

ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ ПРОЕКТОВ ЛОГИСТИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСОВ В РОССИИ

Владислав Губарев
Специалист по развитию инвестиционного портала investprojects.info
+7 (921) 998-93-59
vg@investprojects.info

Аналитики инвестиционного портала investprojects.info подготовили обзор инвестиционной активности проектов логистических комплексов в России. В этой статье приводим его некоторые данные.

Логистические комплексы относятся к отрасли инфраструктуры и представляют собой систему зданий, предназначенных для быстрой приемки и обработки, сортировки, комплектации, хранения и выдачи товаров. На сегодня в отрасли насчитывается 555 проектов с объемом инвестиций в 1,6 трлн руб. Интересантами реализации проектов выступают 168 крупных структур, которые занимают финансированием, проектированием и строительством предприятий отрасли.

Распределение инвестиций по годам (рис. 1) демонстрирует, что в 2025 г. финансовый поток в активные проекты отрасли снизится на 39,8 млрд руб. по сравнению с 2024 г. Такое явление связано с предполагаемым вводом в эксплуатацию большого количества логистических комплексов. Далее инвестиционная масса будет расти в среднем на 9,6% в год и к 2027 г. достигнет пика в 277,7 млрд руб. Затем в 2028 г. объем финансовых вложений сократится на 59,6 млрд руб. ввиду планового перехода капиталоемких проектов на этап введения в эксплуатацию.

В разрезе федеральных округов (ФО) лидером по финансовой массе будет Центральный федеральный округ – на него приходится 470,2 млрд руб., или 39,2% всех отраслевых инвестиций за 2024–2028 гг. Второе место займет Приволжский ФО, в котором сосредоточено 253,4 млрд руб., или 21,1% капиталовложений. Закроет тройку лидеров Северо-Западный ФО с объемом финансовой массы 128,7 млрд руб., что составляет 10,7% инвестиций в отрасль.

Согласно структуре инвесторов (рис. 2), крупными компаниями будет реализовано 220 активных проектов стоимостью 1,1 трлн руб. Флагманом отрасли является компания Wildberries за счет строительства 38 логистических комплексов общей суммой 340 млрд руб. (23,3% от объема капиталовложений). 5,1% инвестиционного потока, или 73,7 млрд руб., сосредоточено в 15 проектах, финансирующихся фирмой Ozon. На компанию «Инсити», занимающую третье место, приходится три объекта на 45 млрд руб. (3,1%). Один из них (возведение складского комплекса

в Московской области стоимостью 30 млрд руб.) входит в топ-3 крупнейших проектов отрасли.

Отмечается, что за счет финансовых ресурсов 12 крупнейшими инвесторами будет реализовано 89 проектов на 720,7 млрд руб. – это 49,5% от суммы всех инвестиций в рассматриваемую отрасль. 25,3% капиталовложений, или 368 млрд руб., приходится на компании, не входящие в холдинги.

В течение прошедшего года в динамике инвестиционной активности отрасли логистических комплексов наблюдался нисходящий тренд с плавным увеличением финансового потока с середины периода. Так, объем инвестиций с сентября 2023 г. по февраль 2024 г. сократился на 4,2%, или 50 млрд руб. С марта 2024 г. и далее капиталовложения в отрасль возрастали в среднем на 42,86 млрд руб. в месяц.

Динамика количества проектов на активных стадиях (рис. 3) в течение года была нестабильной – в целом за год показатель увеличился на 16,3%, или 58 ед., однако в сентябре 2023 г. – январе 2024 г., а также в марте 2024 г. наблюдалось сокращение количе-

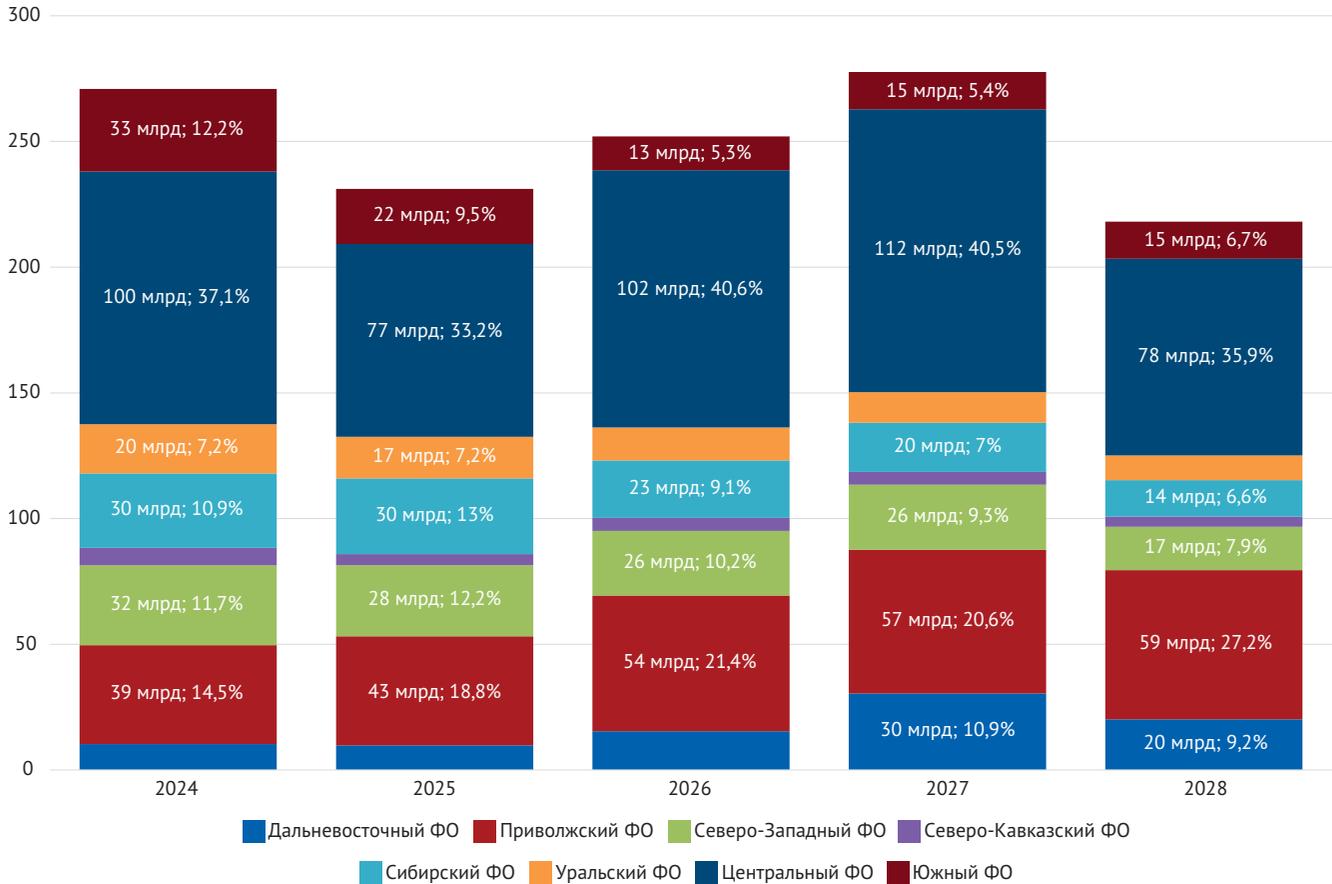


Рисунок 1. Инвестиции в проекты по годам
Источник: investprojects.info

ства реализуемых объектов отрасли на 1–12 ед.

На данный момент в отрасли на активных стадиях находятся 419 проектов стоимостью 1,46 трлн руб., что на 6 ед. и 10 млрд руб. больше, чем в сентябре 2024 г.

В разрезе объема инвестиций по стадиям реализации проектов (планирование, предпроектные проработки, проектирование, подготовка к строительству и строительство) можно отметить, что на активных стадиях находятся 75% заявленных проектов, или 419 ед., на 1,46 трлн руб. (рис. 4). На ранних стадиях находятся 140 проектов (25%) стоимостью 509,4 млрд руб. 44 объекта суммой 253,6 млрд руб. проектируются. В 235 (43%) подготавливаемых к строительству и строящихся проектах сосредоточено 695,3 млрд руб. инвестиций. При этом доля приостановки составляет 24% от общего количества проектов: на 136 ед. приходится 137,4 млрд руб. инвестиций. Крупнейший приостановленный объект (строительство компанией «Совфракт»

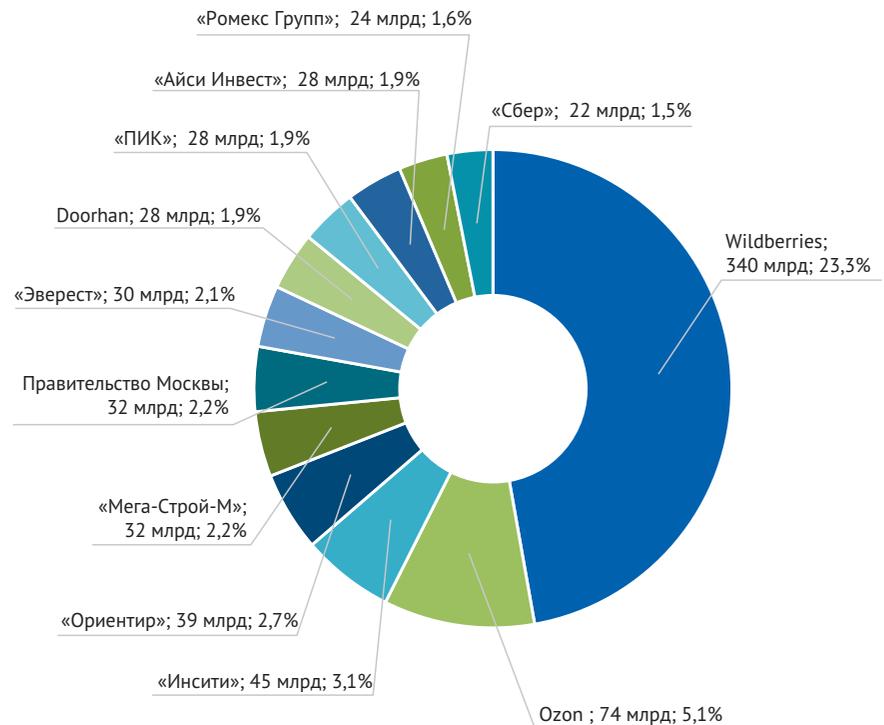


Рисунок 2. Структура инвесторов
Источник: investprojects.info

Таблица 1.
Топ-10 крупнейших проектов в отрасли
Источник: investprojects.info

| № | Наименование проекта | Стадия проекта | Регион | Объем инвестиций, млрд руб. | Наименование компании-инвестора |
|----|--|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|---|
| 1 | Строительство логистического кластера | Проектирование | Воронежская область | 40 | ООО «Группа Пятый Сезон» |
| 2 | Строительство логистического парка | Проектирование | Татарстан | 30 | ООО УК «Город электронной коммерции» |
| 3 | Строительство складского комплекса | Проектирование | Московская область | 30 | ООО «СЗ «Инсити» |
| 4 | Строительство складского комплекса | Строительство | Татарстан | 20,5 | ООО «Дорхан Групп» |
| 5 | Строительство складского логистического центра | Проектирование | Ленинградская область | 20 | ООО «Приморский универсально-перегрузочный комплекс» |
| 6 | Строительство логистического комплекса | Проектирование | Московская область | 18 | ООО СК «Альфа Строй» |
| 7 | Строительство складского комплекса | Проектирование | Москва | 18 | АО «МР Групп» |
| 8 | Строительство логистического парка | Строительство | Москва | 17 | ПАО «ПИК – специализированный застройщик» |
| 9 | Строительство логистического центра | Предпроектные проработки | Москва | 17 | Высший исполнительный орган государственной власти города Москвы – Правительство Москвы |
| 10 | Строительство логистического комплекса | Приостановлен | Севастополь | 17 | ООО «УК «Совфракт» |

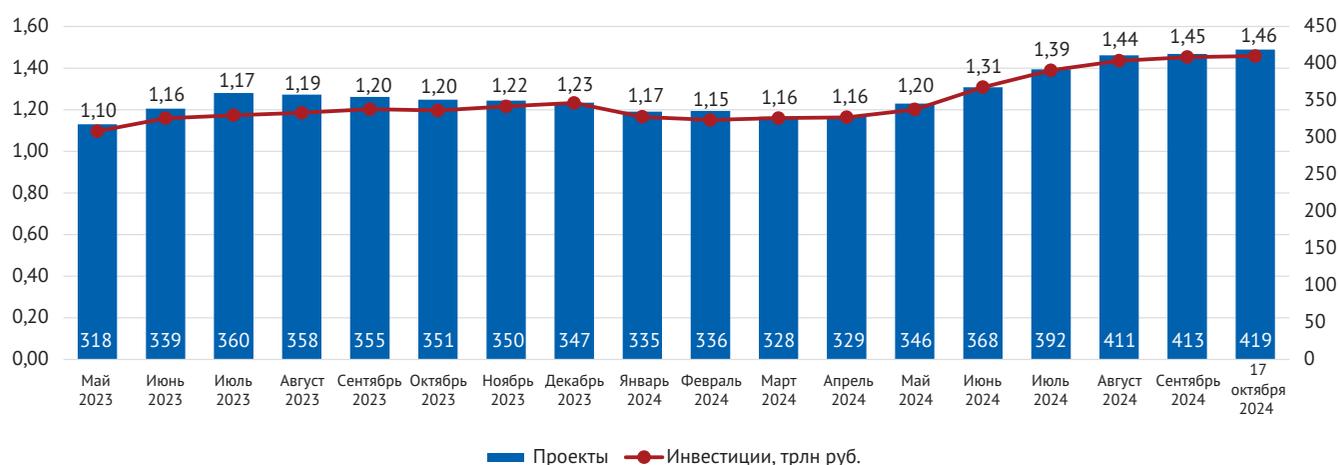


Рисунок 3. Проекты на активной стадии
Источник: investprojects.info



Источник изображения: 4045, Freepik

логистического комплекса в г. Инкермане) оценивается в 17 млрд руб.

Структура инвестиций по регионам демонстрирует, что крупные капиталовложения в размере 263 млрд руб., или 18% финансового объема, приходятся на 73 проекта Московской области (рис. 5). В 25 объектах, реализующихся в Москве, сосредоточено 8,3% инвестиционной массы, или 120,8 млрд руб. На 15 проектов Ленинградской области приходится 95,4 млрд руб., или 6,5% капиталовложений отрасли. В Татарстане реализуется 15 объектов стоимостью 83,8 млрд руб., что составляет 5,7% финансового объема. Замыкает пятерку регионов-лидеров по инвестициям в логистические комплексы Воронежская область – в ней заявлено 3 объекта суммой 61,2 млрд руб., или 4,2% инвестиционной массы. В топ-5 регионов сосредоточено 61,8% всех капиталовложений в отрасль, или 624,2 млрд руб. в 131 объект.

Всего в 12 приоритетных регионах будет реализовано 903,4 млрд руб. инвестиций – 80,9% от общего финансового объема отрасли.

Объем инвестиций в реализацию топ-10 проектов логистических комплексов составляет 227,7 млрд руб. (табл. 1). Один из них на сумму 17 млрд руб. находится на стадии предпроектных проработок, 6 объектов за 156 млрд руб. проектируются, а 2 проекта стоимостью 37,7 млрд руб. – строятся. Два проекта суммой 120,6 млрд руб. приостановлены.

Самый капиталоемкий из активных проектов – строительство логистического кластера в Воронежской области стоимостью 40 млрд руб.

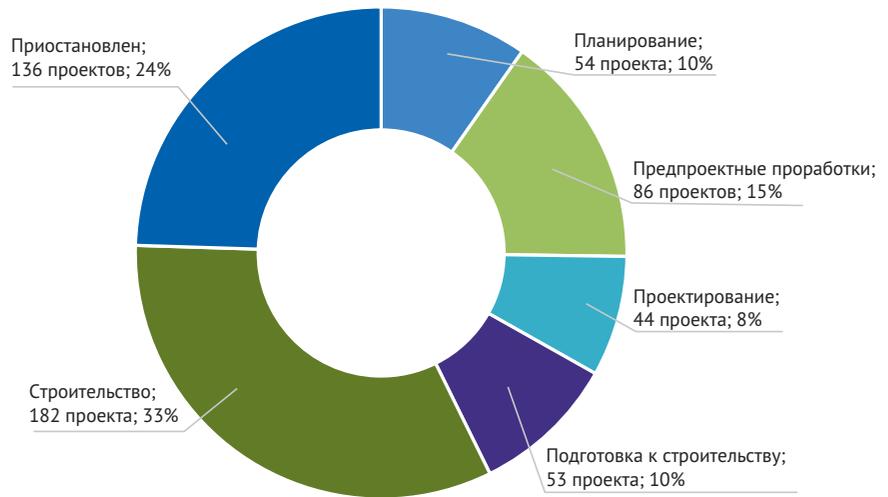


Рисунок 4. Структура инвестиций по стадиям
Источник: investprojects.info

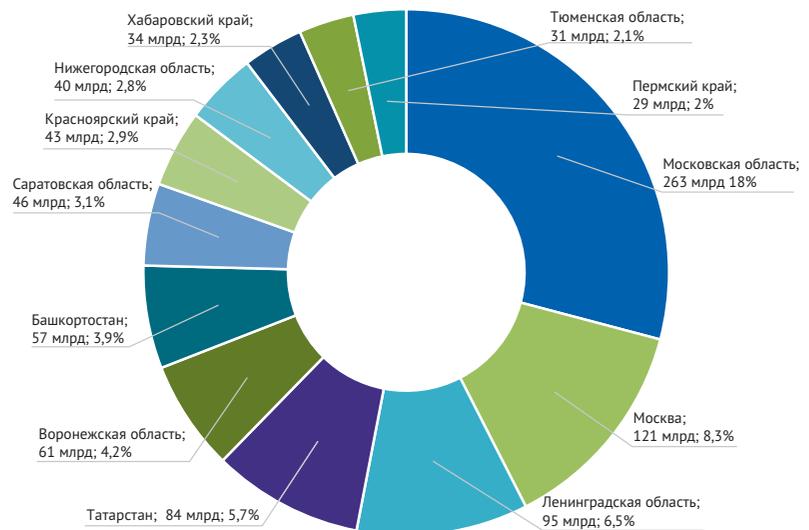


Рисунок 5. Структура инвестиций по регионам
Источник: investprojects.info