

МОНИТОРИНГ ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ПРОИЗВОДСТВЕННО – СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ НА НАЧАЛО 2022 ГОДА

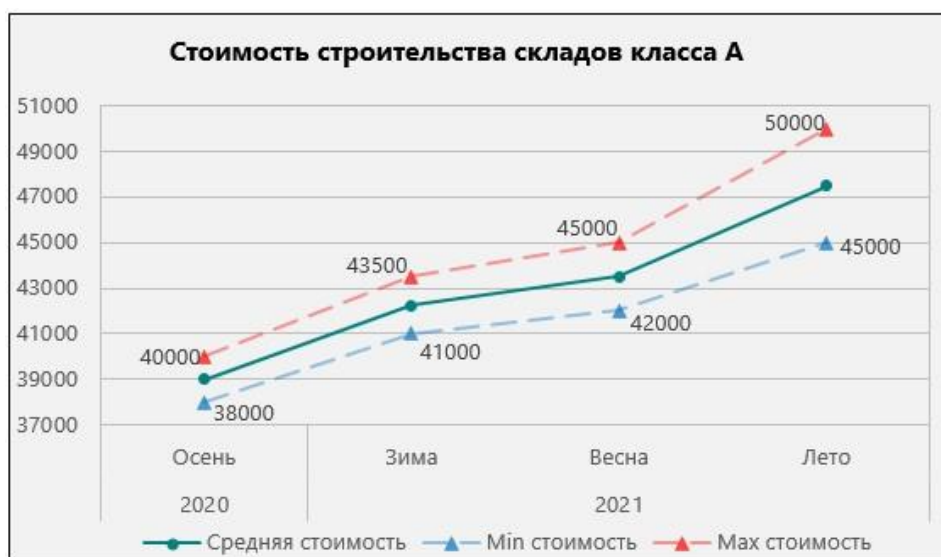


СЛУЦКАЯ И.А.
член Научно-методического совета РОО

СЛУЦКИЙ А.А.
зам. председателя комитета Союза СОО по научно-методическим вопросам оценочной деятельности

В таблице ниже приведены данные консалтинговых компаний о затратах на строительство производственно – складских объектов в Московском регионе и их динамике между первыми полугодиями 2020 и 2021 г.г. ¹

Источник информации	Удельные затраты на строительство производственно – складских объектов в Московском регионе, руб./кв.м., включая НДС		Рост за год
	Первое полугодие 2020	Первое полугодие 2021	
Knight Frank	38 000 – 40 0000	45 000 – 50 000	19 - 25%
Colliers			26%
Cushman & Wakefield	30 000	40 000	33%
JLL	25 000 – 28 000	35 000–38 000	35 – 40%



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Наши собственные данные, относящиеся к тому же периоду времени, позволили оценить наиболее вероятную величину удельных затрат на строительство современных качественных производственно – складских объектов (без учёта затрат

¹ Молоткова Д. (2021), Строительство складов подорожало вслед за ростом цен на стройматериалы Это грозит проблемами с запуском новых проектов и заключением договоров с клиентами, 13.09.2021, <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2021/09/13/886280-stroitelstvo-skladov> , Knight Frank (2021), Knight Frank: Стоимость материалов для строительства складов выросла на 33 – 55% с начала года, CRE, 13.09.2021, <https://cre.ru/analytics/84280>

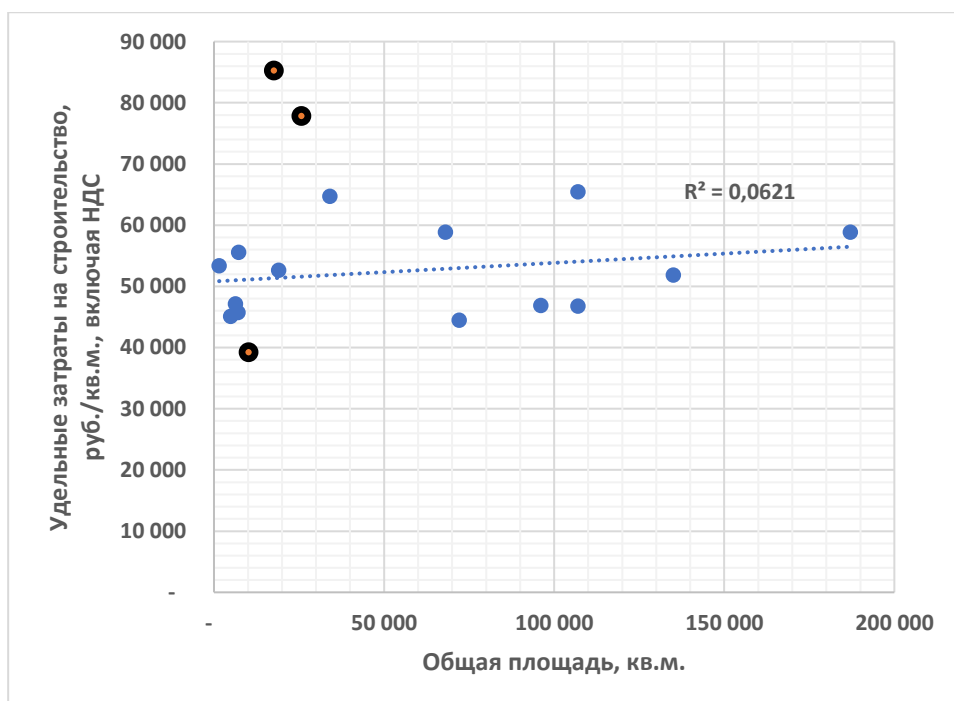
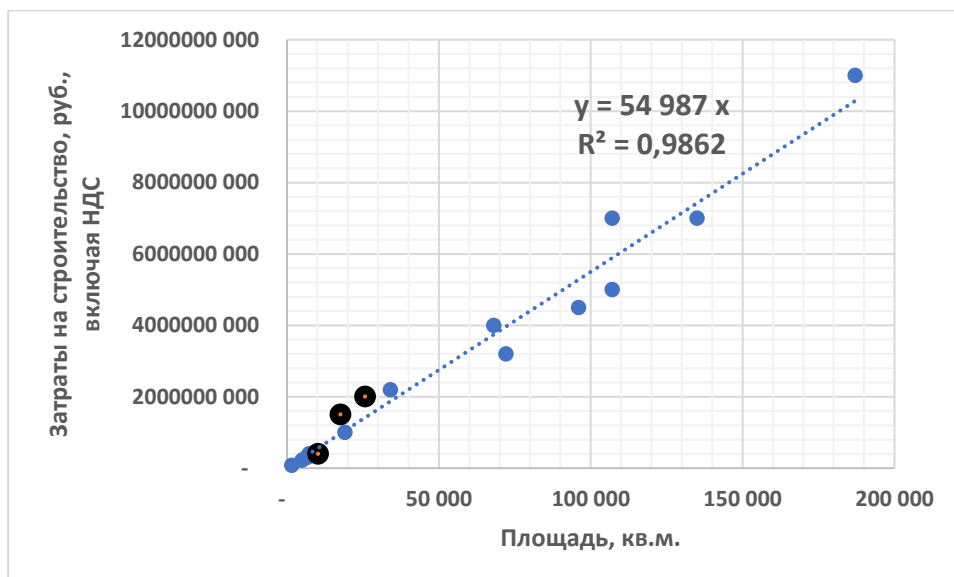
на приобретение прав на землю) величиной в 33 000 – 34 000 руб./кв.м., включая НДС ², что ниже величин, представленных выше.

Ниже мы приводим результаты мониторинга затрат на строительство современных высококачественных производственно – складских объектов, начинаемых строительством в конце 2021 года – первом квартале 2022 года.

Данные о затратах и удельных затратах на строительство приведены в таблице и двух графиках ниже.

	Регион	Описание	Общая площадь, кв.м.	Затраты на строительство, руб., включая НДС	Удельные затраты на строительство, руб./кв.м., включая НДС
1	Краснодар	производственно - складской комплекс	1 500	80 000 000	53 333
2	Московская обл.	складской комплекс	4 880	220 000 000	45 082
3	Московская обл.	производственно - складской комплекс	6 300	297 000 000	47 143
4	Московская обл.	складской комплекс	7 000	320 000 000	45 714
5	Московская обл.	производственный комплекс	7 200	400 000 000	55 556
6	Московская обл.	производственный комплекс	19 000	1 000 000 000	52 632
7	Московская обл.	производственный комплекс	34 000	2 200 000 000	64 706
8	Московская обл.	логопарк	72 000	3 200 000 000	44 444
9	Московская обл.	логопарк	68 000	4 000 000 000	58 824
10	Волгоград	логопарк класса А	98 000	4 500 000 000	45 918
11	Адыгея	логопарк	107 000	5 000 000 000	46 729
13	Московская обл.	складской комплекс класса А+	107 000	7 000 000 000	65 421
12	Ленинградская обл.	складской комплекс класса А+	135 000	7 000 000 000	51 852
14	Московская обл.	распределительный центр	187 000	11 000 000 000	58 824
Минимум					44 444
Максимум					65 421
Выбросы					
15	Московская обл.	производственно - складской комплекс	10 200	400 000 000	39 216
16	Ленинградская обл.	склад косметики	17 600	1 500 000 000	85 227
17	Московская обл.	склад сельхозпродукции	25 700	2 000 000 000	77 821

² Слущкий А.А., Слущкая И.А. (2021), Сравнительный подход к затратному подходу. Мониторинг затрат на строительство производственно складских объектов в первом полугодии 2021 года, Теория, методология и практика оценки, 28.07.2021, <http://tppo.ru/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-sravnitelnyj-podhod-k-zatratnomu-podходу-monitoring-zatrat-na-stroitelstvo-proizvodstvenno-skladskix-obektov-v-pervom-polugodii-2021-goda/>



Как следует из показанных графиков, за исключением трёх объектов, которые рассматривались нами, как выбросы, удельные затраты на строительство производственно – складских объектов на начало 2022 года лежат в довольно узком интервале, составляющем примерно +/- 20% от наиболее вероятного значения. Этот интервал показан в таблице ниже.

	Удельные затраты на строительство современных высококачественных производственно – складских объектов в начале 2022 года, руб./кв.м.	
	включая НДС	не включая НДС
Минимум	44 444	37 037
Наиболее вероятное	54 987	45 823
Максимум	65 421	54 518

Необходимо отметить, что в течение 2021 года имел место существенный рост удельных затрат, составляющий примерно 30%.

Источники информации (номера ссылок совпадают с нумерацией объектов в таблице)

1. В Краснодаре построят производственно-складской комплекс за 80 млн рублей, Эксперт Юг, 10.02.2022, <https://rostovnadonu.bezformata.com/listnews/krasnodare-postroyat-proizvodstvenno/102368674/>
2. Складской комплекс достроили в Долгопрудном, Арендатор.Ру, 23.12.2021, <https://www.arendator.ru/news/177868-skladskoj-kompleks-dostroili-v-dolgoprudnom/>
3. В Электрогорске появятся производство и склады компании «ЭКОлаб», Арендатор.Ру., 08.12.2021, <https://www.arendator.ru/news/177688-v-elektrogorske-poyavyatsya-proizvodstvo-i-sklady-kompaniiekolab/>
4. Новые склады появятся под Домодедово, Арендатор.Ру, 24.03.2022, <https://www.arendator.ru/news/178757-novye-sklady-poyavyatsya-pod-domodedovo/>
5. Реалитек начал проектировать два объекта в индустриальном парке «Демидов», rusdevelopers.ru, 03.03.2022 г., <https://rusdevelopers.ru/lenta-novostej/realitek-nachal-proektirovat-dva-obekta-v-industrialnom-parke-demidov>
6. Складской комплекс с офисами за 1 млрд рублей построят в ПНК парке Софьино, Арендатор.Ру, 04.02.2022, <https://www.arendator.ru/news/178294-skladskoj-kompleks-s-ofisami-za-1-mlrd-rublej-postroyat-v-pnk-parke-sofino/>
7. В городе Электросталь появится производственный комплекс, Арендатор.Ру, 01.03.2022, <https://www.arendator.ru/news/178549-v-gorode-elektrostal-poyavitsya-proizvodstvennyj-kompleks/>
8. Молоткова Д. (2021), ПНК Group построит для «Гала-центра» логопарк на 72 000 кв. м. Это будет одна из крупнейших сделок на складском рынке в этом году, Ведомости, 21.10.2021, <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2021/10/20/892232-pnk-group>
9. Fix Price договорился с ПНК. Fix Price купит у ПНК Group крупный логопарк в Домодедове, CRE, 20.01.2022, <https://cre.ru/news/85598>
10. Строительство логистического комплекса класса "А" Солнечный за 4,5 млрд руб., rusdevelopers.ru 15.02.2022 г., <https://rusdevelopers.ru/lenta-novostej/stroitelstvo-logisticheskogo-kompleksa-klassa-a-solnechnyi-za-4-5-mlrd-rub>
11. Строительство нового складского комплекса Озон Адыгея за 5 млрд руб., rusdevelopers.ru, 03.03.2022 г., <https://rusdevelopers.ru/lenta-novostej/stroitelstvo-novogo-skladskogo-kompleksa-ozon-adygeya-za-5-mlrd-rub>
12. В Ленобласти появится новый склад Озон за 7 млрд рублей, Коммерсантъ, 08.11.2021, <https://www.kommersant.ru/doc/5064005>
13. FM Logistic строит складской комплекс в Толбино за 7 млрд руб., rusdevelopers.ru, 06.10.2021 г., <https://rusdevelopers.ru/lenta-novostej/fm-logistic-stroit-skladskoi-kompleks-v-tolbino-za-7-mlrd-rub>
14. «ПНК парк Домодедово» нарастил почти 100 тыс. кв. м площадей, Арендатор.Ру,, 24.12.2021, <https://www.arendator.ru/news/177889-pnk-park-domodedovo-narastil-pochti-100-tys-kv-m-plocshadej/>

15. Под Рузой появится производство мебели со складом, Арендатор.Ру, 14.12.2021, <https://www.arendator.ru/news/177764-pod-ruzoj-poyavitsya-proizvodstvo-mebeli-so-skladom/>
16. Estel запасает косметику. Производитель обзаведется крупным складом в Петербурге, Коммерсантъ, 09.12.2021, <https://www.kommersant.ru/doc/5118714>
17. В Раменском построят склад сельхозпродукции, Арендатор.Ру, 09.12.2021, <https://www.arendator.ru/news/177709-v-ramenskom-postroyat-sklad-selhozprodukcii/>