

РЫНОК КАЧЕСТВЕННОЙ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СТРАН ЦЕНТРАЛЬНОЙ АЗИИ, ЗАКАВКАЗЬЯ, РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

I квартал 2024 г.



Highway Logistics Center (Ташкент, Узбекистан)



Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор
департамента индустриальной
и складской недвижимости NF Group

«В конце I квартала 2024 года свободных складских площадей в крупнейших регионах Беларуси, Центральной Азии и Закавказья почти не осталось. Мы видим, что данная ситуация способствует продолжению роста запрашиваемых ставок аренды и вместе с тем – появлению как новых спекулятивных проектов, так и объектов формата build-to-suit. Причем данные проекты есть во всех странах, в том числе в небольших по объему рынка республиках – Кыргызстане и Таджикистане».



Основные выводы

- > Общий объем предложения качественной складской недвижимости в регионах Центральной Азии, Закавказья и Республике Беларусь составляет 4,1 млн м².
- > В рассмотренных странах объем ввода за 2023 год составил 191 тыс. м², из которых 61% пришлось на Беларусь и Казахстан. За I кв. 2024 года общий объем ввода составил 47 тыс. м².
- > По итогам I кв. 2024 года доля свободных площадей в каждой из исследованных стран не превышает 2% от объема предложения. В Беларуси, Узбекистане, Кыргызстане, Таджикистане и Грузии свободные площади отсутствуют.
- > Самые высокие арендные ставки в Центральной Азии: их средневзвешенные значения соответствуют 114–156 \$/м²/год без НДС для объектов класса А.
- > Средняя стоимость ответственного хранения и оказания 3PL-услуг по итогам I кв. 2024 года в Беларуси и Азербайджане составляет 86 \$/плм/год, в других странах – более 100 \$/плм/год.

В данном отчете приводятся результаты исследования рынков качественной складской недвижимости регионов Центральной Азии (Казахстан, Узбекистан, Кыргызстан, Таджикистан), Закавказья (Азербайджан, Грузия, Армения), а также Республики Беларусь. На момент I кв. 2024 года общий объем предложения качественной складской недвижимости в указанных странах составляет 4,1 млн м². Самыми крупными странами по объему предложения являются Беларусь (1,7 млн м²), Казахстан (1,4 млн м²) и Азербайджан (0,4 млн м²). Общий объем ввода за 2023 год по всем странам составил 191 тыс. м², из которых 61% пришлось на Беларусь и Казахстан. В I кв. 2024 года в эксплуатацию было введено около 47 тыс. м² качественной складской недвижимости.

Во всех рассмотренных странах объем свободных площадей находится на минимальном уровне и составляет менее 2% от общего предложения. По сравнению с III кв. 2023 года доля свободных площадей заметно сократилась в Узбекистане (-4,1 п. п.) и Азербайджане (-2,7 п. п.). Незначительный рост доли вакант-

ных площадей был зафиксирован в Казахстане (+0,6 п. п.) и Армении (+1,1 п. п.), но этот объем площадей представляет собой всего несколько блоков, которые, скорее всего, будут законтрактованы в ближайшей перспективе. По итогам I кв. 2024 года свободные складские площади отсутствуют в пяти странах – Беларуси, Грузии, Узбекистане, Кыргызстане и Таджикистане.

Ставки аренды на качественные складские площади варьируются в зависимости от рассматриваемого региона и страны. Самые высокие арендные ставки в Центральной Азии: их средневзвешенные значения соответствуют 114–156 \$/м²/год без НДС для объектов класса А. В Алматы и Ташкенте стоимость аренды площадей в объектах класса А выросла по отношению к III кв. 2023 года на 9% и 26% соответственно. В Беларуси, Кыргызстане и Азербайджане ставки на свободные площади аналогичного класса не претерпели существенных изменений. В Минске и Минской области (до 7 км от МКАД) стоимость аренды составила 78 \$/м²/год, в Бишкеке – 114 \$/м²/год, в Баку – 60 \$/м²/год.

Для сравнения: стоимость аренды складских площадей в готовых объектах класса А в Московском регионе по итогам I кв. 2024 года составляет 124 \$/м²/год, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 116 \$/м²/год, в остальных регионах России – в среднем 108 \$/м²/год.

Помимо сдачи складских площадей в аренду, в исследованных странах собственники предлагают логистические услуги и паллетное хранение

грузов. Тарифы на услуги ответственного хранения в Центральной Азии составляют 123–183 \$/п/м/год в зависимости от региона, в Закавказье – 86–185 \$/п/м/год.

На территории стран Центральной Азии и Закавказья появляется все больше проектов по строительству качественных складских объектов. Общий объем строящихся площадей на момент I кв. 2024 года с планируемыми сроками ввода в

2024–2025 гг. составляет 327 тыс. м². Прогнозируемый объем ввода по всем странам с учетом планируемых проектов за аналогичный период может составить около 1,5 млн м². При этом в перспективе ближайшего года текущих объемов ввода складских площадей все равно не будет достаточно для покрытия спроса, поскольку только часть из них относится к спекулятивным объектам.

Ключевые показатели рынков качественной складской недвижимости

Страна	Предложение в классе А и В, тыс. м ² *	Доля вакантных площадей, % **		Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, \$/м ² /год***		Средняя запрашиваемая ставка на услуги ЗРЛ/ответственного хранения, \$/п/м/год***	
		III кв. 2023	I кв. 2024	III кв. 2023	I кв. 2024	III кв. 2023	I кв. 2024
Беларусь	1 694	0,3	0	Класс А – 78 Класс В – 73	Класс А – 78 Класс В – 73	86	86
Казахстан	1 442	1	1,6	Класс А – 140 **** Класс В – 92 ****	Класс А – 153 Класс В – 107	123	183
Азербайджан	415	3,9	1,2	Класс А – 60 Класс В – 52	Класс А – 60 **** Класс В – 57	86	86
Узбекистан	266	4,1	0	Класс А – 124 Класс В – 55	Класс А – 156 **** Класс В – 71	165	166
Грузия	117	0	0	Класс В – 51	Класс В – 66	130	185
Армения	93	0	1,1	-	Класс В – 67	155	131
Кыргызстан	53	0	0	Класс А – 114 **** Класс В – 60	Класс А – 114 **** Класс В – 72	124	123
Таджикистан	10	0	0	-	-	-	-

* произведен пересмотр базы данных;

** здесь и далее – не включая площади, предлагаемые ЗРЛ операторами для ответственного хранения в рамках складских площадей класса А, В;

*** здесь и далее – не включая НДС;

**** ставки аренды на будущее предложение.

Источник: NF Group Research, 2024

Беларусь

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 694 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

0%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

78 \$/м²/год

класс А

73 \$/м²/год

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

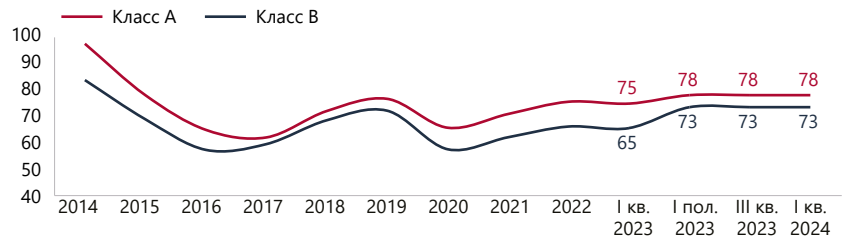
86 \$/плм/год

Общий объем рынка качественной складской недвижимости Республики Беларусь составляет чуть менее 1,7 млн м². Минск является главным логистическим центром страны, где сосредоточено 90% качественной складской недвижимости.

По итогам I кв. 2024 года доля вакантных складских площадей в Беларуси остается на минимальном уровне – около 0% от общего объема качественного предложения. Все еще ощущается недостаток крупных складских блоков, готовых для сдачи в аренду как в столице, так и в остальных регионах страны. На рынке имеются лишь отдельные предложения по временному размещению грузов, ответственному хранению и оказанию таможенных услуг. Размер каждого из них не превышает 2 000 м². Основные причины, объясняющие текущую рыночную ситуацию, – низкая активность со стороны девелоперов и рост складских запасов, для которых требуется больше площадей.

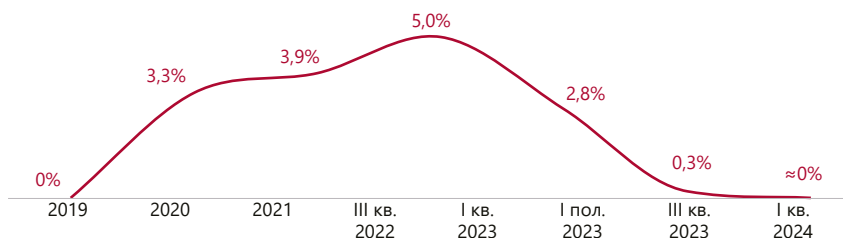
Стоимость аренды в конце I кв. 2024 г. не изменилась по сравнению с III кв. 2023 года. Средневзвешенные ставки аренды на площади класса А в Минском регионе (не более 7 км от МКАД) составляют 78 \$/м²/год, на площади класса В – 73 \$/м²/год. Средние тарифы на услуги ответ-

Динамика средних арендных ставок на склады, расположенные до 7 км от МКАД на основных трассах Минска, USD/м²/год без НДС



Источник: IQ Property Group, NF Group Research, 2024

Динамика доли свободных площадей класса А/В (без учёта предложений по ответственному хранению)



Источник: IQ Property Group, NF Group Research, 2024



Индустриальный парк «Заславль» (Минск, Беларусь)

ственного хранения в логистических центрах и складах временного хранения составляют 86 \$/плм/год.

За 6 месяцев, начиная с IV кв. 2023 года, в Беларуси ввелось в эксплуатацию около 52 тыс. м² качественной складской недвижимости. Крупнейшие построенные объекты – 3-я очередь складского комплекса в Индустриальном парке «Заславль»

(12,2 тыс. м²), 2-я фаза складского комплекса вблизи д. Дроздово (10,2 тыс. м²), 2-й корпус склада производственной компании «Мастертайл» (5,2 тыс. м²). По итогам 2024 года в Беларуси по сравнению с 2022 и 2023 гг. не ожидается ввода новых складских площадей, при этом объем запросов может составить не менее 80 тыс. м².

Казахстан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 442 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

1,6%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

153 \$/м²/год

класс А

107 \$/м²/год

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

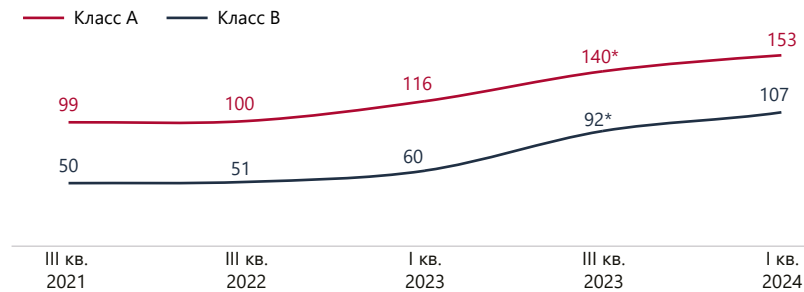
183 \$/плм/год

Рынок качественной складской недвижимости Казахстана является крупнейшим среди стран Центральной Азии. Он составляет 1,4 млн м², или 81% от всего объема качественной складской недвижимости данного региона. Основной объем площадей в Казахстане (66%) сосредоточен в Алматы, около 21% – в Астане и 7% – в Актобе. За период IV кв. 2023 – I кв. 2024 гг. на территории Казахстана было введено 68 тыс. м² складской недвижимости, из которых 25 тыс. кв. м составил складской комплекс Shalkar в Илийском районе (г. Алматы), 23 тыс. кв. м – 2-я фаза складского комплекса APE Logistics (г. Астана) и 20 тыс. кв. м – 2-я фаза объекта Damiani Property Management (г. Алматы).

Доля вакантных складских площадей выросла на 0,6 п. п. (до 1,6% от общего объема предложения) по сравнению с III кв. 2023 г. Данный объем представляет собой несколько блоков, каждый из которых не превышает 10 тыс. м². Все свободные площади расположены в г. Алматы и с высокой вероятностью могут быть законтрактованы в ближайшее время.

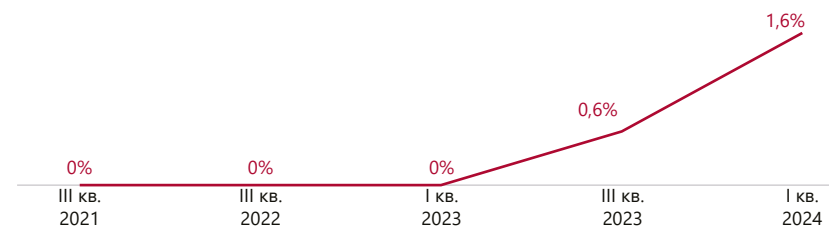
Поскольку доля свободных площадей в Казахстане остается минимальной, рост стоимости аренды в качественных объектах продолжается. За период IV кв. 2023 – I кв. 2024 гг. средневзвешенные ставки аренды на готовые площади клас-

Динамика запрашиваемой ставки аренды на складские площади класса А/В, USD/м²/год без НДС



* ставки аренды на будущее предложение
Источник: NF Group Research, 2024

Динамика доли свободных площадей класса А/В
(без учёта предложений по ответственному хранению)



Источник: NF Group Research, 2024



Логистический парк Focus-Aksengir (Алматы, Казахстан)

са А выросли на 9% – до 153 \$/м²/год без НДС. Стоимость аренды площадей в объектах класса В достигла значения 107 \$/м²/год без НДС, что на 16% выше значения по итогам III кв. 2023 г. Оснований для прекращения роста стоимости аренды до конца года нет. Средняя стоимость ответственного хранения составляет 183 \$/плм/год без НДС.

Запросы на размещение со стороны российских компаний, преимущественно из сфер онлайн-торговли, логистики и дистрибуции, приходятся в основном на Казахстан, который для них остается основным направлением развития складской недвижимости в ближайшем зарубежье. Однако для удовлетворения данного объема спроса предложения

по-прежнему не хватает.

На конец I кв. 2024 года на этапе строительства в Казахстане находится 230 тыс. м² складских площадей в качественных объектах, которые планируется ввести в течение 2024–2025 гг. Среди наиболее крупных из них – логистический терминал «Кедентранссервис» (37,4 тыс. м²), 1-я очередь в логистическом парке Focus-Aksengir для компании Ozon (35 тыс. м²), складской комплекс Damu Logistics Almaty (21,5 тыс. м²), склад компании Wildberries (11,5 тыс. м²). Общий прогнозируемый объем завершеного строительства за 2024–2025 гг. в Казахстане может составить около 700 тыс. м² при условии сохранения сроков ввода объектов в эксплуатацию.

Азербайджан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

415 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

1,2%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

60 \$/м²/год*

класс А

57 \$/м²/год

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

86 \$/плм/год

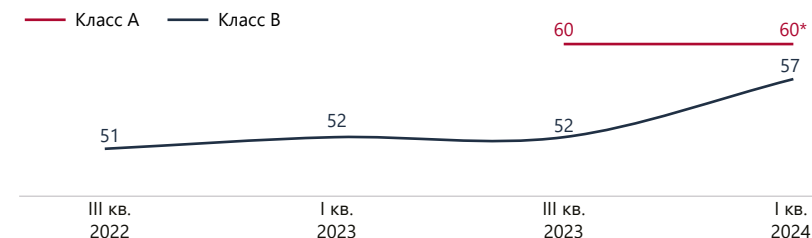
* Ставка аренды на проекты build-to-suit и будущее предложение класса А

Общий объем предложения качественной складской недвижимости Азербайджана составляет порядка 415 тыс. м², что делает его наиболее крупным в Закавказье. Все качественные объекты преимущественно расположены в Баку и прилегающих регионах. По итогам I кв. 2024 года доля свободных складских площадей от общего объема предложения сократилась на 2,7 п. п. по отношению к III кв. 2023 г. – до 1,2%. Объем вакантных площадей в качественных объектах существенно меньше, чем в складах более низкого класса, где есть предложения площадью 5–10 тыс. м².

Все свободные для аренды блоки относятся к классу В. Объем площадей класса В на рынке Азербайджана составляет 211 тыс. м², или 51% от общего объема предложения. Средневзвешенная ставка аренды на класс В выросла по сравнению с III кв. 2023 г. на 8–10% и достигла 57 \$/м²/год. Высвобождение площадей в объектах класса А произойдет лишь во II кв. 2024. Их объем будет составлять 0,5% от общего предложения. Стоимость аренды в объектах класса А сохранится на уровне III кв. 2023 г. – 60 \$/м²/год.

На рынке Азербайджана также широко представлены логистические операторы. К складским объектам, которые пред-

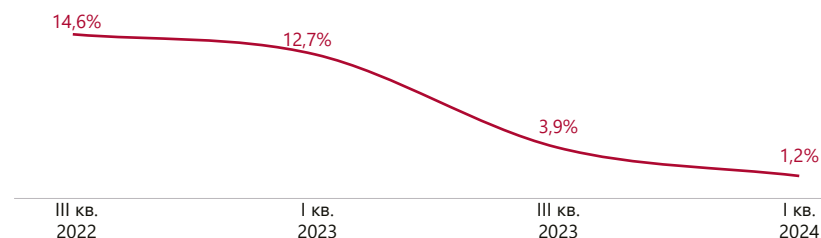
Динамика запрашиваемой ставки аренды на складские площади класса А/В, USD/м²/год без НДС



* ставки аренды на будущее предложение

Источник: NF Group Research, 2024

Динамика доли свободных площадей класса А/В (без учёта предложений по ответственному хранению)



Источник: NF Group Research, 2024

назначены для логистических операций и оказания услуг ответственного хранения, относятся Absheron Logistics Center, Dunya Logistics Center, TEZ Logistics, Yom Logistics. Средняя ставка на услуги ответственного хранения не изменилась с III кв. 2023 г. и составляет 86 \$/плм/год.

За период III кв. 2023 г. – I кв. 2024 г. общий объем ввода качественной складской недвижимости в Азербайджане составил 10 тыс. м². Единственным объектом, построенным за данный период, стала 2-я фаза логистического центра Araz в посёлке Курдаханы.



Dunya Logistics Center (Баку, Азербайджан)

Узбекистан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

266 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

0%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

156 \$/м²/год*

класс А

71 \$/м²/год

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

166 \$/п/м/год

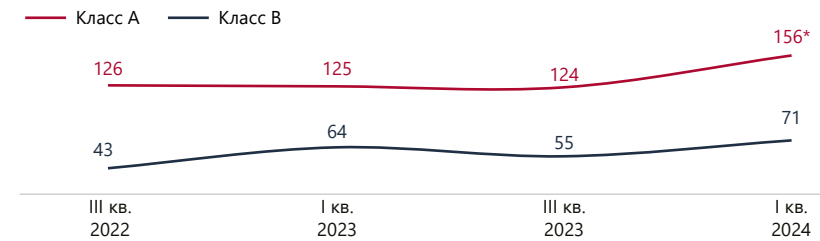
* Ставка аренды на проекты build-to-suit и будущее предложение класса А

На момент I кв. 2024 года на территории Узбекистана расположено 266 тыс. м² качественных складских площадей. Основным логистическим хабом Узбекистана является Ташкент и его область – на регион приходится 88% всей складской недвижимости в стране. Подавляющее большинство складских объектов (70%) относятся к классу В.

Доля вакантных площадей по итогам I кв. 2024 составила 0% от общего объема предложения Узбекистана. По итогам II квартала ожидается рост доли вакантных площадей до 6,8% благодаря вводу в эксплуатацию нового корпуса логистического центра Orient Logistics класса А (21,5 тыс. м²). Предполагается, что данный блок будет полностью законтрактован в течение 12 месяцев. Средневзвешенная ставка аренды на площади класса А вырастет во II кв. 2024 на 26% по сравнению с III кв. 2023 и будет находиться на уровне в 156 \$/м²/год.

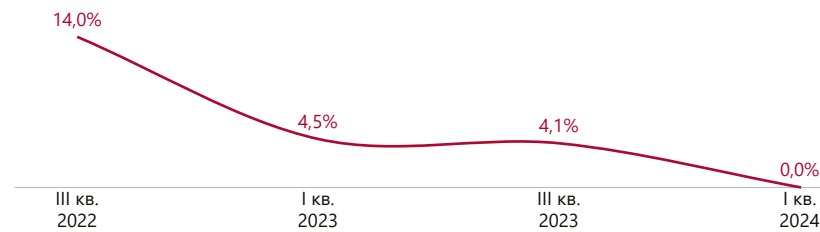
Помимо Orient Logistics на рынке Узбекистана можно выделить всего несколько объектов, отвечающих требованиям класса А. К ним относятся склады Bayer Group и DHL, используемые

Динамика запрашиваемой ставки аренды на складские площади класса А/В, USD/м²/год без НДС



* ставки аренды на будущее предложение
Источник: NF Group Research, 2024

Динамика доли свободных площадей класса А/В (без учёта предложений по ответственному хранению)



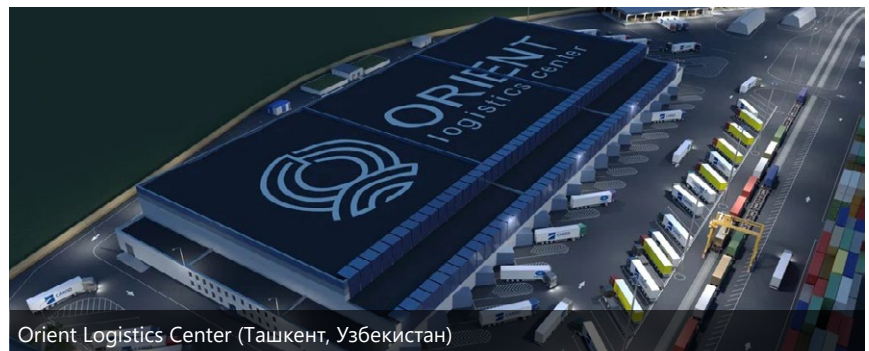
Источник: NF Group Research, 2024

для таможенных операций и оказания ЗРЛ-услуг. На долю логистических операторов в Узбекистане приходится около 11% от всех качественных складских площадей, что составляет около 33 тыс. м². По итогам I кв. 2024 года средняя запрашиваемая ставка на хранение 1 паллетоместа осталась на сопоставимом уровне по сравнению с III кв. 2023 г. и составила \$166 в год. Также к классу А относятся новые логистические и распределительные центры Uzum Market, возводимые под собственные нужды компании.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка на вакантные блоки в объектах класса В выросла относительно III кварта-

ла 2023 г. на 29% – до 71 \$/м²/год. Поскольку склады класса В существенно различаются между собой по характеристикам, начало экспонирования крупного блока в объекте более низкого качества может сильно занижать среднее значение ставки аренды.

До конца 2024 года на рынке Узбекистана ожидается ввод около 60 тыс. м² качественных складских площадей. Среди них – 2-я фаза логистического центра Orient Logistics (21,5 тыс. м²), 1-я фаза нового логистического центра Uzum Market (21 тыс. м²), новый складской корпус Bayer Group (10 тыс. м²) и складской комплекс DHL (8,6 тыс. м²).



Orient Logistics Center (Ташкент, Узбекистан)

Грузия

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

117 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

0%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

66 \$/м²/год

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

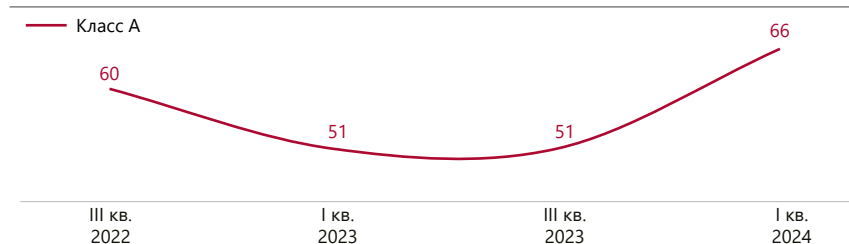
185 \$/п/м/год

Общий объем качественной складской недвижимости Грузии составляет 117 тыс. м². Тбилиси является основным регионом по объему складских площадей, на долю которого приходится более 90% всего предложения в стране. С III кв. 2023 г. по I кв. 2024 г. в Грузии введено в эксплуатацию 21,5 тыс. м² качественных складских площадей. В данный объем входит 2-я фаза Georgian Distribution Innovations (6,8 тыс. м²), новый логистический терминал Georgian Logistics в районе Гези (6,3 тыс. м²) и логистический центр дистрибьютора Libo Group (2,4 тыс. м²).

В Грузии распространено строительство складов площадью до 5 000 тыс. м² в основном площадей класса В. Запрашиваемые ставки аренды в объектах класса В выросли на 29% – до 66 \$/м²/год, тем самым вернувшись к уровню 2022 года. Объектов класса А в Грузии появляется крайне мало. За последние 5 лет в стране ввелось в эксплуатацию около 11 тыс. м² площадей данного класса.

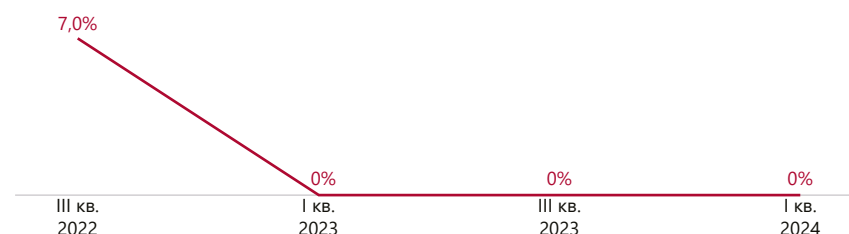
На момент I кв. 2024 г. свободные площади в готовых сухих складских

Динамика запрашиваемой ставки аренды на складские площади класса В, USD/м²/год без НДС



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика доли свободных площадей класса А/В (без учёта предложений по ответственному хранению)



Источник: NF Group Research, 2024

комплексах по-прежнему отсутствуют. При этом есть предложения по ответственному хранению товаров и оказанию комплексных ЗРЛ-услуг. Доля свободных площадей для паллетного хранения составляет 3,1% от общего объема качественного предложения. Стоимость услуг ответственного хра-

нения в готовых объектах класса А составляет 185 \$/п/м/год.

Среди основных планируемых и строящихся объектов в Тбилиси – склад класса А в районе таможенной зоны Гези (24 тыс. м²) и 2-я фаза складского комплекса «Импексфарм» (7 тыс. м²).



TLC Georgian Logistics Company (Тбилиси, Грузия)

Армения

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

93 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

1,1%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

67 \$/м²/год

класс B

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

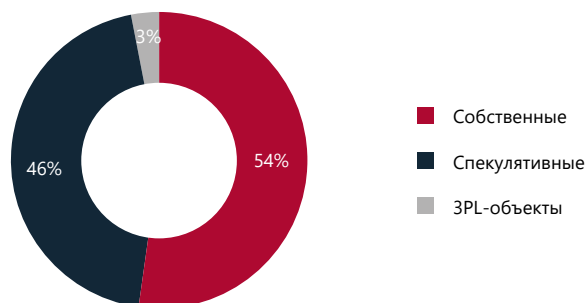
131 \$/п/м/год

Рынок Армении по общему объему предложения сопоставим с Грузией. Все качественные складские объекты в стране были построены после 2014 года в Ереване и прилегающих регионах. Их общая площадь составляет 93 тыс. м². В течение III кв. 2023 – II кв. 2024 гг. в регионе было введено 14,7 тыс. м² складских площадей. К ним относятся сортировочный центр Wildberries (10 тыс. м²), склад в районе села Балаовит (2,7 тыс. м²) и низкотемпературный склад Ice House (2 тыс. м²).

Доля вакантных площадей в Армении, все из которых относятся к классу B, незначительно выросла – до 1,1%. На рынке по-прежнему нет крупных свободных блоков площадью от 5 000 м², что существенно затрудняет аренду площадей. Средневзвешенная ставка аренды в объектах класса B на конец I кв. 2024 г. составляет 67 \$/м²/год.

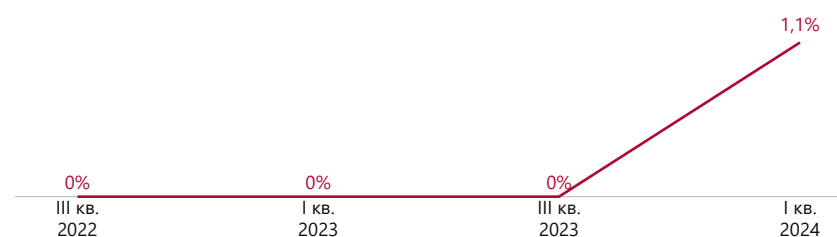
Основным собственником на рынке Армении является компания Urban Logistics Services, которая владеет объектами класса A и B общей площадью 45 тыс. м². Из них наибольшая часть

Распределение качественных складских площадей Армении по типу использования, 2024



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика доли свободных площадей класса A/B (без учёта предложений по ответственному хранению)



Источник: NF Group Research, 2024

(30 тыс. м²) предназначена для сдачи в аренду. В конце I кв. 2024 года все спекулятивные площади компании законтрактованы.

Около 1,4% от общего объема предложения приходится на свободные

площади класса A, предназначенные под ответственное хранение и оказание ЗРЛ-услуг. Средняя стоимость хранения 1 паллетоместа в Армении составляет \$131 в год.



Логистический центр Urban Logistic Services (Ереван, Армения)

Кыргызстан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

54 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

0%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

114 \$/м²/год*

класс А

72 \$/м²/год

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

123 \$/плм/год

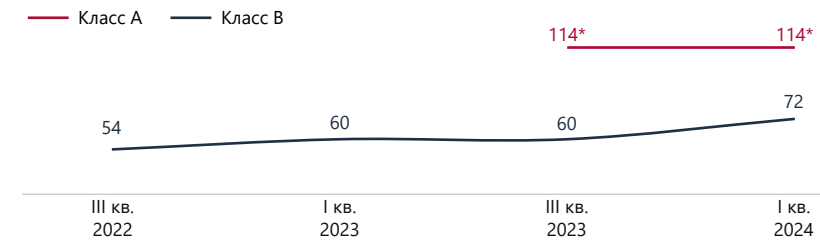
* Ставка аренды на проекты build-to-suit и будущее предложение класса А

Общий объем предложения площадей класса А и В в Кыргызстане составляет 54 тыс. м². Все качественные объекты Кыргызстана преимущественно расположены в городе Бишкек, и 65% из них относятся к классу В.

В стране с III кв. 2023 г. по I кв. 2024 г. было введено в эксплуатацию 7,7 тыс. м² качественных складских площадей. К ним относится 3-я фаза складского комплекса Smart Logistics (7 тыс. м²) и низкотемпературный склад на ул. Серпуховская (0,75 тыс. м²). Первый из них используется для оказания ЗРЛ-услуг и ответственного хранения грузов. С учетом свободных паллетомест в ЗРЛ-объектах и площадей с низкотемпературными режимами хранения доля вакантных площадей составляет около 2,5%. Средняя стоимость ответственного хранения по итогам I кв. 2024 года остается стабильной – на уровне 123 \$/плм/год.

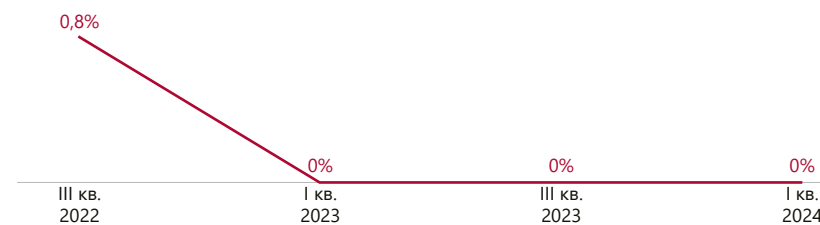
Доля вакантных площадей в готовых сухих складских комплексах Кыргызстана остается равной 0% от общего объема предложения. Данная ситуация на рынке сохраняется с I кв. 2023 года, что делает

Динамика запрашиваемой ставки аренды на складские площади класса В, USD/м²/год без НДС



* ставки аренды на будущее предложение
Источник: NF Group Research, 2024

Динамика доли свободных площадей класса А/В (без учёта предложений по ответственному хранению)



Источник: NF Group Research, 2024

аренду блоков площадью от 5 000 м² в качественных объектах крайне затруднительной. На фоне отсутствия вакантных площадей запрашиваемые ставки аренды в объектах класса А сохранились на прежнем уровне – 114 \$/м²/год, класса В – выросли с III кв. 2023 года на 20%. Средневзвешенная ставка аренды класса В составляет 72 \$/м²/год.

До конца 2024 года ожидается завершение строительства сразу нескольких объектов – собственного склада «Неман-Фарм» (12 тыс. м²) и спекулятивного склада RosLogist (2,6 тыс. м²), который относится к классу В. Ожидается, что в течение 2024–2025 гг. в стране будет введено сразу два крупных складских комплекса класса А – Asia Park (163 тыс. м²) и «Батыр Логистик Центр» (110 тыс. м²).



Asia Park (Бишкек, Кыргызстан)

Таджикистан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

10 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

0%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

-

Общий объем качественной складской недвижимости Таджикистана составляет 10 тыс. м². Все склады класса В находятся в эксплуатации уже более 6 лет, и большинство используются собственниками для хранения продовольственных товаров и таможенных грузов.

Необходимость формирования складского рынка, в частности – сети транспортно-логистических центров, обозначена на государственном уровне* и постепенно начинает реализовываться на практике. Так, Таджикистан участвует в проекте

Азиатского Банка Развития** по созданию в городе Худжанд регионального Центра логистики и торговли в рамках экономического коридора «Шымкент – Ташкент – Худжанд», а также сотрудничает с Саудовской Аравией по формированию логистического хаба для совместной торговли. Также на 2024–2025 гг. в стране были анонсированы проекты трех других спекулятивных складских комплексов, часть из которых будет иметь низкотемпературные режимы хранения. Общая площадь трех объектов превысит 50 тыс. м².

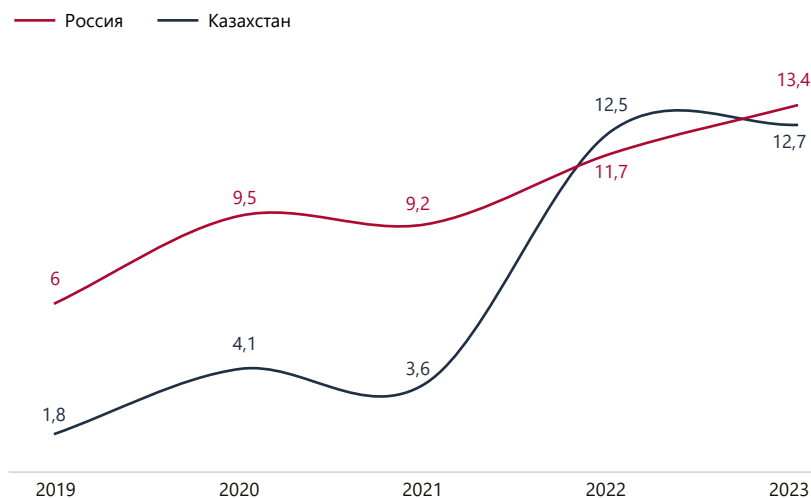
* Национальная стратегия развития Республики Таджикистан на период до 2030 года

** Asian Development Bank (ADB)

Перспективы рынков

По итогам 2023 года страны Центральной Азии и Закавказья продолжают улучшать логистическую инфраструктуру и развивать транспортные коридоры, что способствует росту внутренней и трансграничной торговли. Параллельно с этим в исследуемых странах идет активный рост электронной торговли. Для сравнения в Казахстане доля e-commerce в розничном товарообороте по итогам 2023 года составила 12,7%, и он уже догоняет Россию, где аналогичный показатель находится на уровне 13,4%. Развитие местных игроков из сектора онлайн-торговли (таких как Uzum Market) и экспансия в страны Центральной Азии российских и зарубежных маркетплейсов также будет способствовать росту рынков складской недвижимости в этом регионе и появлению новых проектов.

Динамика доли онлайн-торговли в общем объеме оборота розничной торговли, %



Источник: АКИХ, Агентство по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан, 2024.

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [«Аналитика»](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, спа, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

Nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости

KF@nfgroup.ru



© NF Group 2024 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компаний NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.