

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

III квартал 2024 г.





Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор
департамента индустриальной
и складской недвижимости NF Group

«За последние 6 месяцев общий объем ввода качественной складской недвижимости в исследуемых странах возрос относительно периода IV кв. 2023 – I кв. 2024 г. Однако распределение данного прироста предложения неравномерно, поскольку более 80% пришлось на Узбекистан и Казахстан. Кроме того, в условиях низкой доли вакантных площадей продолжается рост запрашиваемых ставок аренды. В Казахстане и Узбекистане стоимость аренды складов класса А все еще превышает показатели крупнейших регионов России. По нашим оценкам, в ближайшие годы общий прирост качественного предложения в странах Центральной Азии, Закавказья и Республике Беларусь может составить не менее 1 млн м²».

Основные выводы

- > Общий объем предложения качественной складской недвижимости в регионах Центральной Азии, Закавказья и Республике Беларусь составляет 4,3 млн м².
- > В рассмотренных странах объем ввода за 9 мес. 2024 г. составил 275 тыс. м², из которых 83% пришлось на Узбекистан и Казахстан.
- > По итогам III кв. 2024 г. доля свободных площадей в каждой из исследованных стран не превышает 3% от объема предложения. Уровень вакантных площадей в Узбекистане, Грузии и Армении за последние 6 месяцев вырос на 1,1; 2,9 и 0,2 п. п. соответственно.
- > Самые высокие запрашиваемые арендные ставки – в Центральной Азии: их средневзвешенные значения соответствуют \$114–153/м²/год без НДС для объектов класса А.
- > Средняя стоимость ответственного хранения и оказания 3PL-услуг по итогам III кв. 2024 г. в Центральной Азии увеличилась на 8–10%, до \$141–191/плм/год, в других странах она осталась в диапазоне \$79–185/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 III кв. 2024 г. общий объем предложения качественной складской недвижимости в указанных странах составляет 4,3 млн м². Самыми крупными странами по объему предложения являются Беларусь (1,7 млн м²), Казахстан (1,6 млн м²) и Азербайджан (0,4 млн м²). Общий объем ввода за 9 мес. 2024 г. по всем странам составил 275 тыс. м², из которых 44% пришлось на Узбекистан, 39% – на Казахстан, 17% – на остальные страны. Подавляющая часть (78%, или 216 тыс. м²) общего объема ввода качественной складской недвижимости в 2024 г. пришлось на II–III кв.

Во всех рассмотренных странах объем свободных площадей находится на уровне ниже 3% от общего объема предложения. По сравнению с I кв. 2024 г. доля свободных площадей продолжила сокращаться в Казахстане (–0,4 п. п.) и Азербайджане (–0,8 п. п.). Рост доли вакантных площадей с апреля по сентябрь был зафиксирован в Узбекистане (+1,1 п. п.), Грузии (+2,9 п. п.) и Армении

(+0,2 п. п.). Однако данный объем площадей в каждой из стран представляет собой всего несколько блоков, которые, скорее всего, будут законтрактованы в ближайшей перспективе. По итогам III кв. 2024 г. свободные складские площади классов А и В отсутствуют в трех странах – Беларуси, Кыргызстане и Таджикистане.

Ставки аренды качественных складских площадей варьируются в зависимости от рассматриваемого региона и страны. Самые высокие арендные ставки – в Центральной Азии: их средневзвешенные значения соответствуют \$114–153/м²/год без НДС для объектов класса А. В Казахстане стоимость аренды площадей в объектах класса А сохранилась на уровне I кв. 2024 г. на уровне ₸5 600/м²/мес. и вырастет в начале 2025 года до ₸6 500–7 000/м²/мес. В Беларуси, Узбекистане и Кыргызстане 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 Ташкенте – \$153/м²/год. В Ереване стоимость аренды в объектах класса А соответствует \$84/м²/год. В странах Закавказья стоимость аренды в объектах класса А относительно ниже. Например, в Азербайджане она составляет \$64/м²/год (+7% к I кв. 2024 г.).

Для сравнения стоимость аренды складских площадей в готовых объектах класса А в Московском регионе по итогам III кв. 2024 г. составляет \$136/м²/год, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – \$117/м²/год, в остальных регионах России – в среднем \$112/м²/год.

Помимо сдачи складских площадей в аренду, в исследованных странах собственники предлагают логистические

услуги и палетное хранение грузов. Тарифы на услуги ответственного хранения в Центральной Азии составляют \$141–191/п/м/год в зависимости от региона, в Закавказье – \$79–185/п/м/год.

Мы видим, что общий объем ввода на территории стран Центральной Азии и Закавказья растет, и появляется все больше проектов по строительству качественных складских объектов.

Общий объем строящихся площадей на момент III кв. 2024 г. с планируемыми сроками ввода в течение 2024–2025 гг. составляет 319 тыс. 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***	
		I кв. 2024	III кв. 2024	I кв. 2024	III кв. 2024	I кв. 2024	III кв. 2024
Беларусь	1 698	0	0	Класс А – 78 Класс В – 73	Класс А – 78 Класс В – 73	86	86
Казахстан	1 550	1,6	1,2	Класс А – 153 Класс В – 107	Класс А – 140 Класс В – 88	183	191
Азербайджан	416	1,2	0,4	Класс А – 60 **** Класс В – 57	Класс А – 64 **** Класс В – 56	86	79
Узбекистан	387	0	1,1	Класс А – 156 **** Класс В – 71	Класс А – 153 Класс В – 72	166	144
Грузия	124	0	2,9	Класс В – 66	Класс А – 84 Класс В – 67 ****	185	185
Армения	93	1,1	1,3	Класс В – 67	Класс В – 83	131	129
Кыргызстан	66	0	0	Класс А – 114 **** Класс В – 60	Класс А – 114 Класс В – 72	123	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, IQ Property Group, 2024.

Беларусь

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 698 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

0%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

78 \$/м²/год

класс А

73 \$/м²/год

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

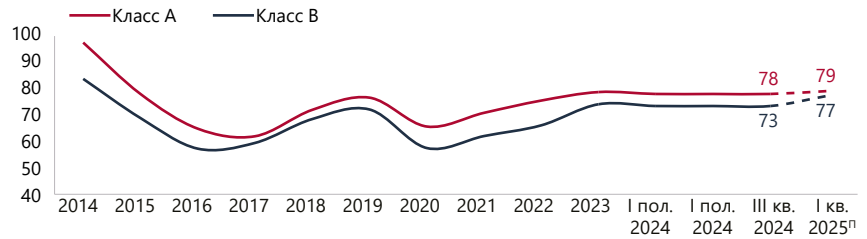
86 \$/плм/год

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

По итогам III кв. 2024 г. доля вакантных складских площадей в Беларуси остается без изменений на уровне 0% от общего объема качественного предложения. На рынке имеются лишь свободные палето-места под ЗРЛ-услуги и ответственное хранение. По данным IQ Property Group, на рынке заметен высокий спрос на аренду площадей до 2 тыс. м², который превышает имеющееся предложение. Спрос на блоки от 2 тыс. и более м² умеренный. При сохранении текущей рыночной ситуации доля свободных площадей в Минском регионе не будет превышать 1% вплоть до 2026–2027 гг.

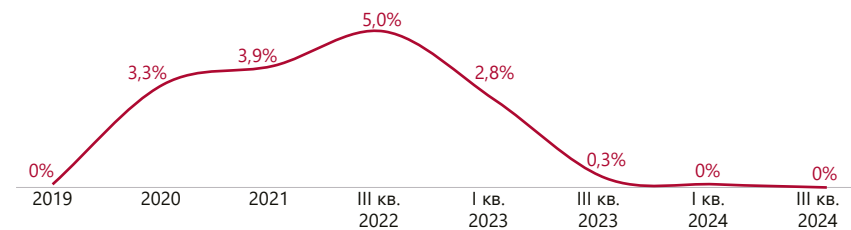
К концу III кв. средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в Минском регионе (не более 7 км от МКАД) достигли своего максимума и зафиксировались на уровне \$78/м²/год для класса А и \$73/м²/год – для класса В. Стоимость аренды по отношению к I кв. 2024 г. существенно не изменилась. Средние тарифы на услуги ответственного хранения в логистических центрах и на складах временного хранения составляют \$86/плм/год.

Динамика запрашиваемой ставки аренды на складские площади класса А/В, расположенные до 7 км от МКАД на основных трассах Минска, USD/м²/год без НДС



IQ Property Group, NF Group Research, 2024

Динамика доли свободных площадей



IQ Property Group, NF Group Research, 2024



За 6 месяцев, начиная с I кв. 2024 г., в эксплуатацию введен лишь один корпус транспортно-логистического комплекса «Белтаможсервис» в ОЭЗ «Бремино-Орша» (5 тыс. м²). Появления других качественных складских объектов в 2024 г. еще не было, что впервые происходит на рынке и является закономерным результатом низкой девелоперской активности в 2023 г. Крупнейшими проектами, запланированными к вводу до конца

2025 г., являются транспортно-логистический центр «Прилесье» (40 тыс. м²), складской комплекс на ул. Танковая (15 тыс. м²) и Максима Горьцкого (12 тыс. м²), а также 4-я фаза транспортно-логистического центра «Бремино-Орша» (10 тыс. м²). До конца 2025 г. в Беларуси может быть введено в эксплуатацию около 80 тыс. м² складских объектов классов А и В.

Казахстан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 550 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

1,2%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

140 \$/м²/год

класс А

88 \$/м²/год

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

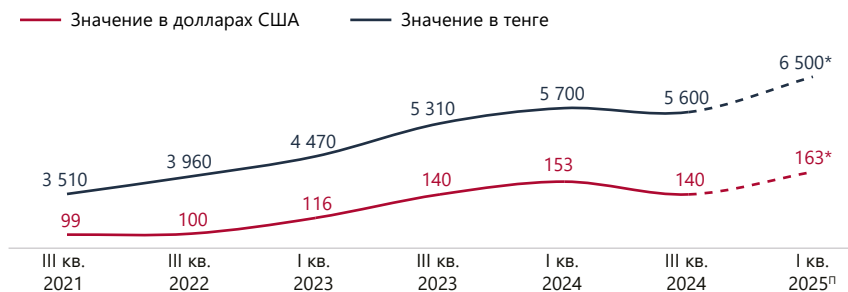
191 \$/плм/год

Рынок качественной складской недвижимости Казахстана является крупнейшим среди стран Центральной Азии и опережает их по темпам ввода. Общий объем предложения страны составляет 1,55 млн м². Основной объем площадей в Казахстане (64%) сосредоточен в Алматы, около 19% – в Астане и 7% – в Актобе. Общий объем ввода за 9 мес. 2024 г. составил 108 тыс. м². Из них наиболее крупными объектами стали склад компании Ozon (40 тыс. м²) на территории логистического парка Focus-Aksengir в г. Алматы, складской комплекс Shalkar (25 тыс. м²) в Илийском районе г. Алматы, склад TechnoDom.kz (15,4 тыс. м²) в г. Шымкент.

Доля вакантных складских площадей незначительно снизилась – на 0,4 п. п. (до 1,2% общего объема предложения) по сравнению с I кв. 2024 г. Данный объем представляет собой несколько блоков, расположенных в Шымкенте и Караганде. В Алматы и Астане предложения по аренде качественных складских площадей отсутствуют. Исключение составляют площади под ответственное хранение и ЗРЛ-услуги, доля которых дополнительно составляет 0,6% общего объема предложения.

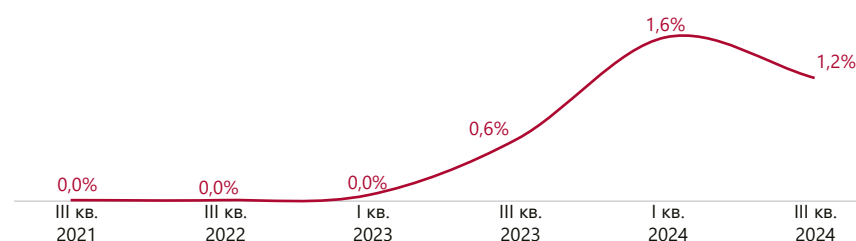
По итогам III кв. 2024 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды находится на уровне I кв. и составляет

Динамика запрашиваемой ставки аренды на складские площади класса А за 1 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



Т5 600/м²/мес.*. В начале 2025 года на фоне минимального объема свободных площадей в качественных объектах запрашиваемые ставки продолжают расти. Их средневзвешенные значения в строящихся и планируемых проектах класса А на конец 2024 – начало 2025 г. составят Т6 500–7 000/м²/мес. Запрашиваемая ставка аренды на площади класса В соответствует Т3 500/м²/мес. Средняя стоимость ответственного хранения выросла с I кв. 2024 г. на 4% до \$191/плм/год без НДС.

На конец III кв. 2024 г. на этапе строительства в Казахстане находится

426 тыс. м² складских площадей в качественных объектах, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2024–2025 гг. Среди наиболее крупных из них – логистический центр компании Wildberries (100 тыс. м²), объект Continental Logistics Almaty (около 85 тыс. м²), две очереди логистического парка Focus-Aksengir (50 тыс. м²), терминал «Кедентранссервис» (37,4 тыс. м²). Общий прогнозируемый объем завершено строительства за 2024–2026 гг. в Казахстане может составить около 700 тыс. м² при условии сохранения сроков ввода в эксплуатацию объектов, находящихся на этапе строительства и планирования.

* Ставки номинированные в долларах США на данный момент не отражают реальной динамики изменения стоимости аренды, поэтому переведены в национальную валюту.

Азербайджан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

416 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

0,4%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

64 \$/м²/год*

класс А

56 \$/м²/год

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

79 \$/пмм/год

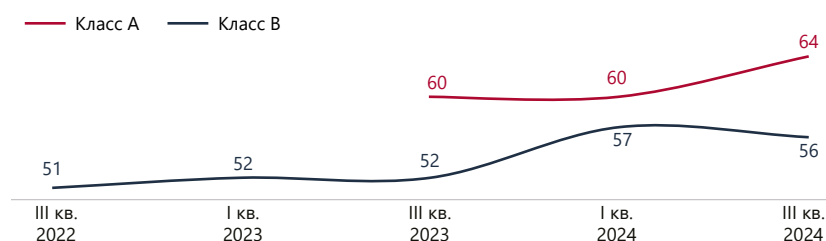
* Ставка аренды на будущее предложение

Общий объем предложения качественной складской недвижимости Азербайджана составляет 416 тыс. м², что делает его наиболее крупным в Закавказье. Все качественные объекты преимущественно расположены в Баку и прилегающих регионах. По итогам III кв. 2024 г. доля свободных складских площадей от общего объема предложения сократилась до минимума и составляет около 0,4% (на 0,8 п. п. меньше по отношению к I кв.).

Все свободные для аренды блоки по-прежнему относятся к классу В. Объем площадей класса В на рынке Азербайджана составляет 211 тыс. м², или 51% общего объема предложения. Средневзвешенная ставка аренды в классе В остается стабильной и составляет \$56/м²/год. Высвобождение площадей в объектах класса А произойдет лишь в конце IV кв. 2024 г. Объем данных площадей будет составлять 0,6% общего предложения. Запрашиваемая ставка на будущее освобождение в объектах класса А в конце года составит \$64/м²/год, что на 7% больше по сравнению со значением I квартала.

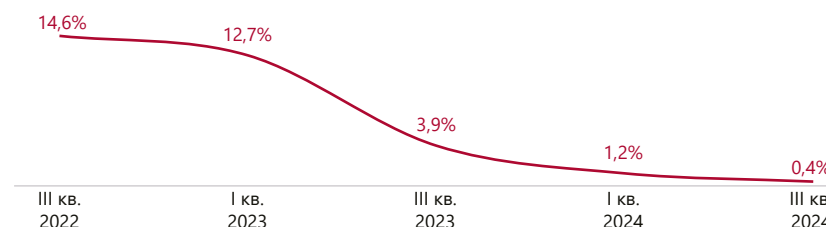
На рынке Азербайджана также широко представлены логистические операторы. К складским объектам, которые занимают логистическими операциями и

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, \$/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

оказывают услуги ответственного хранения, относятся Absheron Logistics Center, Dunya Logistics Center, TEZ Logistics, Yom Logistics, а также Grand Logistics Center. Средняя ставка на услуги ответственного хранения составляет \$79/пмм/год.

За 9 мес. 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 Veyseloglu для компании Agaz в поселке Курдаханы. На территории этого же логистического центра до конца года планируется завершить расширение основного корпуса на 10 тыс. м².



Распределительный центр Bravo (Баку, Азербайджан)

Узбекистан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

387 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

1,1%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

153 \$/м²/год*

класс А

72 \$/м²/год

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

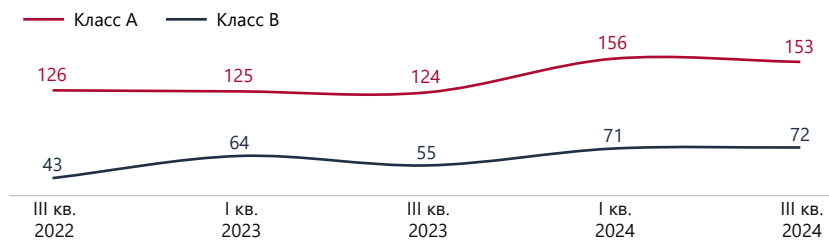
144 \$/п/м/год

На момент III кв. 2024 г. на территории Узбекистана расположено 387 тыс. м² качественных складских площадей. Основным логистическим хабом Узбекистана является Ташкент и его область – на регион приходится 91% всей складской недвижимости в стране.

Доля вакантных площадей по итогам III кв. 2024 г. составила 1,1% общего объема предложения Узбекистана. Все свободные блоки не превышают 3 тыс. м² и предлагаются в складских комплексах г. Ташкент. Введенный во II кв. корпус площадью 21,5 тыс. м² на территории комплекса Highway Logistics полностью законтрактован, за счет чего существенного роста свободных площадей на рынке не произошло. Основываясь на данных от собственников объектов, мы ожидаем, что уровень вакансии в конце 2024 – начале 2025 г. не увеличится по сравнению с текущими значениями.

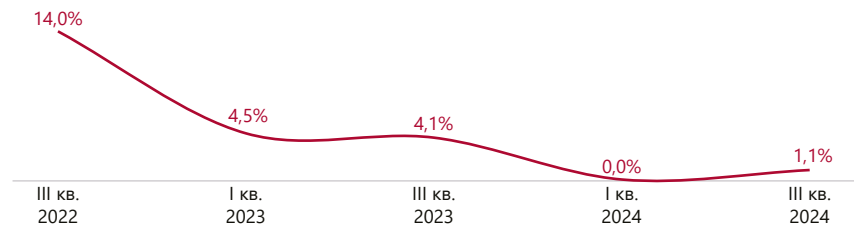
Стоимость аренды в Узбекистане в целом сохраняется на уровне I квартала. В классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка снизилась незначительно – на 2%, до \$153/м²/год, в классе В – возросла на

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, \$/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)



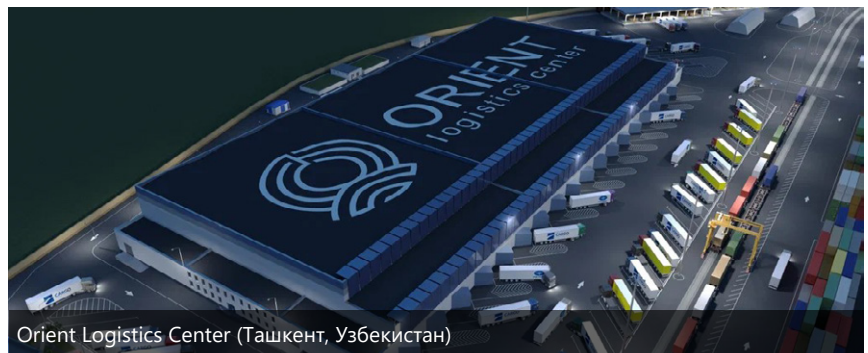
Источник: NF Group Research, 2024

1%, до \$72/м²/год. Поскольку склады класса В существенно разнятся между собой по характеристикам, начало экспонирования крупного блока в объекте более низкого качества может сильно занижать среднее значение ставки аренды.

В Узбекистане также есть отдельные объекты, предлагаемые для оказания логистических услуг. Помимо объектов Orient Logistics к ним относятся склады Bayer Group и DHL, каждый из которых отвечает требованиям площадей класса А. На долю логистических операторов в Узбекистане приходится около 11% всех качественных складских площа-

дей, что составляет около 33 тыс. м². По итогам III кв. 2024 г. средняя запрашиваемая ставка на хранение 1 паллета-места осталась на сопоставимом уровне по сравнению с III кв. 2023 г. и составила \$144 в год.

За 9 мес. 2024 г. объем ввода на рынок Узбекистана составил 121 тыс. м² качественной складской недвижимости. Среди наиболее крупных из построенных объектов – складской комплекс в Янгиюльском районе возле БКАД (50 тыс. м²), 2-я фаза логистического центра Orient Logistics (21,5 тыс. м²), 1-я фаза нового логистического центра Uzum Market (21 тыс. м²).



Orient Logistics Center (Ташкент, Узбекистан)

Грузия

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

124 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

2,9%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

84 \$/м²/год*

класс А

67 \$/м²/год

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

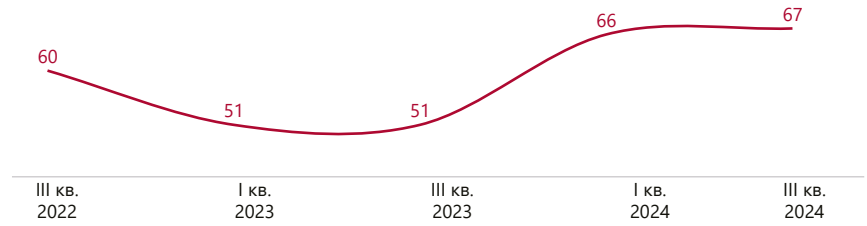
185 \$/плм/год

* Ставка аренды на будущее предложение

Общий объем качественной складской недвижимости Грузии составляет 124 тыс. м². Тбилиси является основным регионом по объему складских площадей, на долю которого приходится более 95% всего предложения в стране. За 9 мес. 2024 г. в Грузии было введено в эксплуатацию 19,3 тыс. м² качественных складских площадей. В данный объем входят 2-я фаза складского комплекса «Импексфарм» (7 тыс. м²), транспортно-логистический центр Georgian Logistics Company в районе таможенной зоны Гези (6,3 тыс. м²) и 2-я фаза таможенного склада ULC Terminal (6 тыс. м²).

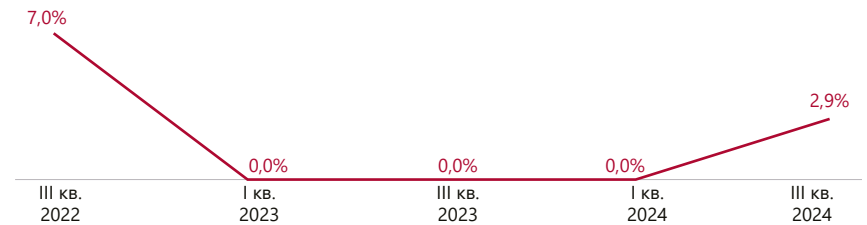
Запрашиваемая ставка аренды в объектах класса А на момент III кв. 2024 г. составляет \$84/м²/год. Доля складов класса А в Грузии составляет 23% общего объема предложения, такие объекты строятся в последнее время крайне редко. Стоимость аренды площадей класса В, освобождаемых к I кв. 2025 г., составит \$67/м²/год, что сопоставимо со значением I квартала (\$66/м²/год). Поэтому значительного роста ставки не произойдет до начала следующего года.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, \$/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

Доля свободных площадей в готовых сухих складских комплексах составляет 2,9% в общем объеме предложения. Показатель вырос впервые с I кв. 2023 г. за счет появления в 2024 г. нового логистического центра Georgian Logistics Company. Объекты компании предлагаются как под аренду, так и для оказания услуг ответственного хране-

ния и ЗРЛ-обслуживания. Стоимость услуг хранения в готовых объектах класса А составляет \$185/плм/год.

Среди основных планируемых и строящихся объектов в Тбилиси можно выделить проект спекулятивного склада от Georgian Logistics Company общей площадью 24 тыс. м², строящегося в районе таможенной зоны Гези.



TLC Georgian Logistics Company (Тбилиси, Грузия)

Армения

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

93 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

1,3%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

83 \$/м²/год

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

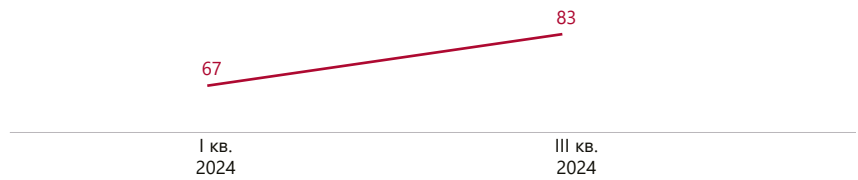
129 \$/п/м/год

Общий объем качественных складских площадей Армении составляет 93 тыс. м². Все качественные объекты в стране были построены после 2014 г. в Ереване и прилегающих регионах. За 9 мес. 2024 г. в регионе не было введено новых складских объектов.

В конце III кв. 2024 г. доля вакантных площадей в Армении выросла до 1,3%. По сравнению с 1,1% в I кв. это можно считать незначительным ростом, который произошел за счет увеличения объема предлагавшихся ранее площадей класса В. Средневзвешенная ставка аренды в объектах класса В на конец III кв. 2024 г. составляет \$83/м²/год.

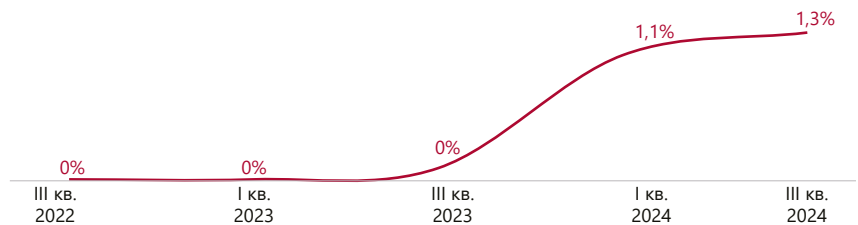
Основным собственником на рынке Армении является компания Urban Logistics Services, которая владеет объектами классов А и В общей площадью 45 тыс. м². Из них наибольшая часть (30 тыс. м²) предназначена для сдачи в аренду. В конце III кв. 2024 г. все спекулятивные площади компании закон-

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, \$/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

свободный блок площадью 1,3 тыс. м² под ответственное хранение.

Около 4,3% общего объема предложения в Армении приходится на свободные площади класса А, предназначен-

ные под ответственное хранение и оказание ЗРЛ-услуг. Средняя стоимость хранения 1 палето-места в стране остается на уровне I квартала и составляет \$129 в год.



Логистический центр Urban Logistics Services (Ереван, Армения)

Кыргызстан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

66 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

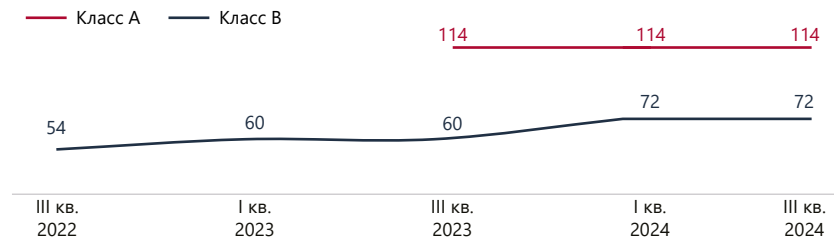
* Ставка аренды на проекты build-to-suit и будущее предложение класса А

Общий объем предложения площадей классов А и В в Кыргызстане составляет 66 тыс. м². Основная часть качественных объектов Кыргызстана расположена в г. Бишкек. Из данного объема площадей 47% относится к классу А и 53% – к классу В.

За 9 мес. 2024 г. в стране было введено 13 тыс. м² качественных складских площадей, что сопоставимо с уровнем 2023 г. (14 тыс. м²). Среди них – 1-я фаза склада «Неман-Фарм» (12 тыс. м²) и 2-я фаза низкотемпературного склада (750 м²) на ул. Серпуховская (г. Бишкек). На предстоящие годы в столице страны намечено строительство сразу двух крупных складских объектов – Asia Park (163 тыс. м²) и «Батыр Логистик Центр» (110 тыс. м²).

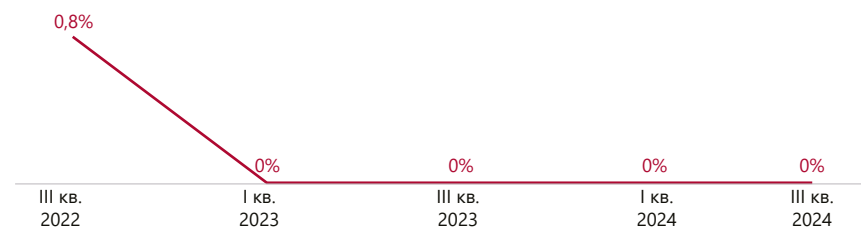
Доля вакантных площадей в готовых сухих складских комплексах Кыргызстана остается на уровне 0% от общего объема предложения. Данная ситуация сохраняется на рынке с I кв. 2023 г. и обусловлена его небольшим размером, отсутствием новых проектов и стабильной арендой клиентами существующих складов. На фоне отсутствия вакантных площадей

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, \$/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



Asia Park (Бишкек, Кыргызстан)

запрашиваемые ставки аренды в объектах класса А сохранились на прежнем уровне – \$114/м²/год, класса В – \$72/м²/год. С учетом свободных палетомест в ЗРЛ-объектах доля вакантных пло-

щадей на конец III кв. 2024 г. составляет около 4,3% общего объема предложения. Средняя стоимость ответственного хранения в III кв. 2024 г. осталась без изменений, на уровне I кв. – \$123/плм/год.

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 используется 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 вопросам формирования 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.



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.