

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

2025 г.



Евразийский Логистический парк (Алматы, Казахстан)



**Константин Фомиченко**

Партнер, региональный директор  
департамента индустриальной  
и складской недвижимости  
NF GROUP

«По итогам 2025 г. объем предложения качественной складской недвижимости в исследуемых странах увеличился на 7% по сравнению с I кв. 2025 г. Распределение объема прироста предложения неравномерно: 74% данного объема пришлось на Узбекистан и Казахстан, еще 25% на Республику Беларусь. Крупнейшим по объему ввода качественной складской недвижимости в 2025 г. стал рынок Казахстана, закрепляя свое положение крупнейшего рынка Центральной Азии. Республика Беларусь сохраняет вторую позицию по объему предложения среди рассматриваемых стран. Доля вакантных площадей в Казахстане и Узбекистане снизилась на 1–2 п. п. относительно значений I кв. 2025 г., а в Беларуси, Армении, Грузии, Кыргызстане и Таджикистане установилась на отметке 0%. Наиболее высокие ставки аренды складских площадей класса А отмечаются в Узбекистане, Кыргызстане и Казахстане – \$130, \$127 и \$122/м<sup>2</sup>/год соответственно».

## Основные выводы

- > Общий объем предложения качественной складской недвижимости в регионах Центральной Азии, Закавказья и Республике Беларусь составляет 5 млн м<sup>2</sup>.
- > В рассмотренных странах объем ввода по итогам 2025 г. составил 439 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 74% пришлось на Узбекистан и Казахстан.
- > По итогам IV кв. 2025 г. доля свободных площадей во всех рассматриваемых странах не превышает 5,8% от общего объема предложения.
- > Самые высокие запрашиваемые арендные ставки – в Центральной Азии: их средневзвешенные значения соответствуют \$122–130/м<sup>2</sup>/год без НДС для объектов класса А по среднему курсу за IV кв. 2025 г.

В данном отчете приводятся результаты исследования рынков качественной складской недвижимости стран Центральной Азии (Казахстан, Узбекистан, Кыргызстан, Таджикистан), Закавказья (Азербайджан, Грузия, Армения), а также Республики Беларусь. На конец 2025 г. общий объем предложения качественной складской недвижимости в указанных странах составляет 5 млн м<sup>2</sup>. Странами-лидерами по объему предложения в 2025 г. были Казахстан (1,9 млн м<sup>2</sup>), Беларусь (1,83 млн м<sup>2</sup>) и Узбекистан (0,56 млн м<sup>2</sup>). Общий объем ввода в 2025 г. по всем странам составил 439 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 62% пришлось на Казахстан, 25% – на Республику Беларусь, 12% – на Узбекистан и порядка 1% – на Грузию.

В большинстве рассмотренных стран объем свободных площадей демонстрирует снижение, либо свободные площади отсутству-

ют. По сравнению с I кв. 2025 г. в Казахстане доля свободных площадей уменьшилась до 5,8% (-0,8 п. п.), в Узбекистане – до 1,7% (-2,3 п. п.). В Азербайджане доля свободных площадей сохранилась на уровне 0,2%. Доля свободных площадей опустилась до отметки 0% в Грузии (-1,1 п. п.) и Армении (-0,5 п. п.). Отдельно стоит отметить, что в Беларуси, Кыргызстане и Таджикистане доля свободных площадей держится на нулевой отметке уже более двух лет.

Самые высокие арендные ставки наблюдаются в Центральной Азии: их средневзвешенные значения соответствуют \$122–130/м<sup>2</sup>/год без НДС для объектов класса А. В Казахстане стоимость аренды площадей в объектах класса А, выраженная в долларах США, сохраняется на уровне \$122–123/м<sup>2</sup>/год. В Узбекистане свободные площади класса А представлены одним блоком площадью 7,5 тыс. м<sup>2</sup>.



Ставка аренды по итогам 2025 г. составила \$130/м<sup>2</sup>/год, продемонстрировав снижение на 6,5% относительно значения на начало года. В Кыргызстане ставка аренды на складские площади класса А составила \$127/м<sup>2</sup>/год, увеличившись на 11% относительно предыдущего значения 2024–2025 гг. В Минске и Минской области (до 7 км от МКАД) стоимость аренды площадей в объектах класса А выросла на 28% до отметки \$100/м<sup>2</sup>/год, что объясняется длительным дефицитом предложения наиболее качественных объектов на рынке. Средневзвешенная арендная ставка на будущее предложение в объектах класса А в Грузии составила \$78/м<sup>2</sup>/год, ставка аренды в классе В снизилась до \$72/м<sup>2</sup>/год в ожидании выхода на рынок крупного объема нового предложения в 2026 г. На рынках

Азербайджана и Армении по итогам 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 сохраняется на уровне \$71/м<sup>2</sup>/год, однако предложение представлено лишь одним блоком площадью менее 1 000 м<sup>2</sup>. Стоимость аренды в Армении также установилась на значении \$71/м<sup>2</sup>/год.

Помимо сдачи складских площадей в аренду в исследованных странах собственники предлагают логистические услуги и паллетное хранение грузов. Тарифы на услуги ответственного хранения в Казахстане составляют \$131/плм/год, в Узбекистане – \$96/плм/год, в Беларуси – \$105/плм/год, в Армении – \$122/плм/год, в Кыргызстане – \$133/плм/год.

В остальных странах предложений ответственного хранения на конец 2025 г. выявлено не было.

Наиболее высокие темпы ввода в последние два года наблюдаются в Казахстане и Узбекистане. В Закавказье в 2026 г. лидером по объему ввода качественных складских площадей может стать Грузия. Также повышения объема ввода в ближайшие два года можно ожидать в Республике Беларусь. В Кыргызстане и Таджикистане планируемые к вводу новые объекты качественной складской недвижимости через два года могут увеличить нынешние объемы предложения в несколько раз – за счет эффекта низкой базы. Общий объем предложения в рассматриваемых странах при сохранении сроков ввода в эксплуатацию в 2026–2027 гг. может увеличиться на 3 млн м<sup>2</sup>.

#### 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, \$/плм/год**	
		I кв. 2025	IV кв. 2025	I кв. 2025	IV кв. 2025	I кв. 2025	IV кв. 2025
Казахстан	1 910	6,6	5,8	Класс А – 123 Класс В – 81	Класс А – 122 Класс В – 73	144	131
Беларусь	1 829	0	0	Класс А – 72 Класс В – 81	Класс А – 100*** Класс В – 80***	77	105***
Узбекистан	556	4,0	1,7	Класс А – 139 Класс В – 81	Класс А – 130 Класс В – 90	–	96
Азербайджан	431	0,2	0,2	Класс В – 71	Класс В – 71	–	–
Грузия	143	1,1	0	Класс В – 90	Класс А – 78*** Класс В – 72***	–	–
Армения	94	0,5	0	Класс В – 71	Класс В – 71***	103	122***
Кыргызстан	66	0	0	Класс А – 114 Класс В – 72	Класс А – 127*** Класс В – 108***	123	133***
Таджикистан	10	0	0	–	–	–	–

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

\*\* здесь и далее – не включая НДС;

\*\*\* ставки аренды на будущее предложение/будущее освобождение.

Источник: NF GROUP Research, IQ Property Group, 2026.

## Казахстан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**1 910 тыс. м<sup>2</sup>**

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

**5,8%**

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

**122 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс А

**73 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /  
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

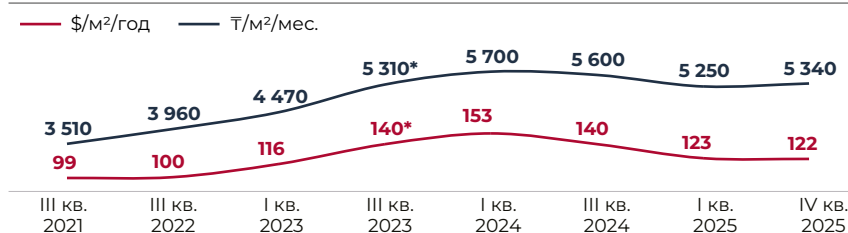
**131 \$/плм/год**

Рынок качественной складской недвижимости Казахстана по итогам 2025 г. является крупнейшим среди рассматриваемых по объему предложения. Общий объем предложения страны составляет 1,91 млн м<sup>2</sup>. Основной объем площадей в Казахстане сосредоточен в Алматы (64%), около 18% – в Астане, еще 7% приходится на рынок Караганды. Другие регионы Казахстана обеспечивают суммарно порядка 11% предложения. Общий объем ввода за 2025 г. составил 273 тыс. м<sup>2</sup>. Наиболее крупными введенными объектами стали Евразийский логистический парк (50,3 тыс. м<sup>2</sup>), логистический парк Focus-Aksengir (2-я фаза, 47,4 тыс. м<sup>2</sup>) и складской комплекс Imagine Apple Logistics (37,5 тыс. м<sup>2</sup>). Все перечисленные объекты расположены в Алматинской области.

Доля вакантных складских площадей уменьшилась по сравнению с I кв. 2025 г. на 0,8 п. п. и составила 5,8% общего объема предложения. Данный объем представляет собой площади, расположенные в Алматы и других регионах страны и введенные в эксплуатацию преимущественно в последние полтора года.

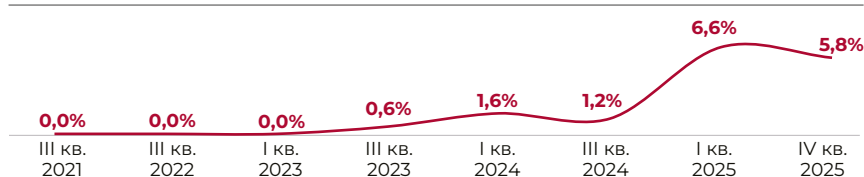
По итогам IV кв. 2025 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды для складских

Динамика запрашиваемой ставки аренды на складские площади класса А без НДС



\* ставки аренды на будущее предложение  
Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика доли свободных площадей в объектах классов А и В (без учёта предложений по ответственному хранению)



Источник: NF GROUP Research, 2026

площадей класса А составляет 5 340 ₸/м<sup>2</sup>/мес.\*, демонстрируя положительную динамику в 2% относительно ставок, запрашиваемых в I кв. 2025 г. Данный показатель рассчитан с учетом вакантных площадей в регионах Казахстана. В свою очередь средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на складские площади класса А в Алматы составляет порядка 5 500 ₸/м<sup>2</sup>/мес., сохраняя со второй половины 2024 г. свое значение в диапазоне 5 400–5 600 ₸/м<sup>2</sup>/мес. Запрашиваемая ставка аренды на площади класса В в Казахстане по итогам IV кв. 2025 г. соответствует 3 190 ₸/м<sup>2</sup>/мес., демонстрируя снижение на 9% относительно значения I кв. 2025 г. Средние тарифы на услуги ответственного хранения в логистических центрах и на складах временного хранения составляют 5 930 ₸/плм/мес.

На конец 2025 г. на этапе строительства в Казахстане находится 740 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей в качественных объектах, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2026 г. Среди наиболее крупных из них – логистический центр компании Wildberries (165 тыс. м<sup>2</sup>) в Астане, объект Continental Logistics Almaty (около 85 тыс. м<sup>2</sup>), новый корпус в логистическом парке Focus-Aksengir в Алматы (40 тыс. м<sup>2</sup>), а также по

одному объекту в складских комплексах MP Solutions в Астане и Алматы (по 44,5 тыс. м<sup>2</sup> каждый). Общий прогнозируемый объем завершённого строительства в 2026–2027 гг. в Казахстане может составить около 1,6 млн м<sup>2</sup> при условии сохранения сроков ввода в эксплуатацию объектов, находящихся на этапе строительства и планирования.

Отдельно стоит отметить появление первого в Казахстане проекта лайт индустриал. Указанный проект будет реализовываться в рамках индустриально-логистического парка, расположенного в особой индустриальной зоне «Бірлік» в городе Алатау, в рамках которого запланировано строительство 316 тыс. м<sup>2</sup> производственно-складских площадей.



Логистический парк Focus-Aksengir (Алматы, Казахстан)

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

## Беларусь

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**1 829 тыс. м<sup>2</sup>**

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

**0%**

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

**100 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс А

**80 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /  
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

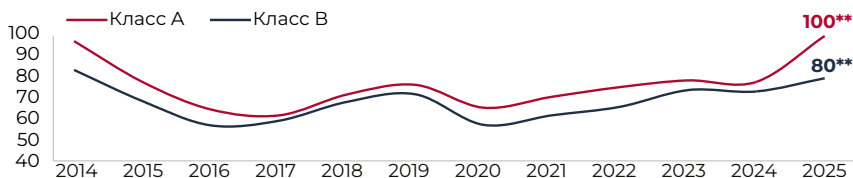
**105 \$/плм/год**

Общий объем рынка качественной складской недвижимости Республики Беларусь составляет 1,83 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 86% качественной складской недвижимости.

По итогам IV 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 полную реализацию складских объектов классов А и В в силу продолжающегося дефицита качественных складских площадей. С высокой степенью уверенности можно утверждать, что до середины 2026 г. доля свободных площадей останется минимальной, значительного высвобождения площадей в объектах классов А и В не ожидается.

К концу 2025 г. средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на будущее предложение и будущее освобождение складских площадей в Минском регионе (не более 7 км от МКАД) составляют \$100/м<sup>2</sup>/год для объектов класса А

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

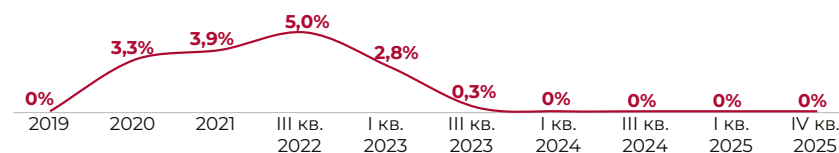


\* ставки аренды приведены на конец соответствующего периода

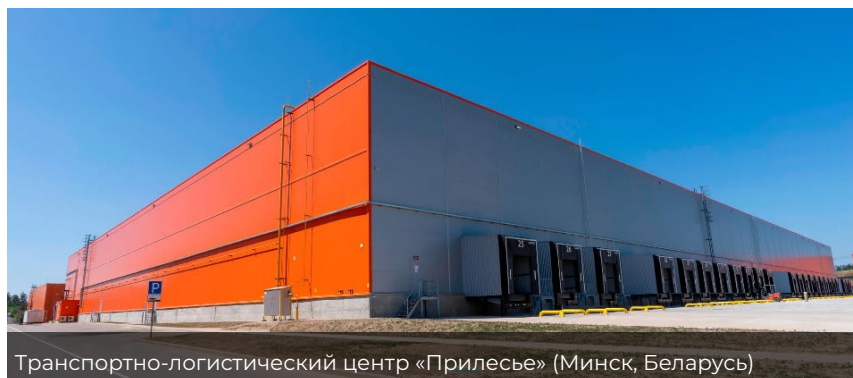
\*\* ставки аренды на будущее предложение

Источник: IQ Property Group, NF GROUP Research, 2026

Динамика доли свободных площадей в объектах классов А и В (без учёта предложений по ответственному хранению)



Источник: IQ Property Group, NF GROUP Research, 2026



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

и \$80/м<sup>2</sup>/год – для класса В. Арендная ставка в объектах класса А по итогам 2025 г. достигла своего максимума, увеличившись на 28% относительно аналогичного значения 2024 г. Средневзвешенная ставка аренды на складские площади класса В, вследствие роста спроса на объекты класса В малой площади вблизи МКАД, достигла максимального значения в I кв. 2025 г. (\$81/м<sup>2</sup>/год) и по итогам 2025 г. закрепились на уровне \$80/м<sup>2</sup>/год. Средние тарифы на услуги ответственного хранения в логистических центрах и на складах временного хранения составляют \$105/плм/год. Стоит отметить, что ставки аренды могут значительно различаться в зависимости от степени удаленности объекта от МКАД и от года постройки. Так запрашиваемые ставки арен-

ды на наиболее востребованные складские площади класса А, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2026–2027 гг., могут значительно превышать \$100/м<sup>2</sup>/год.

Объем введенных в эксплуатацию складских площадей классов А и В в 2025 г. составил 108 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшими введенными объектами стали новые корпуса в транспортно-логистическом центре «Прилесье» и 4-я фаза транспортно-логистического центра «Бремино-Орша» (порядка 26 тыс. м<sup>2</sup> каждый). По итогам 2026 г. в Беларуси может быть введено в эксплуатацию более 200 тыс. м<sup>2</sup> складских объектов классов А и В. Крупнейшим проектом, запланированным к вводу до конца 2026 г., является распределительный центр Wildberries (136 тыс. м<sup>2</sup>).

## Узбекистан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**556 тыс. м<sup>2</sup>**

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

**1,7%**

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

**130 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс А

**90 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /  
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

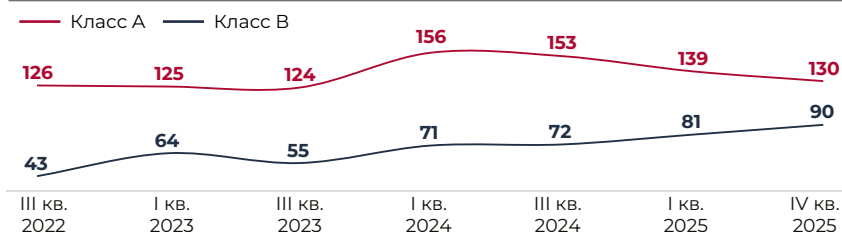
**96 \$/плм/год**

По состоянию на конец 2025 г. на территории Узбекистана расположено 556 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей, что выводит Узбекистан на третью позицию среди всех исследуемых 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 94% всей складской недвижимости в стране.

Общий объем ввода в 2025 г. на рынке Узбекистана составил 53 тыс. м<sup>2</sup> качественной складской недвижимости. Крупнейшим из введенных объектов является распределительный центр продуктового ретейлера Korzinka (48 тыс. м<sup>2</sup>). Остальные 5 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей приходятся на мультитемпературный объект Bayer Group.

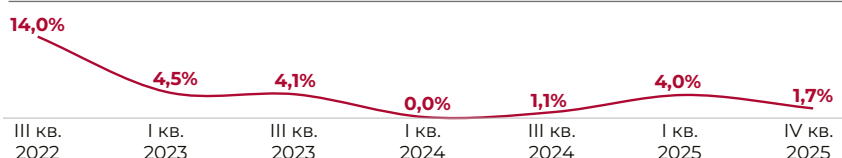
Доля вакантных площадей на конец 2025 г. составила 1,7% общего объема предложения Узбекистана. Площадь свободных блоков, которые предлагаются в складских комплексах Ташкента, варьируется в диапазоне от 0,2 до 7,5 тыс. м<sup>2</sup>. Основываясь на данных от собственников, участники рынка не ожидают значительного увеличения доли вакантных площадей в 2026 г.

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

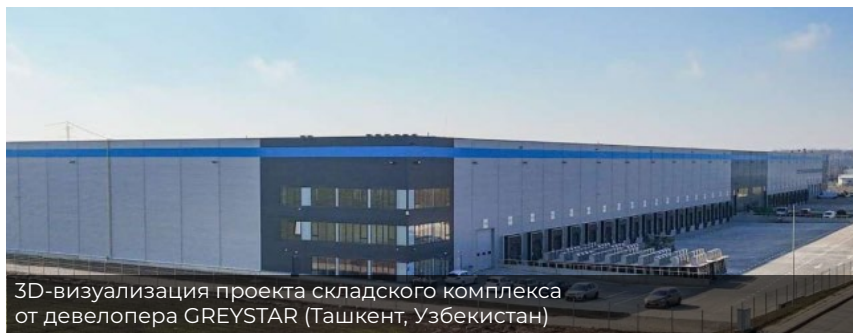


Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика доли свободных площадей в объектах классов А и В (без учёта предложений по ответственному хранению)



Источник: NF GROUP Research, 2026



Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в объектах класса А по итогам 2025 г., вследствие увеличения доли свободных площадей на рынке в первом полугодии 2025 г., снизилась на 6,5% относительно I кв. 2025 г. и составила \$130/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 в конце 2025 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка в объектах класса В выросла на 11% до \$90/м<sup>2</sup>/год, что свидетельствует о наличии спроса на данный класс объектов в Узбекистане.

На конец IV кв. 2025 г. на этапе строительства в Узбекистане

находится 96 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей в качественных объектах, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2026–2027 гг. Среди наиболее крупных из них – объект Grand Pharm Logistic в Ташкенте (50 тыс. м<sup>2</sup>), а также складской комплекс в логистическом парке «Самарканд» (около 41 тыс. м<sup>2</sup>). В 2026 г. ожидается начало строительства крупных складских объектов в Зангиатинском районе Ташкентской области вблизи Ташкентской кольцевой автодороги, крупнейшим из которых может стать проект девелопера GREYSTAR (40 тыс. м<sup>2</sup>). Общий прогнозируемый объем завершённого строительства в 2026–2027 гг. в Узбекистане может превысить 460 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

—

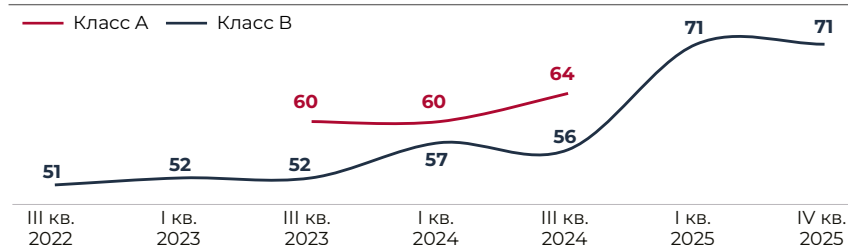
Общий объем предложения качественной складской недвижимости Азербайджана составляет 431 тыс. м<sup>2</sup>, что делает его наиболее крупным в Закавказье. Все качественные объекты преимущественно расположены в Баку и прилегающих регионах. По итогам 2025 г. доля свободных складских площадей остается минимальной и составляет около 0,2%.

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 объема предложения. Ставка аренды в классе В на конец IV кв. 2025 г. сохраняется на уровне \$71/м<sup>2</sup>/год и представлена вакантными площадями лишь в одном объекте. Высвобождения площадей в объектах класса А в ближайшие полгода не ожидается.

Ввод качественной складской недвижимости в Азербайджане по итогам 2025 г. не зафиксирован. Единственными объектами, построенными за последние два года, стали два корпуса логистического центра Veyseloglu в поселке Курдаханы площадью 10 и 15 тыс. м<sup>2</sup>.

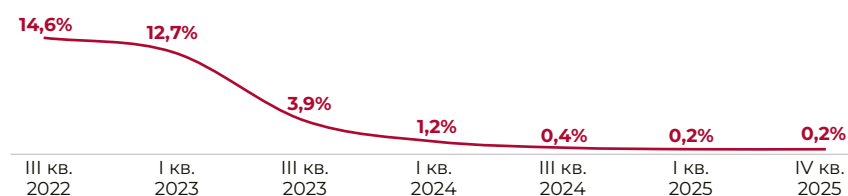
Азербайджан продолжает политику развития производственной

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



Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика доли свободных площадей в объектах классов А и В (без учёта предложений по ответственному хранению)



Источник: NF GROUP Research, 2026



Dunya Logistics Center (Баку, Азербайджан)

функции в свободной экономической «Алят». В 2026 г. на территории СЭЗ ожидается открытие грузового аэропорта. Пропускная способность аэропорта составит 500 тыс. тонн грузов в год с последующим увеличением до 2 млн тонн в год.

На территории СЭЗ «Алят» зарегистрированы китайские, индийские, российские, израильские и турецкие компании. По данным Правительства Азербайджана, на конец октября 2025 г. четыре компании ведут строительные работы. Две компании планируют начать производство продукции в начале 2026 г., остальные планируют представить свою продукцию

в последующий период. Резиденты СЭЗ представляют отрасли производства лекарственных препаратов, солнечных панелей и их комплектующих, хранения грузов. По состоянию на конец 2025 г. СЭЗ «Алят» располагает порядка 200 га, однако дальнейшие планы развития предполагают расширение территории СЭЗ до 7 тыс. га, на которой будут созданы автоматизированный логистический хаб, способный обрабатывать возрастающие грузовые потоки. Компании-резиденты также выражают свою заинтересованность в развитии собственной логистической инфраструктуры на территории СЭЗ.

## Грузия

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**143 тыс. м<sup>2</sup>**

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

**0%**

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

**72 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс В

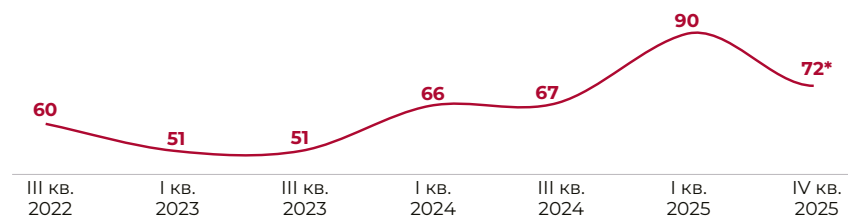
СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /  
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

—

Общий объем качественной складской недвижимости Грузии составляет 143 тыс. м<sup>2</sup>. Столица страны является ключевым регионом по объему складских площадей. На долю Тбилиси приходится 96% всего предложения в Грузии. По итогам 2025 г. в Грузии было введено в эксплуатацию 5,6 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей. Единственным введенным объектом за этот период стал складской комплекс MLT Logistics, построенный в районе таможенной зоны Гези в начале 2025 г.

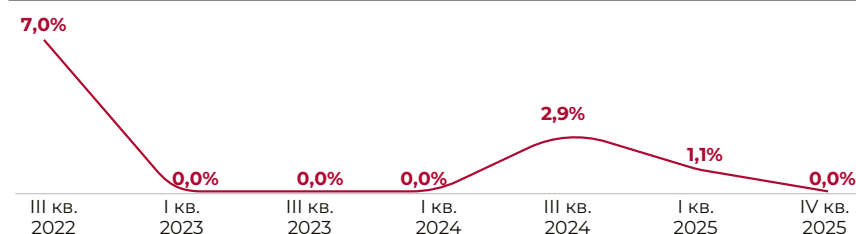
Доля складов класса А в Грузии составляет около 20% общего объема предложения, такие объекты строятся в последнее время крайне редко. По состоянию на IV кв. 2025 г. свободных площадей в объектах классов А и В в Грузии нет. Средневзвешенная ставка аренды на будущее предложение в объектах класса В составляет \$72/м<sup>2</sup>/год, класса А – \$78/м<sup>2</sup>/год. Снижение ставок аренды на будущее предложение связано с ожидающимся выходом на рынок большого объема незаконтракованных площадей в начале 2026 г., а также укреплением курса лари по отношению к доллару на протяжении всего

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



\* ставки аренды на будущее предложение  
Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика доли свободных площадей в объектах классов А и В (без учёта предложений по ответственному хранению)



Источник: NF GROUP Research, 2026



2025 г. Дальнейшая динамика ставок аренды будет зависеть от объема предлагаемых площадей на рынке Грузии в ближайшие месяцы.

В 2026 г. ожидается ввод в эксплуатацию 27 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей. Данный объем представляет собой два корпуса Georgian Logistics Company в таможенной

зоне Гези (по 12 тыс. м<sup>2</sup>) и 3-ю фазу складского комплекса ULC Terminal (3,1 тыс. м<sup>2</sup>). Также на 2026 г. в столице Грузии запланировано начало строительства порядка 47 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей, из которых 25 тыс. м<sup>2</sup> придется на два складских комплекса класса В и около 22 тыс. м<sup>2</sup> на объект класса А.

## Армения

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**94 тыс. м<sup>2</sup>**

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

**0%**

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

**71 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс B

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /  
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

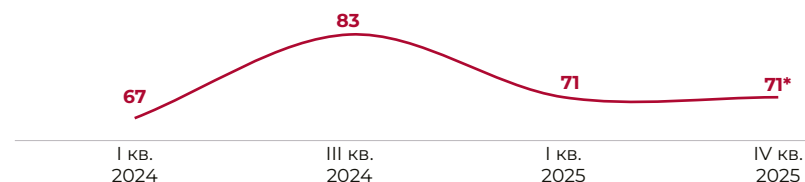
**122 \$/п/м/год**

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 районах. В 2025 г. в регионе не было введено новых складских объектов.

По итогам 2025 г. доля вакантных площадей в Армении снизилась на 0,5 п. п. до 0%. Нулевая вакантность связана с отсутствием ввода новых качественных складских площадей, а также сохраняющимся постоянным спросом на существующие площади. Средневзвешенная ставка аренды на будущее предложение в объектах класса B по итогам IV кв. 2025 г. сохраняется на уровне \$71/м<sup>2</sup>/год.

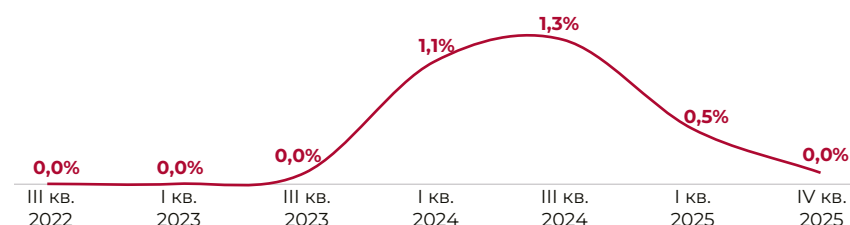
Основным собственником на рынке Армении является компания Urban Logistic Services, которая владеет объектами классов A и B общей площадью 45 тыс. м<sup>2</sup>. Из них наибольшая часть (30 тыс. м<sup>2</sup>) предназначена для сдачи в аренду и полностью законтрактована.

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



\* ставки аренды на будущее предложение  
Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика доли свободных площадей в объектах классов A и B  
(без учёта предложений по ответственному хранению)



Источник: NF GROUP Research, 2026



Около 7% общего объема предложения в Армении приходится на площади, предназначенные под ответственное хра-

нение и оказание ЗРЛ-услуг. Средняя стоимость хранения 1 паллето-места в стране составляет \$122 в год.

## Кыргызстан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**66 тыс. м<sup>2</sup>**

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

**0%**

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

**127 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс А

**108 \$/м<sup>2</sup>/год**

класс В

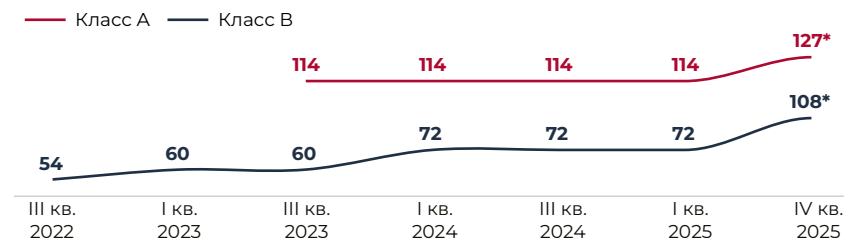
СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /  
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

**133 \$/плм/год**

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.

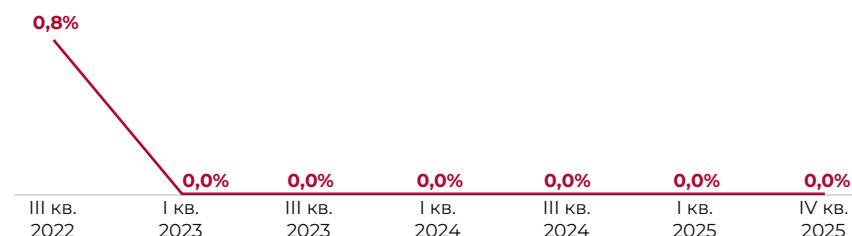
На рынке Кыргызстана с I кв. 2023 г. сохраняется максимальная заполняемость готовых сухих складских комплексов – доля вакантных площадей остаётся на уровне 0% от общего объёма предложения. Такая ситуация обусловлена отсутствием ввода в эксплуатацию новых складских площадей в 2025 г., небольшим размером рынка и стабильным спросом со стороны клиентов, арендующих существующие площади. В условиях сохраняющейся нулевой вакантности арендные ставки активно растут: для комплексов класса А они составляют \$127/м<sup>2</sup>/год, класса В – \$108/м<sup>2</sup>/год. Динамика прироста стоимости аренды за год составила 11% для объектов класса А и 50% для объектов класса В. Средняя стоимость ответственного хранения в IV кв. 2025 г. составляет \$133/плм/год.

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



\* ставки аренды на будущее предложение  
Источник: NF GROUP Research, 2026

Динамика доли свободных площадей в объектах классов А и В (без учёта предложений по ответственному хранению)



Источник: NF GROUP Research, 2026



До конца 2026 г. ожидается ввод в эксплуатацию около 24 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей в Бишкеке. В течение 2026–2027 гг. в 3 км от столицы страны планируется завершение строительства логистического центра Global Hub площадью 132 тыс. м<sup>2</sup>. Объем вводимых площадей в ближайшие два года может превысить

156 тыс. м<sup>2</sup>, тем самым уже к концу 2027 г. объем предложения складской недвижимости на рынке Кыргызстана может увеличиться более чем в три раза. Также известно о планах компании Wildberries по строительству до конца 2028 г. собственного логистического центра в Кыргызстане.

## 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.

Правительство Таджикистана признает необходимость развития рынка складской недвижимости, в том числе создания сети транспортно-логистических центров. По состоянию на конец 2025 г. в Таджикистане осуществляется строительство холодильных складов малой площади для хранения плодоовощной продукции. Таджикистан продолжает политику привлечения иностранных инвестиций в качественную складскую недвижимость для организации крупного логистического хаба сельскохозяйственной продукции. Так, Таджикистан участвует в программах развития инфраструктуры от Азиатского банка развития, сотрудничает

с Саудовской Аравией по вопросам формирования логистического хаба для совместной торговли. Также Министерство транспорта Таджикистана совместно с Центром государственно-частного партнерства и при финансовой поддержке Евразийского банка развития разрабатывает проект логистического центра вблизи границы с Узбекистаном. На 2026 г. 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>.



# 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

● Жилая
 ● Офисная
 ● Торговая
 ● Складская
 ● Гостиничная
 ● Курортно-рекреационная



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 2026 – 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.