

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

I квартал 2025 г.





**Константин Фомиченко**

Партнер, региональный директор  
департамента индустриальной  
и складской недвижимости NF GROUP

«За последние полгода общий объем предложения качественной складской недвижимости в исследуемых странах увеличился на 9% по сравнению с III кв. 2024 г. Общий объем ввода относительно периода I кв. –

III кв. 2024 г. вырос почти в два раза и составил 408 тыс. м<sup>2</sup>. Однако распределение данного прироста предложения неравномерно, поскольку 86% площадей было введено в Узбекистане и Казахстане. По итогам I кв. 2025 г. Казахстан стал лидером среди рассмотренных стран как по объему предложения, так и по объему ввода качественной складской недвижимости, сместив предыдущего многолетнего лидера на этой позиции – Республику Беларусь. В свою очередь Узбекистан в I кв. 2025 г. вышел на третье место по объему предложения, опередив Азербайджан, а также укрепил свое положение как второй рынок Центральной Азии по объемам предложения и ввода качественной складской недвижимости. На фоне

рекордных для Центральной Азии объемов ввода доля вакантных площадей в Узбекистане и Казахстане выросла на 3–5% относительно значений конца III кв. 2024 г., а также произошла некоторая стабилизация ставок аренды в национальных валютах. В то же время в Беларуси, странах Закавказья, а также в Кыргызстане и Таджикистане доля вакантных площадей приближается или уже зафиксировалась на отметке 0%. Это способствует ускорению темпов роста ставок аренды. По нашим оценкам, в ближайшие годы общий прирост качественного предложения в странах Центральной Азии, Закавказья и Республике Беларусь может составить не менее 2 млн м<sup>2</sup>».

## Основные выводы

- > Общий объем предложения качественной складской недвижимости в регионах Центральной Азии, Закавказья и Республике Беларусь составляет 4,7 млн м<sup>2</sup>.
- > В рассмотренных странах объем ввода за период IV кв. 2024 г. – I кв. 2025 г. составил 408 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 86% пришлось на Узбекистан и Казахстан.
- > По итогам I кв. 2025 г. доля свободных площадей увеличилась в Казахстане и Узбекистане. В других исследованных странах доля свободных площадей за последние 6 месяцев уменьшилась и не превышает 1,2% от общего объема предложения.
- > Самые высокие запрашиваемые арендные ставки – в Центральной Азии: их средневзвешенные значения соответствуют \$123–139/м<sup>2</sup>/год без НДС для объектов класса А.
- > По состоянию на конец I кв. 2025 г. доля свободных площадей, предоставляемых для ответственного хранения и оказания 3PL-услуг, значительно снизилась в рассматриваемых странах. Свободные площади данного типа сохраняются лишь в Казахстане и Армении.

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 конец I кв. 2025 г. общий объем предложения качественной складской недвижимости в указанных странах составляет 4,7 млн м<sup>2</sup>. Странами-лидерами по объему предложения в III кв. 2024 г. были Беларусь (1,7 млн м<sup>2</sup>), Казахстан (1,51 млн м<sup>2</sup>) и Азербайджан (0,43 млн м<sup>2</sup>). В I кв. 2025 г. самыми крупными странами по объему предложения являются Казахстан (1,75 млн м<sup>2</sup>), Беларусь (1,72 млн м<sup>2</sup>) и Узбекистан (0,5 млн м<sup>2</sup>). Общий объем ввода за период IV кв. 2024 г. – I кв. 2025 г. по всем странам составил 408 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 60% пришлось на Казахстан, 26% – на Узбекистан, 14% – на остальные страны. Подавляющая часть (88%, или 361 тыс. м<sup>2</sup>) общего объема ввода качественной складской недвижимости за последние полгода пришлось на IV кв. 2024 г.

В большинстве рассмотренных стран объем свободных площадей находится на уровне 1,1% и ниже от общего объема предложения. По сравнению с III кв. 2024 г. доля свободных площадей сократилась в Азербайджане (–0,2 п. п.), Грузии (–1,8 п. п.) и

Армении (–0,8 п. п.). Отдельно стоит отметить, что в Беларуси, Кыргызстане и Таджикистане доля свободных площадей держится на нулевой отметке уже более 1 года. Доля свободных площадей в Казахстане и Узбекистане по итогам I кв. 2025 г. выросла на 5,4 и 2,9 п. п. соответственно, что является следствием рекордно высокого объема ввода качественных складских площадей в конце 2024 – начале 2025 г., которые рынок не успел поглотить в полном объеме на момент окончания I кв. 2025 г.

Ставки аренды качественных складских площадей варьируются в зависимости от рассматриваемого региона и страны. Самые высокие арендные ставки – в Центральной Азии: их средневзвешенные значения соответствуют \$123–139/м<sup>2</sup>/год без НДС для объектов класса А. В Казахстане стоимость аренды площадей в объектах класса А вернулась к уровню III кв. 2023 г. – 5 250 Т/м<sup>2</sup>/мес. В Узбекистане ставки на свободные площади класса А, выраженные в долларах США, также несколько снизились (на 9%). В свою очередь рост ставок на площади класса В продолжился (+12% относительно III кв. 2024 г.). В Минске и Минской области (до 7 км от МКАД) стоимость аренды площадей в объектах класса А снизилась с 78 до \$72/м<sup>2</sup>/год, однако стоимость аренды площадей в объектах класса В увеличилась на 11% и достигла

значения \$81/м<sup>2</sup>/год, что обусловлено высоким спросом на объекты класса В площадью до 3 тыс. м<sup>2</sup>. На рынках стран Закавказья по итогам I кв. 2025 г. свободные площади в объектах класса А отсутствуют, поэтому в данном отчете приводятся ставки аренды для объектов класса В. Стоимость аренды в столице Азербайджана составляет \$71/м<sup>2</sup>/год, однако предложение представлено лишь одним блоком площадью 900 м<sup>2</sup>. Стоимость аренды в Тбилиси достигла значения \$90/м<sup>2</sup>/год, однако предложение также состоит из одного блока площадью 1,5 тыс. м<sup>2</sup>. В Ереване стоимость аренды составляет \$71/м<sup>2</sup>/год, предложение представлено одним блоком площадью 500 м<sup>2</sup>

Помимо сдачи складских площадей в аренду в исследованных странах собственники предлагают логистические услуги и палетное хранение грузов. Тарифы на услуги ответственного хранения в Казахстане составляют \$144/п/м/год, в Беларуси – \$77/п/м/год, в Армении – \$103/п/м/год. В остальных странах предложений ответственного хранения на конец I кв. 2025 г. выявлено не было.

Мы видим, что общий объем ввода на территории Казахстана и Узбекистана растет наиболее активными темпами. В Закавказье в 2025–2026 гг. лидером по объему ввода качественных складских площадей может стать Грузия. Также повышения объемов

ввода в ближайшие 2 года можно ожидать в Республике Беларусь. В Кыргызстане и Таджикистане планируемые к вводу новые объекты качественной складской недвижимости через 2 года могут увеличить нынешние объемы предложения в несколько раз – за счет эффекта низкой базы. Общий объем строящихся площадей на I кв. 2025 г. с планируемыми сроками ввода в течение 2025–2026 гг. составляет более 1,4 млн м<sup>2</sup>. При этом до конца 2025 г. текущих объемов ввода складских площадей может быть недостаточно 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 <sup>2</sup>	Доля вакантных площадей, % *		Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, \$/м <sup>2</sup> /год**		Средняя запрашиваемая ставка на услуги ЗРЛ/ответственного хранения, \$/п/м/год**	
		III кв. 2024	I кв. 2025	III кв. 2024	I кв. 2025	III кв. 2024	I кв. 2025
Казахстан	1 753	1,2	6,6	Класс А – 140 Класс В – 88	Класс А – 123 Класс В – 81	191	144
Беларусь	1 721	0	0	Класс А – 78 Класс В – 73	Класс А – 72 Класс В – 81	86	77
Узбекистан	503	1,1	4,0	Класс А – 153 Класс В – 72	Класс А – 139 Класс В – 81	144	-
Азербайджан	431	0,4	0,2	Класс А – 64 *** Класс В – 56	Класс В – 71	79	-
Грузия	143	2,9	1,1	Класс А – 84 Класс В – 67 ***	Класс В – 90	185	-
Армения	94	1,3	0,5	Класс В – 83	Класс В – 71	129	103
Кыргызстан	66	0	0	Класс А – 114 Класс В – 72	Класс А – 114 Класс В – 72	123	123
Таджикистан	10	0	0	-	-	-	-

\* 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, 2025.

## Казахстан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**1 753 тыс. м<sup>2</sup>**

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

**6,6%**

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

**123 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс А

**83 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /  
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

**144 \$/п/м/год**

Рынок качественной складской недвижимости Казахстана по итогам I кв. 2025 г. является крупнейшим среди рассматриваемых государств как по объему предложения, так и по объему ввода, сместив Беларусь с лидерской позиции. Общий объем предложения страны составляет 1,75 млн м<sup>2</sup>. Основной объем площадей в Казахстане (61%) сосредоточен в Алматы, около 19% – в Астане, еще 8% приходится на рынок Караганды. Другие регионы Казахстана обеспечивают суммарно порядка 12% предложения. Общий объем ввода за период IV кв. 2024 г. – I кв. 2025 г. составил 244 тыс. м<sup>2</sup>. Наиболее крупными введенными объектами стали складской комплекс Eurotransit в Астане (40 тыс. м<sup>2</sup>), 3-я фаза складского комплекса Global City в Караганде (суммарная площадь всех корпусов – 37,5 тыс. м<sup>2</sup>), складской комплекс Imagine Apple Logistics (37,5 тыс. м<sup>2</sup>) в Карасайском районе Алматинской области.

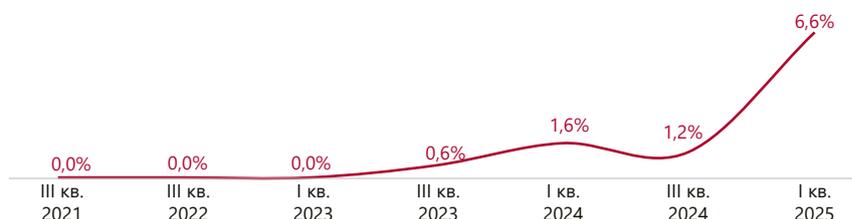
Доля вакантных складских площадей увеличилась по сравнению с III кв. 2024 г. на 5 п. п. и составила 6,6% общего объема предложения. Резкий рост доли вакантных площадей объясняется увеличением объема ввода качественных объектов в Казахстане более чем в 2,5 раза и невозможностью поглощения большого объема складских площадей в короткий срок. Данный объем представляет собой несколько корпусов, преимущественно расположенных в Алматы и Караганде и введенных в эксплуатацию в последние полгода.

### Динамика запрашиваемой ставки аренды на складские площади класса А за 1 м<sup>2</sup>/год без НДС



\* ставки аренды на будущее предложение  
Источник: NF GROUP Research, 2025

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



Источник: NF GROUP Research, 2025



Логистический парк Focus-Aksengir (Алматы, Казахстан)

По итогам I кв. 2025 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды для складских площадей класса А находится на уровне III кв. 2023 г. и составляет 5 250 Т/м<sup>2</sup>/мес., демонстрируя снижение на 6,3% относительно ставок, запрашиваемых в III кв. 2024 г. Однако данный показатель рассчитан с учетом возросшей доли вакантных площадей в регионах Казахстана (около 30% всех вакантных площадей в стране). В свою очередь средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на складские площади класса А в столичных регионах страны (Астана и Алматы) закрепилась на значениях III кв. 2024 г. (5 500–5 600 Т/м<sup>2</sup>/мес.). Запрашиваемая ставка аренды на площади класса В по итогам I кв. 2025 г. соответствует 3 520 Т/м<sup>2</sup>/мес., тем самым сохраняясь на уровне III кв. 2024 г.

На конец I кв. 2025 г. на этапе строительства в Казахстане находится 648 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей в качественных объектах, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2025 г. Среди наиболее крупных из них – логистический центр компании Wildberries (100 тыс. м<sup>2</sup>) в Алматы, объект Continental Logistics Almaty (около 85 тыс. м<sup>2</sup>), по одному объекту в складских комплексах MP Solutions в Астане и Алматы (по 44,5 тыс. м<sup>2</sup> каждый), а также 2-я фаза логистического парка Focus-Aksengir в Алматы (40 тыс. м<sup>2</sup>). Общий прогнозируемый объем завершённого строительства за период II кв. 2025 г. – IV кв. 2026 г. в Казахстане может составить около 1,35 млн м<sup>2</sup> 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.

## Беларусь

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**1 721 тыс. м<sup>2</sup>**

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

**0%**

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

**72 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс А

**81 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /  
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

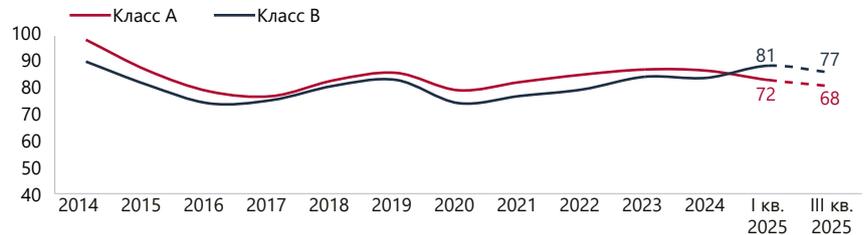
**77 \$/плм/год**

Общий объем рынка качественной складской недвижимости Республики Беларусь составляет 1,7 млн м<sup>2</sup>, что ставит страну на второе место среди рассмотренных государств по данному показателю. Столица республики, город Минск, является главным логистическим центром страны, где сосредоточено порядка 90% качественной складской недвижимости.

По итогам I кв. 2025 г. доля вакантных складских площадей в Беларуси остается без изменений на уровне 0% общего объема качественного предложения. По данным IQ Property Group, на текущем этапе рынок демонстрирует полное поглощение складских объектов классов А и В в силу продолжающегося дефицита качественных складских площадей. С высокой степенью уверенности можно утверждать, что до середины 2026 г. уровень вакансии останется минимальным, значительного высвобождения площадей в объектах классов А и В не ожидается.

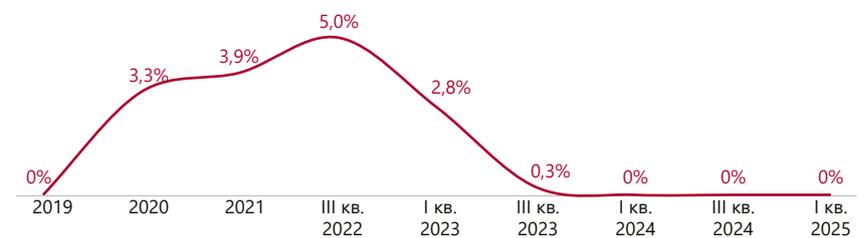
К концу I кв. средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в Минском регионе (не более 7 км от МКАД) составляют \$72/м<sup>2</sup>/год для класса А и \$81/м<sup>2</sup>/год – для класса В. Арендная ставка в объектах класса А достигла своего максимума в III кв. 2024 г. (\$78/м<sup>2</sup>/год), что в условиях ограниченной платежеспособности арендаторов может привести к ее стаби-

Динамика запрашиваемой ставки аренды на складские площади класса А/В, расположенные до 7 км от МКАД на основных трассах Минска, USD/м<sup>2</sup>/год без НДС



IQ Property Group, NF GROUP Research, 2025

Динамика доли свободных площадей



IQ Property Group, NF GROUP Research, 2025



Транспортно-логистический центр «Прилесье» (Минск, Беларусь)

лизации в 2025 г. Ориентированность девелоперов на строительство более крупных по площади объектов (от 5 тыс. м<sup>2</sup>) способствовал росту спроса на складские объекты класса В малой площади (1 – 3 тыс. м<sup>2</sup>), вследствие чего арендная ставка в объектах класса В за последние полгода увеличилась на 11%, указывая на продолжающийся дефицит качественной складской недвижимости в Минском регионе. Средние тарифы на услуги ответственного хранения в логистических центрах и на складах временного хранения составляют \$77/плм/год.

За 6 месяцев, начиная с IV кв. 2024 г., в эксплуатацию введен лишь один корпус транспортно-логистического центра «Прилесье» площадью 23 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшими проектами, запланированными к вводу до конца 2025 г., являются 4-я фаза транспортно-логистического центра «Бремино-Орша» (30 тыс. м<sup>2</sup>) и новый корпус транспортно-логистического центра «Прилесье» (26 тыс. м<sup>2</sup>). До конца 2025 г. в Беларуси может быть введено в эксплуатацию около 95 тыс. м<sup>2</sup> складских объектов классов А и В.

## Узбекистан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**503 тыс. м<sup>2</sup>**

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

**4,0%**

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

**139 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс А

**81 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /  
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

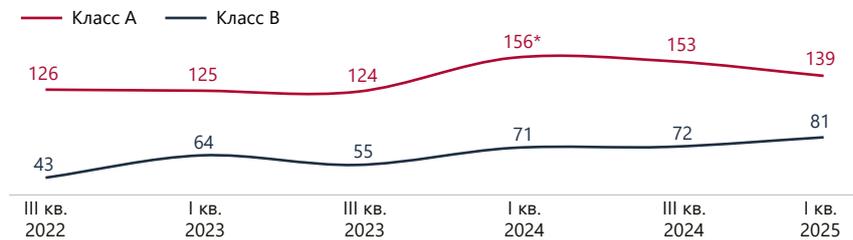
—

По итогам I кв. 2025 г. на территории Узбекистана расположено 503 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей, что выводит Узбекистан на третью позицию среди всех исследованных стран и на второе место среди стран Центральной Азии по объему качественных складских площадей. Основным логистическим хабом Узбекистана является Ташкент и его область – на столичный регион приходится 93% всей складской недвижимости в стране.

За период IV кв. 2024 г. – I кв. 2025 г. общий объем ввода на рынке Узбекистана составил 107 тыс. м<sup>2</sup> качественной складской недвижимости. Крупнейшим из введенных объектов является склад 1-й фазы логистического центра Grand Pharm Logistics Hub (50 тыс. м<sup>2</sup>). Другим примером ввода крупного объекта складской недвижимости в Узбекистане стал складской комплекс InterTerminal, состоящий из трех корпусов класса В площадью 27, 25 и 5 тыс. м<sup>2</sup> соответственно.

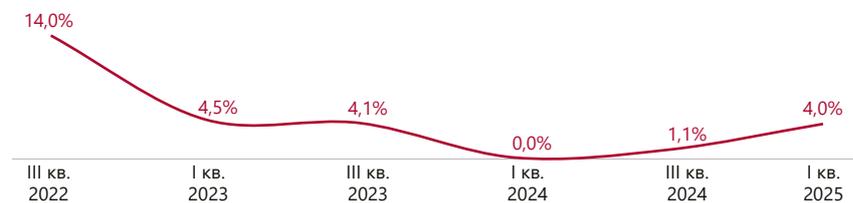
Доля вакантных площадей на конец I кв. 2025 г. составила 4% общего объема предложения Узбекистана. Площадь свободных блоков, которые предлагаются в складских комплексах Ташкента, варьируется в диапазоне от 1 до 8 тыс. м<sup>2</sup>. Основываясь на данных от собственников, участники рынка не ожидают значительного увеличения доли вакантных площадей в 2025 г.

### Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, \$/м<sup>2</sup>/год без НДС



\* ставки аренды на будущее предложение  
Источник: NF GROUP Research, 2025

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



Источник: NF GROUP Research, 2025



Логистический парк Samarkand (Самарканд, Узбекистан)

Стоимость аренды площадей в объектах класса А в Узбекистане вернулась к уровню конца 2023 г., когда доля вакантных площадей так же находилась в районе 4%. В наиболее качественных объектах средневзвешенная запрашиваемая ставка в I кв. 2025 г. снизилась на 9% до \$139/м<sup>2</sup>/год. Объекты класса В на рынке качественной складской недвижимости Узбекистана существенно разнятся между собой по характеристикам, поэтому начало экспонирования крупного блока в объекте более низкого качества может сильно занижать среднее значение ставки аренды. Тем не менее за период IV кв. 2024 г. – I кв. 2025 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка в объектах класса В выросла на 13% до \$81/м<sup>2</sup>/год, что свидетельствует о нали-

чий спроса на данный класс объектов в Узбекистане.

На конец I кв. 2025 г. на этапе строительства в Узбекистане находится 99 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей в качественных объектах, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2025 г. Среди наиболее крупных из них – распределительный центр Korzinka (48 тыс. м<sup>2</sup>), а также складской комплекс в логистическом парке «Самарканд» (около 40 тыс. м<sup>2</sup>). Общий прогнозируемый объем завершенного строительства за период II кв. 2025 г. – IV кв. 2026 г. в Узбекистане может превысить 420 тыс. м<sup>2</sup> при условии сохранения сроков ввода в эксплуатацию объектов, находящихся на этапе строительства и планирования.

## Азербайджан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**431 тыс. м<sup>2</sup>**

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

**0,2%**

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

**71 \$/м<sup>2</sup>/год\***

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /  
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

—

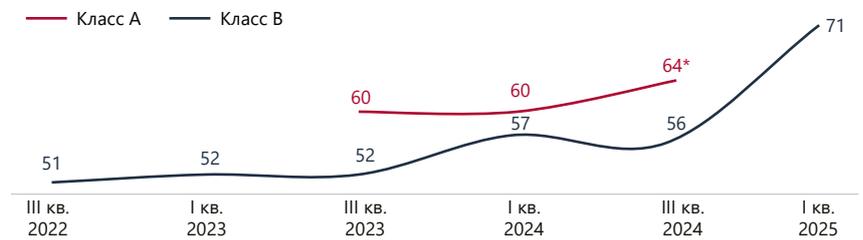
\* Ставка аренды на будущее предложение сохраняется на уровне \$56/м<sup>2</sup>/год

Общий объем предложения качественной складской недвижимости Азербайджана составляет 431 тыс. м<sup>2</sup>, что делает его наиболее крупным в Закавказье. Все качественные объекты преимущественно расположены в Баку и прилегающих регионах. По итогам I кв. 2025 г. доля свободных складских площадей от общего объема предложения сократилась до рекордно низкого уровня и составляет около 0,2% (на 0,2 п. п. меньше по отношению к III кв. 2024 г.).

Свободные для аренды блоки по-прежнему относятся к классу В. Объем площадей класса В на рынке Азербайджана составляет 220 тыс. м<sup>2</sup> или 51% общего объёма предложения. Ставка аренды в классе В на конец I кв. 2025 г. составляет \$71/м<sup>2</sup>/год и представлена вакантными площадями лишь в одном объекте. Высвобождение площадей в других объектах класса В произойдет во II кв. 2025 г. Объем данных площадей будет составлять 0,2% общего предложения. Запрашиваемая ставка на будущее освоение в объектах класса В во II кв. 2025 г. составит \$56/м<sup>2</sup>/год, что соответствует аналогичным значениям на протяжении всего 2024 г. Высвобождения площадей в объектах класса А в ближайшем полугода не ожидается.

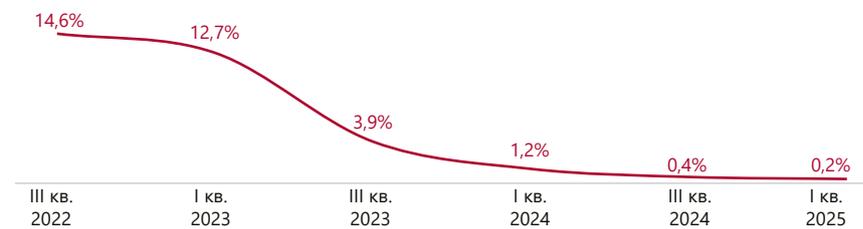
За 12 мес. 2024 г. общий объем ввода качественной складской недвижимости в Азербайджане составил 25 тыс. м<sup>2</sup>. Единственными объектами, построен-

### Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, \$/м<sup>2</sup>/год без НДС



\* ставки аренды на будущее предложение  
Источник: NF GROUP Research, 2025

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



Источник: NF GROUP Research, 2025



Dunya Logistics Center (Баку, Азербайджан)

ными за данный период, стали два корпуса логистического центра Veyseloglu в поселке Курдаханы площадью 10 и 15 тыс. м<sup>2</sup>.

В планах азербайджанского правительства – создание свободной экономической зоны в районе Бакинского международного морского торгового порта, железнодорожной станции Алят и строящегося нового грузового аэропорта (около 70 км от центра Баку). Предполагается, что на площади в 349 га будет организован логистический и производственный центр. Компании, инвестирующие в СЭЗ Алят, освобождаются от уплаты НДС, налога на прибыль, налога на импорт и экспорт, а также таможенных пошлин.

В прошлом году был подписан меморандум с узбекистанскими компаниями о

строительстве в СЭЗ «Алят» складов для хранения сахара и других товаров. Кроме того, компании из Китая и Казахстана планируют развивать собственную логистическую и складскую инфраструктуру в зоне. Одним из первых иностранных резидентов СЭЗ стала израильская фармацевтическая компания BioPharma, которая планирует производить около 50 видов медицинской продукции с перспективой экспорта по всему Каспийскому региону. На следующем этапе будет представлен план строительства складской недвижимости для создания автоматизированного логистического хаба, а также планируется создать платформу, способную обрабатывать 100 тыс. ДФЭ. Для данного этапа правительство Азербайджана зарезервировало более 7 тыс. га для будущего расширения зоны.

## Грузия

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**143 тыс. м<sup>2</sup>**

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

**1,1%**

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

**90 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс B

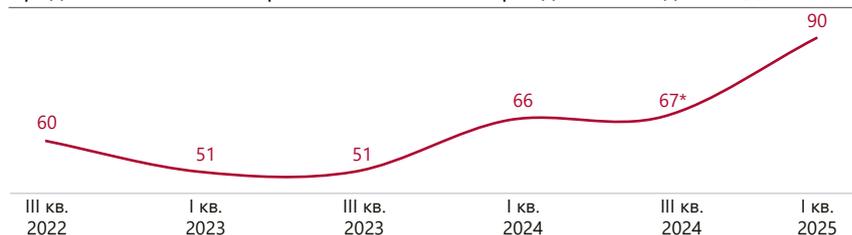
СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /  
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

—

Общий объем качественной складской недвижимости Грузии составляет 130 тыс. м<sup>2</sup>. Столица страны является ключевым регионом по объему складских площадей. На долю Тбилиси приходится 96% всего предложения в Грузии. За период IV кв. 2024 г. – I кв. 2025 г. в Грузии было введено в эксплуатацию 18,6 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей. Данный объем включает в себя расширение на 13 тыс. м<sup>2</sup> складского комплекса Gebruder Weiss в IV кв. 2024 г. и ввод складского комплекса MLT Logistics площадью 5,6 тыс. м<sup>2</sup> в районе таможенной зоны Гези в начале 2025 г. Таможенная зона Гези – наиболее активно развивающийся центр строительства качественной складской недвижимости в Грузии. До конца 2025 г. в Грузии планируется к вводу в эксплуатацию еще более 33 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей, все они разместятся в таможенной зоне Гези.

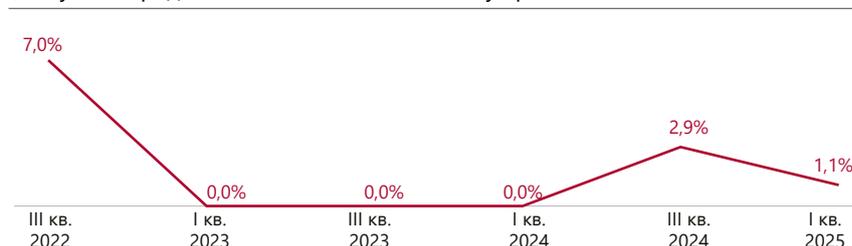
Доля складов класса А в Грузии составляет около 20% общего объема предложения, такие объекты строятся в последнее время крайне редко. На I кв. 2025 г. свободных площадей в объектах класса А в Грузии нет. Стоимость аренды площадей класса В, освобождаемых в I кв. 2025 г., составляет \$90/м<sup>2</sup>/год, демонстрируя рост на 34% по сравнению со значением

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, \$/м<sup>2</sup>/год без НДС



\* ставки аренды на будущее предложение  
Источник: NF GROUP Research, 2025

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

III кв. 2024 г. (\$67/м<sup>2</sup>/год). Резкий рост ставки объясняется снизившимся объемом свободных площадей на рынке, а также небольшим объемом ввода за исследуемый период.

Доля свободных площадей в готовых сухих складских комплексах составляет 1,1% в общем объеме предложения. Показатель снизился с III кв. 2024 г. на 1,8 п. п. На конец I кв. 2025 г. в аренду предлагается лишь 1,5 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей в объекте ULC Terminal, расположенном в таможенной зоне Гези. В октябре 2025 г. ожидается ввод в эксплуатацию нового корпуса ULC Terminal площадью 3,1 тыс. м<sup>2</sup>

Среди крупных планируемых к строительству объектов можно выделить совместный проект Грузии и ОАЭ – «Сухой порт» в Тбилиси. Abu Dhabi Port Group планирует инвестировать средства в строительство складских площадей классов А и В (9,8 и 2,5 тыс. м<sup>2</sup> соответственно) в 6 км от аэропорта Тбилиси до конца 2025 г.

Участники рынка ожидают, что при сохранении нынешних темпов развития экономики спрос на качественную складскую недвижимость в Грузии с 2025 по 2028 год будет ежегодно увеличиваться на 9%.



ULC Terminal (Тбилиси, Грузия)

## Армения

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**94 тыс. м<sup>2</sup>**

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

**0,5%**

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

**71 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /  
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

**103 \$/п/м/год**

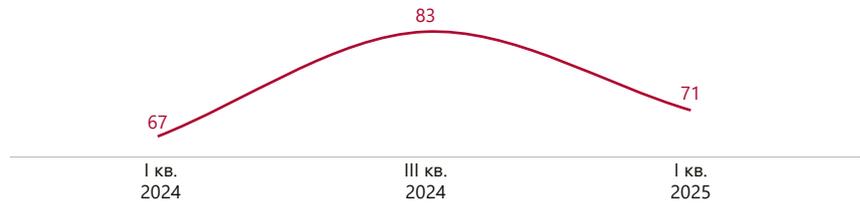
Общий объем качественных складских площадей Армении составляет 94 тыс. м<sup>2</sup>. Все качественные объекты в стране были построены после 2014 г. в Ереване и прилегающих регионах. За 2024 г. в регионе не было введено новых складских объектов.

По итогам I кв. 2025 г. доля вакантных площадей в Армении снизилась на 0,8 п. п. до 0,5%. Снижение происходит за счет отсутствия ввода новых качественных складских площадей, а также сохраняющегося постоянного спроса на существующие площади. Средневзвешенная ставка аренды в объектах класса В по итогам I кв. 2025 г. составляет \$71/м<sup>2</sup>/год, что соответствует аналогичному показателю на I кв. 2024 г.

Основным собственником на рынке Армении является компания Urban Logistics Services, которая владеет объектами классов А и В общей площадью 45 тыс. м<sup>2</sup>. Из них наибольшая часть (30 тыс. м<sup>2</sup>) предназначена для сдачи в аренду и полностью законтрактована. На конец I кв. 2025 г. на рынке Армении единственный спекулятивный свободный блок площадью 500 м<sup>2</sup> предлагается в аренду в складском комплексе в с. Балаовит.

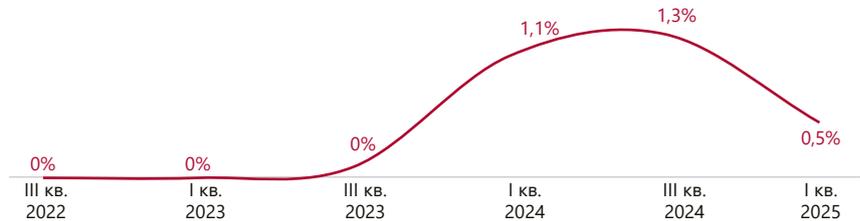
Около 5,6% общего объема предложения в Армении приходится на свобод-

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, \$/м<sup>2</sup>/год без НДС



Источник: NF GROUP Research, 2025

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



Источник: NF GROUP Research, 2025



Логистический центр Urban Logistic Services (Ереван, Армения)

ные площади, предназначенные под ответственное хранение и оказание ЗРЛ-услуг. Средняя стоимость хранения 1 палето-места в стране снизилась по сравнению с аналогичным показателем 2024 г. на 20% и составляет \$103 в год, что говорит о некотором охлаждении интереса арендаторов к данному типу услуг.

В целом сектор логистических услуг в Армении активно развивается за

счет важного стратегического положения страны между Европой и Азией, а также благодаря активному развитию онлайн-торговли. По оценке участников рынка совокупный среднегодовой темп роста рынка логистических услуг Армении в период с 2024 по 2032 год составит 5%, что обеспечит долгосрочный потенциал для роста объема предложения качественных складских площадей.

## Кыргызстан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**66 тыс. м<sup>2</sup>**

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

**0%**

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

**114 \$/м<sup>2</sup>/год\***

класс А

**72 \$/м<sup>2</sup>/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. м<sup>2</sup>. Основная часть качественных объектов Кыргызстана расположена в Бишкеке. Из данного объема площадей 47% относится к классу А и 53% – к классу В.

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 аренды клиентами существующих складов. На фоне отсутствия вакантных площадей запрашиваемые ставки аренды в объектах класса А сохранились на прежнем уровне – \$114/м<sup>2</sup>/год, класса В – \$72/м<sup>2</sup>/год. Средняя стоимость ответственного хранения в I кв. 2025 г. составляет \$123/плм/год.

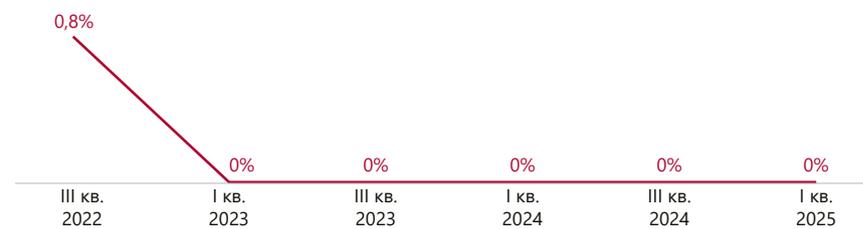
За 2024 г. в стране было введено 13 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей, что сопоставимо с уровнем 2023 г. (14 тыс. м<sup>2</sup>). Среди них – 1-я фаза

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, \$/м<sup>2</sup>/год без НДС



Источник: NF GROUP Research, 2025

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



Источник: NF GROUP Research, 2025



склада «Неман-Фарм» (12 тыс. м<sup>2</sup>) и 2-я фаза низкотемпературного склада (750 м<sup>2</sup>) на ул. Серпуховская (г. Бишкек). На предстоящие годы в столице страны

запланировано строительство сразу двух крупных складских объектов – Asia Park (163 тыс. м<sup>2</sup>) и «Батыр Логистик Центр» (110 тыс. м<sup>2</sup>).

## Таджикистан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**10 тыс. м<sup>2</sup>**

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

**0%**

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

-

Общий объем качественной складской недвижимости Таджикистана составляет 10 тыс. м<sup>2</sup>. 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 Худжанде регионального Центра логистики и торговли в рамках экономического коридора «Шымкент – Ташкент – Худжанд», а также сотрудни-

чает с Саудовской Аравией по вопросам формирования логистического хаба для совместной торговли. Также на 2025–2026 гг. в стране были анонсированы проекты трех спекулятивных складских комплексов, часть из которых будет иметь низкотемпературные режимы хранения. Общая площадь объектов может превысить 50 тыс. м<sup>2</sup>.

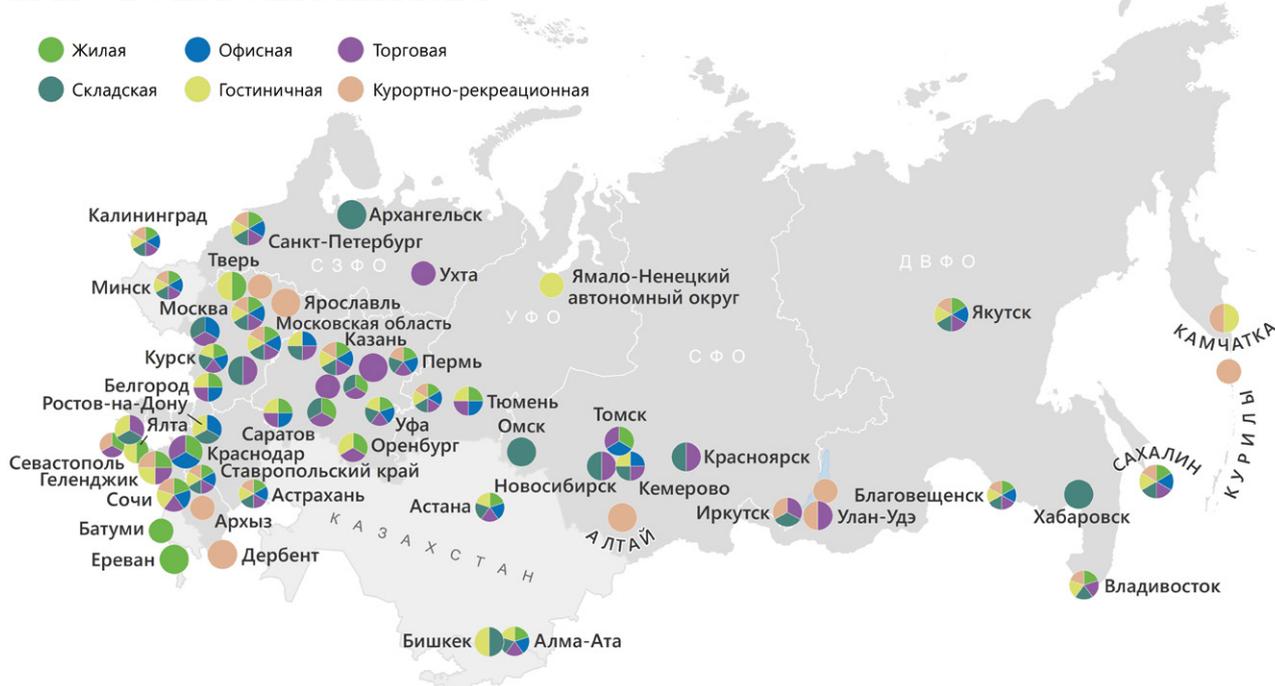
За последние полгода в Таджикистане активно строились холодильные склады малой площади для хранения плодОВОЩНОЙ продукции. Правительство страны выражает высокую степень заинтересованности в иностранных инвестициях в качественную складскую недвижимость для организации крупного логистического хаба сельскохозяйственной продукции.



# 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](mailto:Nf@nfgroup.ru)

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

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор

[OS@nfgroup.ru](mailto:OS@nfgroup.ru)

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Ольга Решетнякова**

Директор

[OR@nfgroup.ru](mailto:OR@nfgroup.ru)

#### СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Константин Фомиченко**

Партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости

[KF@nfgroup.ru](mailto:KF@nfgroup.ru)



© NF GROUP 2025 – 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 компании 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.