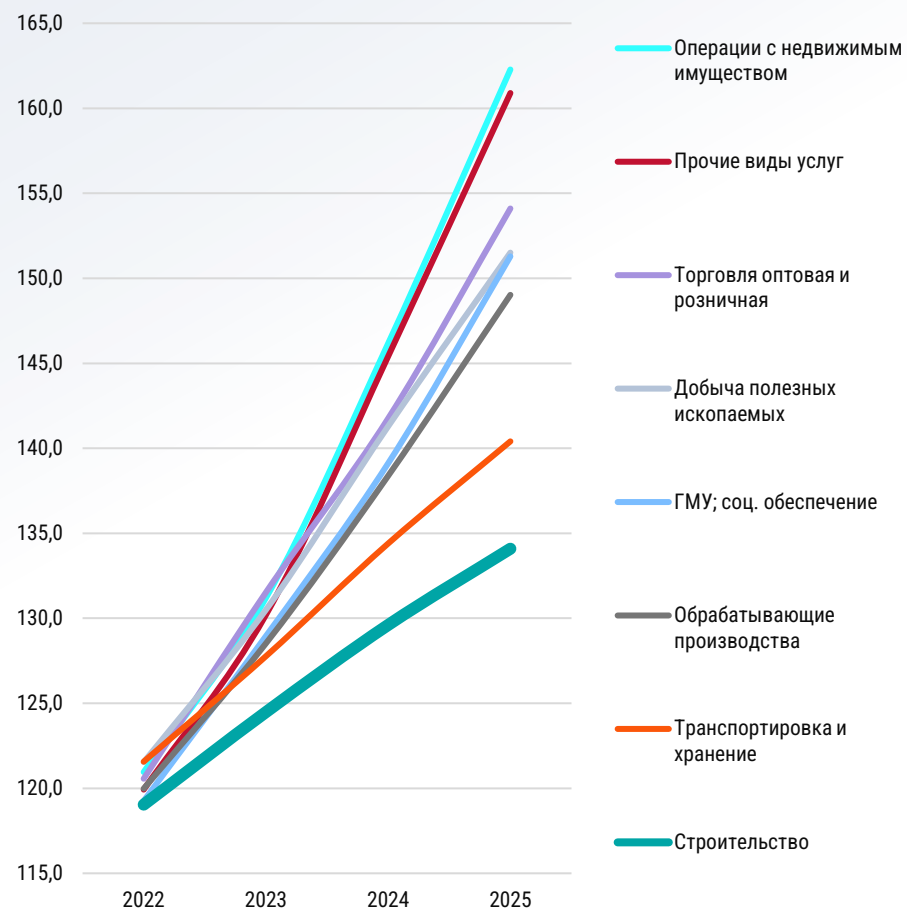


*РНС – разрешение на строительство; РНВ – разрешение на ввод в эксплуатацию.

**С момента получения РНС и до получения РНВ.

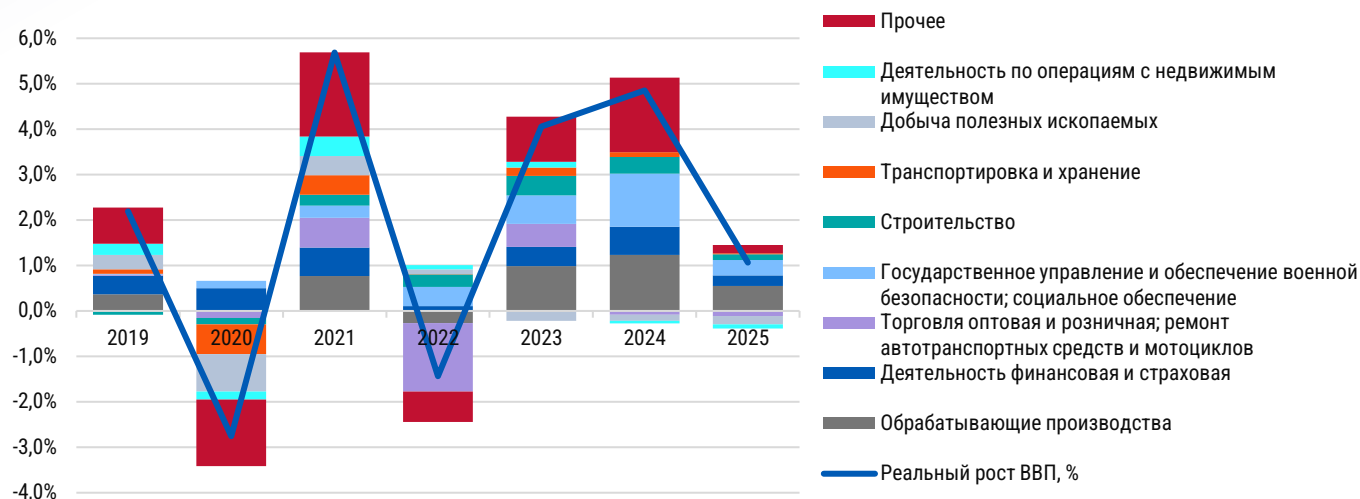
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФОН

ИНДЕКС ЦЕН ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ ПО ОСНОВНЫМ ОТРАСЛЯМ*, %, НАКОПЛЕННЫМ ИТОГОМ К 31 ДЕКАБРЯ 2021 Г.



В 2025 году в строительной отрасли фиксируется самый низкий темп роста индекса цен производителей, а также снижение вклада в ВВП, что свидетельствует об общем замедлении активности в секторе.

ВКЛАД ОТРАСЛЕЙ В РЕАЛЬНЫЙ ВВП РФ*



Как видно на графике, цены в строительстве росли гораздо медленнее, чем в других отраслях экономики. Это создает окно возможностей для инвесторов в недвижимость, имеющих ресурсы для финансирования своих проектов.

В перспективе отложенная инфляция в строительстве приведет к существенному увеличению затрат и росту цен на недвижимость после оживления строительного сектора.

Сергей Юминов
Старший директор
Руководитель отдела капитального строительства



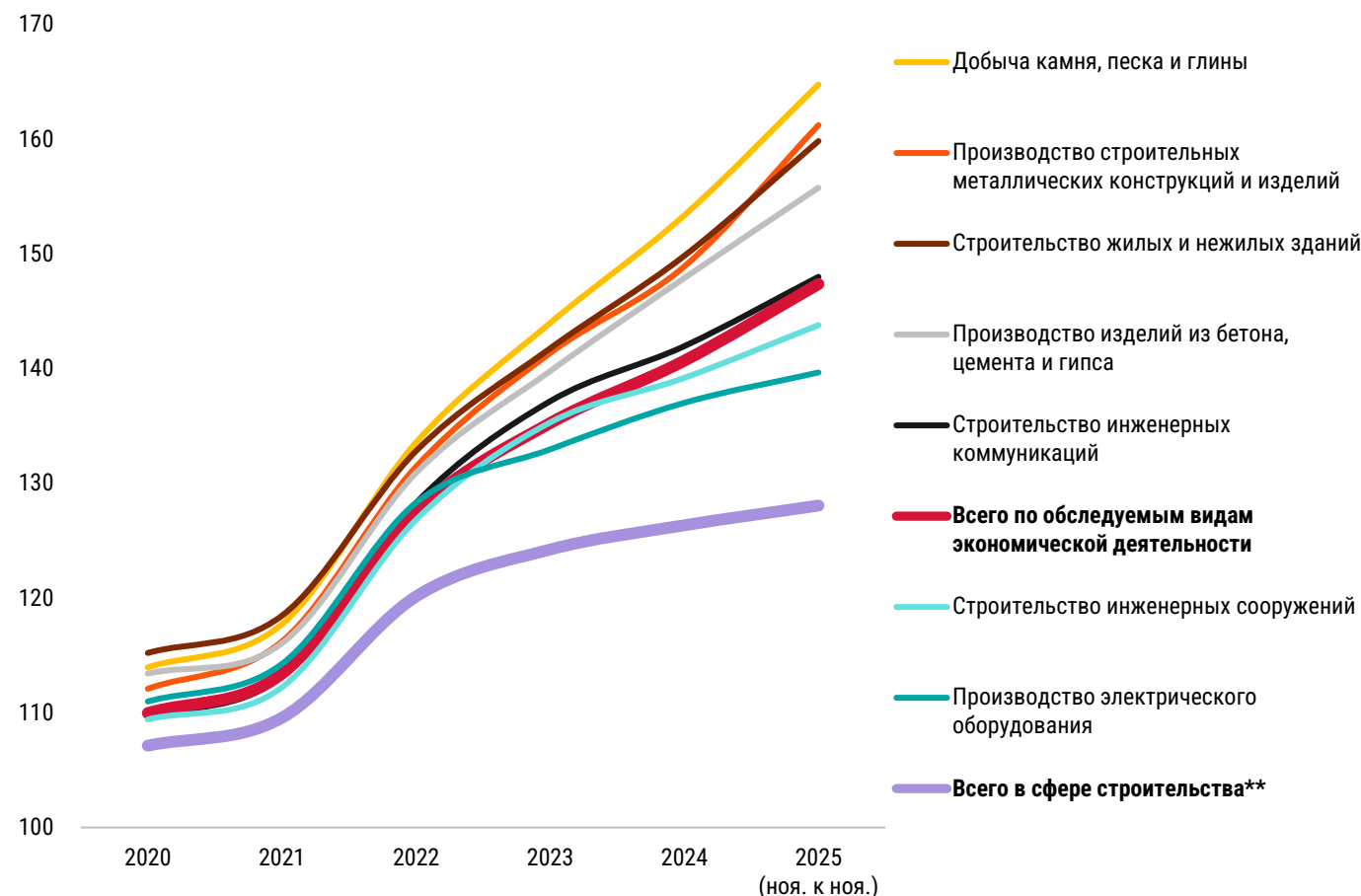
*Источник: *Индексы цен производителей по всем видам экономической деятельности (Росстат)*

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФОН

- Индекс цен производителей (ИЦП) в сфере строительства в 2025 г. показал незначительный рост по всем статьям расходов.
- ИЦП по смежным статьям расходов также показал рост по ряду значений. В большей степени выросло производство металлических конструкций и изделий (+3,1 п. п.).
- Высокая стоимость заемных средств и рост цен на строительные материалы могут стимулировать девелоперов строить BTS объекты (под конкретного заказчика). Так, доля BTS сделок по РФ (классы А и В) в 2024 г. составила 48%.

Несмотря на то, что цены на строительные материалы перестали расти галопирующими темпами, рост цен продолжится.

ИНДЕКС ЦЕН ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ ПО ОСНОВНЫМ СТАТЬЯМ РАСХОДОВ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ СКЛАДСКОГО ОБЪЕКТА*, %, НАКОПЛЕННЫМ ИТОГОМ К 31 ДЕКАБРЯ 2019 Г., МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



*Источник: [Индексы цен производителей на строительную продукцию с 2017 г. \(Росстат\)](#)

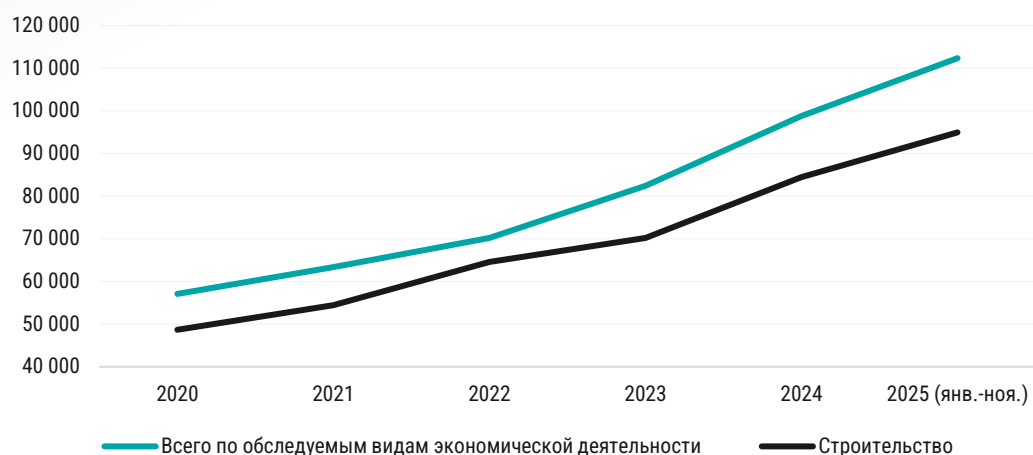
**Показатель является собирательной группировкой различных кодов ОКВЭД данного вида экономической деятельности, что влечет занижение статьи расходов.

РЫНОК ТРУДА

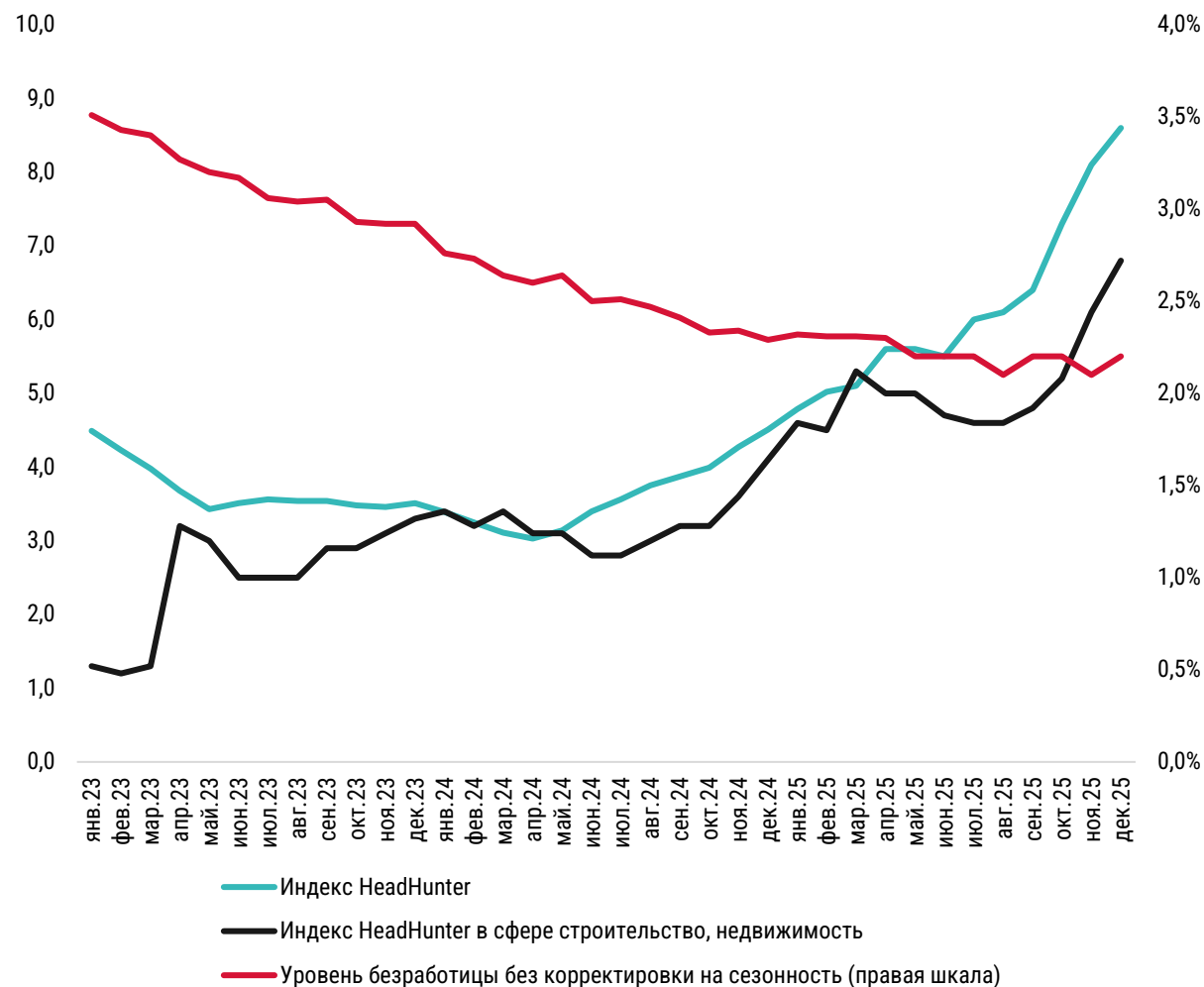
Зарботные платы сотрудников за последние 5 лет росли более быстрыми темпами, чем стоимость строительных материалов.

- Средняя номинальная заработная плата также показала рост за последние 5 лет. В среднем з. п. работников в строительстве росла каждый год в среднем на 14%.
- Согласно данным HH.ru в 2025 г. количество строительных вакансий на рынке труда сокращалось в среднем на 19% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в то время как в 2024 г. выросли на 23% по сравнению с 2023 г.
- По состоянию на декабрь 2025 г. hh-индекс вырос до 8,6, что означает высокий уровень конкуренции за рабочие места. Следовательно, на рынке труда отсутствует дефицит кадров. Однако в сфере строительства hh-индекс составил 6,8, что говорит об умеренной конкуренции за рабочее место.

СРЕДНЯЯ НОМИНАЛЬНАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА*, РУБ., 2020-2025 гг.



УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ И HH-ИНДЕКС* (СООТНОШЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА АКТИВНЫХ РЕЗЮМЕ К КОЛИЧЕСТВУ АКТИВНЫХ ВАКАНСИЙ), ДЕКАБРЬ 2025 Г.



*Источники: HH-статистика; Росстат

ТРУДОВЫЕ РЕСУРСЫ

Одним из ключевых проинфляционных факторов и индикаторов, влияющих на стоимость строительства, является рабочая сила.

38 ТЫС. РУБ.

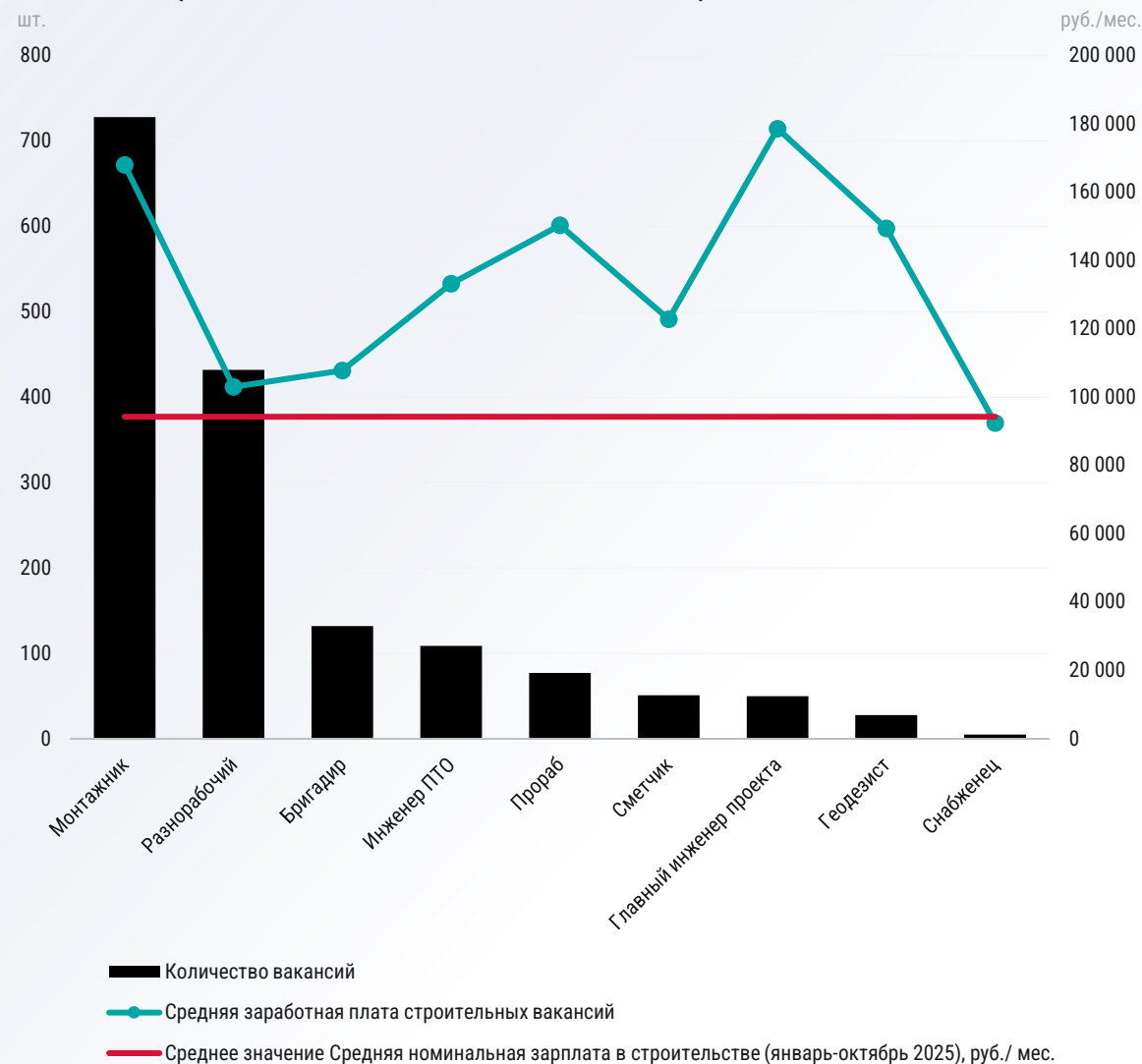
Минимальная средняя заработная плата по строительным вакансиям, декабрь 2025 г.

320 ТЫС. РУБ.

Максимальная средняя заработная плата по строительным вакансиям, декабрь 2025 г.

- **Самой популярной вакансией** среди ключевых профессий при строительстве складского объекта является **монтажник**. Его средняя заработная плата превышает среднюю номинальную з. п. в сфере строительства по Московской области на 80%.
- Средняя заработная плата по всем вакансиям, необходимым при строительстве складского объекта (кроме снабженца), превышает среднюю номинальную заработную плату в сфере строительства в среднем на 48%.
- Интересно, что средняя заработная плата 6 из 9 вакансий превышает среднюю номинальную з. п. по Московской области в среднем на 36%.

СРЕДНЯЯ НОМИНАЛЬНАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА (ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ 2025 Г.), СРЕДНЯЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА ПО ВАКАНСИЯМ, РУБ./МЕС. И КОЛИЧЕСТВО ВАКАНСИЙ, ШТ.



*Источники: НН-статистика; Росстат

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КЛЮЧЕВЫМ СТАТЬЯМ РАСХОДОВ



Этап возведения каркаса (включая колонны и фермы) является самой затратной статьёй расходов при строительстве складского объекта, формируя 17% от средней стоимости возведения здания.



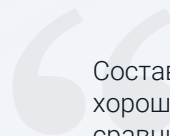
Заливка фундамента и полов, а также заполнение стен и кровли являются вторыми самыми дорогостоящими этапами строительства склада, формируя 15% от средней стоимости возведения объекта.



При покрытии стоимости внешних сетей и земельного участка* стоимость строительства складского объекта вырастает на 21%.

72 337 РУБ. /
КВ. М

Средняя стоимость строительства складского объекта без учета НДС, март 2026 г.



Состав затрат на строительство типового склада хорошо прогнозируется, так как будущий объект можно сравнить с построенными аналогами.

Мы не ожидаем значительного роста реальной стоимости строительства складов в 2026 году. Давление может оказать дефицит кадров и рост затрат на оплату труда.

Павел Якимчук

Партнер
Руководитель департамента управления строительными проектами



СТРУКТУРА КЛЮЧЕВЫХ СТАТЕЙ РАСХОДОВ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ, ДЕКАБРЬ 2025 Г.



*Мультитемпературные, холодильные и морозильные объекты, а также стоимость внешних сетей и земельного участка не включаются в расчет средней стоимости строительства складского объекта.

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КЛЮЧЕВЫМ СТАТЬЯМ РАСХОДОВ

60%

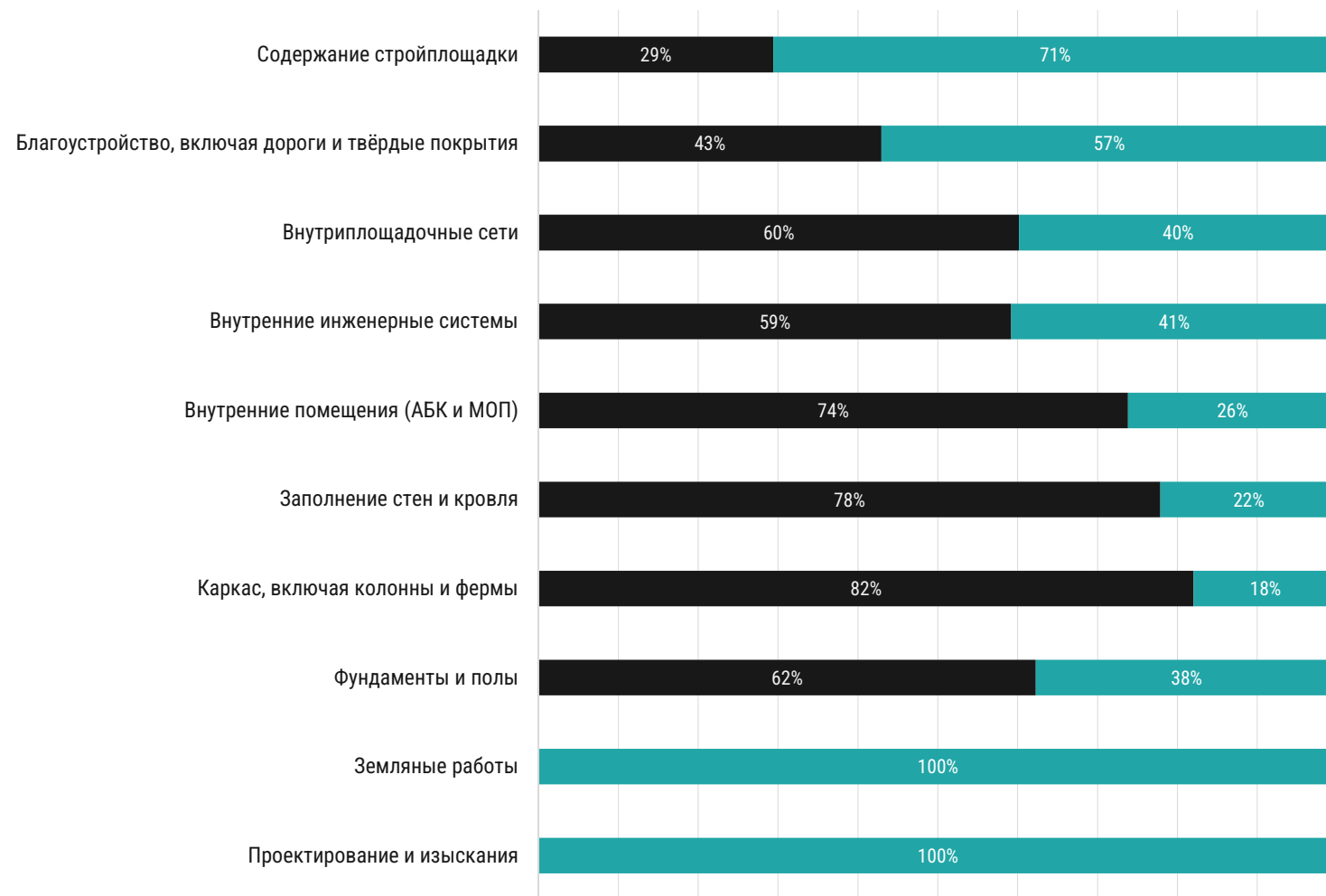
Доля затрат на материалы в средней стоимости строительства складского объекта

- Стоимость материалов при строительстве складского объекта на 51% превышает затраты на труд.
- Самым материалоемким этапом является возведение каркаса. На эту фазу приходится 82% от всего объема затрат на данном этапе.
- Самыми трудозатратными этапами являются земляные работы, проектирование и изыскания.
- При возведении каркаса стоимость материалов превышает затраты на труд практически в 5 раз, а при заполнении стен и кровли – практически в 4 раза.
- В 2026 г. стоимость отдельных строительных материалов может показать снижение до 40%.

40%

Доля затрат на труд в средней стоимости строительства складского объекта

СООТНОШЕНИЕ ЗАТРАТ НА МАТЕРИАЛЫ И ТРУД В СТАТЬЯХ РАСХОДА, ДЕКАБРЬ 2025 Г.



■ Затраты на материалы, руб. / кв. м, без учета НДС

■ Затраты на труд, руб. / кв. м, без учета НДС

СНИЗИТЬ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА СКЛАДА МОЖНО!

Технологии снижения затрат при строительстве складского объекта повышают привлекательность индустриальной недвижимости для инвестирования и способствуют снижению арендных ставок.

КЛЮЧЕВЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Технология укрепления грунтов (УГ) с применением специальных комплексных минеральных смесей придает местным грунтам свойства грунтобетонов для возможности использования их как слоев основания, повышает несущую способность, долговечность слоев основания и существенно снижает объемы земляных работ. Подготовка основания выполняется с использованием локального грунта и распределения минерального вяжущего.

Применение цементобетонных покрытий по технологии скользящей опалубки и виброрейки для устройства проездов и площадок хранения.

В практике строительства складских объектов могут применяться различные технологии, которые позволяют сократить не только стоимость возведения объекта, но и сроки реализации проекта. Например, технология укрепления грунта позволяет сократить стоимость устройства полов до 18%, а сроки реализации данного этапа – до 70%. Применение цементобетонных покрытий для устройства проездов и площадок хранения позволяет снизить стоимость до 38% по сравнению с покрытием из асфальтобетона. Ключевая роль оптимизации технических решений – повышение экономической эффективности проекта.

Владимир Бондаренко

Руководитель проектов
Складская недвижимость
Цементум



КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ СКЛАДСКОГО РЫНКА МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ	2025	2026П	2027П
Общее предложение складских площадей, кв. м, классы А & В	31 827 025	34 227 025	35 827 025
Новое строительство, кв. м, классы А & В	2 445 000	2 400 000	1 600 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м, классы А & В	2 189 696	1 900 000	2 500 000
Ставка аренды*, руб. / кв. м / год, класс А	10 800	10 600	11 700
Доля вакантных площадей, класс А	4,8%	5,6%	5,1%

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах класса А без операционных расходов, коммунальных платежей, НДС и без учета объектов городской логистики.

В 2025 г. рынок складской недвижимости Московского региона продемонстрировал устойчивость к сохранившейся турбулентности. По итогам года фиксируется умеренная деловая активность и повышенные темпы ввода в эксплуатацию. В условиях роста вакансии собственники объектов начали проявлять гибкость в переговорах по коммерческим условиям, что привело к снижению ставок аренды по итогам года и их стабилизации на текущем уровне. В 2026 г. мы ожидаем баланса спроса и предложения.



Егор Дорофеев
Международный партнер
Руководитель департамента складской и
индустриальной недвижимости

ОСТАЛИСЬ ВОПРОСЫ? ОБРАЩАЙТЕСЬ К НАМ!



ПАВЕЛ ЯКИМЧУК

Партнер
Руководитель департамента
управление строительными
проектами
Pavel.Yakimchuk@cmwp.ru



СЕРГЕЙ ЮМИНОВ

Старший директор
Руководитель отдела
капитального строительства
Sergey.Uminov@cmwp.ru



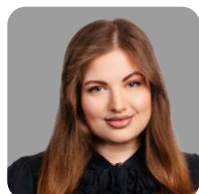
ЕГОР ДОРОФЕЕВ

Международный партнер
Руководитель департамента
складской и индустриальной
недвижимости
Egor.Dorofeev@cmwp.ru



АЛЕКСАНДР КУЛАКОВ

Партнер
Руководитель отдела
корпоративных услуг департамента
складской и индустриальной
недвижимости
Aleksandr.Kulakov@cmwp.ru



ПОЛИНА АФАНАСЬЕВА

Старший директор
Руководитель департамента
исследований и аналитики
Polina.Afanasieva@cmwp.ru



НИКИТА ДРОНОВ

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики
Nikita.Dronov@cmwp.ru



ВЕРА СОРОКИНА

Аналитик
Складская и индустриальная
недвижимость
Vera.Sorokina@cmwp.ru