

УДК 332.72

DOI: 10.25806/uu-6519

ТРАНСФОРМАЦИЯ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В УСЛОВИЯХ САНКЦИЙ И РОСТА ЭЛЕКТРОННОЙ КОММЕРЦИИ

¹А.Ю. Быстрицкая, ²Н.Б. Максимов, ³Е.А. Киселева

¹ Курский государственный университет, Курск, e-mail: anet46bystr@mail.ru, ORCID: 0000-0002-0266-0163

² Курский государственный университет, Курск, e-mail: nikita69macs@yandex.ru

³ Курский государственный университет, Курск, e-mail: ela.kiseleva.03@mail.ru

Аннотация. Статья посвящена анализу современного состояния и тенденций развития рынка складской недвижимости в России в условиях структурной трансформации экономики, санкционных ограничений и экспансии электронной коммерции. Цель исследования — выявить основные этапы динамики рынка за 2021–2025 гг., оценить региональные сдвиги и структурные изменения (форматы BTS, Light Industrial). Методологической базой послужил статистический и сравнительный анализ данных ведущих консалтинговых компаний. Показано, что рынок прошел полный цикл от спада (2021–2022) через взрывной рост спроса (2023) к фазе коррекции с рекордным вводом и снижением спроса (2024–2025); установлено, что регионы (вне Московской и Санкт-Петербургской агломераций) стали основным драйвером нового строительства — их доля в общероссийском вводе достигла 60% к 2025 г.; выявлено доминирование формата BTS (более 70% в регионах) и быстрое развитие сегмента Light Industrial. Научная новизна заключается в авторской периодизации полного цикла развития рынка складской недвижимости и количественной оценке смещения спроса и предложения в регионы. Практическая значимость состоит в том, что результаты могут быть использованы девелоперами, инвесторами и органами регионального управления для обоснования инвестиционных решений и разработки логистической политики.

Ключевые слова: рынок складской недвижимости, электронная коммерция (ecommerce), маркетплейсы, санкции, региональная экспансия, складская логистика, BTS (buildtosuit), Light Industrial.

TRANSFORMATION OF THE RUSSIAN WAREHOUSE REAL ESTATE MARKET AMIDST SANCTIONS AND THE GROWTH OF E-COMMERCE

¹A.Yu. Bystritskaya, ²N.B. Maksimov, ³E.A. Kiseleva

¹ Kursk State University, Kursk, e-mail: anet46bystr@mail.ru, ORCID: 0000-0002-0266-0163

² Kursk State University, Kursk, e-mail: nikita69macs@yandex.ru

³ Kursk State University, Kursk, e-mail: ela.kiseleva.03@mail.ru

Abstract. The article analyzes the current state and development trends of the warehouse real estate market in Russia amid structural economic transformation, sanctions, and the expansion of ecommerce. The aim of the study is to identify the main stages of market dynamics for 2021–2025, assess regional shifts and structural changes (BTS, Light Industrial formats). The methodological basis is statistical and comparative analysis of data from leading consulting companies. It is shown that the market has gone through a full cycle from decline (2021–2022) through explosive demand growth (2023) to a correction phase with record supply and falling demand (2024–2025); regions (outside Moscow and St. Petersburg agglomerations) have become the main driver of new construction — their share in the total Russian commissioning reached 60% by 2025; the dominance of the BTS format (over 70% in the regions) and the rapid development of the Light Industrial segment are revealed. The scientific novelty lies in the author's periodization of the full development cycle of the warehouse real estate market and a quantitative assessment of the shift of demand and supply to the regions. The practical significance is that the results can be used by developers, investors, and regional authorities to substantiate investment decisions and develop logistics policy.

Keywords: warehouse real estate market, electronic commerce (ecommerce), marketplaces, sanctions, regional expansion, warehouse logistics, BTS (buildtosuit), Light Industrial.

Дата поступления статьи в редакцию: 05.08.2026

Дата принятия статьи в печать: 28.09.2026

Введение

Российский рынок складской недвижимости переживает глубокую структурную трансформацию, которая вызвана действием ряда факторов: изменением макроэкономической конъюнктуры, региональными различиями в устройстве логистических систем, активным ростом электронной коммерции, а также объективной необходимостью обновления складской инфраструктуры.

Быстрый рост онлайн-торговли и растущая конкуренция выводят на первый план вопросы оптимизации складских операций. Эффективная организация складской логистики — критически важное условие бесперебойной работы предприятий, что придает изучению складской недвижимости особую актуальность. Рынок складской недвижимости и организация логистической инфраструктуры приобретают стратегическое значение для обеспечения стабильности производственных цепочек и качества обслуживания покупателей.

За последние годы российский рынок складской недвижимости претерпел значительную трансформацию. Если ранее его развитие определялось преимущественно деятельностью международных логистических операторов и крупных розничных сетей, то сегодня главным драйвером роста стал сектор электронной коммерции. Бурное развитие маркетплейсов (Wildberries, Ozon, «Яндекс.Маркет» и др.) привело к взрывному росту спроса на качественные складские площади, особенно большой площади (формат «big box»), и стимулировало переход от аренды к строительству собственных комплексов. Дополнительным импульсом послужила программа комплексного развития территорий, стимулирующая вынос складов за пределы крупных городов.

Одновременно с этим антироссийские санкции, введённые в 2022 году, кардинально изменили логистические цепочки. Уход западных перевозчиков, дефицит контейнеров и фитинговых платформ, разрыв традиционных маршрутов поставок потребовали оперативной перестройки логистики на всех уровнях — микро-, мезо- и макроуровнях. Российские компании вынуждены искать альтернативных поставщиков, осваивать новые транспортные коридоры, усиливать сотрудничество со странами Азии. Эти вызовы, с одной стороны, создали серьёзные проблемы (рост издержек, дефицит подвижного состава), а с другой — открыли возможности для развития отечественных логистических провайдеров и импортозамещения.

Важной тенденцией последних лет стала региональная экспансия складской инфраструктуры. Если ранее основная доля качественных складов (более 50%) концентрировалась в Московском регионе, то сегодня всё больше объектов вводится в Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Новосибирске, Казани, Краснодаре, Ростове-на-Дону, а также в городах с населением более 250 тыс. человек. Это обусловлено стремлением маркетплейсов и розничных сетей сократить сроки доставки и приблизить логистику к потребителю.

С количественным ростом рынка складской недвижимости отмечается его и качественная модернизация. Происходит внедрение искусственного интеллекта, активное использование систем управления складом, роботизированных комплексов, технологии Big Data и электронного обмена данными.

Однако, несмотря на количественные и качественные изменения, рынок складской недвижимости сталкивается с системными проблемами: дефицит качественных складских площадей, высокие арендные ставки, удорожание строительства, нехватка крупных девелоперов в регионах, а также дефицит квалифицированных кадров в области информационных технологий и логистики.

Вместе с тем, по прогнозам, в 2025 году ожидается рекордный ввод складских площадей — порядка 7,2 млн кв. м по России, что должно смягчить дефицит и стабилизировать рынок. Дальнейшее развитие будет определяться взаимодействием трёх основных групп игроков: маркетплейсов, многоканальных ритейлеров и логистических провайдеров (3PL-операторов). Каждая из этих групп предъявляет специфические требования к складам, что формирует многогранную структуру спроса.

Таким образом, комплексное исследование современного состояния, тенденций и перспектив рынка складской недвижимости в России является не только актуальной научной задачей, но и практической необходимостью для выработки эффективных управленческих решений, инвестиционных стратегий и государственной политики в сфере логистики и регионального развития.

Материал и методы исследования

Информационная база исследования включает статистические и аналитические данные ведущих российских консалтинговых компаний в сфере недвижимости, публичные отчеты о складских зданиях и сооружениях в разрезе регионов РФ, научные публикации российских авторов по теме складской недвижимости, логистики и региональной экономики.

Временной период исследования охватывает 2021–2025 гг. включительно, что позволяет проследить динамику до и после введения массированных санкций 2022 г., а также в период активной экспансии электронной коммерции.

Методы исследования: статистический анализ, сравнительный анализ, табличный и графический методы, контент-анализ научной литературы и отраслевых обзоров.

Результаты исследования

Ключевые исследования в сегменте складской недвижимости России сегодня фокусируются на основных трендах, формирующих рынок в условиях текущих социально-экономических вызовов — роста e-commerce и санкций.

Большинство авторов сходятся в том, что рынок складской недвижимости в России активно развивается под влиянием роста электронной коммерции [1, 5, 6, 8].

Макушин М.А [7] отмечает, что рынок складской недвижимости в России прошёл путь от столичных центров к крупным городам, а сейчас под влиянием e-commerce начинает охватывать средние города (от 250 тыс. чел.).

Блинов А.О., Кондратенко И.С. [2] поддерживают мнение, что рынок складской недвижимости в России активно развивается под влиянием роста электронной коммерции, цифровизации и изменений в логистических цепочках. При этом сохраняется дефицит качественных складов, особенно в регионах-миллионниках.

Особое влияние на развитие рынка складской недвижимости оказали санкции. Так, Бондарева М.В. и Первак Д.А. [3] в своей статье отмечают, что происходит трансформация рынка складской недвижимости как под влиянием внешних факторов, таких как санкции и девальвация рубля, так и под влиянием внутренних факторов, таких как рост e-commerce, высокая ключевая ставка.

Третьяченко Т.В. и Позднухова Д.С. [10] предполагают, что цифровая трансформация складской логистики — неотъемлемое условие конкурентоспособности компаний. Внедрение искусственного интеллекта, роботизации, lowcode-платформ и систем управления складами (WMS) позволяет снижать затраты.

В статье Власенко М. Н. [4] отмечается, что, несмотря на санкции, российский рынок складской недвижимости продолжает активно расти. Отмечается трансформация бизнес-моделей, происходит бурный рост e-commerce.

Холмовский С.Г. [11] отметил, что российские маркетплейсы за последние годы превратились в ключевых игроков рынка складской недвижимости, одновременно выступая крупнейшими арендаторами, заказчиками нового строительства и полноценными девелоперами.

Также отмечается формирование новой ниши складов — склады формата light industrial, которые активно строятся и пользуются высоким спросом. Рост маркетплейсов обеспечил спрос на крупные склады, но, в то же время косвенно создал спрос на небольшие склады для продавцов и служб доставки [12].

За пять лет совокупный объём качественного складского предложения в России вырос на 58% — с 35,2 до 55,6 млн кв. м. При этом темпы прироста сильно различаются по регионам: +37,9% — Москва и Московская область; +79,9% — Санкт-Петербург и Ленинградская область; +87% — регионы РФ (табл. 1).

Рынок складской недвижимости активно растёт, но драйвером роста выступают регионы, которые наращивают предложение вдвое быстрее Московского региона. Москва перестала быть доминирующим центром складской инфраструктуры. Регионы «оттягивают» на себя всё большую долю нового строительства, приближаясь к 40% общероссийского объёма.

Драйвером роста стала экспансия маркетплейсов и розничных сетей. Так, в 2022–2023 гг. они начали массовое строительство распределительных центров (РЦ) по всей стране, чтобы сократить сроки доставки и покрыть все федеральные округа. Данные проекты чаще всего реализуются в формате BTS (build-to-suit) (строительство «под ключ» под требования конкретного клиента) на территориях с низкой стоимостью земли и льготными условиями (промпарки, ОЭЗ).

Таблица 1

Объем готового предложения, млн. кв. м [9]

Регион	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	Изменение, 2025 г к. 2021 г., в %
ВСЕГО	35,2	37,9	40,9	47,1	55,6	58,0
Москва и Московская область	20,1	21,7	23,2	25,0	27,7	37,9
Санкт-Петербург и Ленинградская область	3,6	4	4,4	5,7	6,4	76,9
Регионы	11,5	12,2	13,3	16,4	21,6	87,0

Еще одна причина – дефицит свободных земельных участков под крупные складские комплексы на расстоянии от 30–50 км МКАД: высокая стоимость земли и строительства – рентабельность новых проектов в Москве ниже, чем в регионах; пробки и ужесточение нормативов (например, по экологии и движению грузового транспорта).

Таблица 2

Объем ввода, млн. кв. м [9]

Показатель/регион	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	Изменение, 2025 г к. 2021 г., в %
Объем ввода, млн. кв. м	3,0	2,7	2,9	4,2	7,0	131,6
Москва и Московская область	1,7	1,7	1,4	1,5	2,2	28,0
Санкт-Петербург и Ленинградская область	0,2	0,4	0,4	0,8	0,5	231,5
Регионы	1,1	0,6	1,1	2,0	4,2	279,7

За пять лет совокупный годовой ввод складской недвижимости в России вырос более чем в 2,3 раза – с 3,0 до 7,0 млн кв. м (+131,6%). Однако динамика сильно различается по регионам: +28% – Москва и Московская область; +231,5% – Санкт-Петербург и Ленинградская область; +279,7% – регионы РФ.

Локомотивом строительного бума стали регионы России. В 2025 году на них пришлось 60% всего ввода (4,2 из 7,0 млн кв. м), тогда как в 2021 году их доля составляла лишь 37%. В 2025 году относительно 2024 года объем ввода по стране вырос на 66,7%. Рекордный рост показали регионы – 4,2 млн кв. м (рост в 2,1 раза к 2024 г.), что обусловлено массовым открытием РЦ Ozon, Wildberries и X5 Group по всей стране. В Санкт-Петербурге и Ленинградской области отмечено снижение до 0,5 млн кв. м. Основная причина – основные проекты завершены, новые только начинаются.

Таблица 3

Объем спроса, млн. кв. м [9]

Показатель/регион	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	Изменение, 2025 г к. 2021 г., в %
ВСЕГО	4,3	2,4	6,5	5,3	3,3	-24,0
Москва	2,5	1,4	3,3	2,9	1,9	-24,5
Санкт-Петербург	0,6	0,3	1,0	0,4	0,4	-41,6
Регионы	1,2	0,7	2,3	2,1	1,0	-13,7

За пять лет совокупный годовой спрос (сделки аренды и продажи) снизился на 24% – с 4,3 до 3,3 млн кв. м. Однако динамика была нелинейной: наблюдался резкий спад (2022 г.),

затем взрывной рост до исторического максимума (2023 г.), после чего последовало двухлетнее охлаждение.

Рынок прошёл полный цикл — от глубокой депрессии (2022) через «бум» (2023) к фазе жёсткой коррекции (2024–2025). Регионы оказались наиболее устойчивыми (падение всего на 13,7% за пять лет), а Санкт-Петербург — самым волатильным.

Таким образом, за исследуемый период (2021–2025 гг.) рынок складской недвижимости России прошел полный цикл развития.

На основе данных за 2021–2025 гг. можно чётко выделить эти этапы применительно к российскому рынку.

Фаза 1: Спад и стагнация (2021–2022 гг.)

Отмечено замедление роста предложения (с 35,2 до 37,9 млн кв. м — всего +8% за два года). Ввод сократился с 3,0 до 2,7 млн кв. м. Спрос резко снижается: с 4,3 до 2,4 млн кв. м (–44%). Арендаторы замораживают расширение из-за пандемийных ограничений и начала геополитического кризиса 2022 г. Рынок складской недвижимости столкнулся с дефицитом спроса.

Фаза 2: Оживление и взрывной рост спроса (2023 г.)

Происходит реализация отложенного спроса, накопленного в 2022 году. Бурный рост электронной коммерции (Ozon, Wildberries). Происходит адаптация логистики к новым цепочкам поставок. Спрос вырос до 6,5 млн кв. м — исторический рекорд (+170% за год). Ввод составляет 2,9 млн кв. м. Возникает колоссальный разрыв между спросом и новым предложением. Спрос многократно превышает предложение, девелоперы не успевают строить.

Фаза 3: Пик дефицита и переход к перенасыщению (2024 г.)

Ввод резко увеличивается до 4,2 млн кв. м (за счёт завершения крупных BTS-проектов маркетплейсов). Спрос начинает снижаться (5,3 млн кв. м), но всё ещё превышает ввод. Девелоперы переключаются со спекулятивного строительства на BTS (52% от всего ввода). Высокая ключевая ставка (до 21% годовых) начинает охлаждать инвестиционную активность.

Фаза 4: Коррекция — избыток предложения и снижение ставок (2025 г.)

Ввод достигает абсолютного рекорда — 7,0 млн кв. м (в 2,4 раза больше, чем в 2022 г.). Спрос обрушивается до 3,3 млн кв. м (–38% за год). Разрыв «ввод — спрос» становится критическим: 7,0 vs 3,3. Насыщение потребностей маркетплейсов — они завершили строительство основных РЦ и оптимизируют площади. Высокая ключевая ставка (среднегодовая ~17–21%) сделала аренду и кредиты недоступными для малого и среднего бизнеса. Девелоперы вывели на рынок огромные объёмы спекулятивных площадей, которые не нашли спроса.

Таблица 4

Структура ввода по типу строительства, в % [9]

	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.
Москва и Московская область					
Спекулятивное	37	33	56	41	63
BTS/Собственное	63	47	44	59	37
Санкт-Петербург и Ленинградская область					
Спекулятивное	58	87	50	77	29
BTS/Собственное	42	13	50	23	71
Регионы России					
Спекулятивное	46	27	35	17	29
BTS/Собственное	54	73	65	83	71

Рынок в целом устойчиво движется в сторону BTS и собственного строительства. С 2024 года доля строительства под заказчика устойчиво превышает 55%, что связано с высокими ставками, дефицитом качественных спекулятивных площадей и требованием крупных арендаторов (маркетплейсы, ретейл) к индивидуальным решениям.

За исследуемый период в регионах произошло изменение структуры ввода по типу строительства. BTS — доминирующая модель в регионах (71–83% с 2022 г.), так как девелоперы там избегают спекулятивных рисков. В 2025 году отмечено снижение BTS и собственного строительства на 12 п.п., основной причиной стало охлаждение темпов региональной экспансии онлайн-ритейлеров, обусловленное как общей макроэкономической, так и отраслевой конъюнктурой.

Рынок помещений формата Light Industrial подтвердил статус одного из наиболее динамичных сегментов коммерческой недвижимости. Склад формата Light Industrial — это не просто склад, а современный производственно-складской комплекс, разделенный на небольшие автономные блоки. Он создан специально для малого и среднего бизнеса (МСБ), которому не нужны огромные заводские цеха, но требуются качественные условия, которых нет в старых ангарах (табл. 5).

Совокупный объем готового качественного предложения за год вырос на 72%, превысив отметку в 1 млн кв. м и достигнув 1,4 млн кв. м, при этом 80% фонда сконцентрировано в Москве и Московской области.

Таблица 5

Динамика предложения складов формата Light Industrial, тыс.кв. м [9]

Показатель/регион	2023 г.	2024 г.	2025 г.
Объем готового предложения, тыс. кв. м	444	763	1 389
Москва и Московская область	362	649	1 118
Санкт-Петербург и Ленинградская область	82	76	84
Регионы	0	38	187

В 2024 г. впервые был отмечен ввод блоков формата Light Industrial на региональном рынке, в таких городах, как Ярославль (8,9 тыс. кв. м) и Краснодар (29,5 тыс. кв. м). А в 2025 году по сравнению с 2024 годом рост составил почти 5 раз.

Заключение

Рынок складской недвижимости в России находится в фазе активного роста и трансформации, вызванной структурной перестройкой экономики, развитием электронной коммерции и геополитическими изменениями. Основной драйвер развития — это бурный рост электронной коммерции. Маркетплейсы стали ключевыми игроками, формирующими спрос. Они арендуют и строят огромные складские комплексы, что привело к рекордным объемам ввода новых площадей и смене структуры спроса.

В то же время, отмечается дефицит качественных складских помещений и рост ставок аренды. Уровень вакантности на рынке крайне низок (в ряде регионов 0,5–1,5%), что в условиях высокого спроса провоцирует значительный рост арендных ставок (до 2024 г.).

Происходит региональная экспансия и смещение фокуса с Москвы и Санкт-Петербурга. Если ранее рынок был сконцентрирован в Московском и Санкт-Петербургском регионах (до 60–70%), то сейчас строительство и спрос активно смещаются в регионы. Растут логистические хабы в Екатеринбурге, Новосибирске, Казани, Краснодаре, Ростове-на-Дону и городах-миллионниках.

Отмечен рост популярности новых форматов складов, таких как Built-to-Suit (BTS) (строительство «под ключ» под требования конкретного клиента (особенно маркетплейсов и крупных ритейлеров)), Light Industrial: складские помещения, совмещающие функции производства, хранения и офиса/торговли, ориентированные на малый и средний бизнес; Darkstore (дарк-сторы): специализированные склады для онлайн-торговли, расположенные в черте города для быстрой доставки.

Происходит активная цифровая трансформация и внедрение инноваций. Склады перестают быть просто местами хранения. Внедряются системы управления складом (WMS), роботизация, искусственный интеллект для прогнозирования, «цифровые двойники», low-code-платформы, что позволяет оптимизировать процессы и снижать издержки.

Литература

1. Андросов А.В., Блудчий В.А., Пупенцова С.В. Влияние электронной коммерции на инвестиционную привлекательность складской недвижимости Экономика Северо-Запада: проблемы и перспективы развития. 2025. № 1(80). С. 91-99. DOI: 10.52897/2411-4588-2025-1-91-99 EDN: MOCUZO/
2. Блинов А.О., Кондратенко И.С. Современное состояние складской недвижимости в России// Экономические исследования и разработки. 2024. № 12. С. 130-137. EDN: IENQMW/
3. Бондарева М.В., Первак Д.А. Современные тенденции развития рынка складской недвижимости // Вестник евразийской науки. 2025. Т. 17. № S1. EDN: UNIFPG/
4. Власенко М. Н. Развитие рынка складской недвижимости: текущее состояние и ключевые тренды// Экономика и бизнес: теория и практика. 2025. № 2-1(120). С. 32-35. DOI: 10.24412/2411-0450-2025-2-1-32-35 EDN: HZYHVK/
5. Гнесь А.В. Особенности управления логистическими издержками в микро, мезо- и макрологистических системах в условиях антироссийских санкций // Modern Economy Success. 2025. № 1. С. 207-212. DOI: 10.58224/2500-3747-2025-1-207-212 EDN: MSQUEN/
6. Кавсаров Т.Р. Перспективы развития торгово-логистической инфраструктуры российских маркетплейсов // Экономика устойчивого развития. 2025. № 1(61). С. 315-318
7. Макушин М.А. Пространственное развитие рынка складской недвижимости в России: e-commerce против классического ритейла //Региональные исследования. 2024. № 4(86). С. 38-48. DOI: 10.5922/1994-5280-2024-4-3 EDN: MDMRGX.
8. Масликова В.С., Поршина К.А., Коновалова В.Т. Современные складские решения для повышения эффективности логистики интернет-торговли // Вестник евразийской науки. 2025. Т. 17. № S2. EDN: ZNLMWC.
9. Складская недвижимость. [Электронный ресурс]. URL: <https://nikoliers.ru/analytics/> (дата обращения: 11.07.2026).
10. Третьяченко Т.В., Позднухов Д.С. Современные инновационные технологии и перспективы их внедрения в отечественную складскую логистику // Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). 2025. Т. 32, № 1(89). С. 151-165. DOI: 10.54220/v.rsue.1991-0533.2025.89.1.015 EDN: CQFXIM.
11. Холмовский С.Г. Особенности развития российского рынка складской недвижимости для логистических провайдеров//Региональная и отраслевая экономика.2025. № 2. С. 160-167. DOI: 10.47576/2949-1916.2025.2.2.023 EDN: CBYIAG.
12. Холмовский С.Г. Российский рынок складов light industrial и подходы к их классификации // Вестник Астраханского государственного технического университета. Серия: Экономика. 2025. № 1. С. 92-99. DOI: 10.24143/2073-5537-2025-1-92-99 EDN: TDEZGE.