

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

I квартал 2023 г.





Константин Фомиченко

Партнер, региональный директор
департамента индустриальной
и складской недвижимости NF Group

«Рынки складской недвижимости стран Закавказья и Средней Азии продолжают находиться в состоянии острого дефицита качественного предложения. Малое количество профессиональных складских девелоперов не позволяет оперативно нарастить спекулятивное предложение. Это ограничивает возможности пользователей складов занимать качественные объекты, позволяющие организовать эффективную логистику на новых рынках. При этом спрос со стороны Российских клиентов рос на протяжении 2022 года и остаётся на высоком уровне».



Ольга Широкова

Партнер, региональный директор,
директор департамента консалтинга и
аналитики, NF Group

«С точки зрения обеспеченности качественными площадями страны Закавказья и Средней Азии существенно отстают от складского рынка России. Исследованные страны находятся на ранних этапах, пройденных Российским рынком в начале 2000-х годов – низкие годовые объёмы ввода, преобладание логистических операторов среди собственников и девелоперов складов, малое количество институциональных инвесторов. Ожидается, что постепенно инвестиции в складскую инфраструктуру данных стран Закавказья и Средней Азии будут расти, а появление новых проектов и девелоперов не заставит себя долго ждать».

Основные выводы

- > Общий объем предложения качественной складской недвижимости в регионах Центральной Азии, Закавказья и Республике Беларусь составляет 3,6 млн м².
- > В большинстве исследованных стран основной объем предложения на складском рынке формируют объекты класса В. В каждой второй стране, без учета Беларуси, их доля превышает 70%.
- > На складском рынке каждой страны на I кв. 2023 года имеет место дефицит свободных площадей. Исключение составляет Азербайджан, где весь объем вакансии приходится на площади класса В.
- > Средневзвешенная ставка аренды в исследованных регионах принимает значения в диапазоне 51–64 \$/м²/год без НДС для объектов класса В. В Беларуси и Казахстане ставка на свободные площади класса А составляет 66 и 116 \$/м²/год соответственно.
- > Средняя стоимость ответственного хранения и оказания ЗРЛ-услуг в Беларуси, Казахстане и Азербайджане составляет 88–99 \$/плм/год без НДС. Ставка на аналогичные услуги в Кыргызстане, Армении и Узбекистане составляет 130, 137 и 161 \$/плм/год без НДС соответственно.

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. Все рассматриваемые страны признаны Правительством Российской Федерации дружественными.

Общий объем качественной складской недвижимости в исследованных странах на I квартал 2023 года составляет

3,6 млн м². Самыми крупными рынками по объему предложения являются Беларусь (1,6 млн м²) и Казахстан (1,3 млн м²) – суммарно они формируют 80% от общего объема площадей. По сравнению с III кварталом 2022 года доля вакантных площадей сократилась на рынках всех стран, на некоторых – полностью отсутствует. Единственным исключением является Азербайджан, где доля свободных площадей составляет 13,3%, но все предлагаемые под аренду объекты относятся к классу В.

Официальные заявления российских компаний об открытии складских площадей и планах выхода на рынки СНГ, 2022-2023 Распределение по странам, в %



NF Group Research, 2023

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**		Обеспеченность качественной складской недвижимостью на человека, м ² /чел.
		III кв. 2022	I кв. 2023	III кв. 2022	I кв. 2023	
Беларусь	1 642	5	2,8	Класс А – 66 Класс В – 57	Класс А – 66 Класс В – 57	88
Казахстан	1 273	0	0	Класс А – 100 Класс В – 51	Класс А – 116 Класс В – 60	97
Азербайджан	330	15	13,3	Класс В – 51	Класс В – 52	99
Узбекистан	207	14	4,5	Класс А – 126 Класс В – 43	- Класс В – 64	161
Грузия	74	7	0	Класс В – 60	Класс В – 51	-
Армения	72	0	0	-	-	137
Кыргызстан	46	1	0	Класс В – 60	Класс В – 60	130
Таджикистан	10	0	0	-	-	-

* пересмотр базы данных;

** здесь и далее – не включая НДС.

Источник: NF Group Research, 2023; национальные статистические данные

Ключевые экономические показатели регионов

Страна	Население 2023, млн чел.	Прирост ВВП (г/г, %)		Общий уровень инфляции, декабрь 2022 (г/г, %)	Прирост оборота розничной торговли, декабрь 2022 (г/г, %)	Прирост внешнеторгового оборота с Россией, 2022 (г/г, %)
		20220	2023П			
Беларусь	9,3	-6,2	-2,3	12,8	9,4	12
Казахстан	19,6	3,0	3,5	20,3	1,0	6
Азербайджан	10,4	4,2	2,8	14,3	19,9	24
Узбекистан	36,0	5,7	4,9	12,0	30,1	23
Грузия	3,7	10	4	9,8	32,5	152
Армения	3,0	10,8	4,1	8,3	12,6	92
Кыргызстан	6,9	5,5	3,5	14,7	33,7	40
Таджикистан	10,0	7	5	4,1	-	12*

* для Таджикистана – за 9 мес. 2022 года

Источник: IMF, 2023; World Bank, 2023; Asian Development Bank, 2023; национальные статистические данные;

При этом изменения в стоимости аренды за два прошедших квартала разнятся между странами. Например, в Кыргызстане средневзвешенная ставка аренды осталась неизменной по сравнению с III кварталом 2022 года, в то время как в Казахстане и Узбекистане она выросла за аналогичный период на 16% и 48% соответственно. На момент I квартала 2023 года средневзвешенная ставка аренды в исследованных регионах принимает значения в диапазоне 51–64 \$/м²/год без НДС для объектов класса В. В Беларуси и Казахстане ставка на свободные площади класса А составляет 66 и 116 \$/м²/год соответственно.

В регионах СНГ, где в качественных складских комплексах пока еще есть свободные площади, вместе с арендой предлагаются ЗРЛ-услуги и ответственное хранение товара. Наиболее развитыми рынками логистических услуг среди стран Центральной Азии являются Узбекистан и Казахстан, где на долю логистических операторов приходится 14% и 20% площадей от общего предложения соответственно. Для сравнения аналогичный показатель для России на момент III кв. 2022 года составляет порядка 11,8%.

Средняя стоимость ответственного хранения и оказания ЗРЛ-услуг в Беларуси, Казахстане и Азербайджане составляет 88–99 \$/плм/год без НДС. Ставка на аналогичные услуги в Кыргызстане, Армении и Узбекистане составляет 130, 137 и 161 \$/плм/год без НДС соответственно.

Перестройка цепочек поставок в сторону Азии и Китая стала одной из ключевых задач для российского бизнеса в 2022 году. Согласно оценке Азиатского Банка Развития, объем экспорта стран региона ССА* в Россию увеличился на 50% на момент III квартала 2022 года по сравнению со средними значениями 2018–2019 гг. По оценке NF Group, за 2022 год спрос крупных российских компаний и логистических операторов к исследуемым странам СНГ возрос вдвое по числу открытых складских объектов, и продолжает расти. Лидером по количеству введенных в эксплуатацию и планируемых к строительству складов остается Казахстан – на него приходится около 41% всех наблюдений.

Положительным сигналом на рынках стран СНГ стали анонсы крупных проектов и соглашения о сотрудниче-

стве между соседними государствами в области развития транспортной инфраструктуры и логистики. Так, для повышения связности объектов складской и промышленной инфраструктуры страны Центральной Азии работают над созданием железнодорожного маршрута «Узбекистан – Кыргызстан – Китай», развитием транспортного коридора «Узбекистан – Туркменистан – Иран – Индия». Наиболее важными являются инициативы Казахстана по созданию логистических центров на границах с сопредельными странами – Кыргызстаном, Узбекистаном, Россией и Китаем.

Дальнейшее развитие рынков складской недвижимости в Центральной Азии, Закавказье и Республике Беларусь будет зависеть от появления институциональных инвесторов, готовых предложить качественный продукт. Немаловажным позитивным фактором для каждой из стран будет реализация программ поддержки со стороны государства в виде особых экономических зон, выделения льготных кредитов, субсидирования затрат на инфраструктуру, а также иных стимулов и преференций для представителей бизнеса.



ТЛЦ Continental Logistics (Шымкент, Казахстан)

* Согласно классификации МВФ, к региону ССА (Caucasus and Central Asia) относятся страны: Армения, Азербайджан, Грузия, Казахстан, Кыргызстан, Таджикистан, Туркменистан и Узбекистан.

Беларусь

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 642 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

2,8%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

66 \$/м²/год

класс А

57 \$/м²/год

класс В

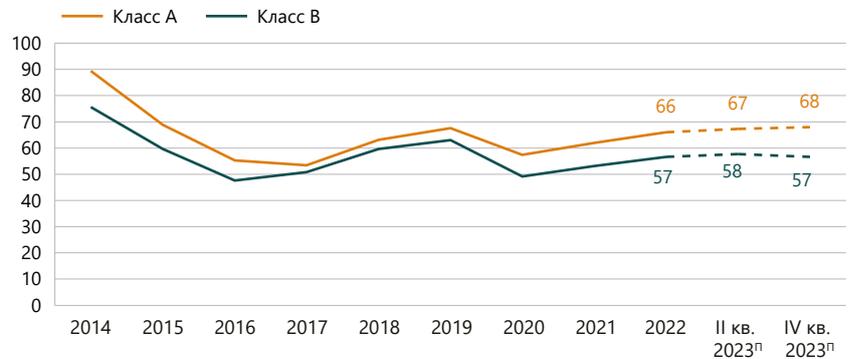
СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

88 \$/плм/год

В течение 2022 года в Беларуси было введено порядка 151 тыс. м² качественных складских площадей, что является рекордным значением за последние 5 лет (IQ Property Group*, 2022). По оценкам NF Group, общий объем складской недвижимости в стране на конец I кв. 2023 года составляет 1,6 млн м², из которых на Минск и Минскую область приходится подавляющая часть площадей на рынке – до 90%. Концентрация предложения вокруг столичного региона объяснима тем, что город является крупным потребительским центром – в нем проживает более 20% населения страны, и розничный товарооборот превышает показатели остальных городов. Доля свободных площадей в Беларуси по сравнению с III кв. 2022 года сократилась до 2,8% (на 2,2 п. п.), вернувшись к сопоставимым значениям на начало 2021 года. На момент I кв. 2023 года объем свободных для сдачи в аренду площадей соответствует 46 тыс. м², однако в большинстве случаев это не крупные блоки по 300 – 2 000 м². Средний срок договоров аренды на площади до 3 000 м² в течение отчетного периода сократился до 2-3 месяцев.

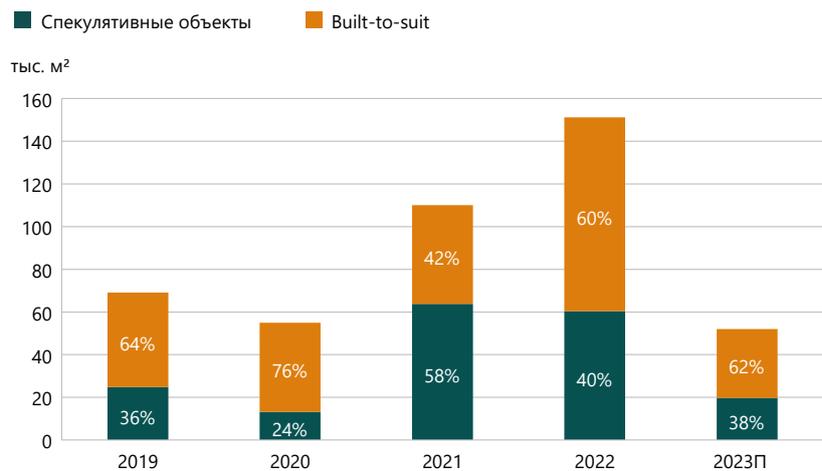
Стоимость строительства новых объектов в Беларуси остается по-прежнему высо-

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



Источник: IQ Property Group, NF Group Research, 2023

Динамика введенных в эксплуатацию складских площадей по типу строительства



Источник: IQ Property Group, NF Group Research, 2023

кой, что заставляет девелоперов тщательно выбирать клиента, а потенциальных арендаторов – больше ориентироваться в сторону вторичного рынка, где ставки аренды остаются стабильными. На момент I кв. 2023 года средневзвешенная ставка аренды в объектах класса А в Минске и области (но не более 7 км от МКАД) соответствует 66 \$/м²/год, в объектах класса В – 57 \$/м²/год. По оценкам NF Group, запрашиваемые ставки по ЗРЛ-услугам и ответственному хранению

выше – 88 \$/плм/год без НДС.

До конца 2023 года на рынке Беларуси уже запланировано к вводу порядка 50-60 тыс. м² качественных складских площадей, большая часть из которых придется на проекты built-to-suit. Исходя из ограниченных объемов строительства и запланированных объектов, уровень вакансии на рынке может продолжить снижение и дальше, что приведет к заметному росту арендных ставок.

* Здесь и далее при анализе рынка складской недвижимости Беларуси приводятся данные на основе отчета IQ Property Group, если не указано иное.

Казахстан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1 273 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

0%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

116 \$/м²/год

класс А

60 \$/м²/год

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

97 \$/пмм/год

По итогам I квартала 2023 года объем предложения складской недвижимости Казахстана составляет чуть менее 1,3 млн м², что делает страну вторым по размеру рынком среди исследованных стран. При этом свободных площадей также, как и на момент III квартала, практически нет. Особенно острым стал дефицит более качественных площадей класса А, где отсутствуют как доступные в аренду площади, так и паллето-места на складах ответственного хранения. Во многом нехватка свободных площадей на рынке Казахстана объяснима низкими объемами ввода спекулятивных объектов за последние 10 лет. После 2010 года новые складские комплексы класса А появлялись лишь в 2013 и 2016 гг. в Алматы, Астане и Актобе. Из свежих проектов класса А стоит выделить крупный складской комплекс в Астане для компании Ozon, который был построен в конце 2022 года в формате built-to-suit. Общая площадь объекта составляет 32 тыс. м², и на нее приходится подавляющая часть введенного в 2022 году объема складской недвижимости в стране.

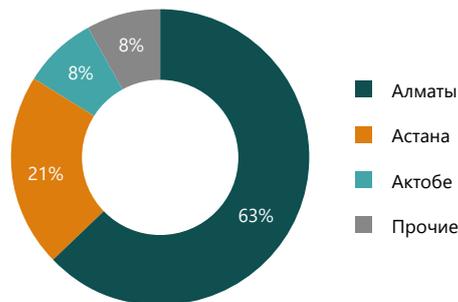
Также стоит отметить и то, что на спекулятивные объекты приходится до 54% от общего предложения в Казахстане.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок на складские площади в Казахстане, USD/м²/год без НДС



Источник: NF Group Research, 2023

Распределение действующих складских площадей по регионам Казахстана, I кв. 2023



Источник: NF Group Research, 2023

Остальные площади построены под конкретное техническое задание или нужды собственника и не сдаются в аренду, либо используются логистическими операторами, которые специализируются на услугах ответственного хранения и ЗРЛ-обслуживании. Логистические компании занимают по меньшей мере 20% от всех качественных площадей на рынке Казахстана, что говорит об их активном развитии в стране. Стоимость хранения 1 паллето-места в год составляет порядка \$97 без НДС.

Второй важной тенденцией 2022 года на рынке Казахстана стал стремительный рост стоимости аренды. Некоторые собственники отмечают рост ставок в 1,5 раза с начала 2021 года. По оценкам NF Group, только за IV квартал 2022 года ставки аренды выросли на 16%. Средневзвешенная запрашиваемая ставка на площади класса А соответствует

116 \$/м²/год, на площади класса В – 60 \$/м²/год.

Дальнейшее развитие рынка Казахстана будет сильно зависеть от объемов строительства качественных объектов. По оценке министерства республики потребность в качественных складских площадях международного класса в ближайшие 5 лет составит порядка 2 млн м²*, что, скорее, является минимально необходимым ориентиром по объемам ввода. На данный момент в Казахстане есть как строящиеся объекты, которые должны быть реализованы до конца года (складские комплексы ILP Group и AIE Logistics), так и долгосрочные проекты создания логистических центров, финансируемые со стороны государства и иностранных инвесторов (транспортно-логистические центры на границе с Кыргызстаном и в городе Актобе).

* Источник: Постановление Правительства Республики Казахстан «Об утверждении Концепции развития транспортно-логистического потенциала Республики Казахстан до 2030 года»

Азербайджан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

330 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

13,3%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

52 \$/м²/год

класс B

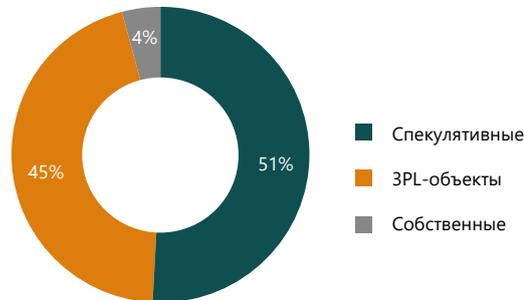
СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

99 \$/пмм/год

Общий объем качественной складской недвижимости Азербайджана соответствует 330 тыс. м² на конец I кв. 2023 года. Все объекты расположены в г. Баку и его области. Доля свободных под аренду площадей незначительно сократилась по сравнению с III кв. 2022 до 13,3% (на 1,7 п. п.), что по-прежнему позволяет совершать сделки с уже готовыми объектами. В регионе есть достаточно свободных площадей для сдачи под аренду крупными блоками, однако все они относятся к классу B и ниже. Общий объем площадей класса B занимает 72% от складского предложения Азербайджана. Средневзвешенная ставка аренды на площади данного формата составляет 52 \$/м²/год. При этом все объекты класса A полностью законтрактованы или используются логистическими операторами для оказания ЗРЛ-услуг. Ставка за хранение 1 паллето-места составляет \$99 в год без НДС.

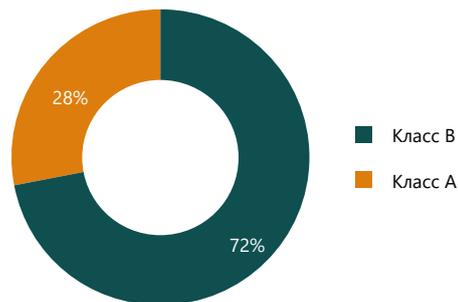
Среди строящихся объектов стоит выделить логистический центр ARAZ общей площадью 31 тыс. м² и запланированный к строительству складской комплекс компании Gemza Group.

Распределение предложения складских площадей по типу использования в Азербайджане, I кв. 2023



Источник: NF Group Research, 2023

Классификация качественных складских площадей в Азербайджане, I кв. 2023



Источник: NF Group Research, 2023

Узбекистан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

207 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

4,5%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

64 \$/м²/год

класс B

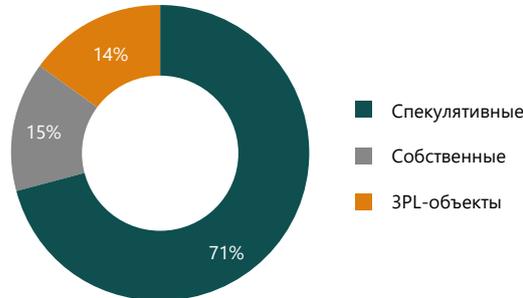
СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

161 \$/п/м/год

На момент I кв. 2023 года на территории Узбекистана имеется порядка 207 тыс. м² качественных складских площадей, из которых доля свободных – не превышает 4,5%. Основным логистическим хабом Узбекистана является Ташкент и его область – на регион приходится 83% всей складской недвижимости в стране. Подавляющее большинство складских объектов (94%) относятся к классу B и располагаются в бывших промышленных зонах. Средневзвешенная запрашиваемая ставка на площади класса B составляет 64 \$/м²/год и сильно зависит от локации предлагаемых площадей. На долю логистических операторов в Узбекистане приходится до 14% от всех качественных складских площадей, что соответствует порядка 30 тыс. м². Стоимость хранения паллето-места составляет \$161 в год без НДС.

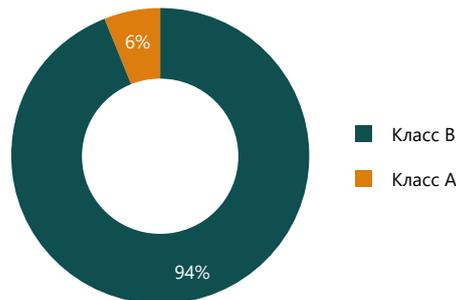
Качественных площадей A класса для сдачи в аренду на рынке практически нет. Складской комплекс Bayer Group, построенный в 2012 году, используется под собственные нужды компании также, как и склад компании DHL, введенный в эксплуатацию в 2020 году. Решение вопроса нехватки качественной

Распределение предложения складских площадей по типу использования в Узбекистане, I кв. 2023



Источник: NF Group Research, 2023

Классификация качественных складских площадей в Узбекистане, I кв. 2023



Источник: NF Group Research, 2023

складской недвижимости в республике является одной из основных задач стратегии развития транспортной системы Узбекистана до 2035 года*. В 2022 году работа по созданию сети логистических центров в Ташкенте и его области продолжилась новым соглашением между Узбекистаном и Казахстаном. В рамках него предусмотрено создание в 10 км от Ташкента мультимодального транспортно-логистического центра, включая высококачественные склады A и A+ общей площадью порядка 248 тыс. м². На

начальном этапе проекта планируется построить 22 тыс. м² складских площадей в период 2023-2026 гг.

Среди других строящихся объектов стоит выделить новый корпус Bayer Group (10 тыс. м²), в котором будут площади класса A и B, а также логистический центр Tashkent Index (20 тыс. м²) вместе с прилегающими зданиями формата Light Industrial (порядка 86 тыс. м²).

* Постановление Президента Республики Узбекистан «Об утверждении Стратегии развития транспортной системы Республики Узбекистан до 2035 года»

Грузия

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

74 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

0%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

51 \$/м²/год

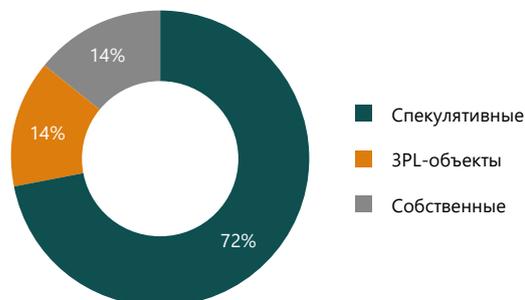
класс B

Общий объем качественной складской недвижимости Грузии составляет 74 тыс. м². За последние несколько лет в стране вводится мало качественных площадей, в частности – порядка 70% от всего предложения было построено до 2018 года. Тбилиси является основным регионом, на долю которого приходится более 90% всего предложения в стране. Доля вакансии к концу года сократилась до 0% (по сравнению с 7% во II квартале). Таким образом, свободных площадей на рынке практически не осталось, а во II квартале ожидается рост вакансии не более чем до 2%. Поэтому в краткосрочной перспективе дефицит на складском рынке Грузии будет сохраняться.

Главный собственник складских площадей в стране – Georgian Logistics Company – занимает до 55% общего предложения. В 2022 году компания ввела в эксплуатацию два склада класса B общей площадью 4 700 м². Средневзвешенная ставка аренды в объектах класса B, на которые приходится 78% от всего объема складского рынка Грузии, снизилась относительно III квартала 2022 года до 51 \$/м²/год без НДС.

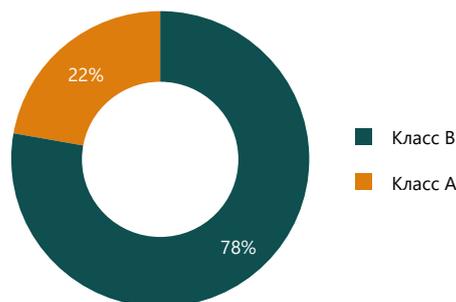
Основными анонсированными проектами являются строительство логистического центра компании FedEx Corporation рядом с аэропортом Тбилиси (10 тыс. м²) и создание первого проекта в формате Light Industrial (17 тыс. м²).

Распределение качественных складских площадей по типу использования в Грузии, I кв. 2023



Источник: NF Group Research, 2023

Классификация качественных складских площадей в Грузии, I кв. 2023



Источник: NF Group Research, 2023

Армения

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

72 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

0%

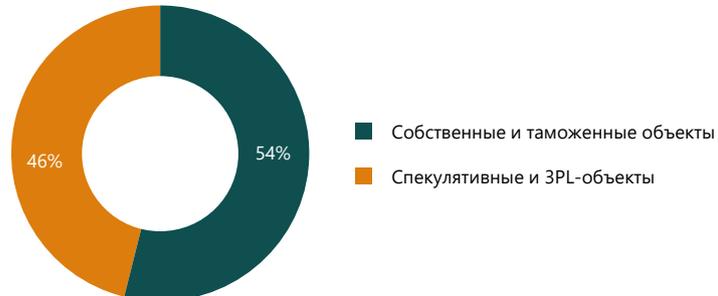
СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

137 \$/плм/год

Рынок Армении по общему объему предложения сопоставим с Грузией. Все качественные складские объекты начали строиться в стране с 2014 года и на текущий момент суммарно составляют 72 тыс. м². В течение 2022 года в стране ввелся лишь один объект компании Wildberries в Ереване площадью 2 500 м². В данном регионе страны располагается подавляющее большинство качественных складских площадей. Основным собственником на рынке Армении является компания Urban Logistics Services, которая владеет объектами класса А и В общим объемом в 45 тыс. м² (62% от общего предложения).

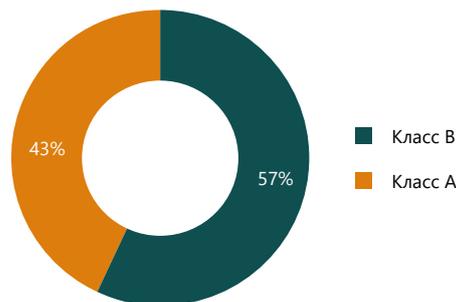
Показатель вакансии с III квартала 2022 остается практически равным 0%, что существенно затрудняет совершение сделок аренды в готовых объектах. Армении, как и ряду других исследуемых стран Центральной Азии, будут полезны новые качественные проекты, особенно те, которые могут быть реализованы в краткосрочной и среднесрочной перспективе. На более длительный срок государство обозначило планы строительства трех логистических центров в городах Гюмри, Арарате и Капане. Все объекты предполагается ввести до 2026 года при возможной поддержке Ассоциации экономических зон России.

Распределение качественных складских площадей Армении по типу использования, I кв. 2023



Источник: NF Group Research, 2023

Классификация качественных складских площадей Армении, I кв. 2023



Источник: NF Group Research, 2023

Кыргызстан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

46 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

0%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

60 \$/м²/год

класс В

СТОИМОСТЬ ЗРЛ-УСЛУГ /
ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

130 \$/п/м/год

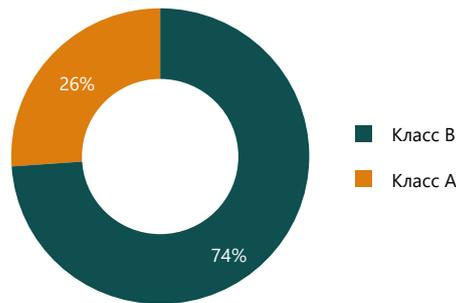
Общий объем предложения площадей класса А и В в Кыргызстане составляет 46 тыс. м², все из которых расположены в городе Бишкек и его области. Большая часть объектов (74%) относится к классу В, в то время как склады более высокого качества в регионе представлены лишь одним объектом класса А логистического оператора Smart Logistic, который использует данные площади для оказания ЗРЛ-услуг. Другим ключевым игроком, вышедшим на рынок Кыргызстана в 2013 году, является компания RosLogist. Все площади компании относятся к классу В, и по итогам I кв. 2023 года средневзвешенная рыночная ставка аренды для данного типа объектов в регионе остается на уровне III квартала 2022 – 60 \$/м²/год не включая НДС. К концу I квартала 2023 года доля вакансии в Кыргызстане сократилась до минимума, поэтому доступные под аренду площади практически отсутствуют. Аналогичная ситуация с вакансией наблюдается в объектах ЗРЛ, где средняя ставка за хранение 1 паллето-места составляет \$130 в год без НДС.

Распределение складских площадей по типу использования в Кыргызстане, I кв. 2023



Источник: NF Group Research, 2023

Классификация качественных складских площадей Кыргызстана, I кв. 2023



Источник: NF Group Research, 2023

За 2022 год в Кыргызстане был введен в эксплуатацию лишь один качественный объект компании «Фрунзе» площадью 8 тыс. м². В течение 2023 года к росту активности на рынке может привести завершение строительства нескольких объектов класса А – 2-й и 3-й очереди складского комплекса Smart Logistics (по 7 тыс. м² каждая) и собственного склада фармацевтической компании

«Неман-Фарм» (12 тыс. м²). Таким образом, прогнозный объем ввода до конца 2023 года составляет не менее 26 тыс. м². Кроме того, без указания конкретных сроков ввода были озвучены планы по строительству логистического центра в Ат-Башинском районе страны и таможенно-логистического центра в индустриальном парке Silk Way (7 тыс. м²).

Таджикистан

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

10 тыс. м²

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

0%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ

-

На момент I квартала 2023 года в Таджикистане имеется лишь 10 тыс. м² качественной складской недвижимости. Все коммерческие склады класса В находятся в эксплуатации уже более 5 лет, и большинство – используются собственниками для хранения продовольственных товаров и таможенных грузов.

Необходимость формирования складского рынка, в частности – сети транспортно-логистических центров, обозначена

на государственном уровне* и постепенно начинает реализовываться на практике. Так, Таджикистан участвует в проекте Азиатского Банка Развития** по созданию в городе Худжанд регионального Центра логистики и торговли в рамках экономического коридора «Шымкент – Ташкент – Худжанд», а также сотрудничает с Саудовской Аравией по формированию логистического хаба для совместной торговли.

* Национальная стратегия развития Республики Таджикистан на период до 2030 года

** Asian Development Bank (ADB)



Приложение

ПРИМЕРЫ КРУПНЕЙШИХ ОБЪЕКТОВ



