

Тенденции развития рынка складской недвижимости для российских маркетплейсов*

Trends in the Development of the Warehouse Real Estate Market for Russian Marketplaces

С. ХОЛМОВСКИЙ

Холмовский Станислав Геннадьевич, канд. экон. наук, доцент кафедры менеджмента и сервиса Института управления и финансов Байкальского государственного университета, E-mail: staskhol@mail.ru

Аннотация. Крупнейшие российские маркетплейсы на фоне роста сектора интернет-торговли стали основными участниками рынка складской недвижимости. В исследовании определены основные тенденции развития рынка складской недвижимости для маркетплейсов, изучены специфические требования, предъявляемые ими к складским объектам. Проанализирована территориальная структура размещения складских комплексов для цифровых электронных площадок, определены перспективы строительства новых складских комплексов в рамках реализации стратегий развития основных универсальных маркетплейсов.

Ключевые слова: рынок складской недвижимости, маркетплейсы, интернет-торговля.

Abstract. The largest Russian marketplaces, amid the growth of the e-commerce sector, have become the main participants in the warehouse real estate market. The study identifies the main trends in the development of the warehouse real estate market for marketplaces, examines the specific requirements they impose on warehouse facilities, analyzes the territorial structure of the location of warehouse complexes for digital electronic platforms, and identifies prospects for the construction of new warehouse complexes as part of the implementation of development strategies for the main universal marketplaces.

Key words: warehouse real estate market, marketplaces, online commerce.

Основные положения

1. Крупнейшие универсальные маркетплейсы в последние годы стали основными игроками российского рынка складской недвижимости, при этом переходя от стратегии использования арендованных складских помещений к их строительству собственными силами или на условиях подряда как в части собственного строительства, так и аренды складских площадей.
2. Спрос на складские объекты со стороны маркетплейсов сместился с центральных регионов России в более отдаленные.

Введение

Российский рынок складской недвижимости за прошедшее десятилетие претерпел существенные количественные, а главное – качественные изменения, выражающиеся в появлении новых складских форматов (например, Ligth industrial), повышении требований со стороны участников к качеству складских помещений и их техническому оборудованию, появлению новых потребителей (маркетплейсов, независимых интернет-магазинов, служб доставки и др.). Эти изменения стали следствием общих тенденций в экономике России.

Параметры развития российского рынка складской недвижимости в целом неоднократно становились предметом исследования отечественных исследователей. Авторы публикаций [1; 2; 6] сконцентрировались на анализе текущего состояния этого сектора коммерческой недвижимости. В работе [5] были изучены теоретические и практические аспекты инвестирования

* Ссылка на статью: Холмовский С.Г. Тенденции развития рынка складской недвижимости для российских маркетплейсов // Экономика и управление: научно-практический журнал. 2026. № 4. С. 134–138. DOI: 10.34773/EU.2026.4.24.

средств в строительство объектов складской недвижимости. В исследовании [3] в качестве предмета изучения были выбраны специфические требования, предъявляемые со стороны маркетплейсов к складским комплексам и их техническому наполнению.

Но изменения в темпах развития основных универсальных маркетплейсов, определенная насыщенность спроса с их стороны на складские объекты, изменение территориального расположения складов вызывают необходимость проведения новых исследований в этой сфере национальной экономики.

Методика исследования

В качестве источника данных при написании работы были использованы результаты научных публикаций российских ученых, данные консалтинговых компаний, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости. В проведении исследования применялись диалектический, системный, аналитический и логический методы.

Результаты

Российский рынок складской недвижимости по итогам 2024-2025 гг. продемонстрировал высокие темпы роста во всех своих компонентах и по такому показателю, как площадь складских помещений, относящихся к классам А и В, уверенно занимает 4-е место в мире с показателем 57,2 млн кв. метров.

За двенадцать лет (с 2014 по 2025 г. включительно) в развитии рынка складской недвижимости России можно выделить ряд этапов. Спад ввода новых складских объектов, пришедшийся на 2026-2028 гг., был компенсирован в рамках второго этапа (2019-2022 гг.), в рамках которого возросли масштабы нового строительства, которые, как и в первом этапе, еще были сконцентрированы в основном в московском регионе. На третьем этапе (2023-2025 гг.), хотя он и характеризовался замедлением ввода новых складских комплексов, стала очевидной тенденция к переносу строительства новых складов в регионы страны (рис. 1) [4].

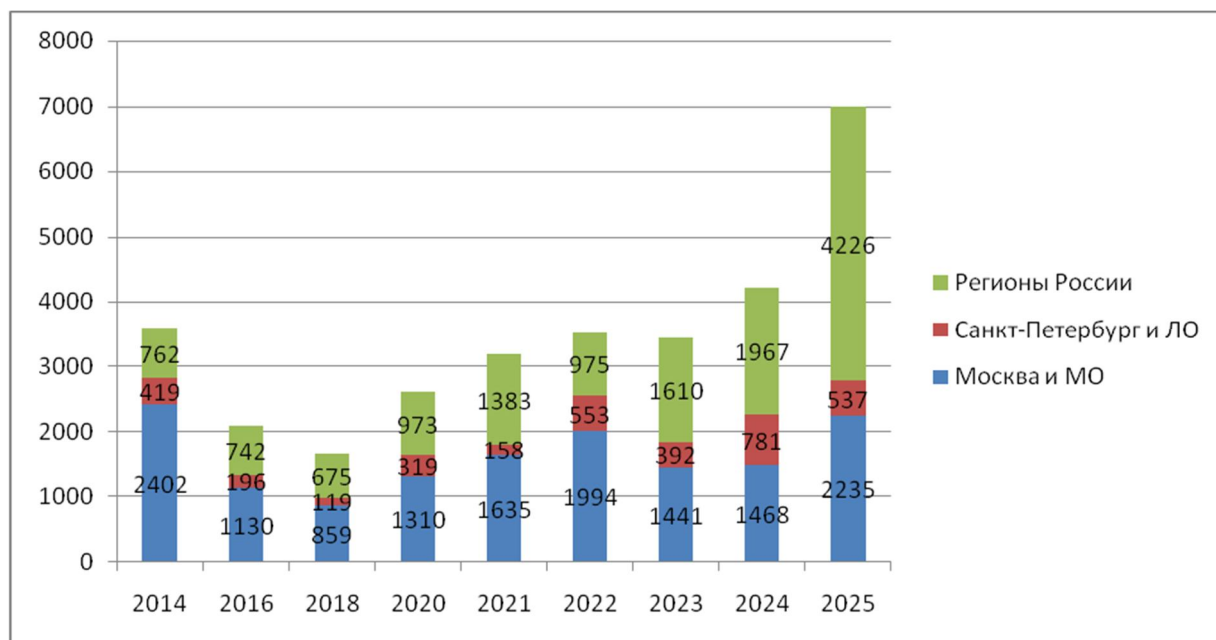


Рис. 1. Структура строительства новых складских площадей в РФ, тыс. кв. метров

В 2025 г. впервые за историю наблюдений объемы нового строительства в регионах в 1,6 раза превысили показатели московского региона (г. Москва и Московская область), и, по мнению экспертов рынка, такое соотношение в краткосрочной перспективе будет увеличиваться в пользу иных территорий. Кроме того, в 2025 г. существенно увеличились объемы ввода, за исключением г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Этот рост во многом объясняется

низкими объемами строительства в 2022-2024 гг., вызванными экономическими и политическими обстоятельствами. Из-за роста российской экономики в предшествующие годы увеличился спрос по всей стране на складские площади, что привело к определенному их дефициту. Объемы нового строительства в 2025 г. позволили уменьшить дефицит площадей и повысить уровень вакантности складов.

Но другим компонентом рынка, помимо нового строительства складских площадей, является их аренда со стороны разных компаний. По итогам 2025 г. объем таких сделок на рынке составил около 5,8 млн кв. метров, превысив показатель 2024 г. на 0,5 млн кв. метров.

В значительной мере увеличение основных количественных параметров российского рынка складской недвижимости является следствием активного роста крупнейших отечественных маркетплейсов, их территориальной экспансией в части строительства и/или аренды складских комплексов [7].

В исследуемом 2025 г. общий масштаб сделок аренды и покупки со стороны маркетплейсов достиг уровня в 2750 тыс. кв. метров. Крупнейшие электронные площадки уже на протяжении четырех последних лет продолжают оставаться крупнейшими арендаторами на рынке складской недвижимости. По прогнозам экспертов, по итогам 2026 г. на них может приходиться около 10 млн кв. метров складских площадей, находящихся в их собственности или в аренде [5].

Кроме маркетплейсов, территориальную экспансию в плане расширения складских площадей продолжают и традиционные розничные сети [8], в силу чего удельный вес традиционной розничной торговли составил около 11 %. Лидерство сектора маркетплейсов во многом объясняется тем, что для эффективной складской деятельности интернет-площадки нуждаются в больших по площади объектах. Так, средняя площадь складов в этом секторе составляет в настоящее время 68,7 тыс. кв. метров, что почти в пять раз превышает средние показатели других участников рынка (рис. 2).

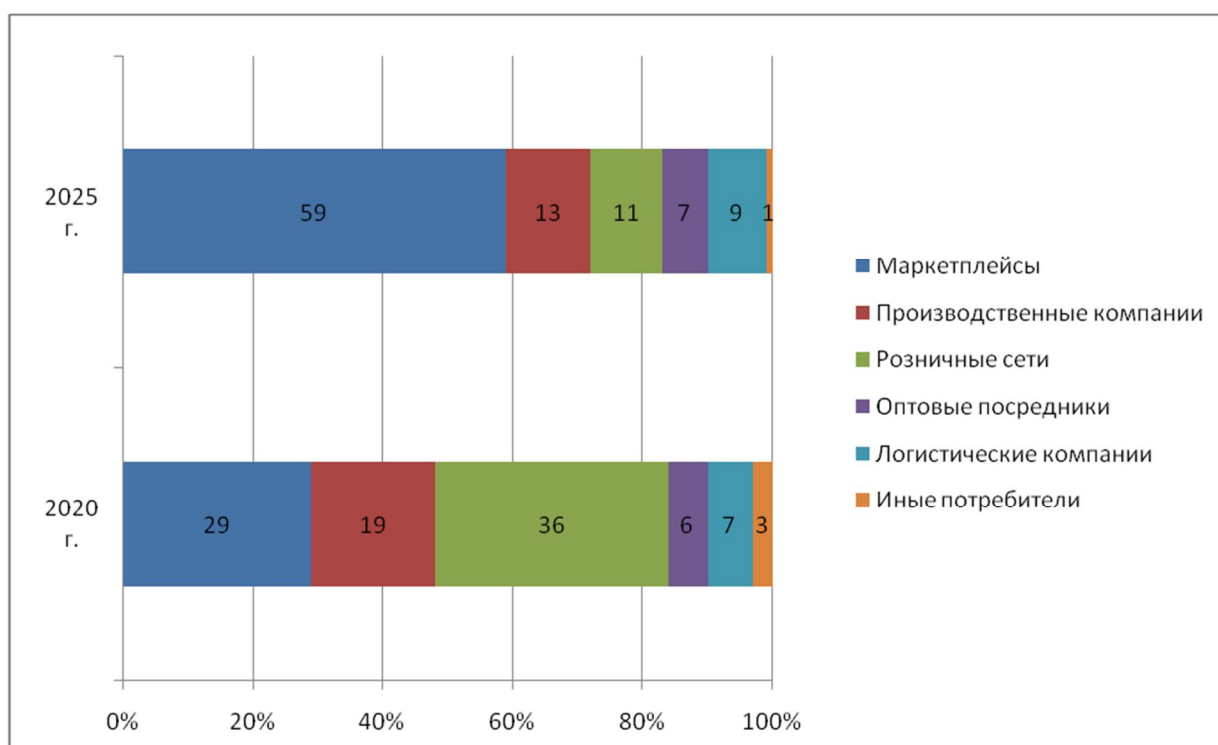


Рис. 2. Изменение структуры российского рынка аренды складских помещений, %

Таким образом, начиная с пандемийного 2020 г., российские маркетплейсы практически в 2 раза увеличили свою долю на рынке аренды складских помещений к 2025 г. (с 29 % в 2020 г. до 59 % в 2025 г.). При этом по результатам 2025 г. очевидно, что именно маркетплейсы обеспечивают около трех четвертей всего рынка аренды складов в регионах страны. Это связано с

тем, что крупнейшие электронные площадки в рамках территориальной экспансии осуществляют строительство новых складских комплексов в регионах, но до их ввода в эксплуатацию (цикл строительства занимает около трех лет) вынуждены временно арендовать складские площади (рис. 3).

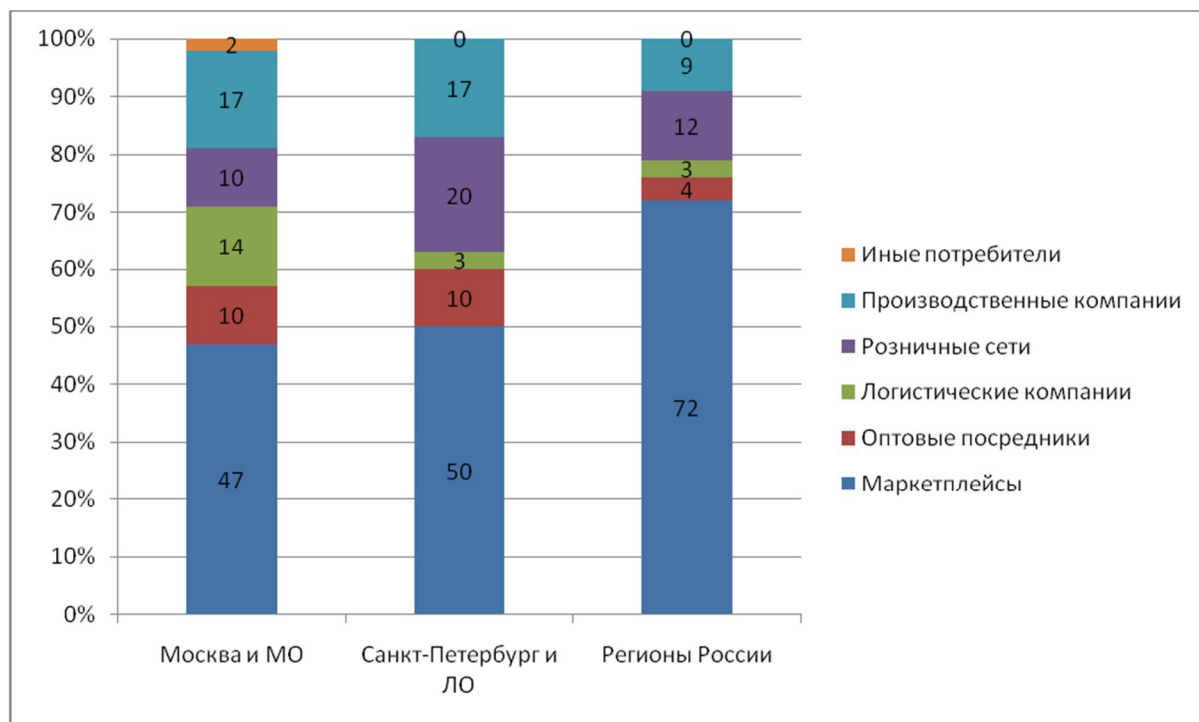


Рис. 3. Структура российских потребителей на рынке аренды (продажи) складских площадей в 2025 г.

Удельный вес электронных площадок в строительстве новых складских объектов по результатам 2025 г. еще более высок, так как именно они в последние годы осуществляют огромные инвестиции в строительство собственных складских комплексов в регионах. Так как оптимизация внутренних складских операций требует особой конструкции складских объектов, маркетплейсы стараются самостоятельно осуществлять строительство своих складских объектов, так как на рынке практически отсутствуют уже готовые складские комплексы, в полной мере соответствующие их требованиям.

Перемещение активности маркетплейсов в сторону регионов обусловило тот факт, что около 52 % от размера нового строительства (около 2,2 млн кв. метров) в регионах пришлось на маркетплейсы Wildberries и Ozon.

В качестве основных трендов развития российского рынка складской недвижимости для маркетплейсов можно выделить следующие:

1. Построенные по заказу российских маркетплейсов современные складские комплексы являются результатом реализации их бизнес-стратегий. Они направлены на усиление их территориальной экспансии, оптимизацию перемещения материальных потоков внутри складских сетей, сокращение сроков обработки интернет-заказов, повышение эффективности обработки возвратных потоков, улучшение качества оказываемых услуг для селлеров и клиентов, сокращение удельных затрат на складские операции.

2. Активный ввод новых складских комплексов со стороны маркетплейсов в перспективе нескольких ближайших лет уменьшит степень дефицита современных складских площадей в целом по стране, повысит уровень их вакантности. Это позволит сократить ставки аренды складских площадей, что затронет не только маркетплейсы, остающиеся одними из основных

арендаторов, но и других участников рынка (логистические компании, производственные предприятия, традиционные розничные сети).

3. Прогнозы развития рынка интернет-торговли в целом и рынка маркетплейсов свидетельствуют о замедлении в ближайшие 2-3 года темпов роста этого сектора, но даже в случае их реализации на практике маркетплейсы продолжают оставаться одними из ключевых участников рынка складской недвижимости как в части аренды складских площадей, так и в части их строительства. При этом в ходе оптимизации внутренних бизнес-процессов можно ожидать, что в центральных регионах основные маркетплейсы могут выйти на рынок уже в качестве арендодателя площадей или в качестве продавца неиспользуемых складских комплексов.

Заключение

В кратко- и среднесрочной перспективе, несмотря на замедление темпов роста сферы интернет-торговли, основными бенефициарами которого и стали российские маркетплейсы, именно они продолжают оставаться крупнейшими игроками на рынке аренды складских площадей и, особенно, в сфере их нового строительства.

Литература

1. Боровских О.Н., Евстафьева А.Х. Развитие рынка складской недвижимости Российской Федерации // Экономика и предпринимательство. 2023. № 6(155). С. 255–259. DOI 10.34925/EIP.2023.155.6.043.
2. Додорина И.В., Черняев Е.В. Терминально-складская инфраструктура: проблемы и перспективы // Вестник Института экономики Российской академии наук. 2024. № 5. С. 87–100. DOI 10.52180/2073-6487_2024_5_87_100.
3. Имамбаева А.С., Тарасенко Е.А. Особенности складского хозяйства в России на примере складов, используемых в работе маркетплейсов // Вестник науки. 2024. Т. 3, № 6(75). С. 209–220.
4. Итоги 2025. Москва. Санкт-Петербург. Регионы. Складская недвижимость [Электронный ресурс]. URL: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-skladskaya-nedvizhimost/>
5. Кензина Е.Ю. Факторы, определяющие стратегию инвесторов на первичном рынке коммерческой недвижимости // Известия БГУЭП. 2009. № 1(63). С. 104–107.
6. Тетерук В.А. Анализ и перспективы развития рынка складской недвижимости // Студенческий научный форум 2023: сборник статей VIII Международной научно-практической конференции: в 2 ч., Пенза, 27 мая 2023 г. Том Часть 2. Пенза: Наука и Просвещение, 2023. С. 54–57.
7. Федотов А.Н. Трансформация деятельности российских маркетплейсов в условиях санкционного давления // Baikal Research Journal. 2024. Т. 15, № 1. С. 71–83. DOI 10.17150/2411-6262.2024.15(1).71-83.
8. Щепина С.В. Развитие существующих и альтернативных форматов торговли сетевого ритейла в условиях пандемии // Baikal Research Journal. 2021. Т. 12, № 2. DOI 10.17150/2411-6262.2021.12(2).13.