

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ ПО НАПРАВЛЕНИЮ «ЛОГИСТИЧЕСКИЕ КОМПЛЕКСЫ» В РОССИИ ДО 2037 ГОДА

Алина Насырова
Ведущий маркетолог-консультант,
ООО «Агентство Маркет Гайд»

По данным цифровой платформы «Инвестиционные проекты»¹, на территории России по направлению «Логистические комплексы» в 2026–2037 гг. анонсировано 349 инвести-

ционных проектов на общую сумму свыше 1551,7 млрд руб., предполагающих строительство или реконструкцию площадью более 24,5 млн м² логистических объектов². В их число входят

крупные проекты для маркетплейсов (Wildberries, Ozon и т.д.) и небольшие объекты в несколько сотен квадратных метров для обеспечения внутренних потребностей частных компаний. Проекты находятся на различных стадиях реализации: планирования, предпроектной проработки, проектирования, модернизации, подготовки к строительству, непосредственно на стадии строительства.

Инвестиционные проекты в сегменте логистических комплексов заявлены во всех федеральных округах (ФО) России. На Центральный федеральный округ (ЦФО) приходится 35% всех проектов в стоимостном выражении, однако в количественном доля этого округа несколько меньше (30%), так как здесь инвестпроекты более капиталоемкие. В стоимостном выражении 19% проектов планируется реализовать в регионах Приволжского, и по 10% – на территориях Южного и Сибирского федеральных округов (рис. 1).

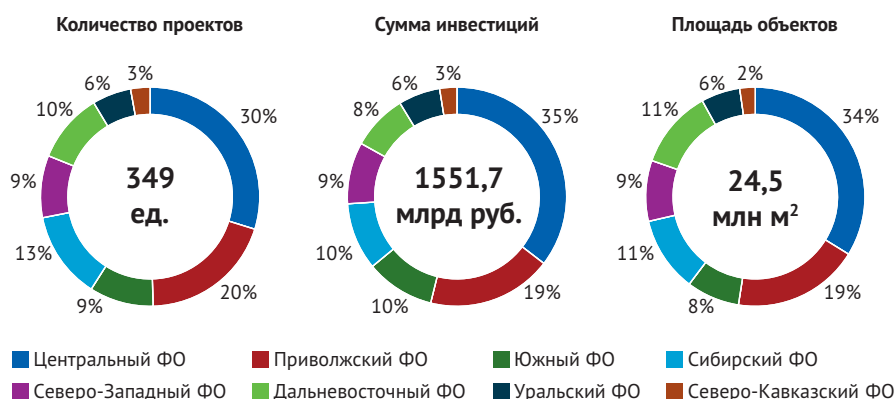


Рисунок 1. Структура инвестиционных проектов по направлению «Логистические комплексы» в разрезе федеральных округов в 2026–2037 гг., % от общего числа
Источники: цифровая платформа «Инвестиционные проекты», открытые данные, анализ ООО «Агентство Маркет Гайд»

¹ Электронный ресурс: URL: <https://investprojects.info>

² Без учета 40 инвестпроектов, данные относительно площади которых отсутствуют.

Согласно приведенным в табл. 1 и рис. 2 данным, средняя площадь, приходящаяся на один инвестиционный проект в России по направлению «Логистические комплексы», составляет порядка 79,4 тыс. м², а средний объем инвестиций оценивается порядка 4,4 млрд руб. При этом наиболее капиталоемкими по объективным причинам являются масштабные проекты, сконцентрированные в основном в Центральном федеральном округе (инвестиции на проект в среднем составляют порядка 5,3 млрд руб.), однако если рассматривать логистические инвестиционные проекты по регионам, входящим в ЦФО, наиболее высокие показатели относятся к Воронежской (14,1 млрд руб.) и Ивановской областям (10,0 млрд руб.), что связано с крупными логистическими проектами, запланированными к реализации на территории регионов. Например, в Новоусманском районе Воронежской области к 2029 г. планируется возведение логистического кластера на 700 тыс. м². В этом же регионе уже идет строительство агроиндустриального логистического парка «Среднедонской» на 100 тыс. м², окончание работ запланировано на 2027 г. В Ивановской области компания Wildberries к 2028 г. планирует построить логистический центр площадью более 200 тыс. м².

Наиболее высокие показатели по средней площади инвестпроектов отмечены в Уральском федеральном округе (УФО) – 87,8 тыс. м², что на 10,6% выше общероссийских показателей (79,4 тыс. м²), так как в этом округе небольшое количество не крупных проектов площадью менее 50 тыс. м². Например, в Сургуте к 2036 г. планируется построить пять транспортно-логистических комплексов общей площадью 155 тыс. м². В настоящее время в регионе идет строительство логистического комплекса площадью 324 тыс. м² рядом с аэропортом Кольцово (пуск запланирован на 2026 г.), помимо этого на территории УФО до 2031 г. ожидается строительство 5 логистических комплексов компании Wildberries совокупной площадью 637 тыс. м².

ЦФО, несмотря на бесспорное лидерство по общей площади логистических инвестпроектов (8291,2 тыс. м²), уступает УФО по средней площади логистических комплексов, поскольку, кроме масштабных логистических проектов, в ЦФО запланировано много небольших от частных компаний

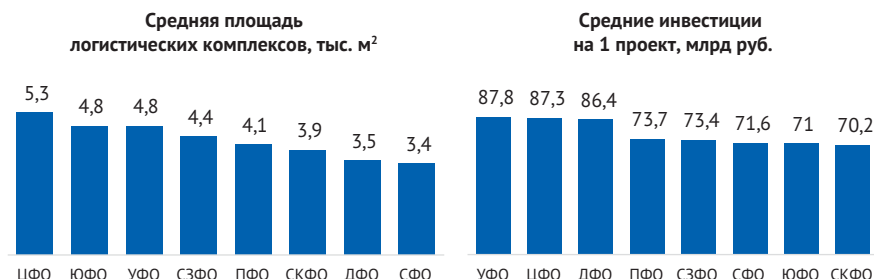


Рисунок 2. Средние показатели инвестиционных проектов по логистическим комплексам в разрезе федеральных округов, 2026–2037 гг.

Источники: цифровая платформа «Инвестиционные проекты», открытые данные, анализ ООО «Агентство Маркет Гайд»

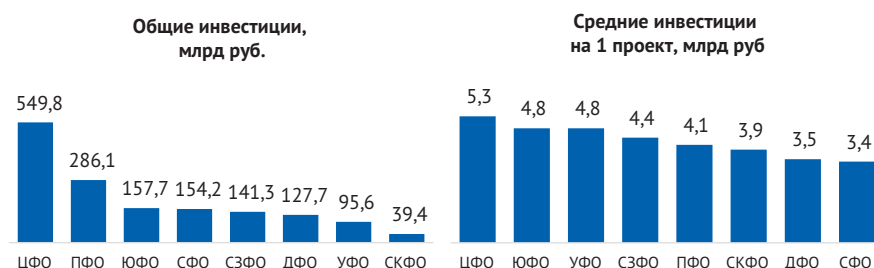


Рисунок 3. Инвестиции по федеральным округам, млрд руб. (по всем анонсированным проектам) в 2026–2037 гг.

Источники: цифровая платформа «Инвестиционные проекты», открытые данные, анализ ООО «Агентство Маркет Гайд»



Рисунок 4. Структура инвестиционных проектов по типу работ, 2026–2037 гг., % от общего числа

Источники: цифровая платформа «Инвестиционные проекты», открытые данные, анализ ООО «Агентство Маркет Гайд»

вблизи Москвы для удовлетворения внутренних потребностей.

Самый высокий уровень инвестиций в логистические комплексы в размере свыше 277,8 млрд руб. анонсирован в Московской области, что объясняется высокой концентрацией инвестпроектов в этом регионе – 62 (больше, чем в большинстве федеральных округов). При этом 183,3 млрд, или порядка 66%, от общего объема заявленных инвестиций по Московской области приходится на 12 масштабных проектов

площадью от 100 тыс. м² совокупной площадью более 3 млн м², или 75% от общей площади по Московской области (рис. 3).

В основном инвестиционные проекты по направлению «Логистические комплексы» в России связаны с возведением новых объектов (96–98%), на реконструкцию, модернизацию и расширение площадей приходится в совокупности менее 5% от всего объема логистических инвестпроектов (рис. 4).

Таблица 1.

Инвестиционные проекты на различных стадиях реализации по направлению «Логистические комплексы» по федеральным округам и регионам в 2026–2037 гг.

Источники: цифровая платформа «Инвестиционные проекты», открытые данные, анализ ООО «Агентство Маркет Гайд»

№	Федеральный округ / регион	Количество проектов	Общие инвестиции, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средние инвестиции на 1 проект, млрд руб.	Средняя площадь проекта, тыс. м ²
1	Центральный ФО					
	Владимирская область	2	6,9	126,5	3,5	63,3
	Воронежская область	4	56,5	866,3	14,1	216,6
	Ивановская область	1	10,0	220,0	10,0	220,0
	Калужская область	3	20,0	207,8	6,7	69,3
	Липецкая область	1	0,2	60,0	0,2	60,0
	Москва	22	127,1	2028,7	5,8	92,2
	Московская область	62	277,8	4061,1	4,5	73,8
	Смоленская область	3	21,2	370,0	7,1	185,0
	Тульская область	2	7,7	10,0	3,8	10,0
	Курская область	1	7,5	130,0	7,5	130,0
	Орловская область	1	7,5	100,0	7,5	100,0
	Рязанская область	1	6,9	104,0	6,9	104,0
	Ярославская область	1	0,5	6,8	0,5	6,8
	Итого по ЦФО	104	549,8	8291,2	5,3	87,3
2	Приволжский ФО					
	Башкортостан	17	78,1	1151,3	4,6	76,8
	Нижегородская область	12	36,3	564,5	3,0	56,4
	Оренбургская область	3	18,1	245,6	6,0	81,9
	Пермский край	9	19,4	453,5	2,2	50,4
	Татарстан	10	53,3	995,8	5,3	110,6
	Ульяновская область	2	1,7	33,0	0,9	16,5
	Чувашская Республика	1	8,0	н/д	8,0	н/д
	Саратовская область	4	34,8	478,0	8,7	119,5
	Пензенская область	3	20,5	202,0	6,8	67,3
	Удмуртская республика	4	13,0	422,0	3,3	105,5
	Кировская область	3	1,7	24,0	0,6	12,0
	Самарская область	1	1,2	1,5	1,2	1,5
	Итого по ПФО	69	286,1	4571,2	4,1	73,7
3	Южный ФО					
	Адыгея	6	72,6	861,3	12,1	172,3
	Краснодарский край	12	37,4	473,7	3,1	47,4
	Ростовская область	9	29,5	399,8	3,3	50,0
	ЛНР	1	10,0	100,0	10,0	100,0
	Волгоградская область	1	5,0	65,3	5,0	65,3
	Астраханская область	3	3,1	18,0	1,0	9,0
	Херсонская область	1	0,1	н/д	0,1	н/д

Продолжение табл. 1

№	Федеральный округ / регион	Количество проектов	Общие инвестиции, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средние инвестиции на 1 проект, млрд руб.	Средняя площадь проекта, тыс. м ²
	Итого по ЮФО	33	157,68	1918,1	4,8	71,0
4	Сибирский ФО					
	Красноярский край	9	60,6	1206,5	6,7	150,8
	Новосибирская область	11	27,5	445,8	2,5	44,6
	Томская область	1	1,5	20,0	1,5	20,0
	Иркутская область	9	24,9	475,0	2,8	67,9
	Алтайский край	3	14,5	161,0	4,8	53,7
	Кемеровская область	2	13,0	250,0	6,5	125,0
	Омская область	9	12,0	164,0	1,3	23,4
	Республика Хакасия	1	0,2	н/д	0,2	н/д
	Итого по СФО	45	154,2	2722,3	3,4	71,6
5	Северо-Западный ФО					
	Санкт-Петербург	14	45,7	506,0	3,3	36,1
	Ленинградская область	12	78,2	1295,9	6,5	108,0
	Вологодская область	3	10,8	247,0	3,6	123,5
	Калининградская область	2	6,5	154,0	3,3	77,0
	Республика Карелия	1	0,0	н/д	0,0	н/д
	Итого по СЗФО	32	141,3	2202,9	4,4	73,4
6	Дальневосточный ФО					
	Хабаровский край	14	47,4	751,4	3,4	57,8
	Амурская область	6	11,2	197,5	1,9	32,9
	Республика Бурятия	1	10,0	200,0	10,0	200,0
	Приморский край	5	20,3	325,0	4,1	81,3
	Забайкальский край	4	15,4	283,5	3,8	94,5
	Сахалинская область	1	10,0	40,0	10,0	40,0
	Саха / Якутия	2	6,5	42,0	3,2	21,0
	Еврейская автономная область	1	6,0	1000,0	6,0	1000,0
	Чукотский автономный округ	1	0,8	10,0	0,8	10,0
	Камчатский край	1	0,2	1,6	0,2	1,6
	Итого по ДФО	36	127,7	2851,1	3,5	86,4
7	Уральский ФО					
	Свердловская область	6	20,4	443,5	3,4	110,9
	Тюменская область	4	23,6	237,0	5,9	79,0
	Челябинская область	6	28,8	455,0	4,8	75,8
	ХМАО	3	21,5	270,0	7,2	90,0
	ЯНАО	1	1,3	н/д	1,3	н/д
	Итого по УФО	20	95,6	1405,5	4,8	87,8

Окончание табл. 1

№	Федеральный округ / регион	Количество проектов	Общие инвестиции, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м²	Средние инвестиции на 1 проект, млрд руб.	Средняя площадь проекта, тыс. м²
8	Северо-Кавказский ФО					
	Ставропольский край	3	1,4	31,0	0,5	15,5
	Республика Дагестан	5	16,0	170,8	3,2	42,7
	Северная Осетия – Алания	1	12,0	210,0	12,0	210,0
	Чеченская Республика	1	10,0	150,0	10,0	150,0
	Итого по СКФО	10	39,4	561,8	3,9	70,2
	Итого проектов	349	1551,7	24 524,0	4,4	79,4

Порядка 30% инвестиционных проектов по направлению «Логистические комплексы» в России находятся в стадии предпроектных проработок. Второе место занимают проекты в стадии планирования (14%) и 13% достигли стадии проектирования.

Однако если оценить в совокупности весь объем инвестпроектов, достигших непосредственно стадии реализации (нулевой цикл, строительство, внутренние и инженерные работы, отделочные работы), то они составят порядка 33% от всех рассмотренных инвестпроектов направления «Логистические комплексы» в России (рис. 5).

При рассмотрении структуры проектов направления «Логистические комплексы» в разрезе объема инве-

стиций по состоянию на 1 сентября 2025 г. заметно, что доля находящихся на стадии предпроектных проработок составляет уже менее четверти (24%) всех рассмотренных проектов, на проекты в стадиях планирования и проектирования приходится порядка 18 и 17% соответственно. Нередки случаи, когда стоимость инвестпроектов увеличивается в ходе реализации на любом из этапов, кроме того, регулярно анонсируются новые инвестпроекты, и структура направления может меняться (рис. 6). Совокупный объем площадей инвестпроектов в России, достигших стадии реализации (нулевой цикл, строительство, внутренние и инженерные работы, отделочные работы), составляет порядка

36% от всех рассмотренных инвестиционных проектов в рамках направления «Логистические комплексы» (рис. 7).

Поскольку новые инвестиционные проекты анонсируются регулярно и сроки реализации могут смещаться по различным причинам, возможно перераспределение объема их реализации по годам. К наиболее распространенным причинам можно отнести: недостаток финансирования, ожидание согласований по проекту, сложную экономическую обстановку, нестабильную геополитическую ситуацию и т.д. В настоящее время наибольшее количество проектов запланировано на 2026 г., порядка 31% (рис. 8).

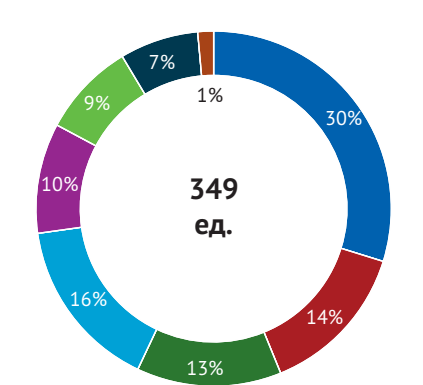
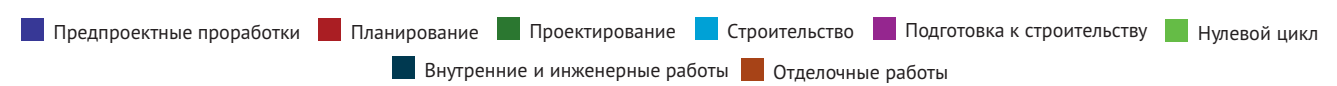


Рисунок 5. Структура инвестиций по стадиям реализации в 2026–2037 гг., ед.
Источники: цифровая платформа «Инвестиционные проекты», открытые данные, анализ ООО «Агентство Маркет Гайд»

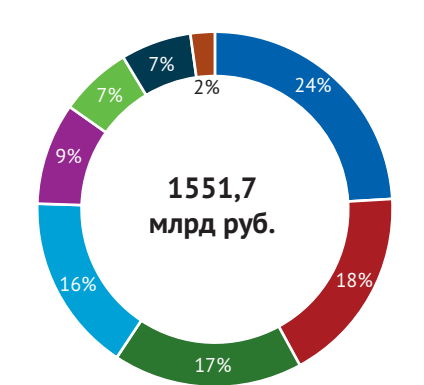


Рисунок 6. Структура инвестиций направления по стадиям реализации в 2026–2037 гг., млрд руб.
Источники: цифровая платформа «Инвестиционные проекты», открытые данные, анализ ООО «Агентство Маркет Гайд»

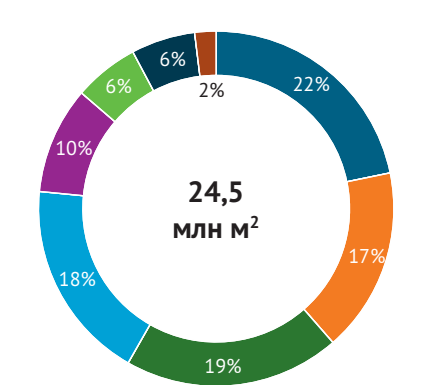


Рисунок 7. Структура инвестиций по стадиям реализации проектов в 2026–2037 гг., тыс. м²
Источники: цифровая платформа «Инвестиционные проекты», открытые данные, анализ ООО «Агентство Маркет Гайд»

Наибольшая доля реализации проектов по объему инвестиций приходится на 2027 (23%) и 2029 гг. (22%), что связано с заявленными сроками окончания по крупным проектам (рис. 9). Например, логистический кластер в Воронежской области (700 тыс. м² за 40 млрд руб. к 2029 г.), строительство нового логистического парка в Московской области (550 тыс. м² за 30 млрд руб. к 2029 г.), строительство логистического парка в республике Адыгея (500 тыс. м² за 33 млрд руб. к 2027 г.), строительство складского комплекса-гиганта в Московской области (460 тыс. м² за 30 млрд руб. к 2027 г.) и т.д.

Структура инвестиционных проектов направления «Логистические комплексы» в России по годам в разрезе объема инвестиций и площади схожа, так как наиболее масштабные проекты, влияющие на структуру отличаются значительной площадью и внушительными инвестициями (рис. 10). В структуре по масштабу наибольшая доля приходится на крупные проекты от 5 млрд руб. – 83% в стоимостном выражении и 79% по площади, при этом в количественном выражении наибольшую долю занимают средние проекты от 500 млн до 5 млрд руб. – 42% (рис. 11).

В разрезе видов собственности по количеству инвестпроектов логистических комплексов в России основная масса (порядка 92–97%) принадлежит частным лицам (рис. 12). Доля государственных компаний, предприятий с государственным и инвестпроектов с государственно-частным партнерством (ГЧП) занимает незначительную часть – от 3 до 8%. Бесспорным лидером в структуре по игрокам является компания Wildberries, доля совокупного объема ее инвестиций в рассматриваемый период составляет порядка 19% от всего объема рассмотренных инвестпроектов, а на долю площадей приходится порядка 20% (рис. 13). В основном компания Wildberries в сравнении с конкурентами строит более масштабные логистические комплексы, поэтому ее доля в количественном выражении составляет порядка 9% от всех запланированных инвестпроектов в период с 2026 по 2037 г.

Активное инвестирование в логистические комплексы, которое наблюдается в рассматриваемый период, способствует стабильному спросу и доходу из-за роста онлайн-торговли, повышению конкурентоспособности бизнеса

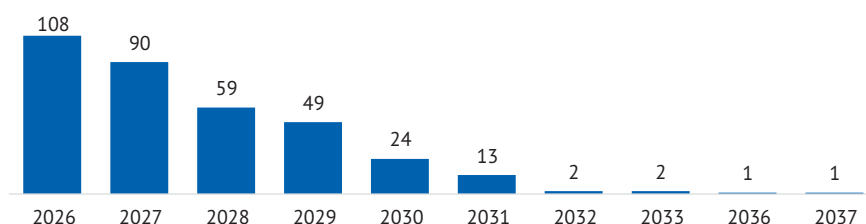


Рисунок 8. Структура инвестиционных проектов по срокам окончания реализации, 2026–2037 гг., ед.

Источники: цифровая платформа «Инвестиционные проекты», открытые данные, анализ ООО «Агентство Маркет Гайд»

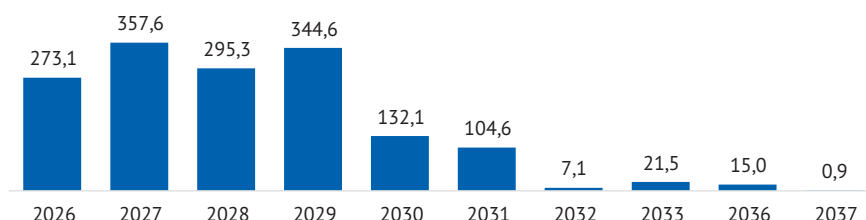


Рисунок 9. Структура инвестиционных проектов по срокам окончания реализации, 2026–2037 гг., млрд руб.

Источники: цифровая платформа «Инвестиционные проекты», открытые данные, анализ ООО «Агентство Маркет Гайд»

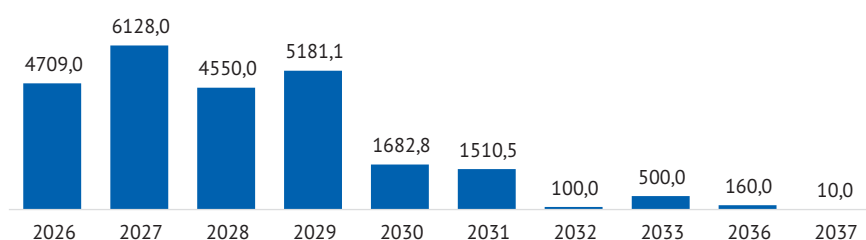


Рисунок 10. Структура инвестиционных проектов по срокам окончания реализации, 2026–2037 гг., тыс. м²

Источники: цифровая платформа «Инвестиционные проекты», открытые данные, анализ ООО «Агентство Маркет Гайд»

за счет оптимизации цепочек поставок, развитию международных торговых отношений, так как логистическое направление развивается комплексно. Например, на Дальнем Востоке появляются новые масштабные проекты логистических комплексов, способствующих увеличению товарооборота с Китаем. Появляются и локальные проекты, например логистические комплексы в Башкортостане, запланированные как совместные проекты с казахстанскими партнерами, или отдельные проекты по России в партнерстве с китайскими компаниями.

К ключевым тенденциям инвестиционных проектов по направлению «Логистические комплексы» в России можно отметить следующие:

- **Развитие крупных логистических комплексов для маркетплейсов.** Развитие технологий, санкционное дав-

ление и изменение потребительских привычек привели к росту внутреннего рынка электронной коммерции, что спровоцировало рост интереса инвесторов к логистическим комплексам. В последние годы ключевые игроки в секторе электронной коммерции активно возводят логистические и распределительные центры для оптимизации цепочек поставок. Судя по запланированным инвестпроектам, тренд будет актуальным до 2037 г.

- **Развитие масштабных логистических комплексов в регионах.** Москва, Московская область и Санкт-Петербург лидируют по объему складских площадей и продолжают активно наращивать объемы, однако инвесторы видят необходимость развития складских хабов и в менее крупных регионах. С не-

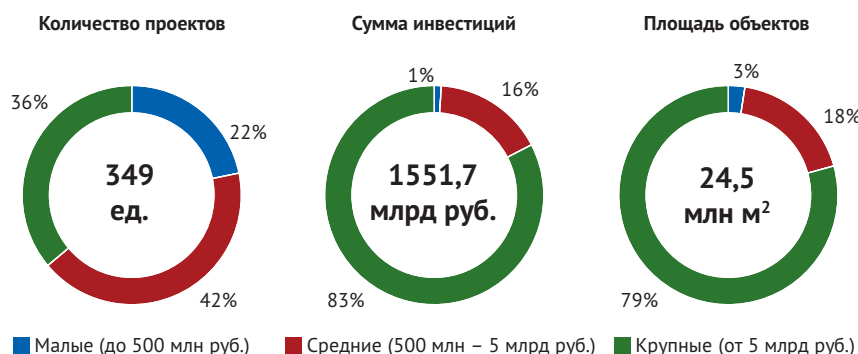


Рисунок 11. Структура инвестиционных проектов по масштабу, 2026–2037 гг., % от общего числа

Источники: цифровая платформа «Инвестиционные проекты», открытые данные, анализ ООО «Агентство Маркет Гайд»

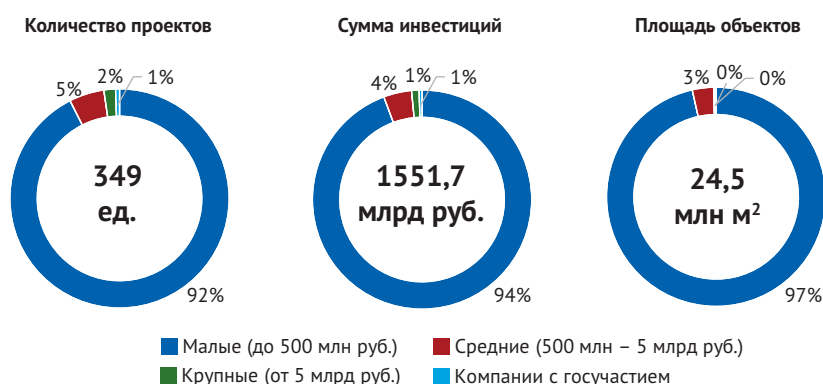


Рисунок 12. Структура инвестиционных проектов по виду собственности, 2026–2037 гг., % от общего числа

Источники: цифровая платформа «Инвестиционные проекты», открытые данные, анализ ООО «Агентство Маркет Гайд»

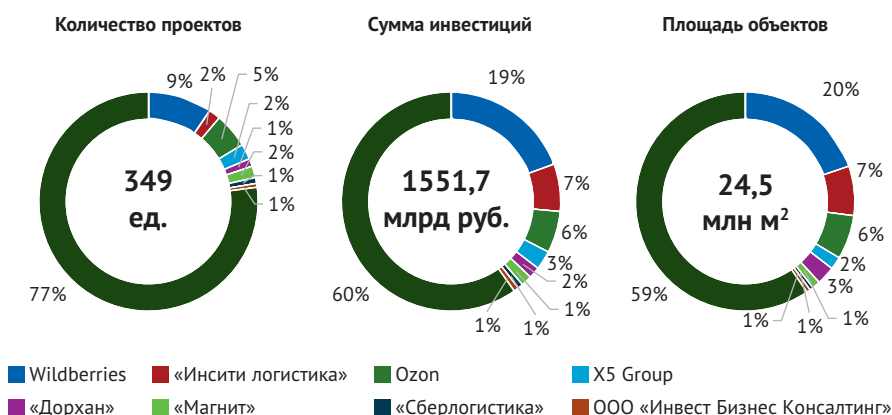


Рисунок 13. Структура инвестиционных проектов по игрокам, 2026–2037 гг., % от общего числа

Источники: цифровая платформа «Инвестиционные проекты», открытые данные, анализ ООО «Агентство Маркет Гайд»

обходимостью сокращения времени доставки до конечного потребителя сталкиваются не только представители электронной коммерции (Wildberries, Ozon, «Яндекс Маркет», «Ламода» и др.), но и федеральные

торговые сети («Магнит», X5 Group, «Лемана Про», «Спортмастер»), а также крупные производители различных товаров – продуктов питания, отделочных и стройматериалов, текстильных изделий и обуви, сельхоз-

продукции. Крупные региональные логистические комплексы позволят снизить издержки и повысить оперативность доставки.

- **Развитие технологий хранения.** Санкционное давление и изменение логистических цепочек повлияли на рост фармацевтического и агропромышленного секторов в России, что отразилось на повышении спроса на температурные склады и помещения с особым режимом хранения.
- **Развитие мультимодальных перевозок.** Перераспределение логистических потоков на Восток отражается на мультимодальных перевозках. Например, развитие логистических цепей через Казахстан и Китай, которое сейчас можно наблюдать, обретают ключевое значение для внешнеэкономической деятельности России.
- **Комплексное развитие логистических проектов на Дальнем Востоке.** Перенаправление логистических потоков через Казахстан и Китай также отражается на потребности в новых проектах для оптимизации цепочек поставок и развития международных торговых отношений. В связи с этим на Дальнем Востоке появляются новые логистические комплексы и локальные проекты в регионах, возводимые совместно с казахстанскими и китайскими партнерами.
- **Доля государственного участия в проектах по возведению логистических комплексов незначительна** – в совокупности менее 10%. В основном в России в логистические комплексы инвестируют частные компании.
- **Более трети инвестиционных проектов по направлению «Логистические комплексы» в России до 2037 г. приходится на активную стадию реализации.** По площади весь совокупный объем инвестпроектов, достигших непосредственно активной стадии реализации (нулевой цикл, строительство, внутренние и инженерные работы, отделочные работы), составляет порядка 36%.
- **До 2037 г. основная доля инвестпроектов по логистике относится к крупным проектам.** В структуре по масштабу наибольшая доля приходится на проекты от 5 млрд руб. – 83% в стоимостном и 79% по площади, при этом в количественном выражении наибольшую долю занимают средние проекты от 500 млн до 5 млрд руб. – 42%.