



Евразийский  
Банк Развития

# Складская недвижимость Евразийского региона: ВОЗМОЖНОСТЬ десятилетия



01

АНАЛИЗ РЫНКА  
ЕВРАЗИЙСКОГО РЕГИОНА



# ЛОГИСТИКА И СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ: **УЗЕЛ ГЛОБАЛЬНЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЦЕПОЧЕК**



## СКЛАДЫ - «НЕИЗВЕДАННАЯ ТЕРРИТОРИЯ» ЭКОНОМИКИ. **ЗНАЧИТЕЛЬНЫЙ РЕЗЕРВ ЭФФЕКТИВНОСТИ**

### ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ЭФФЕКТЫ

до **30%**

Сокращение логистических издержек

до **40%**

Повышение скорости поставок

до **20%**

Улучшение точности прогнозирования

до **25%**

Снижение выбросов CO<sub>2</sub> за счет оптимизации логистики

- **ХРАНЕНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ ЗАПАСАМИ (3-5%)**  
обеспечивает бесперебойность производства, позволяя снизить риски дефицита или избыточных запасов
- **КОНСОЛИДАЦИЯ И КОМПЛЕКТАЦИЯ ГРУЗОВ (3-5%)**. Сбор заказов, упаковка и подготовка к отгрузке позволяет уменьшить транспортные издержки, сократить время обработки и доставки товаров конечному потребителю
- **АВТОМАТИЗАЦИЯ И ИТ-СИСТЕМЫ СКЛАДОВ (1-3%)**. Внедрение WMS, RFID и роботизации увеличивает эффективность и скорость обработки товаров, снижая общие складские издержки
- **СНИЖЕНИЕ ПОТЕРЬ И ОПТИМИЗАЦИЯ ЗАПАСОВ (1-2%)**. Улучшение аналитики прогнозирования и контроля запасов минимизирует потери и увеличивает рентабельность

Источники: McKinsey & Company, Deloitte, PwC, CSCMP

Эффективность складов влияет на **международную конкурентоспособность** компаний и отраслей

# АНАЛИЗ РЫНКА ЕВРАЗИЙСКОГО РЕГИОНА: ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ В СКЛАДАХ

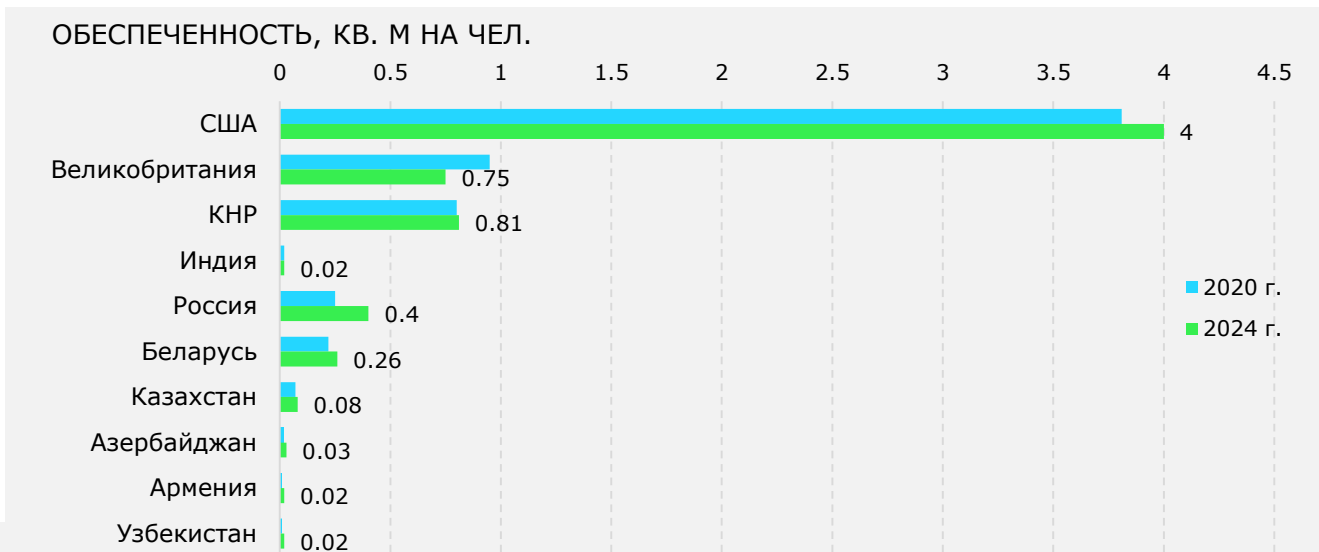
На 1 кв 2025 г. совокупный объем складов в Евразийском регионе достиг 58 млн кв. м (+15 млн кв. м. или +32% с 2021 г.), при этом обеспеченность остается крайне низкой – 0,23 кв. м на человека по региону, что в десятки раз ниже уровней развитых стран

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- По состоянию на 1кв2025 г. совокупный объем складских помещений в странах Евразийского региона оценивается в 58 млн кв. м, что на 32% превышает уровень 2021 г. (44 млн кв. м).
- Большинство площадей сосредоточено в Российской Федерации (около 53 млн кв. м), однако темпы прироста там ниже, чем в других странах региона.

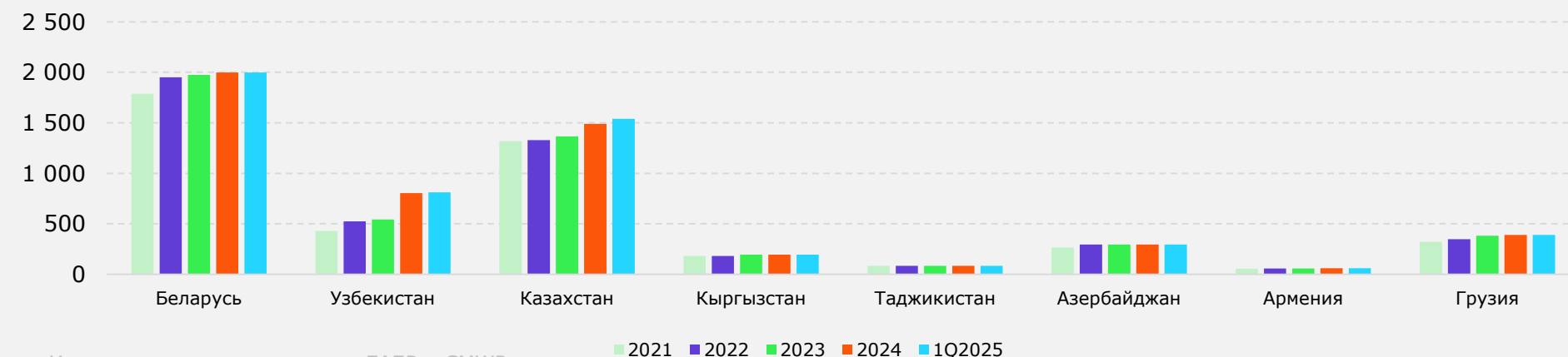
## ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ

- В Казахстане обеспеченность увеличилась с 0,07 до 0,08 кв. м на человека, а в Беларуси - с 0,22 до 0,26 кв. м. В других странах региона - Узбекистане, Армении - показатель варьируется в диапазоне 0,01 – 0,03 кв. м, оставаясь практически неизменным за четырехлетний период. Это свидетельствует о сохраняющемся дефиците современной складской инфраструктуры.



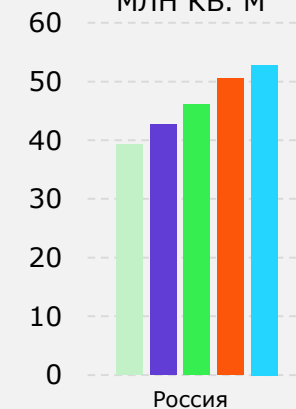
Источник: расчеты экспертов ЕАБР и СМWP.

## ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, ТЫС. КВ. М



Источник: расчеты экспертов ЕАБР и СМWP.

## МЛН КВ. М



# АНАЛИЗ РЫНКА ЕВРАЗИЙСКОГО РЕГИОНА: АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ВАКАНТНОСТЬ

На начало 2025 г. доля складов класса А в регионе редко превышает 30%, ставки аренды по ним составляют \$5-12,7/кв. м, по классам В и С – \$4-11,7/кв. м, при низком уровне вакантности в диапазоне 0-4,09%

## СТРУКТУРА СКЛАДСКОГО ФОНДА

- В большинстве стран Центральной Азии и Южного Кавказа доля складов класса А не превышает 10%, за исключением России; в Армении такие объекты фактически отсутствуют.
- Наблюдается переход от устаревшей складской инфраструктуры к более современным и качественным объектам.

## АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

- Ставки аренды складов класса А на начало 2025 г. варьируются от \$5,6 до \$12,2 за кв. м в месяц, в то время как по классам В и С – в диапазоне \$4,2-11,7. Максимальные ставки зафиксированы в России, Грузии и Казахстане.

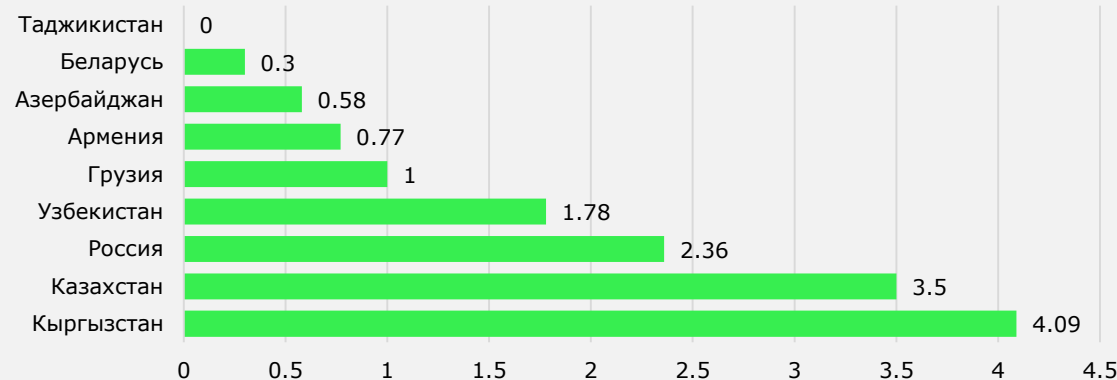
## ВАКАНТНОСТЬ\*

- В ряде стран, таких как Таджикистан (0%) и Беларусь (0,3%), свободные площади практически отсутствуют. В странах Центральной Азии несмотря на рост предложения, уровень вакантности по-прежнему остается сравнительно низким: в России – 2,36%, в Казахстане – 3,5%, в Кыргызстане – 4,1%.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ (СРЕДНЯЯ МАРКЕТИРУЕМАЯ СТОИМОСТЬ БЕЗ ОРЕХ, КУ И НДС, \$/КВ. М/МЕСЯЦ)



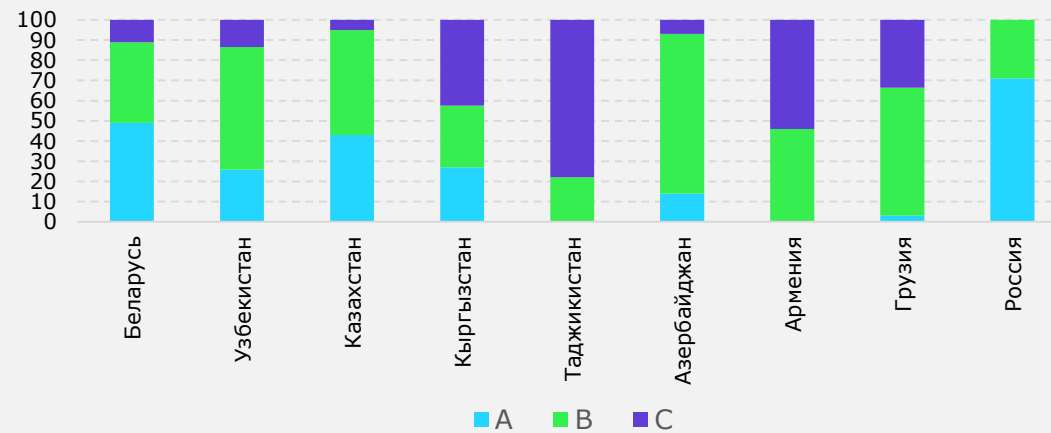
## ВАКАНТНОСТЬ, %



Источник: расчеты экспертов ЕАБР и СМWP.

\*В странах Южного Кавказа и в некоторых странах Центральной Азии уровень вакантности был определен на основании экспертной оценки

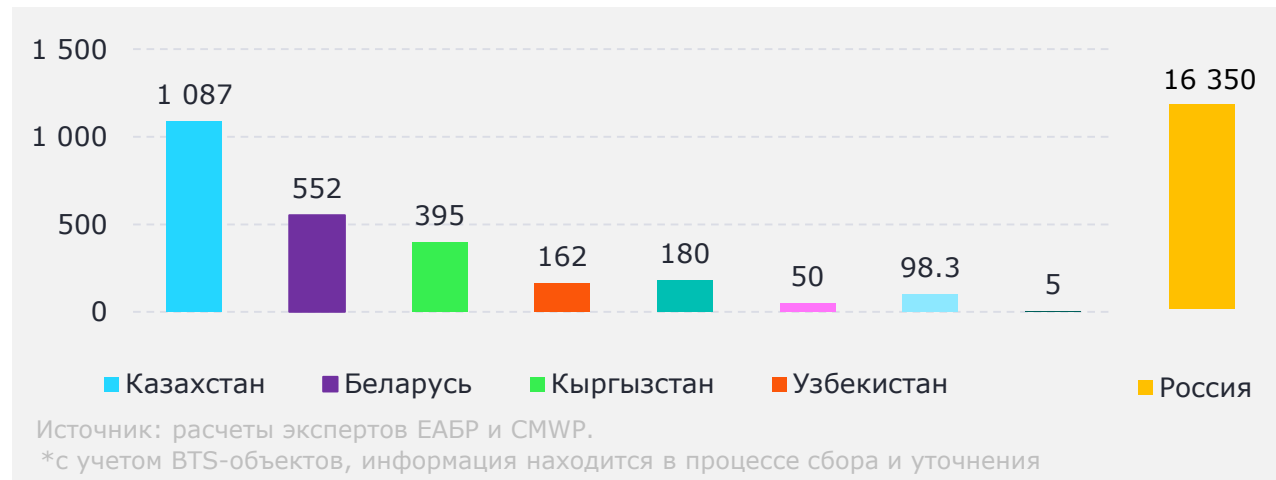
## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО КЛАССАМ, %



# АНАЛИЗ РЫНКА ЕВРАЗИЙСКОГО РЕГИОНА: ДОЛГОСРОЧНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ

До 2040 г. в Евразийском регионе заявлено строительство более 20 млн кв. м складов, включая 1,6 млн кв. м в Центральной Азии

ЗАЯВЛЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ, ТЫС. КВ. М\*



•**Казахстан:** Стратегия развития логистики включает строительство контейнерных терминалов и кросс-докинг-объектов вдоль международных транспортных коридоров, а также создание малых распределительных центров, ориентированных на сокращение времени доставки.

•**Узбекистан:** В ответ на рост торговли международных ритейлеров и дефицит складов класса А стратегически планируется развитие логистической инфраструктуры вдоль железнодорожной оси Ташкент – Бухара в направлении портов Туркменистана и коридоров через Иран.

•**Кыргызстан:** На фоне реализации проекта железной дороги Китай – Кыргызстан – Узбекистан основная стратегия направлена на превращение страны в транзитный хаб и постепенную замену устаревших складов на современные объекты.

•**Таджикистан:** Развитие логистики будет происходить через точечные проекты built-to-suit, включая ввод температурных складов и фулфилмент-центра, при этом рынок остается ограниченным по масштабу и диверсификации.

## КАЗАХСТАН



**Griffin Logopark Almaty** - объект, находится в пригороде Алматы. Заявленная площадь объекта составляет порядка 125 тыс. кв. м. Ввод первой очереди в 27 тыс. кв. м запланирован на 3кв2026 г.

## УЗБЕКИСТАН



Складской комплекс **Silk Way** от PTC Holding площадью 240 000 кв. м будет включать контейнерную площадку, ввод которой запланирован на 2026 г. Общий объем инвестиций – \$300 млн, ввод первых 70 000 кв. м – в 2027 г.

## КЫРГЫЗСТАН



**Batyr Logistics Center** – крупный логистический комплекс, который строится в Чуйской области. Проект реализуется компанией Alkanov Group совместно с правительством. Общая площадь – более 110 000 кв. м, на участке примерно 23,5 га

## БЕЛАРУСЬ



**"ВОСТОК-ЗАПАД"** – складской комплекс в 30 тыс. кв. м расположен на трассе М1, соединяющей Минск и Брест. Ввод проекта класса А в полную эксплуатацию планируется в 2027 г.

## ГРУЗИЯ



**Tbilisi Dry Port** - международный мультимодальный хаб со складами класса А и В, контейнерными площадками и вагонными парками, а также с зоной таможенного контроля. Общая площадь объекта – 12 300 кв. м. Первая фаза уже функционирует.

# АНАЛИЗ РЫНКА ЕВРАЗИЙСКОГО РЕГИОНА: АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

Цифровизация, ИИ, IoT, блокчейн и роботизация позволят автоматизировать процессы и повысить эффективность

## АВТОМАТИЗАЦИЯ И ИСКУССТВЕННЫЙ ИНТЕЛЛЕКТ (ИИ)

ИИ на основе анализа Big Data оптимизирует маршруты, прогнозирует спрос и ценообразование на перевозки, контролирует условия хранения на складах.

Примеры:  
Amazon, UPS, C.H. Robinson, FedEx (USA)  
Maersk (EU)  
СберЛогистика (RU)

## БЛОКЧЕЙН

Электронный реестр, позволяющий отслеживать всю цепочку перемещения товаров, автоматизированно и безопасно заключать сделки.

Примеры:  
Walmart (USA)  
TradeLens (Maersk, IBM),  
BiTA (UPS, FedEx, etc.)

## ИНТЕРНЕТ ВЕЩЕЙ (IoT) И РОБОТИЗАЦИЯ СКЛАДОВ

IoT + роботизация = «умный склад»: автоматизированный контроль микроклимата и всех операций на складе с помощью камер, сканеров, умных гаджетов.

Примеры:  
Amazon, Walmart (USA)  
Ocado, Carrefour (EU)  
Alibaba, JD.com (China)  
WB, Ozon, X5 (RU)

## ЦИФРОВИЗАЦИЯ ДОКУМЕНТОВ И ПРОЦЕССОВ

Создание Национальной цифровой транспортно-логистической платформы: электронный документооборот, сквозная интеграция ИТ-систем всех участников логистической цепочки.

Примеры:  
eFTI Regulation (EU)  
Digital Silk Road (China)  
ЭТРАН, НЦТЛП (RU)

## ДРУГИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕНДЫ

1) Дроны и беспилотный транспорт для автономной доставки;  
2) Big Data как ключевой инфоресурс;  
3) 3D-печать для повышения гибкости предложения

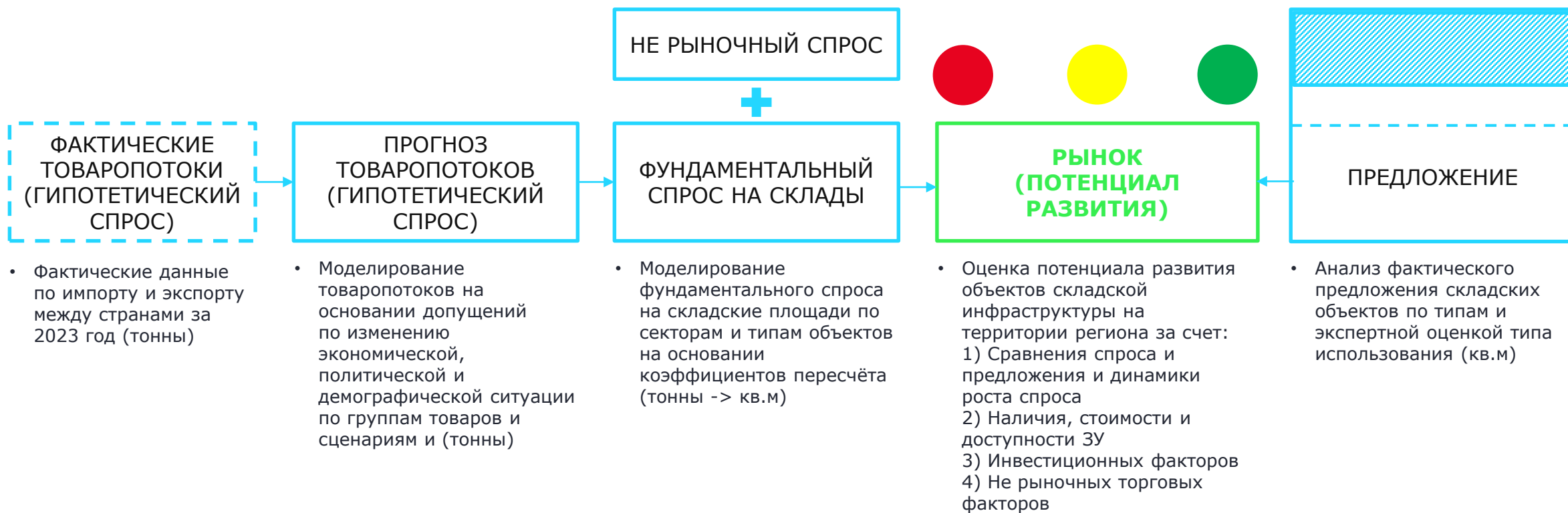
Примеры:  
Zipline, Waymo, TuSimple (USA)  
JD.com (China)  
КамАЗ, Почта России (RU)

## РЕКОМЕНДАЦИИ







- Приоритет на внедрение технологических решений, включая активное использование ИИ, IoT, роботизации, блокчейна и других инновационных инструментов для повышения эффективности логистических процессов
- Создание единого цифрового пространства с электронной документацией, совместной ИТ-интеграцией участников цепей поставок (пример: eFTI Regulation, Digital Silk Road, НЦТЛП).
- Повышение прозрачности и безопасности поставок с помощью блокчейн-технологий, обеспечивая автоматизированный контроль перемещения товаров и снижая риски мошенничества и ошибок при заключении сделок.
- Собирать и анализировать большие данные с использованием ИИ для прогнозирования спроса, оптимизации маршрутов, повышения гибкости поставок и контроля условий хранения на складах.



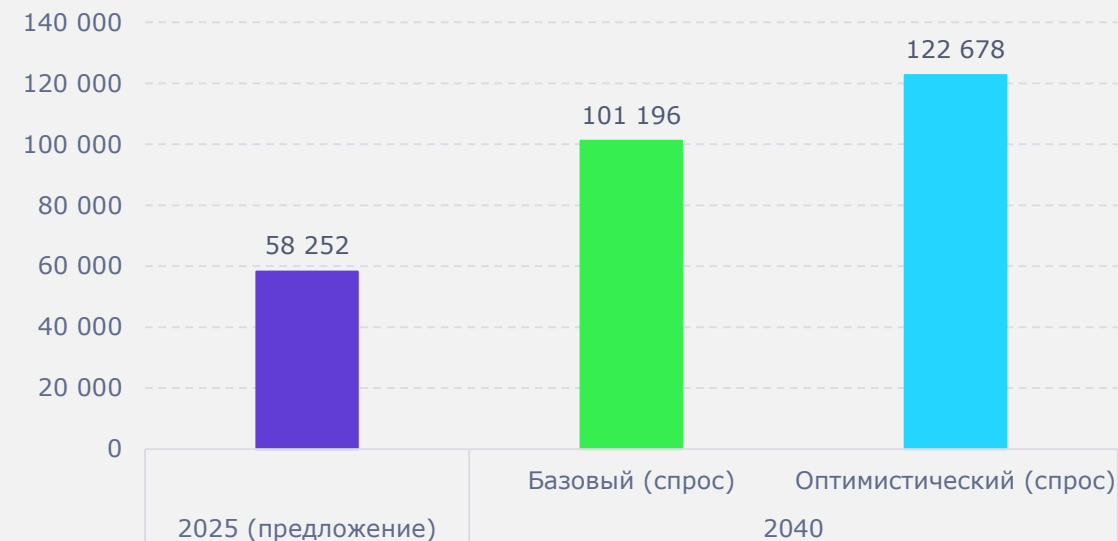
## ЛОГИКА ИССЛЕДОВАНИЯ: УПРОЩЕННАЯ СХЕМА ПРОГНОЗА И ОЦЕНКИ ПОТЕНЦИАЛА



## ФАКТОРЫ РОСТА

-  Дефицит качественных складов
-  Переориентация торговых потоков
-  Индустриализация экономики региона
-  Расширение розничной торговли
-  Бурный рост электронной коммерции
-  Рост контейнеризации грузов

СЦЕНАРНЫЙ ПРОГНОЗ ПОТРЕБНОСТЕЙ В ЕВРАЗИЙСКОМ РЕГИОНЕ, ТЫС. КВ.М



Источник: расчеты экспертов ЕАБР и CMWP

Потребности в складской инфраструктуре в Евразийском регионе могут потенциально составить **101 – 123 млн кв. м.** к 2040 г. – то есть более чем в два раза по сравнению с текущим фондом в 58 млн кв. м. (2025)

An aerial photograph of a large industrial warehouse with a grey corrugated metal roof. The front of the building features a long row of loading docks. Numerous semi-trailers are parked in a large paved lot in front of the warehouse. Some trucks are white, some are yellow, and one is red. The lot is marked with white lines for parking spaces. A green grassy area is visible on the left side of the image.

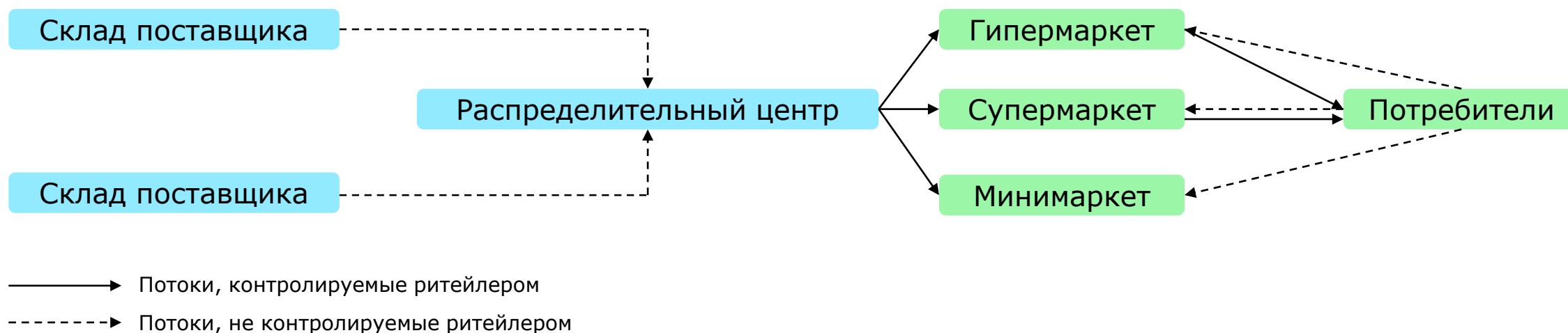
02

ТОРГОВЫЕ СЕТИ  
И РИТЕЙЛ

## ТОРГОВЫЕ СЕТИ И РИТЕЙЛ: ОПИСАНИЕ СЕКТОРА

Распределительные центры площадью 20–70 тыс. кв. м обеспечивают централизованную поставку товаров в магазины разных форматов

ЛОГИСТИЧЕСКАЯ СИСТЕМА МНОГОКАНАЛЬНЫХ РИТЕЙЛЕРОВ



- **Торговые сети (ритейл)** – компании, которые занимаются продажей товаров непосредственно конечным покупателям. Они выступают посредниками между производителем и потребителем, закупают товары оптом и продают их в розницу. К сегменту также относятся дистрибьюторы, которые выступают посредниками между производителями и ритейлерами.
- Ритейлеры аккумулируют на своих складских площадях значительный объем различных грузов – продовольствие и FMCG-товары (готовые пищевые продукты, бытовая химия), DIY&Household (строительные материалы, мебель, канцтовары и бумага), электроника и бытовая техника (в частности машины и оборудование, транспортные средства), fashion (продукция легкой промышленности), косметика и парфюмерия.
- Поставки ритейлеров организованы через распределительные центры (20-70 тыс. кв. м в зависимости от товарооборота в регионе) класса А и В. С распределительного центра поставки объединяются по разным товарным группам под потребности конкретных розничных магазинов разного формата в зоне обслуживания склада. Поставки обслуживаются большегрузными автомобилями.
- После COVID-19 ритейлеры доработали логистику последней мили: теперь можно оформить заказ через приложение и получить его самовывозом или от курьера. Консолидация поставок через распределительные центры и развитие последней мили направлены на снижение издержек и ускорение доставки товаров в магазины и потребителям.



## ТОРГОВЫЕ СЕТИ И РИТЕЙЛ: ТЕКУЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

На 2025 г. объем складов, занятых ритейлом, в странах Евразийского региона достигает 54,6 млн кв. м, при этом на Россию приходится 49,6 млн кв. м (93,5% ее складского фонда), а доля сухих складов в большинстве стран превышает 98%

### Центральная Азия

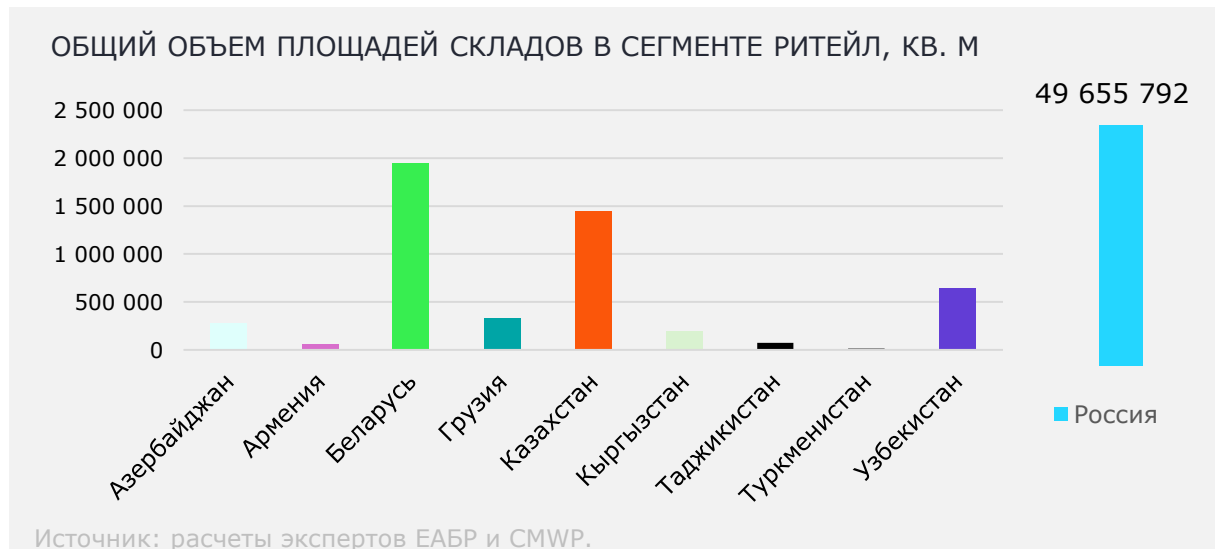
- Розничная торговля в странах Центральной Азии демонстрирует стремительный рост за последние годы – в Казахстане в 2,5 раза, в Узбекистане – в 4,5 раза, в Кыргызстане – 2,3 раза, в Таджикистане – 2 раза и в Туркменистане – в 1,5 раза.
- Основные поставки продовольственных товаров ритейлеров идут из России, а непродовольственных товаров – из Китая и Юго-Восточной Азии, практически весь импорт проходит через Казахстан.
- Распределительные центры сконцентрированы в крупнейших агломерациях региона – Алматы, Астана, Ташкент.

### Россия и Беларусь

- В России и Беларуси ритейл достиг наивысшего уровня развития среди стран Евразийского региона: на их территории построены системы европейского формата.
- Рост онлайн-продаж, формата дискаунтеров и экспансия в неосвоенные регионы – ключевые драйверы увеличения спроса на складскую недвижимость со стороны ритейла в России и Беларуси.

### Южный Кавказ

- Наиболее динамично розничный ритейл развивается в Азербайджане как стране с увеличивающимся населением. В Грузии и Армении развитие идет более сдержанными темпами. Для всех стран Южного Кавказа характерна высокая концентрация ритейла в столичных регионах (60–70%).



- Ритейл остается основным направлением использования складских площадей в большинстве стран Евразийского региона. В России на этот сегмент приходится 94% от всего складского фонда (49,7 млн кв. м), из которых 98% – сухие склады. Аналогичная структура наблюдается в Беларуси (97% совокупного фонда – 1,94 млн кв. м, 99% – сухие) и Казахстане (90% – 1,45 млн кв. м, 98% – сухие), что указывает на доминирование сухих складов в региональной логистике.
- В странах Южного Кавказа и Центральной Азии объемы складов, занятых под ритейл существенно варьируются: от 86% в Грузии до 100% в Туркменистане, при этом почти везде отсутствует холодильная инфраструктура – доля сухих помещений достигает 100%. Исключение составляет Азербайджан, где ритейл охватывает 94% складского фонда (279,7 тыс. кв. м), из которых 3% составляют холодильные склады. В Узбекистане на ритейл приходится 79% складов (637,9 тыс. кв. м), из которых 99% – сухие и лишь 1% – холодильные.



## ТОРГОВЫЕ СЕТИ И РИТЕЙЛ: КЛЮЧЕВЫЕ ИГРОКИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ АЗИИ

### КАЗАХСТАН

 TechnoDom.kz

 ANBAR

 **magnum**  
cash & carry

 Sulpak  FIX price

Крупнейшим FMCG-ритейлером в Казахстане и во всей Центральной Азии остается **Magnum Cash&Carry**. Он обладает сетью из 233 магазинов в 14 городах Казахстана, занимает более 280 тыс. кв. м торговых площадей.

Лидерами ритейла также выступают Magnum Cash&Carry, Fix Price, магазины электроники и бытовой техники Sulpak, Технодом, Mechta, fashion-ритейлеры LC WAIKIKI, Ритейл Групп Казахстан (Inditex), магазины детских товаров МЕЛОМАН HOME VIDEO.

### КЫРГЫЗСТАН

 Azia Ритейл

 народный

 Рустэль

 SRT  
Group

Одним из крупнейших ритейлеров выступает **Азия Ритейл**. Компания начинала с нескольких гипермаркетов в Бишкеке, а в 2025 г. уже насчитывалось более 70 магазинов разного формата по всей стране (в Оше, Таласе, Караколе, Джалал-Абаде).

Другой крупный дистрибьютор FMCG-товаров **Рустэль** располагает складскими объектами на 17,8 тыс. кв. м.

### УЗБЕКИСТАН

 baraka  
market

 korzinka

 balton  
TRADING ASIA

 makro  
supermarket

Одним из крупнейших FMCG-ритейлеров является **Korzinka**. Первый супермаркет сети «Корзинка» открылся в 1996 г., а в 2005 г. был запущен первый в Узбекистане интернет-магазин korzinka.uz. В настоящее время сеть представлена 150 магазинами разного формата в 12 регионах Узбекистана.

Другим дистрибьютором FMCG-товаров в Узбекистане является **Balton**, управляющий 13 складами, включая сортировочные центры в Ташкенте, Ургенче и Ферганской долине. Второй ключевой игрок – ритейлер **MAKRO** (холдинг Orient), с сетью из 100+ магазинов и планами расширения до 500 к 2029 г.

### ТАДЖИКИСТАН

 TAJERO  
— SINCE 2000 —

 SCHIEVER  
TAJIKISTAN

 VOLNA  
ЭБАЭ  
СЕТЬ СУПЕРМАРКЕТОВ

В стране пока нет крупных сетей. Продовольственные ритейлеры представлены компаниями Евар (22 магазина), Амид (8 магазинов), Шивер Таджикистан (Auchan, Bi1), Пайкар (6 магазинов), непродовольственный ритейл Volna (электроника).

Логистика выстраивается дистрибьюторами, крупнейший из них – **Tajero**. Компания оперирует 35 тыс. кв. м складов класса В и С, они сконцентрированы в Душанбе.

## ТОРГОВЫЕ СЕТИ И РИТЕЙЛ: КЛЮЧЕВЫЕ ИГРОКИ ЮЖНОГО КАВКАЗА

### ГРУЗИЯ



Крупнейшие FMCG-ритейлеры Грузии: «Nikora» (18,9% рынка), «Ori Nabiji» (18,8% рынка), «Carrefour» (13,6% рынка), «Spar» (12% рынка), «Magnit» (9,7% рынка). По 4-4,5% занимают «Daily», «AgrohUB», «Goodwill»

### АРМЕНИЯ



Ключевые ритейлеры в Армении – это магазины бытовой техники и электроники Mobile Centre, Vesta, Вива-МТС, Team (ex-Beeline), Ucom; FMCG-ритейлеры Yerevan City, Grand Candy, Жоусо, а также DIY-ритейлеры Vega, Декора-Групп.

### АЗЕРБАЙДЖАН



В Азербайджане холдинговая структура ритейла. Выделяются холдинги ГК "Veysəloğlu Şirkətlər" (магазины OBA, ARAZ, SPAR), PASHA Holding (Bravo, Umico), Azərsun Holding (Al Market, Bazarstore), ANC Group (Rahat, Port Baku Bazar), владеющие FMCG-ритейлерами, и крупный ритейлер электроники AzerCell

## ТОРГОВЫЕ СЕТИ И РИТЕЙЛ: КЛЮЧЕВЫЕ ИГРОКИ РОССИИ И БЕЛАРУСИ

### БЕЛАРУСЬ



Крупнейшими ритейлерами в стране являются ЕВРОТОП (сети Евроопт, Грошук, Хит!), Доброном (магазины Доброном, Копеечка, Маяк), Санта Ритейл, Соседи, Светофор, Green. Согласно данным торгового реестра, в топе по приросту количества магазинов за 2024 г. – «Маяк», FIX Price, «Три Цены», «Грошук» и «Светофор».

### РОССИЯ



Крупнейшими FMCG-ритейлерами России являются X5 Group (Перекресток, Пятерочка, Чижик), Магнит (Магнит, Самбери), Mercury Retail Holding (Бристоль, КБ), Лента (с учетом Монетки и Улыбки радуги), Светофор, ВкусВилл, Auchan Retail, METRO. Доля топ-3 ритейлеров на рынке продовольственного ритейла: X5 Group – 15,6%, Магнита – 11%, Mercury Retail Holding – 6,2%.

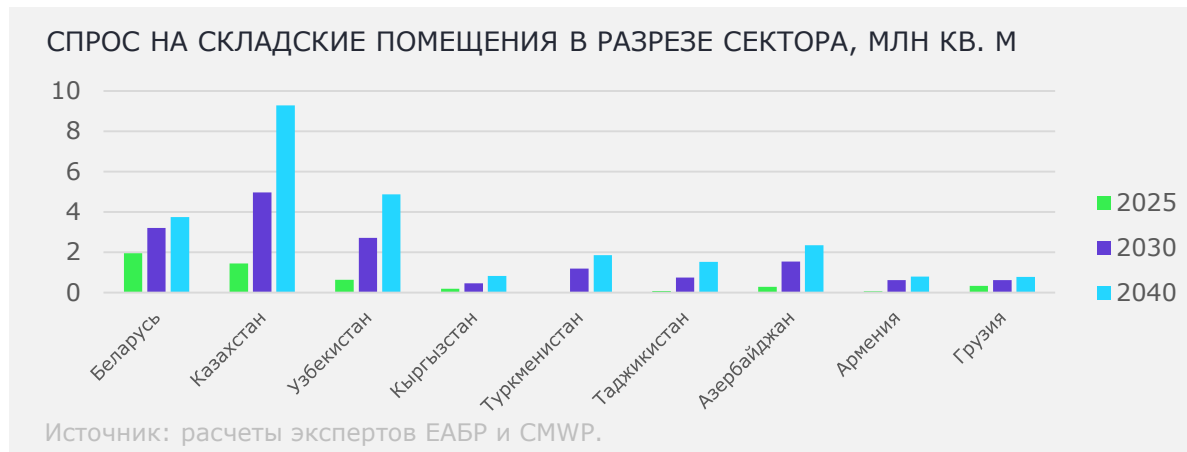
X5 Group и Магнит оперируют самыми развитыми складскими сетями по всей России.

Крупнейшие непродовольственные ритейлеры – DNS, Всеинструменты.ру, М.Видео – Эльдorado, Ситилинк, Петрович, Лемана Про (ex. Leroy Merlin), Золотое яблоко, Fix Price.

## ТОРГОВЫЕ СЕТИ И РИТЕЙЛ: ПРОГНОЗ

К 2040 г. наиболее высокие темпы роста складов под ритейл ожидаются в Туркменистане, Армении и Таджикистане так как в настоящее время в этих странах меньше всего складов. В России и Беларуси из-за переизбытка складского фонда в этом секторе – прогнозируется стабилизация.

- Наибольший абсолютный рост ожидается в Казахстане и Узбекистане – регионах с высокой логистической активностью. По темпам прироста лидируют Ургенч, Самарканд и Актобе. Ожидается ускоренное развитие торговой логистики в регионе Средней Азии. Показатели стран Южного Кавказа также показывают положительную динамику, наибольший общий рост ожидается в Азербайджане – около 1,2 млн кв. м к 2030 г.
- В России и Беларуси напротив, показатели роста с 2025 по 2030 гг. являются наименьшими. Сегмент ритейла в России и Беларуси отличается значительными имеющимися объемами складских площадей.



СПРОС НА СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ В СЕКТОРЕ, ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ

Спрос на складские помещения	2025	2030	2040	% 2030/2025	% 2040/2025	CAGR, 2025-40
<b>Беларусь</b>	1 942 596	3 210 208	3 737 648	65,3%	92,4%	4,5%
<b>Россия</b>	49 655 792	52 486 735	60 927 716	5,7%	22,7%	1,4%
<b>Казахстан</b>	1 448 294	4 967 845	9 277 790	243,0%	540,6%	13,2%
<b>Узбекистан</b>	637 928	2 711 210	4 874 196	325,0%	664,1%	14,5%
<b>Кыргызстан</b>	190 822	456 154	818 782	139,0%	329,1%	10,2%
<b>Туркменистан</b>	13 920	1 190 405	1 848 972	8451,8%	13182,8%	38,5%
<b>Таджикистан</b>	74 599	740 868	1 518 129	893,1%	1935,1%	22,2%
<b>Азербайджан</b>	279 680	1 545 304	2 344 666	452,5%	738,3%	15,2%
<b>Армения</b>	55 750	620 616	793 380	1013,2%	1323,1%	19,4%
<b>Грузия</b>	334 504	616 430	775 139	84,3%	131,7%	5,8%

Источник: Расчеты экспертов ЕАБР и СМWP.



03

# ЛОКАЛЬНАЯ И ТРАНСГРАНИЧНАЯ ОНЛАЙН ТОРГОВЛЯ



# ЛОКАЛЬНАЯ И ТРАНСГРАНИЧНАЯ ОНЛАЙН -ТОРГОВЛЯ: ОПИСАНИЕ СЕКТОРА

**Фулфилмент-центры – основа логистики онлайн-торговли: крупные объекты площадью 50–150 тыс. кв. м, где обрабатываются, упаковываются и хранятся товары до доставки через сортировочные центры**

## ЛОГИСТИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ ОНЛАЙН-РИТЕЙЛЕРОВ

### FBO (Fulfillment by Operator)

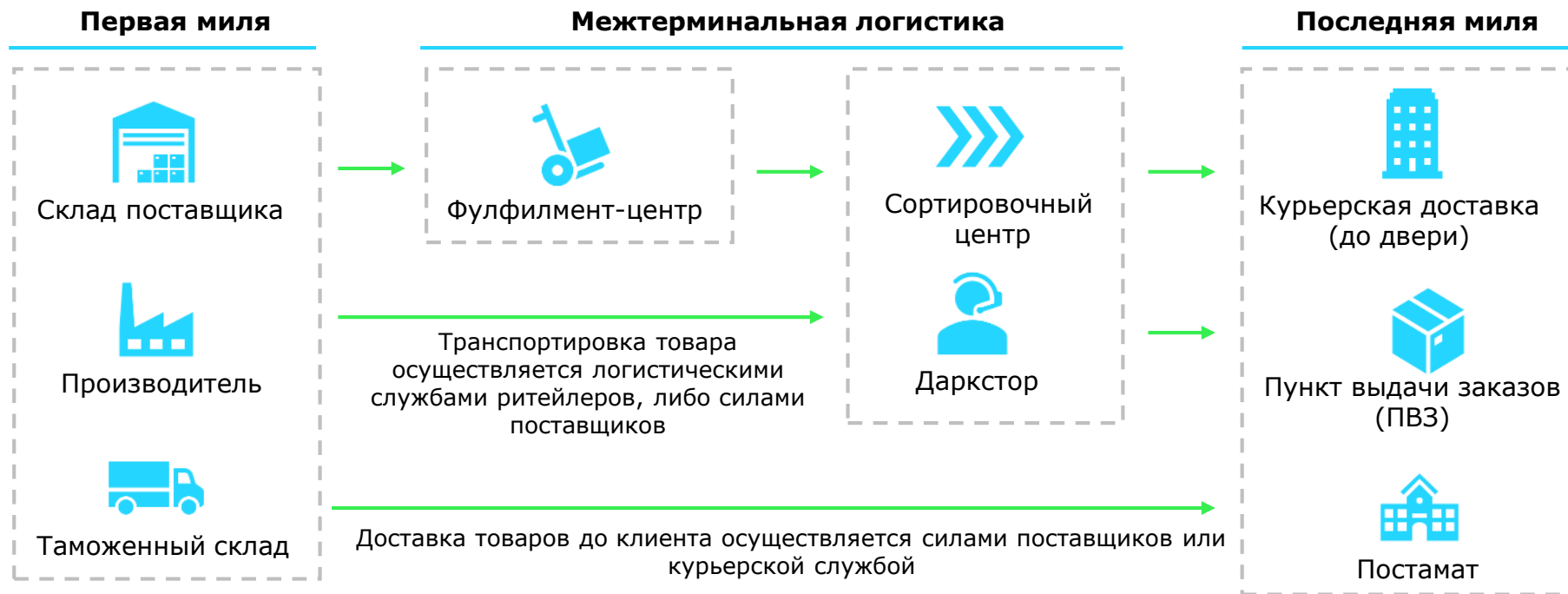
Поставщик доставляет товар до РЦ маркетплейса. Операции фулфилмента и доставки лежат на маркетплейсе.

### FBS (Fulfillment by Seller)

Поставщик осуществляет фулфилмент, доставляет товар до СЦ маркетплейса (своими силами или курьерской службой). Операции доставки лежат на маркетплейсе.

### DBS (Delivery by Seller)

Маркетплейс выступает в роли витрины товаров. Все операции по фулфилменту и доставке выполняет поставщик.



Поставщики могут сочетать модели фулфилмента, если товары различаются по габаритам, цене или скорости оборачиваемости

- Основной рост e-commerce обеспечивается **маркетплейсами** – торговыми площадками, предоставляющими информацию о продукте или услуге третьих лиц. Логистика маркетплейсов возможна по трем основным моделям: Fulfillment by Operator (FBO), Fulfillment by Seller (FBS), Delivery by Seller (DBS).
- В модели FBO маркетплейс полностью обрабатывает заказы: поставщик отгружает товар на фулфилмент-центр, где он распаковывается, маркируется, переупаковывается и размещается на складе. После оформления заказа товар собирается, упаковывается и направляется в сортировочный центр (2–10 тыс. кв. м), откуда доставляется в ПВЗ, постаматы или курьером.
- В модели FBS поставщики сами формируют заказы и упаковывают товары по правилам маркетплейса, а затем отправляют их на сортировочные центры своими силами или логистическими службами маркетплейса.
- В модели DBS маркетплейс используется исключительно как витрина для товаров, а заказы формируются, упаковываются и доставляются продавцами самостоятельно или с помощью сервисов экспресс-доставки.



## ЛОКАЛЬНАЯ И ТРАНСГРАНИЧНАЯ ОНЛАЙН -ТОРГОВЛЯ: ТЕКУЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

**Существующая инфраструктура онлайн-торговли в странах Евразийского региона практически не развита, за исключением России. Активность крупных маркетплейсов в других странах сдвигает этот тренд, однако на текущий момент складов критически не хватает.**

### Центральная Азия

- Онлайн торговля в странах Центральной Азии находится на этапе становления, несмотря на низкое текущее проникновение, высшее значение в 26% от общего фонда наблюдается в Казахстане. Благодаря демографическим и социальным показателям региона можно прогнозировать будущий стремительный рост – 20-40% в год. Инфраструктура региона развита неравномерно, единичные фулфилмент центры класса А под крупных клиентов, остальной рынок представлен сортировочными центрами классов В и С в которых также испытывается дефицит.

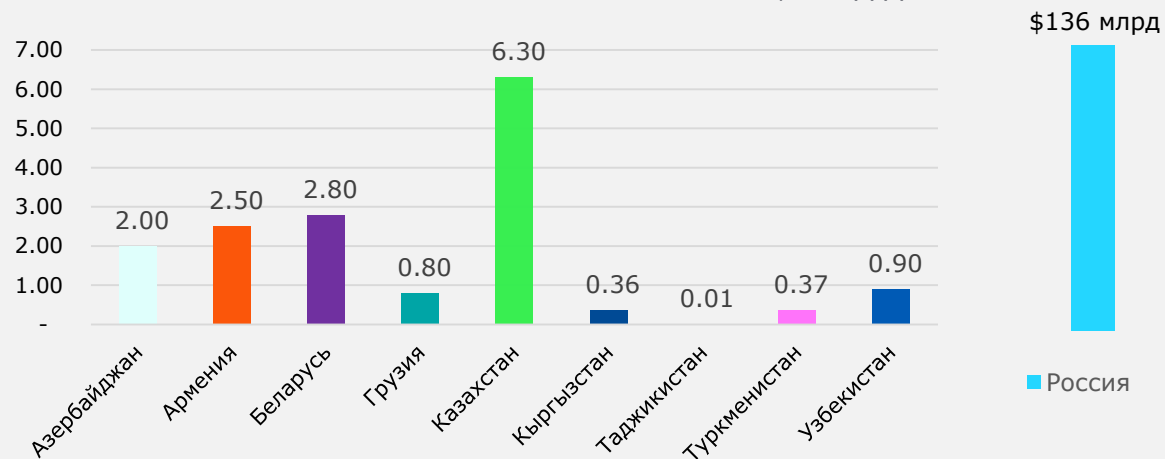
### Россия и Беларусь

- Общий объем электронной коммерции в России в период с 2019 по 2024 гг. увеличился в 7,5 раза до \$136 млрд., что составляет 20% от оборота розничной торговли. Российские маркетплейсы Wildberries и Ozon являются главными драйверами роста с долей более 60% от всего объема e-commerce. В Беларуси за 2018-2024 гг. объем вырос на 70% и составляет 2,8 млрд долл., где основными драйверами были российские маркетплейсы Ozon и Wildberries, а также местная 21vek.by.

### Южный Кавказ

- Проникновение онлайн-ритейла в странах Южного Кавказа остается на относительно низком уровне. Фулфилмент центры представлены исключительно сухими складами и только в двух странах региона, Грузии и Армении. С точки зрения количества игроков, самым развитым рынком является грузинский, а по потенциальному охвату азербайджанский рынок. Рынок охарактеризован низким доверием к российским маркетплейсам, что наравне с отсутствием инфраструктуры сдерживает экспансию, исключением может быть Армения где спрос может быть сгенерирован благодаря мигрантам из РФ.

ОБЪЕМ ОБОРОТА В СЕГМЕНТЕ E-COMMERCE НА 2024 Г, МЛРД ДОЛЛ.



Источник: расчеты экспертов ЕАБР и СМWP.

- В секторе e-commerce наблюдается неравномерное развитие инфраструктуры фулфилмент-центров, отражающих степень зрелости e-commerce и логистических сервисов в каждой отдельной стране. По объемам складских площадей в лидирует РФ с 2 664 399 кв. м, что составляет 5% от общего фонда, далее идут Казахстан 54 тыс. кв. м (3,4%), Беларусь 54 тыс. кв. м (3%), Узбекистан 40 400 кв. м (5%), и Армения 5 800 кв. м (9%). В остальных странах региона склады онлайн ритейлеров пока не функционируют.
- С повышением уровня проникновения e-commerce при повышенной склонности к сбережению наблюдается тенденция роста общего количества заказов при весомом снижении среднего чека. Данная характеристика рынка ведет к новым установкам на рынке, это необходимость привлечения в дополнительных трудовых и инфраструктурных ресурсов, рост количества «обратного трафика» – возвратов, а также снижение популярности курьерской доставки.

## ЛОКАЛЬНАЯ И ТРАНСГРАНИЧНАЯ ОНЛАЙН-ТОРГОВЛЯ: КЛЮЧЕВЫЕ ИГРОКИ



БЕЛАРУСЬ АРМЕНИЯ КАЗАХСТАН КЫРГЫЗСТАН  
РОССИЯ УЗБЕКИСТАН ТАДЖИКИСТАН

Крупнейший маркетплейс в странах Евразийского региона, удерживающий около 47% всего объема онлайн-продаж на маркетплейсах в России. Суммарная площадь складских мощностей под управлением Wildberries на конец 2024 г. **превышала 3 млн кв. м**, включая распределительные центры в Московской области, Казани, Екатеринбурге и других ключевых регионах. В 2025 г. ожидается ввод 2,2-2,5 млн кв.м.

Компания активно развивает международную логистическую инфраструктуру, строя хабы в Казахстане, Узбекистане и Беларуси, что отражает ее амбиции стать единым торговым пространством всего СНГ.

Не только агрегирует товары, но и формирует собственную логистическую экосистему, включая авиаперевозки и автоматизированные сортировочные комплексы.



КАЗАХСТАН

Ведущий маркетплейс и финтех-платформа в Казахстане, объединяющая банк, маркетплейс и платежную систему в едином суперприложении. Более 60% онлайн-покупок в стране проходят через Kaspi. Основу экосистемы составляют Kaspi Pay, Kaspi QR и рассрочка.

Стратегия направлена на масштабирование модели в страны ЦА.



УЗБЕКИСТАН

Быстрорастущий маркетплейс в Узбекистане, запущенный в 2022 г. и уже ставший лидером по числу заказов. Является частью экосистемы Uzum Group (доставка, финтех, цифровые услуги). Работает по модели собственной логистики и склада в Ташкенте (>40 000 кв.м)

Стратегия направлена на экспансию регионов внутри страны.



БЕЛАРУСЬ УЗБЕКИСТАН  
РОССИЯ КАЗАХСТАН

Один из крупнейших маркетплейсов в СНГ. Занимает второе место на рынке онлайн-торговли в России и активно расширяется в Казахстан, Узбекистан и Беларусь. На конец 2024 г. управлял **3,5 млн кв. м** складов и собственной курьерской сетью, ежедневно обрабатывая миллионы заказов.

Активно развивает финтех-сервисы (Ozon.Card, Ozon.Travel) и AI-решения. Делает ставку на собственную логистику, IT-инфраструктуру и поддержку продавцов через модель fulfillment by Ozon. Ведет экспансию в СНГ и продвигает локальных производителей за рубеж.



РОССИЯ КАЗАХСТАН УЗБЕКИСТАН

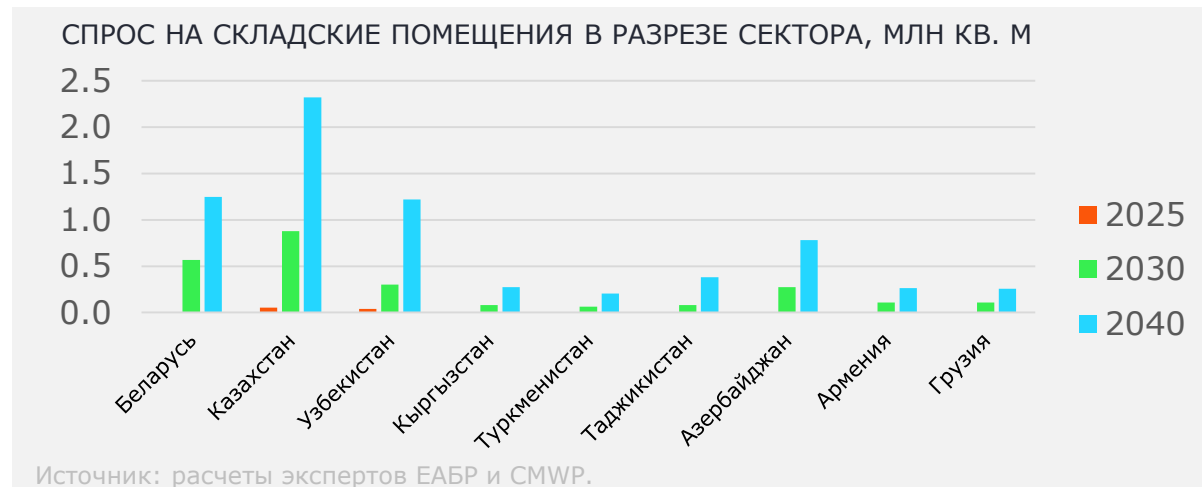
Маркетплейс от Яндекса с фокусом на технику, электронику и товары для дома. Развивает собственную логистическую инфраструктуру: фулфилмент-центры, дарксторы, курьерская сеть и доставка через Yandex Go.

Использует автоматизированные системы сортировки и маршрутизации, обеспечивает доставку день-в-день в крупных городах.

## ЛОКАЛЬНАЯ И ТРАНСГРАНИЧНАЯ ОНЛАЙН-ТОРГОВЛЯ: ПРОГНОЗ

К 2040 г. крупнейший рост складов для онлайн-ритейла ожидается в Беларуси, Казахстане, Узбекистане и Армении (CAGR до 29%), при этом Россия также демонстрирует активную динамику, тогда как в остальных странах инфраструктура только начнет формироваться.

- Наибольший прирост спроса на склады онлайн-торговли до 2040 г. ожидается в России, Казахстане, Беларуси и Узбекистане. В России объемы вырастут до 20,3 млн кв. м (CAGR – 14,2%), в Казахстане и Узбекистане прогнозируются особенно высокие темпы в ЦА – 28% и 25% соответственно. Это отражает стремительное развитие логистики в регионе.
- Армения и Азербайджан также демонстрируют рост: в Армении складской фонд до 2040 г. увеличится почти в 56 раз, в Азербайджане – до 782 тыс. кв. м. В Кыргызстане, Таджикистане, Туркменистане и Грузии склады для e-commerce только начинают формироваться. Беларусь показывает рост до 1,25 млн. кв. м, несмотря на отсутствие стартовых данных на 2025 г.



СПРОС НА СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ В СЕКТОРЕ, ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ

Спрос на складские помещения	2025	2030	2040	% 2030/2025	% 2040/2025	CAGR, 2025-40
<b>Беларусь</b>	-	566 507	1 245 883	-	-	-
<b>Россия</b>	2 772 399	9 262 365	20 309 239	234,1%	632,6%	14,2%
<b>Казахстан</b>	54 232	876 679	2 319 447	1516,5%	4176,9%	28%
<b>Узбекистан</b>	40 400	301 246	1 218 549	645,7%	2916,2%	25%
<b>Кыргызстан</b>	-	80 498	272 927	-	-	-
<b>Туркменистан</b>	-	62 653	205 441	-	-	-
<b>Таджикистан</b>	-	82 319	379 532	-	-	-
<b>Азербайджан</b>	-	272 701	781 555	-	-	-
<b>Армения</b>	5 800	109 520	264 460	1788,3%	4459,7%	29,0%
<b>Грузия</b>	-	108 782	258 380	-	-	-

Примечание: расчет площади по полу.

Источник: Расчеты экспертов ЕАБР и СМWP.



04

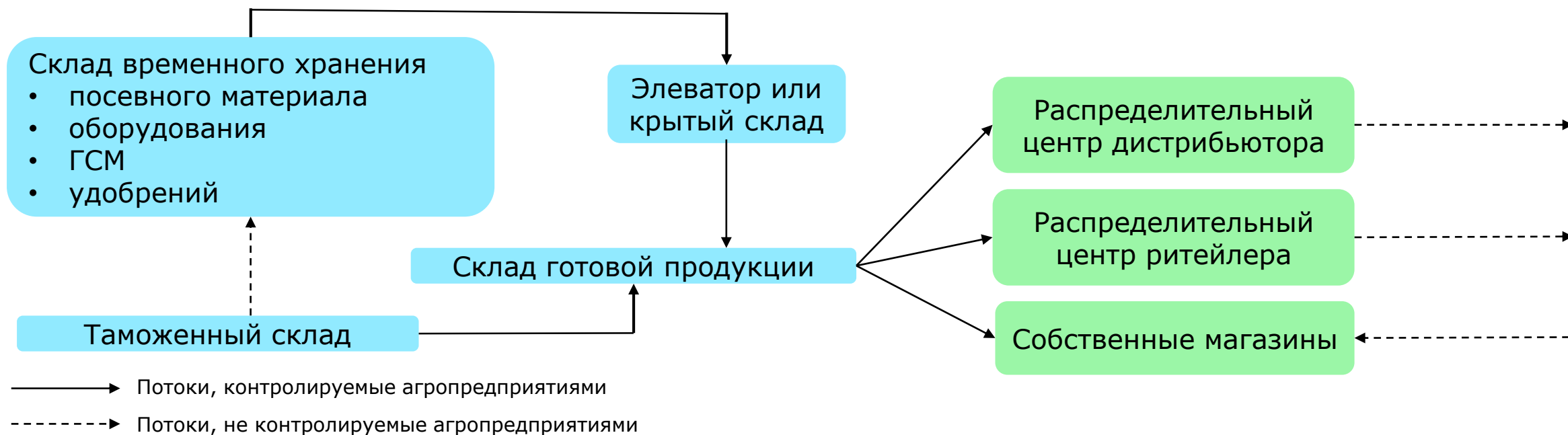
АГРОЛОГИСТИКА



## АГРОЛОГИСТИКА: ОПИСАНИЕ СЕКТОРА

Распределительные центры площадью 20–70 тыс. кв. м обеспечивают централизованную поставку товаров в магазины разных форматов

ЛОГИСТИКА АГРОПРЕДПРИЯТИЙ



- Агропредприятиям нужны довольно масштабные мощности для временного хранения сырья и оборудования – посевного материала, сельскохозяйственных машин и запчастей, горюче-смазочных материалов, удобрений (органических и неорганических).
- Следующим звеном в цепи является хранилище собранной первичной продукции – это элеваторы (для зерна) или крытые склады. Первичная сельскохозяйственная продукция предъявляет довольно высокие требования к условиям хранения (влажности, температурному режиму, упаковке).

- Зерно отправляется либо на предприятие по переработке, либо на экспорт. Другая продукция складировается в **оптово-распределительных центрах**, а после этого направляется на распределительные центры дистрибьюторов, ритейлеров или в собственные магазины.
- Так или иначе логистика агрогрузов связана с поддержанием необходимой влажности, температурного режима, поэтому оптово-распределительные центры с **низкотемпературными мощностями** (как холодильными, так и морозильными) – неотъемлемая часть цепочек поставок.

## АГРОЛОГИСТИКА: ТЕКУЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

На 2025 г. объем агрологистических складов в Евразийском регионе составляет около 511 тыс. кв. м, более 90% из которых – сухие. Основной объем сосредоточен в России, Беларуси и Казахстане (81% стока).

### Центральная Азия

- Агрологистика в Центральной Азии остается слаборазвитой: в большинстве стран региона преобладают сухие склады, а значительная часть продукции по-прежнему хранится в неподготовленных условиях - в домашних хозяйствах или гаражных кооперативах. Наибольший объем специализированных мощностей зафиксирован в Казахстане (30,5 тыс. кв. м), в то время как в Узбекистане 21,4 тыс. кв. м площадей, а в Таджикистане доступно лишь 8,9 тыс. кв. м исключительно сухого хранения.

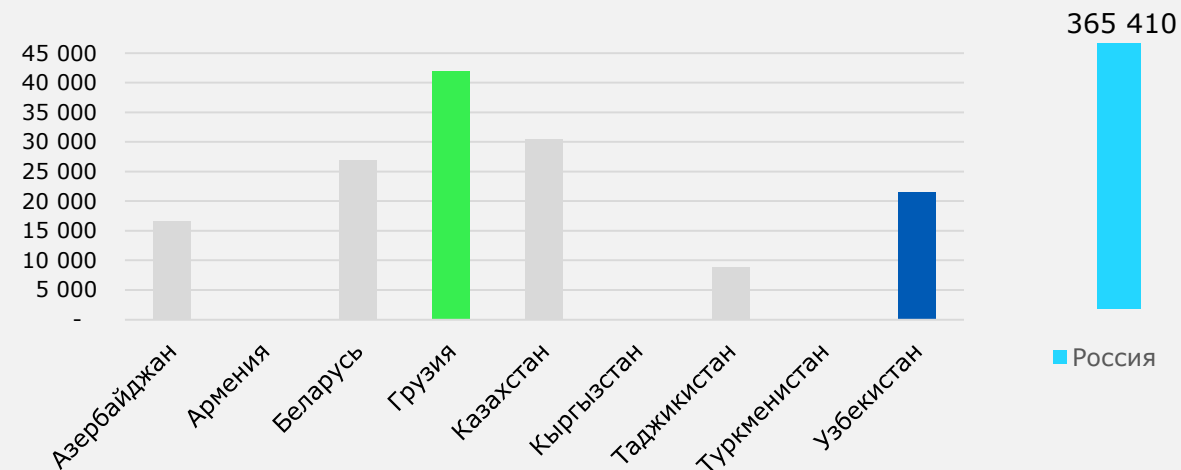
### Россия и Беларусь

- Агрокомплекс в России и Беларуси не является ключевым драйвером складского рынка, однако высокое развитие сельского хозяйства и логистики обеспечивает его устойчивую связь с ритейлом: в России сосредоточено около 365,4 тыс. кв. м агрологистических площадей (94% - сухие), в Беларуси - 26,9 тыс. кв. м, полностью сухие. Несмотря на общее наличие логистической инфраструктуры для первичной обработки и распределения продукции, сохраняется острый дефицит агрохабов, способных консолидировать потоки агропродукции от малых и средних производителей для экспортных операций.

### Южный Кавказ

- Агроскладская инфраструктура в странах Южного Кавказа остается ограниченной по объему и качеству: в Грузии действует 42 тыс. кв. м агрологистических площадей, из которых 88% составляют сухие склады, в Азербайджане - 16,7 тыс. кв. м с аналогичным соотношением. Несмотря на заявленные инициативы по созданию агропарков и распределительных центров, реальное внедрение современных логистических решений идет медленно, а масштабные объекты, соответствующие потребностям агросектора, реализованы лишь частично.

ОБЩИЙ ОБЪЕМ ПЛОЩАДЕЙ СКЛАДОВ В СЕГМЕНТЕ АГРОЛОГИСТИКИ, КВ. М



Источник: расчеты экспертов ЕАБР и СМWP.

- Наибольший объем агро-площадей зафиксирован в России – 365,4 тыс. кв. м, что значительно превышает показатели других стран. Среди государств СНГ лидируют Грузия (42 тыс. кв. м), Беларусь (26,9 тыс. кв. м) и Казахстан (30 500 кв. м). Существенные площади также наблюдаются в Узбекистане (21 400 кв. м) и Азербайджане (16 680 кв. м). Наименьший объем зарегистрирован в Таджикистане (8 890 кв. м), тогда как данные по Армении и Туркменистану отсутствуют. Общая картина указывает на выраженное лидерство России и значительный потенциал роста в Центральной Азии. Общая картина указывает на выраженное лидерство России, где агрологистическая инфраструктура уже находится на зрелой стадии развития. В то же время, страны Центральной Азии демонстрируют потенциал для дальнейшего роста - за счет увеличения производства агропродукции, роста экспорта и интеграции в евразийские торгово-логистические коридоры.



## АГРОЛОГИСТИКА: КЛЮЧЕВЫЕ ИГРОКИ

### УЗБЕКИСТАН



Food City – крупнейший агрологистический кластер, объединяющий оптовый рынок и складскую инфраструктуру на 60 га. Комплекс включает более 20 тыс. кв. м холодильных, морозильных и сухих складов, кросс-докинг и торговые площади. Оснащен WMS-системами, ориентирован на перераспределение продукции и прямые поставки от производителей.

### РОССИЯ



Food City (Москва) представляет собой крупнейший в России агропродовольственный кластер, включающий оптово-розничный рынок, логистический центр и склады. Комплекс обеспечивает хранение, сортировку и дистрибуцию продукции для всей Центральной России.

### ГРУЗИЯ



Крупнейшим зерновым терминалом в стране является терминал в Поты, который располагает силосами для хранения зерна емкостью до 40 тыс. тонн и складами для масличных культур емкостью до 26 тыс. тонн. Объект модернизирован в 2015 г., а в 2022-2023 гг. расширены мощности по хранению масличных культур. Терминал оказывает таможенные услуги, услуги по перевозке и перегрузке на судно.

### АЗЕРБАЙДЖАН



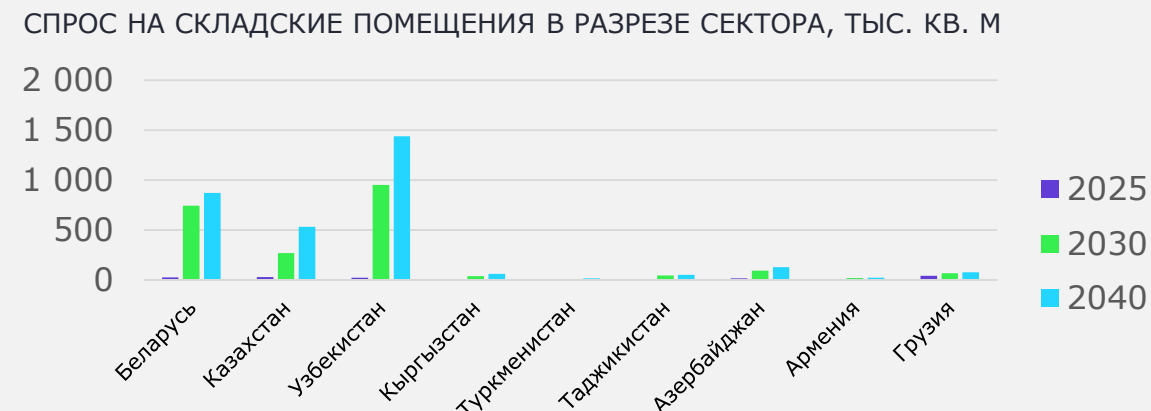
Шамкир Агропарк – логистический проект для агрокомплекса на Южном Кавказе в Шамкирском районе. Включает в себя логистический центр (37 тыс. кв. м) и пахотные земли (519 га). Оказывает услуги по сортировке, холодильному хранению, упаковке и реализации сельскохозяйственной продукции, лабораторные услуги. Хранилища включают 5 единиц по 700 тонн, 1 единица на 1000 тонн, холодильное хранилище ULO на 24 тыс. тонн. Мощности комплекса составляют 3,5% от общей вместимости хранения в стране.



## АГРОЛОГИСТИКА: ПРОГНОЗ

К 2040 г. крупнейший рост агрологистических складов ожидается в Узбекистане (более 1,4 млн. кв. м, CAGR 32%), за ним следуют Беларусь, Казахстан, тогда как в России и Грузии прогнозируется стабилизация.

- Лидером по росту спроса на агрологистические склады до 2040 г. станет Узбекистан – прирост составит более 950 тыс. кв. м при CAGR 29%. Существенное увеличение ожидается также в Беларуси и Казахстане, где складские площади вырастут в 8 и 9 раз соответственно, со среднегодовыми темпами около 15%.
- Заметная динамика фиксируется в Таджикистане и Азербайджане – рост на 39 тыс. и 60 тыс. кв. м соответственно. В Армении, Кыргызстане и Туркменистане склады агрологистики только формируются.
- В России и Грузии ожидается стабилизация: объемы в РФ уже являются избыточными и по прогнозу увеличиваться не будут, в Грузии – почти без изменений.



Источник: расчеты экспертов ЕАБР и CMWP.

СПРОС НА СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ В СЕКТОРЕ, ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ

Спрос на складские помещения	2025	2030	2040	% 2030/2025	% 2040/2025	CAGR, 2025-40
<b>Беларусь</b>	26 878	745 399	873 520	2673,3%	3149,9%	26,1%
<b>Россия</b>	365 410	3 098 774	3 710 710	748,0%	915,5%	16,7%
<b>Казахстан</b>	30 500	269 796	532 304	784,6%	1645,3%	21,0%
<b>Узбекистан</b>	21 400	953 479	1 440 219	4355,5%	6630,0%	32,4%
<b>Кыргызстан</b>	-	39 661	60 623	-	-	-
<b>Туркменистан</b>	-	9 825	17 809	-	-	-
<b>Таджикистан</b>	8 890	45 723	73 824	414,3%	730,4%	15,2%
<b>Азербайджан</b>	16 680	93 370	130 232	459,8%	680,8%	14,7%
<b>Армения</b>	-	18 869	21 991	-	-	-
<b>Грузия</b>	42 013	67 385	76 560	60,4%	82,2%	4,1%

Источник: расчеты экспертов ЕАБР и CMWP.



05

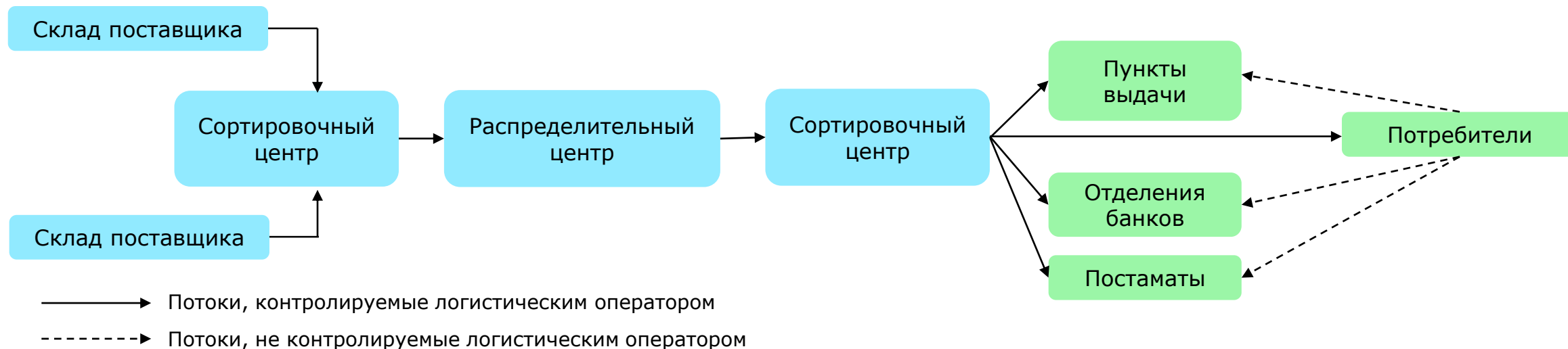
ТРАНСПОРТНАЯ  
ЛОГИСТИКА



## ТРАНСПОРТНАЯ ЛОГИСТИКА: ОПИСАНИЕ СЕКТОРА

**Распределительные центры площадью 20–70 тыс. кв. м обеспечивают централизованную поставку товаров в магазины разных форматов**

ЛОГИСТИКА АГРОПРЕДПРИЯТИЙ



- Развитие международных брендов (в ритейле, промышленности) на территории страны сопровождается приходом международных логистических операторов, так как логистику в новом регионе осуществляют преимущественно через них. Они обеспечивают высокий уровень сервиса и надежность логистических операций, привносят на рынок международные стандарты работы. Они же стимулируют рост спроса на качественные складские площади.
- Экспорт логистических услуг во всем мире за последние 10 лет вырос более, чем на 50%. Высокое положение в рейтинге сохраняют традиционные страны-лидеры: США, Китай, европейские страны. Активно растет рынок Азиатского региона. При этом страны ЕС, Южная Корея заметно снизили объем экспорта на фоне геополитической нестабильности после 2022 г., а ОАЭ, Турция, Индия его наращивают.
- Различаются логистические операторы разных уровней: от автономной логистики предприятий (1PL) до глобальных компаний интеграторов (5PL). Рынок Евразийского региона постепенно проходит путь от автономной логистики к аутсорсингу логистических услуг.
- На первом этапе выделяются компании, специализированные на одной ключевой услуге (2PL): *экспедиторы* (перевозчики) и *операторы терминалов* (складов, станций, портов). Все большую долю рынка занимают **3PL-операторы** – компании, предоставляющие полный цикл услуг по доставке товара от поставщика к потребителю. Их услуги называются также **ответственное хранение**.



## ТРАНСПОРТНАЯ ЛОГИСТИКА: ТЕКУЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

На 2025 г. объем складов для транспортной логистики в Евразийском регионе составляет около 901 Га, из которых крупнейшие объемы зафиксированы в России и Казахстане. Доля сухих складов превышает 95%.

### Центральная Азия

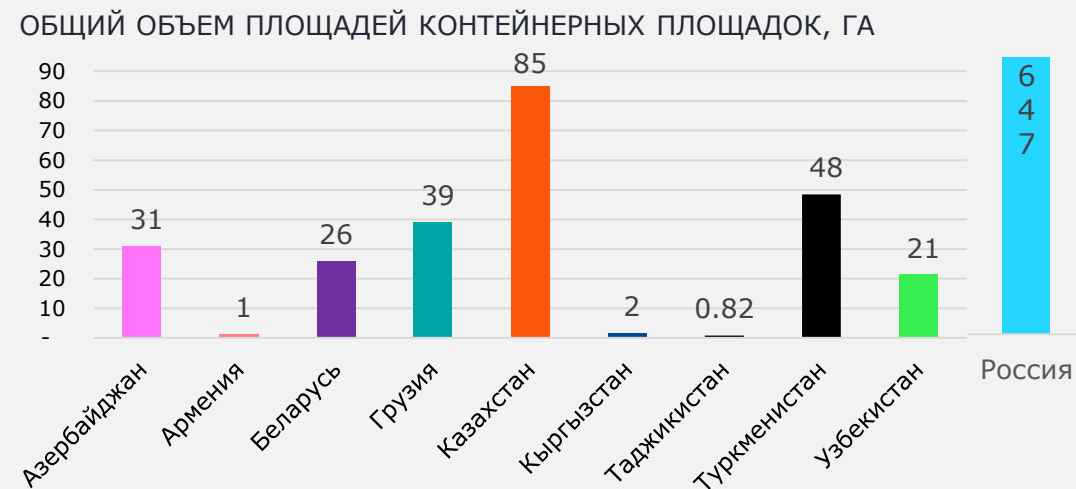
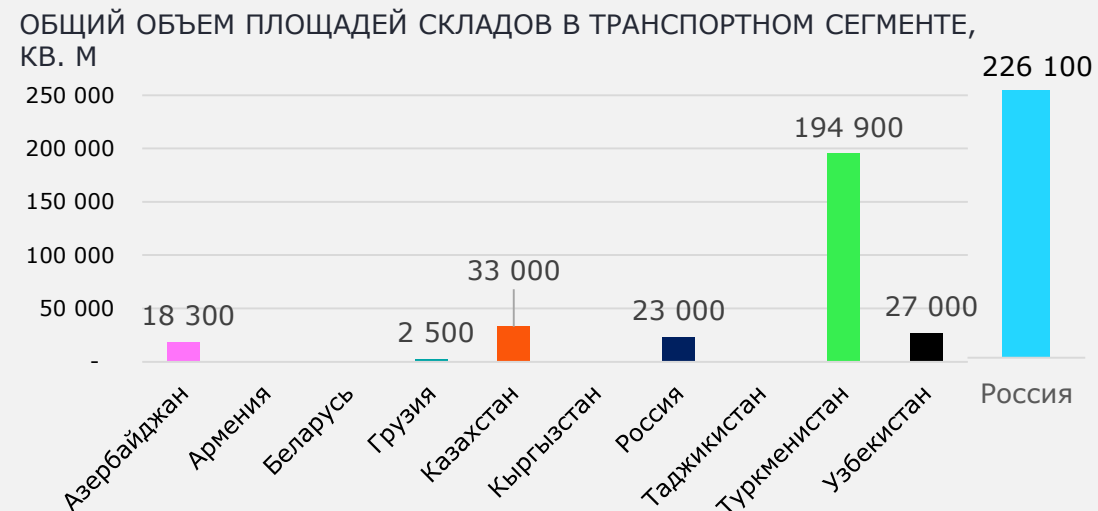
- В регионе усиливается внутренняя конкуренция за потребителя, особенно между Узбекистаном и Казахстаном. Несмотря на более развитую инфраструктуру и открытость Казахстана для международного бизнеса, Узбекистан демонстрирует более высокую динамику за счет внутреннего рынка в 35 млн человек, гибкости регулирования и стратегического развития узловых аэропортов. Согласно данным по транспортной логистике, крупнейшие складские мощности в регионе сосредоточены в Казахстане – 85 Га, что делает его лидером по объему специализированной инфраструктуры. Далее следуют Туркменистан с 48,4 Га и Узбекистан с 21,3 Га. Значительно меньшие объемы зафиксированы в Кыргызстане – 1,5 Га.

### Россия и Беларусь

- В России и Беларуси транспортно-логистическая инфраструктура отличается наибольшей зрелостью в Евразийском регионе: в России функционирует 647 Га инфраструктуры, среди них 226 тыс. кв.м перегрузочных терминалов, задействованных в транспортной логистике, в Беларуси перегрузочные терминалы отсутствуют, однако представлено около 260 тыс. кв. м контейнерных площадок. Основной прирост спроса со стороны логистических компаний сегодня приходится на новые хабы Урала, Сибири и Дальнего Востока, что связано с адаптацией под новые торговые коридоры и укреплением регионального транзита.

### Южный Кавказ

- Транспортно-логистическая активность на Южном Кавказе сосредоточена вокруг портов и аэропортов, с единичными проектами по созданию сухих портов и терминалов. Лидером по числу реализуемых инициатив выступает Азербайджан, за ним следует Грузия, в то время как Армения остается на периферии развития. Склады транспортной логистики представлены только в Грузии - 3 тыс. кв. м, что составляет 1% от ее складского фонда.



# ТРАНСПОРТНАЯ ЛОГИСТИКА: КЛЮЧЕВЫЕ ИГРОКИ

## КАЗАХСТАН



Порт Актау на Каспийском море обеспечивает перевалку более 19 млн тонн грузов, включая нефть, зерно и контейнеры, с выходом на международные коридоры. PTC Holding оперирует свыше 20 тыс. вагонов и сетью терминалов с грузооборотом более 10 млн тонн в год. Терминал ZHETYGEN в Алматинской области обрабатывает до 160 тыс. TEU в год, связывая Китай, Центральную Азию и Россию. IMD Company управляет современными логистическими комплексами Казахстана площадью свыше 100 тыс. м<sup>2</sup> и мощностью до 500 тыс. тонн в год.

## БЕЛАРУСЬ



«Белтаможсервис» является крупнейшим логистическим оператором Беларуси, управляющий 8 ТЛЦ класса А (66 тыс. м<sup>2</sup>), 11 таможенными и 14 складами временного хранения, включая мультимодальные комплексы. «Брествнештранс» - хаб на границе с Польшей с крытым складом на 20 тыс. м<sup>2</sup>, открытыми площадками до 1 000 контейнеров и грузооборотом свыше 630 тыс. тонн в год. СП «Транзит» владеет терминалом у пункта «Козловичи» площадью 16 га, предоставляющий мультимодальные услуги и хранение грузов.

## УЗБЕКИСТАН



Orient Logistics управляет сетью современных складских и транспортных терминалов Узбекистана общей площадью свыше 60 тыс. м<sup>2</sup> с годовой мощностью обработки более 400 тыс. тонн. Termez Cargo Center является мультимодальный хаб на юге страны у границы с Афганистаном, занимающий 48,9 га и включающий четыре ангара по 6 000 м<sup>2</sup>, холодильные склады на 1 500 т и контейнерную площадку на 3 000 TEU, с пропускной способностью до 1 000 тонн грузов в сутки.

## РОССИЯ



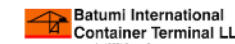
Морской порт Владивостока - крупнейший незамерзающий порт Дальнего Востока, 13,4 млн т и 768 тыс. TEU, ворота торговли с АТР. Морской порт Санкт-Петербурга - главный порт на Балтике, свыше 100 млн т мощности и 49,6 млн т грузооборота в 2023 г. Белый Раст - логистический центр под Москвой (179 га) мощностью 725 тыс. TEU в год. Сухой порт Находка - комплекс в Приморье, модернизируется до 200 тыс. TEU, соединяя порты с регионом. ТЛЦ Электроугли - центр в Подмоскowie (120 га) на 1 млн TEU с развитой ж/д инфраструктурой.

## АЗЕРБАЙДЖАН



Важнейшим инфраструктурным объектом в Азербайджане является Бакинский международный морской торговый порт. В настоящее время он может принять 15 млн тонн грузов в год, включая 100 тыс. TEU. Планируется увеличение мощностей переработки порта до 25 млн тонн в год, включая 500 тыс. TEU, к 2030 г. В 2018 г. открылся Абшеронский логистический центр. Суточная грузопереваляющая мощность составляет 30 тыс. тонн, или около 11 млн. тонн грузов в год. Здесь расположен терминал вместимостью 10 тыс. TEU

## ГРУЗИЯ

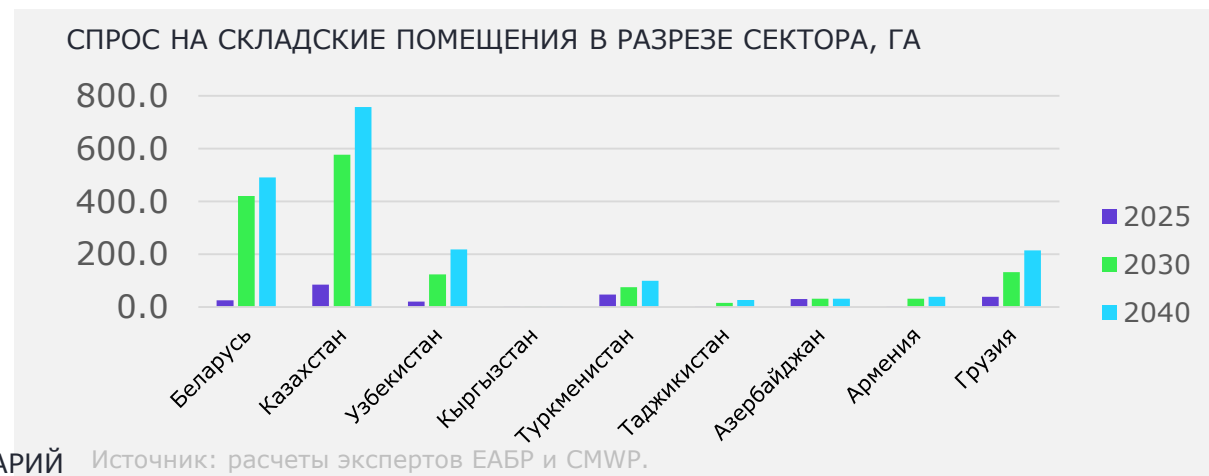


Batumi International Container Terminal (BICT) – оператор контейнерного, паромного и терминала генеральных грузов в порту Батуми, контейнерная площадка 3,6 га (13,6 га в перспективе), зона «единого окна». Тбилисский сухой порт – ж/д, контейнерный и грузовой терминал в 6 км от аэропорта Тбилиси, 100 тыс. TEU в год (1-я фаза), до 200 тыс. TEU после завершения всех этапов. Поти – новый контейнерный терминал на 80 тыс. TEU, в перспективе до 200 тыс. TEU, запущен в июне 2025 г.

## ТРАНСПОРТНАЯ ЛОГИСТИКА: ПРОГНОЗ

К 2040 г. наибольший рост складского спроса в транспортной логистике ожидается в Казахстане и Узбекистане (почти в 6–7 раз), в то время как Беларусь и Армения удвоят объемы, а в России рост будет умеренным – около 39%.

- Крупнейший рост складского спроса в транспортной логистике до 2040 г. ожидается в Казахстане и Узбекистане. В Казахстане объемы вырастут почти в 6 раз (CAGR – 19,7%), в Узбекистане почти в 7 раз (CAGR – 21,4%), что отражает их усиливающееся значение как транзитных хабов региона.
- Беларусь и Армения также демонстрируют уверенный рост – более чем в 2,5 раза. В России, несмотря на высокую базу, рост умеренный – около 39%.



СПРОС НА СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ В СЕКТОРЕ, ГА, ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ

Спрос на складские помещения	2025	2030	2040	% 2030/2025	% 2040/2025	CAGR, 2025-40
<b>Беларусь</b>	25,8	420,9	491,2	1531,4%	1803,9%	21,7%
<b>Россия</b>	647	2 063	2 424	218,9%	274,7%	9,2%
<b>Казахстан</b>	85	577	758	578,8%	791,8%	15,7%
<b>Узбекистан</b>	21,3	123,5	218,8	479,8%	927,2%	16,8%
<b>Кыргызстан</b>	1,5	1,5	1,1	0%	-26,7%	-2%
<b>Туркменистан</b>	48	75	100	56,3%	108,3%	5%
<b>Таджикистан</b>	0,8	16,6	26,5	1975%	3212,5%	26,3%
<b>Азербайджан</b>	30,8	32	31,4	3,9%	1,9%	0,1%
<b>Армения</b>	1,1	31,9	38,7	2800%	3418,2%	26,8%
<b>Грузия</b>	39	132,5	214,9	239,7%	451%	12%

Источник: расчеты экспертов ЕАБР и CMWP.





06

ФАРМАЦЕВТИЧЕСКАЯ  
ЛОГИСТИКА

## ФАРМАЦЕВТИЧЕСКАЯ ЛОГИСТИКА: ОПИСАНИЕ СЕКТОРА

Распределительные центры площадью 20–70 тыс. кв. м обеспечивают централизованную поставку товаров в магазины разных форматов

СООТВЕТСТВИЕ ТИПОВ ТОВАРА ТЕМПЕРАТУРНОМУ РЕЖИМУ

Тип товара	Температурный режим (°C)
Ампулы и флаконы с жидкими препаратами	2-8
Твердые лекарственные формы	15-25
Вакцины и биологические препараты	-20–80

- Фармацевтическая логистика занимается организацией эффективного движения медикаментов от их производства до конечного потребителя. Фармацевтические склады должны соответствовать определенным требованиям: иметь специальное оборудование для контроля температуры и влажности, а также обеспечивать соблюдение правил санитарии и гигиены.
- Для того, чтобы подтвердить соблюдение специальных требований к складу оформляется сертификат соответствия **стандарту надлежащей дистрибьюторской практики (GDP)**.
- Фармацевтическая логистика включает в себя весь жизненный цикл лекарства, начиная от его разработки и производства, закупки и упаковки, хранения и дистрибуции, и заканчивая его транспортировкой и реализацией на складах и аптеках. Помимо прочего, аптеки активно выходят в сферу e-commerce, из-за чего появляются крупные операторы.

### Специфика логистики фармацевтических препаратов:

1. **Особенности транспортировки.** Транспортировка должна осуществляться при определенной температуре и влажности, поэтому используются рефрижераторы.
2. **Специализированное хранение.** Лекарства требуют низкотемпературных режимов для хранения. Специальные условия хранения, такие как низкая температура для некоторых вакцин или нейтральная среда для хрупких препаратов, необходимы для поддержания эффективности и срока годности лекарств.
3. **Специализированная упаковка.** Фармацевтические товары требуют особой упаковки, чтобы обеспечить сохранность и предотвратить контаминацию.



## ФАРМАЦЕВТИЧЕСКАЯ ЛОГИСТИКА: ТЕКУЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

**Объем производства фармпродукции в ЕАЭС за 2024 г. вырос на 18% и составил \$10,2 млрд. При этом 89% приходится на Россию, 7% – на Беларусь и 5% – на Казахстан.**

### Центральная Азия

- Так как фармацевтика – это социально ориентированная отрасль – необходимо строгое соответствие всем стандартам хранения продукции не только на складских объектах, но и в местах конечного хранения. В Центральной Азии представлены единичные объекты, соответствующие всем стандартам и сертификатам. Наибольший объем фармацевтических складских площадей зафиксирован в Узбекистане – 110 900 кв. м, что составляет 14% от совокупного складского фонда страны. Из них 91% приходятся на сухие склады и 9% – на холодильные. В Казахстане данный показатель составляет 73 091 кв. м (5% от общего объема), в том числе 91% – сухие и 9% – холодильные.

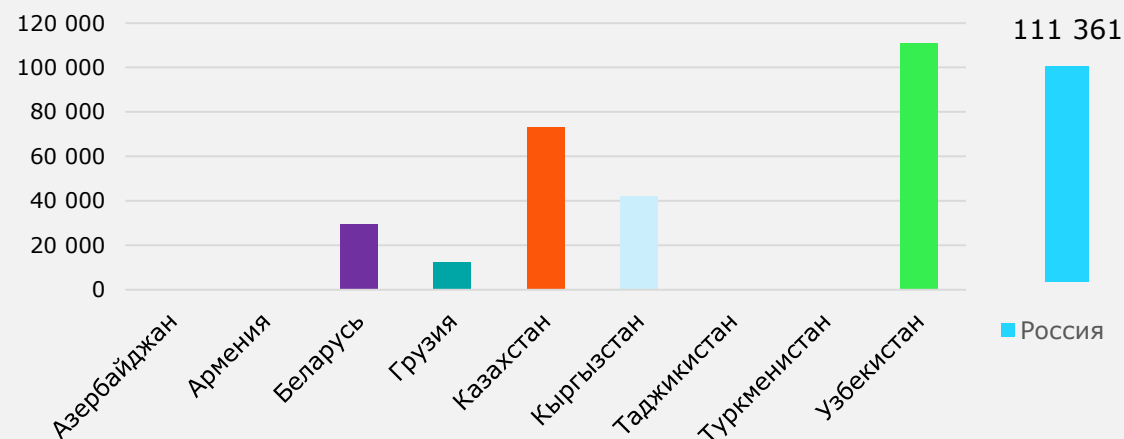
### Россия и Беларусь

- Россия и Беларусь выступают самыми крупными и развитыми фармацевтическими рынками региона. Несмотря на высокую зависимость от импортных поставок, доля внутреннего производства выше, чем в других странах Евразийского региона. В России объем складских площадей – 111 361 кв.м, однако они составляют менее 1% от совокупного объема и полностью представлены сухими помещениями. В Беларуси этот показатель составляет 29 515 кв. м, или 1,5% от общего фонда, и также включает исключительно сухие склады.

### Южный Кавказ

- В Южном Кавказе объем фармацевтических складов выявлен только в Грузии, где он составляет 12 433 кв. м, или 3% от складского фонда страны; все площади относятся к сухому типу. Грузия является крупным логистическим хабом для импорта продукции не только для Южного Кавказа, но и для всего Евразийского региона. Грузинская фармацевтическая отрасль осуществляет активный реэкспорт продукции в другие страны. На отрасль, вероятно, значительно повлияет введение обязательной сертификации GMP и GDP, рынок будет консолидирован крупными дистрибьюторами и производителями.

ОБЩИЙ ОБЪЕМ ПЛОЩАДЕЙ СКЛАДОВ В СЕГМЕНТЕ ФАРМАЦЕВТИКИ, КВ. М



Источник: расчеты экспертов ЕАБР и СМWP.

- Фармацевтический рынок Евразийского региона в последние годы признан экспертами одним из самых динамично развивающихся рынков и мире. Так, за период 2018–2023 гг. рынок вырос в 1,5 раза, при этом ежегодный прирост составлял 10–15%. В 2024 г. объем продаж фармацевтического сектора в Евразийском регионе в ценах реализации составил \$30,9 млрд.
- Тем не менее, сохраняется высокая зависимость от импорта: более 50% всей реализуемой на рынке продукции импортируется из третьих стран. При этом большая часть субстанций для производства лекарств также импортируется из стран, не входящих в Евразийский регион: более 80% продукции производится из иностранных фарм субстанций Китая, Индии и стран ЕС. Это формирует логистические (протяженность и потенциальная нестабильность путей снабжения), валютные (колебания валютных курсов), технологические (ограничение доступа к отдельным субстанциям) риски для фармацевтических производителей Евразийского региона.



## ФАРМАЦЕВТИЧЕСКАЯ ЛОГИСТИКА: КЛЮЧЕВЫЕ ИГРОКИ

### КАЗАХСТАН



INKAR - один из ведущих фармацевтических дистрибьюторов Казахстана, располагающий складскими комплексами в Алматы, Астане и Шымкенте, соответствующими стандартам GDP. INKAR обслуживает более 7 000 аптек и медицинских учреждений по всей стране, обеспечивая полный цикл логистики – от хранения до доставки.

### УЗБЕКИСТАН



Grand Pharm – крупнейший фармдистрибьютор Узбекистана, владеющий складами общей площадью 90 000 кв. м, включая 4 000 кв. м холодильных. В декабре 2024 г. компания открыла логистический хаб под Ташкентом площадью 50 000 кв. м, стоимостью \$40 млн.

### КЫРГЫЗСТАН

#### АЙДАН ФАРМА

В 2024 г. Айдан Фарма начала создание централизованного склада медикаментов на базе бывшего завода, площадью 2 000 кв. м. Объект соответствует стандартам GDP и реализуется в рамках модернизации логистики госпредприятия «Кыргызфармация», обеспечивающего поставки для около 300 медучреждений страны.

### ГРУЗИЯ



Крупный дистрибьютор Ambiance обладает ISO сертифицированным таможенным складом Ambiance LLC в Грузии (порядка 2 тыс. кв. м). С таможенного склада напрямую отправляются поставки к оптовым торговцам в Азербайджане и Грузии.

### БЕЛАРУСЬ



В состав холдинга «Белфармпром» входит 8 организаций, в том числе 6 производителей лекарственных средств, одна научная организация и одна организация-производитель изделий медицинского назначения. В общем объеме экспорта медикаментов из Беларуси холдинг занимает долю около 80%.

### РОССИЯ



Apteka.ru - крупнейший онлайн-сервис по заказу лекарств в России, работающий по модели маркетплейса и сотрудничающий с более чем 20 000 аптек в 1 200 городах. Логистическая инфраструктура компании построена на региональных распределительных центрах и партнерских складах, обеспечивающих доставку лекарств до аптек и пунктов самовывоза

### АЗЕРБАЙДЖАН

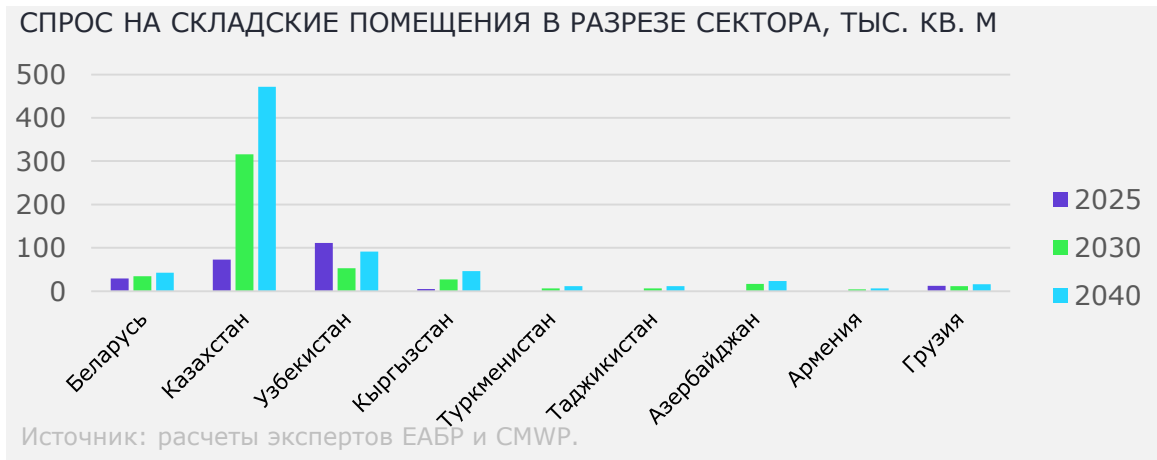


Один из крупнейших фармацевтических дистрибьюторов в стране – AvroMed. Компания контролирует 25% фармацевтического рынка Азербайджана. AvroMed импортирует медикаменты, медицинские изделия и парафармацевтические товары от более чем 200 производителей из 40 стран мира. В Баку расположен склад на 6 тыс. кв. м, обрабатывающий 1200 заказов в день. Компания AzeriMed управляет сетью из около 170 аптек по всей территории Азербайджана.

## ФАРМАЦЕВТИЧЕСКАЯ ЛОГИСТИКА: ПРОГНОЗ

К 2040 г. наибольший рост спроса на фармсклады ожидается в России (до 0,8 млн. кв. м), тогда как в Узбекистане прогнозируется снижение на фоне переизбытка площадей, а в остальных странах сегмент остается относительно слабо-динамичным.

- Наибольший рост спроса на фармацевтические склады до 2040 г. прогнозируется в России и Казахстане. В Казахстане объемы увеличатся более чем в шесть раз, до 472 тыс. кв. м, при CAGR 13,2%, что отражает активное развитие дистрибуции лекарственных средств. В России спрос вырастет почти в пять раз – до 839 тыс. кв. м, со среднегодовым темпом роста 14,4%.
- Беларусь демонстрирует умеренный прирост – 44% к 2040 г. при низком CAGR (2,4%). В ряде стран – включая Армению, Таджикистан, Азербайджан и Туркменистан – склады для фармологистики находятся в стадии начального развития.
- На фоне этих трендов в Узбекистане и Кыргызстане, напротив, фиксируется переизбыток существующих складских площадей данного сегмента.



СПРОС НА СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ В СЕКТОРЕ, ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ

Спрос на складские помещения	2025	2030	2040	% 2030/2025	% 2040/2025	CAGR, 2025-40
<b>Беларусь</b>	29 515	34 507	42 347	16,9%	43,5%	2,4%
<b>Россия</b>	111 361	613 701	839 388	451,1%	653,8%	14,4%
<b>Казахстан</b>	73 091	315 529	471 921	331,7%	545,7%	13,2%
<b>Узбекистан</b>	110 900	52 792	91 392	-52,4%	-17,6%	-1,3%
<b>Кыргызстан</b>	4 600	26 912	45 950	485,0%	898,9%	16,6%
<b>Туркменистан</b>	-	6 202	11 256	-	-	-
<b>Таджикистан</b>	-	6 088	11 786	-	-	-
<b>Азербайджан</b>	-	17 026	23 632	-	-	-
<b>Армения</b>	-	4 305	6 559	-	-	-
<b>Грузия</b>	12 433	11 526	16 126	-7,3%	29,7%	1,7%

Источник: расчеты экспертов ЕАБР и CMWP.



07

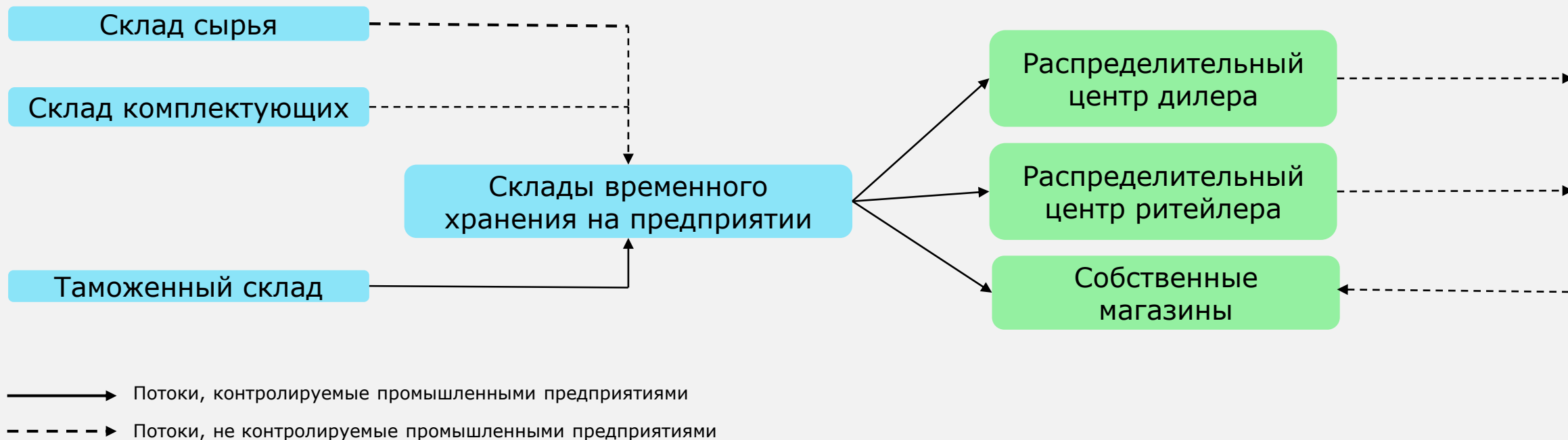
ПРОМЫШЛЕННАЯ  
ЛОГИСТИКА



## ПРОМЫШЛЕННАЯ ЛОГИСТИКА: ОПИСАНИЕ СЕКТОРА

Распределительные центры площадью 20–70 тыс. кв. м обеспечивают централизованную поставку товаров в магазины разных форматов

ЛОГИСТИКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ



- В зависимости от специализации предприятия и его масштаба элементы логистики, находящиеся в ведении предприятия, будут различаться. На складах временного хранения на предприятиях концентрируется сырье и комплектующие (как от внутренних производителей, так и импорт), а также готовая продукция (в разных секциях).

- Доставка импортных грузов, сырье и комплектующие доставляются поставщиками. Эти услуги могут быть переданы на аутсорсинг логистическим операторам, если предприятие не обладает достаточными ресурсами для содержания собственного грузового автопарка.

## ПРОМЫШЛЕННАЯ ЛОГИСТИКА: ТЕКУЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Промышленность в регионе имеет умеренный интерес к складской недвижимости, рынок характеризуется эксплуатацией малых складских объектов так как потенциальными драйверами являются малые и средние предприятия в основном из пищевой и легкой промышленности.

### Центральная Азия

- Промышленное производство в странах Центральной Азии стремительно растет – от 20% до 85% за последние 5 лет. Активнее всего растут сектора которые требуют качественного хранения: пищевая и легкая, при этом легкая промышленность стала крупнейшим сектором, обеспечивающим наибольшую занятость в странах региона. Промышленность Казахстана обладает самым высоким потенциалом к увеличению занимаемых площадей, далее идет Узбекистан, тогда как для Кыргызстана, Таджикистана и Туркменистана проблема складирования стоит менее остро.

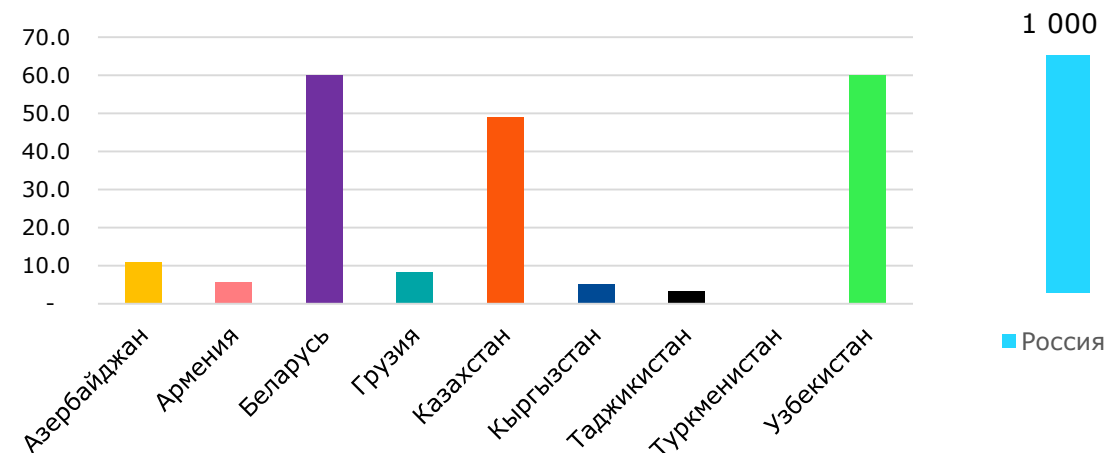
### Россия и Беларусь

- Россия и Беларусь обладают самым развитым и диверсифицированным индустриальным комплексом в Евразийском регионе. Однако даже в этих странах промышленность генерирует всего лишь 10-15% спроса на складскую недвижимость – пищевая промышленность, машиностроительный комплекс, производство бытовой химии, лакокрасочной продукции. Несмотря на позитивную динамику в этих отраслях, значительного расширения складских площадей у промышленных предприятий не ожидается.

### Южный Кавказ

- Промышленный рост в регионе имеет сдержанный характер, основной рост пришелся на пищевую промышленность, где преобладает тенденция использования сторонних мощностей для хранения. Азербайджан является страной в регионе где можно ожидать определенный промышленный спрос на складские мощности. Способствовать приросту спроса может рост малого и среднего бизнеса в промышленности во всех странах региона, рынок способен использовать Light industrial формат, однако требует повышенной гибкости

ОБЪЕМ ОБРАБАТЫВАЮЩЕЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ НА 2024г, МЛРД. ДОЛЛ.



Источник: расчеты экспертов ЕАБР и CMWP.

- В Евразийском регионе промышленные предприятия демонстрируют сдержанный интерес к складской недвижимости. В России их доля в спросе на склады составляет 10-15%, данных по другим странам практически нет. Основными промышленными секторами в регионе, являются легкая и пищевая промышленность, также спецификой промышленности региона является строительство собственных складов на 2-5 тыс. кв. м. или же выделение складов в промышленных зонах. Под такие отрасли лучше всего подходит формат гибких небольших помещений Light industrial.
- В секторе **Light industrial** наибольший объем складских площадей зафиксирован в России – 923 тыс. кв. м, что составляет 2% от совокупного складского фонда страны. В Беларуси этот показатель составляет 130 000 кв. м (6%), а в Узбекистане – 28 600 кв. м (4%)

## ПРОМЫШЛЕННАЯ ЛОГИСТИКА : КЛЮЧЕВЫЕ ИГРОКИ LIGHT INDUSTRIAL

### Беларусь



Индустриальный парк «Великий камень» в Беларуси является крупнейшим международным проектом в стране, ориентированным на развитие высокотехнологичных производств, логистики и фармацевтики. Парк был создан в рамках китайско-белорусского сотрудничества и охватывает территорию более 112 кв. км. На территории реализуются десятки проектов с участием международных компаний, включая строительство складских, производственных и фасовочных объектов.

### Россия



PLT



Технополис «Москва» — крупнейшая особая экономическая зона столицы, ориентированная на развитие высокотехнологичных производств и инновационной логистики. На пяти площадках общей площадью более 200 га размещены промышленные парки, логистические и складские комплексы, в том числе объекты фармацевтической и электронной промышленности. .

### ГРУЗИЯ



В 2024 г. был построен складской комплекс iHub в Тбилиси площадью 16 тыс. кв. м. Комплекс представляет собой один из самых первых объектов Light industrial в Евразийском регионе за пределами России. Особенностью объекта является деление на блоки по 100-500 кв. м и возможность гибкой планировки. Подобные объекты используются производителями, малым и средним бизнесом.

### УЗБЕКИСТАН



Tashkent INDEX – крупнейший производственно-торговый комплекс Узбекистана площадью 72 га, расположенный в Янгихаетском районе Ташкента. В его составе более 130 производственных помещений, около 3 000 торговых-складских объектов, логистический центр, гостиница и объекты инфраструктуры для малого и среднего бизнеса.



08

ЛОГИСТИКА  
В СТРАНАХ



## ЛОГИСТИКА В РЕГИОНАХ: **КАЗАХСТАН**

**Рынок демонстрирует признаки активизации: в данный момент заявлено строительство около 1 млн кв. м новых объектов, преимущественно класса А, что указывает на нарастающий инвестиционный интерес.**

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Общая площадь складов: 1,6 млн кв. м. Основной прирост пришелся на период с 2023 г. и продолжается, при этом совокупный рост с 2021 г. около 20%.

### СТРУКТУРА ФОНДА

- Складской рынок Казахстана преимущественно состоит из объектов классов А и В, на которые приходится 52% и 43% от общего объема соответственно. Основная часть складского фонда сосредоточена в Алматы (около 67%), тогда как региональные центры обладают существенно меньшими мощностями.

### АРЕНДНАЯ СТАВКА

- В 2025 г. средневзвешенная ставка аренды складов в Казахстане составила \$9,85/кв.м в месяц, увеличившись на 19,4% по сравнению с 2021 г. (\$8,25/кв.м).

### ВАКАНТНОСТЬ

- По текущим данным аналитической группы CMWP, уровень вакантности складских площадей в Казахстане достиг 3,5%.

**3,5%**

Уровень вакансии

**\$10,9/кв. м/мес.**

Средняя маркейтируемая ставка аренды (класс А)

**\$8,8/кв. м/мес.**

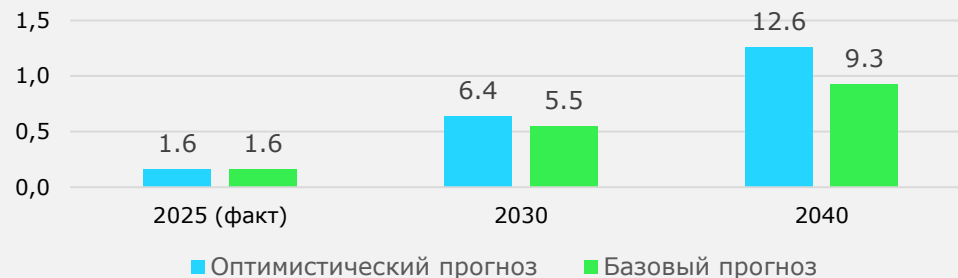
Средняя маркейтируемая ставка аренды(класс В)

**Инвестиционная привлекательность по 17 критериям (МАХ – 69)**

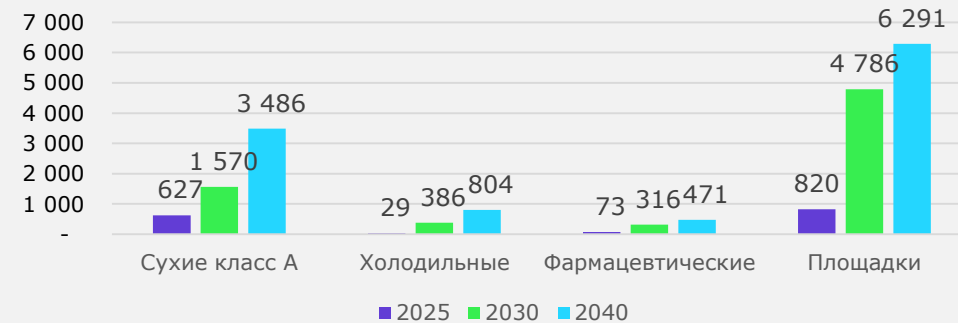


Евразийский Банк Развития

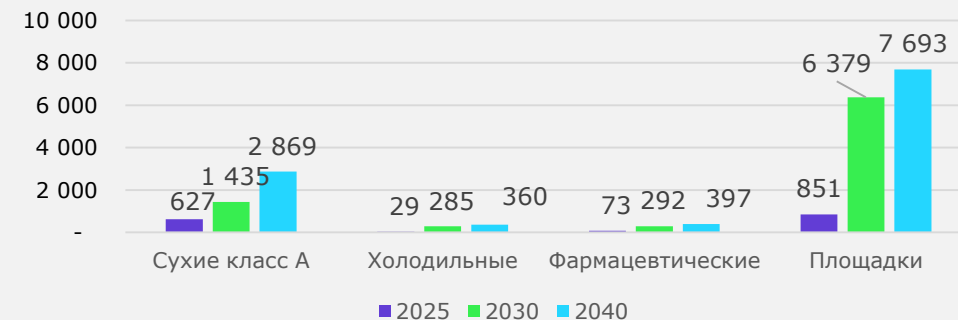
ДИНАМИКА ВВОДА, МЛН КВ.М



ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ. М



БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ. М



Источник: расчеты экспертов ЕАБР и CMWP.

# ЛОГИСТИКА В РЕГИОНАХ: **УЗБЕКИСТАН**

**Узбекистан демонстрирует наибольший прирост площадей в регионе вне Европы – рост составил 89% в период с 2021 по первый квартал 2025 г.**

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Общая площадь складов: 810 тыс. кв. м. Складская недвижимость сконцентрирована в Ташкенте и Ташкентской области – 83% от общего объема в стране

## СТРУКТУРА ФОНДА

- В общей структуре рынка преобладают склады класса В – 60,8%, на долю класса А приходится лишь 25,8%. Фактическая доля складов класса С существенно выше.

## АРЕНДНАЯ СТАВКА

- Средняя маркетируемая ставка аренды по рынку увеличилась с \$3,3/кв. м в 2022 г. до \$9,3/кв. м в первом квартале 2025 г., прирост составил 182%.

## ВАКАНТНОСТЬ

- Уровень вакансии составляет 1,8%, наибольшее значение (9,5%) наблюдалось в 2023 г.

**1,8%**

Уровень вакансии

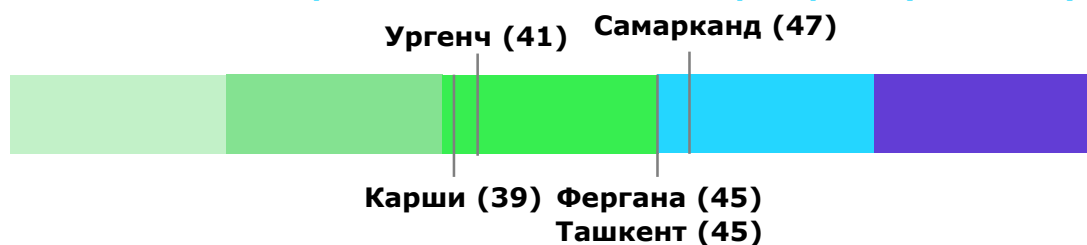
**\$10,9/кв. м/мес.**

Средняя маркетируемая ставка аренды (класс А)

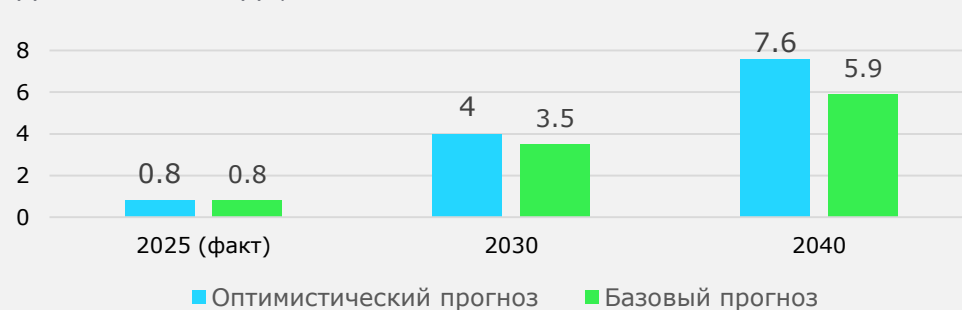
**\$7,6/кв. м/мес.**

Средняя маркетируемая ставка аренды(класс В)

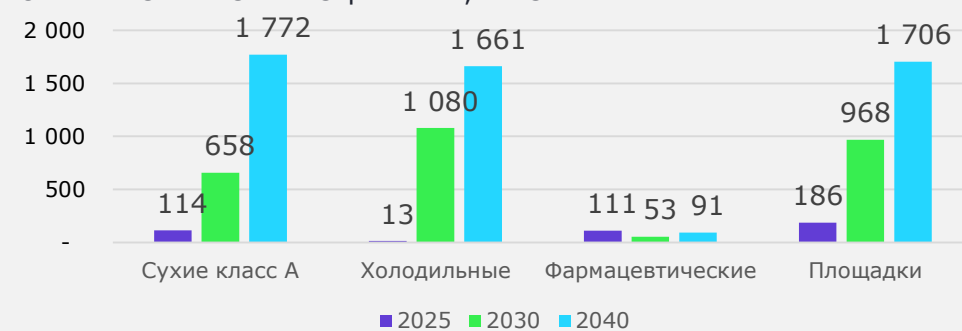
## Инвестиционная привлекательность по 17 критериям (МАХ – 69)



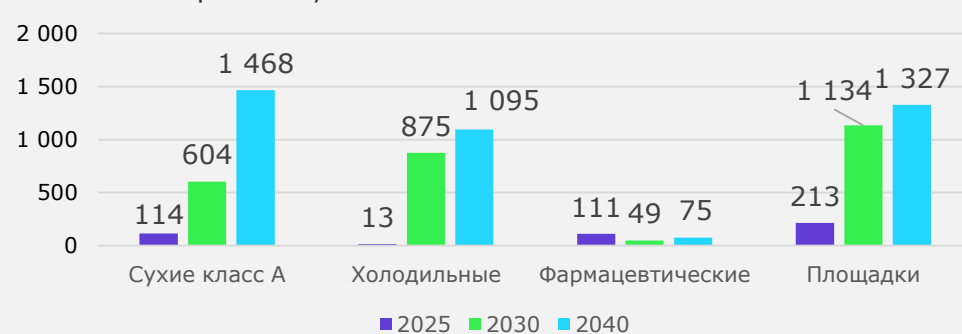
ДИНАМИКА ВВОДА, МЛН. КВ.М



ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ.М



БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ.М



## ЛОГИСТИКА В РЕГИОНАХ: КЫРГЫЗСТАН

Несмотря на малый прирост складских площадей в Кыргызстане за период с 2021 по 2025 гг. – всего 7,2%, рынок ожидает значительное расширение: до 2030 г. планируется ввод около 395 000 кв. м новых площадей

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Общая площадь складов: 195 тыс. кв. м. Складская недвижимость сконцентрирована в Бишкеке (81,7%) и Оше (18,1%).

### СТРУКТУРА ФОНДА

- Складской рынок в основном представлен объектами классов В и С, на которые в совокупности приходится 73% от общего объема – 30,5% и 42,5% соответственно, тогда как на склады класса А приходится лишь 27%.

### АРЕНДНАЯ СТАВКА

- В 2024 г. ставка аренды складов класса В в Кыргызстане выросла до \$6/кв.м, что на 33% выше показателя 2022 г. (\$4,5/кв.м). Ставки в классе А оставались стабильными на уровне \$9,5/кв.м. По данным CMWP в 2025 г., средняя маркетируемая ставка составила \$9,69/кв.м в классе А и \$9,5/кв.м в классе В.

### ВАКАНТНОСТЬ

- Уровень вакантных площадей остается низким: 0–4,1% в 2022–2025 гг., с высокой заинтересованностью арендаторов в существующих предложениях.

**4,1%**

Уровень вакансии

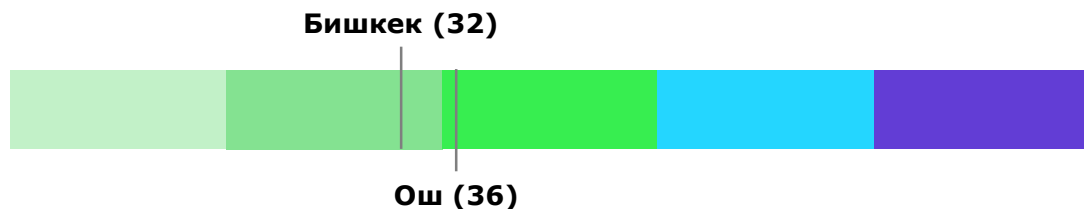
**\$9,69/кв. м/мес.**

Средняя маркетируемая ставка аренды (класс А)

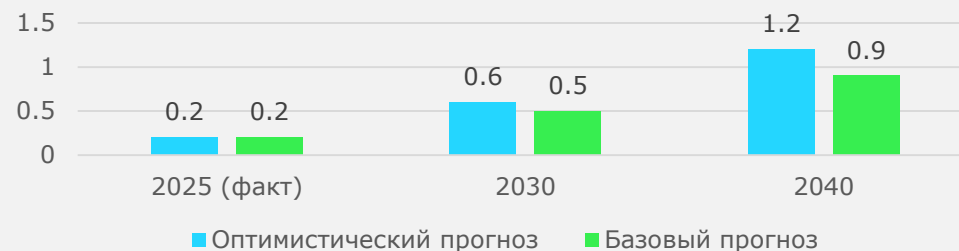
**\$9,5/кв. м/мес.**

Средняя маркетируемая ставка аренды(класс В)

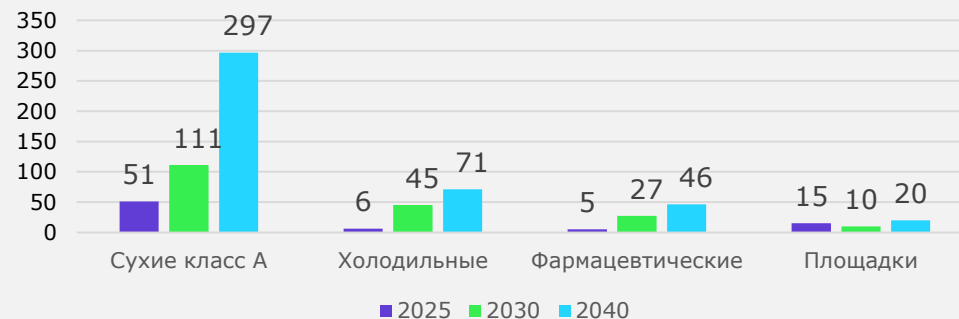
### Инвестиционная привлекательность по 17 критериям (МАХ – 69)



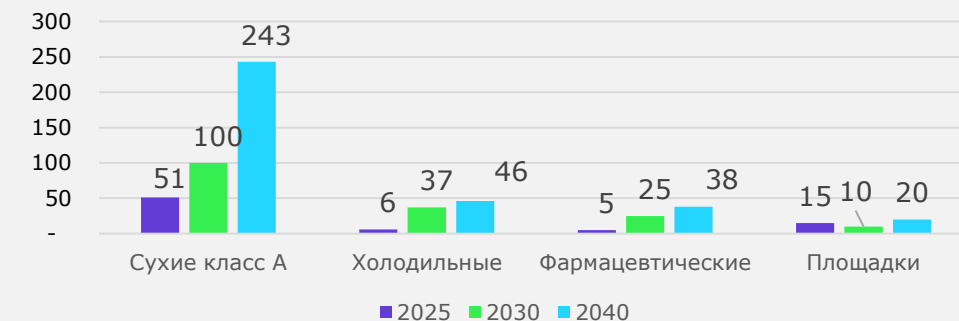
ДИНАМИКА ВВОДА, МЛН. КВ.М



ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ.М



БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ.М



# ЛОГИСТИКА В РЕГИОНАХ: **ТАДЖИКИСТАН**

**Рынок складской недвижимости Таджикистана находится в зачаточном состоянии и требует развития современных логистических объектов для удовлетворения растущего спроса.**

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Общий объем складов в Таджикистане составляет около 83,5 тыс. кв. м, сосредоточенных преимущественно в Душанбе, при этом рынок представлен единичными объектами BTS-формата.

## СТРУКТУРА ФОНДА

- Складской фонд состоит из объектов классов В и С, с преобладанием производственных помещений и сухих складов, без присутствия современных логистических комплексов.

## АРЕНДНАЯ СТАВКА

- Публичные данные о ставках аренды отсутствуют, что отражает низкую прозрачность и начальную стадию развития рынка. Однако косвенные показатели полученные в рамках исследования показывают ставку в \$4,5.

## ВАКАНТНОСТЬ

- Из-за ограниченного предложения и индивидуального характера объектов уровень вакансии минимален, но точные данные не представлены.

## **\$4,5/кв. м/мес.**

Средняя маркетизируемая ставка аренды(класс В)

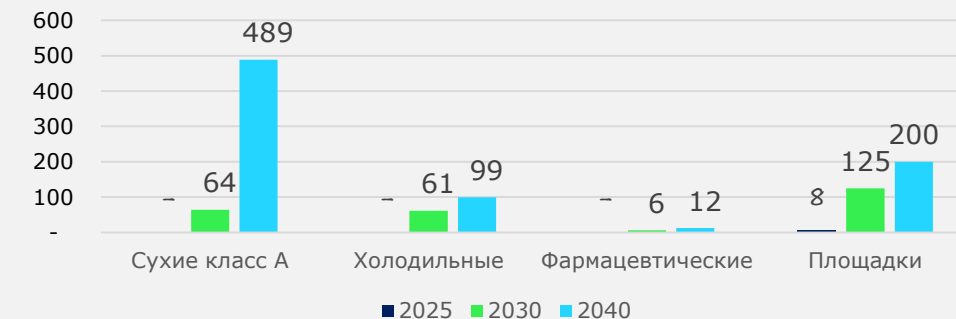
**Инвестиционная привлекательность по 17 критериям (МАХ – 69)**



ДИНАМИКА ВВОДА, МЛН. КВ.М



ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ.М



БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ.М



## ЛОГИСТИКА В РЕГИОНАХ: **ТУРКМЕНИСТАН**

**Складская недвижимость в Туркменистане представлена ограниченным числом объектов, самым крупным узлом является порт Туркменбаши**

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Общая площадь складов: 13 920 кв. м. Основной объем площадей в Туркменистане (100%) сосредоточен в Ашхабаде.
- На текущий момент в открытых источниках отсутствует информация о ставках аренды, уровне вакансии и структуре распределения складского фонда в Туркменистане.

### ПОРТ ТУРКМЕНБАШИ

- Ключевым элементом складской и логистической инфраструктуры страны выступает морской порт Туркменбаши, который фактически аккумулирует основную часть доступных площадей. Пропускная способность превышает 17 млн тонн грузов в год. Порт интегрирован в транспортный коридор «Лазурит» (Афганистан – Туркменистан – Каспий – Кавказ – Европа) и активно используется в рамках Транскаспийского маршрута (Middle Corridor), связывая Центральную Азию с Турцией и Европой.
- Информация по вакантным площадям отсутствует, так как порт не предоставляет данные о доступности складов. Ставки аренды составляют 9 \$/кв. м для закрытых складов и от 7,5 \$/кв. м для открытых площадок.

Остальные склады существенно уступают по масштабу и специализации, предложение логистических площадей ограничено.

**\$9/кв. м/мес.**

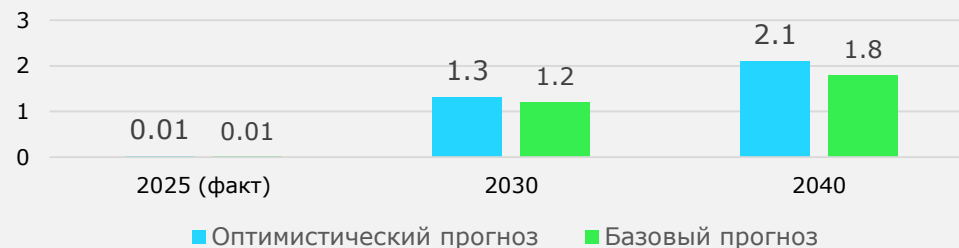
Ставка аренды **закрытых складов**

**\$7,5/кв. м/мес.**

Ставка аренды **открытых площадок**



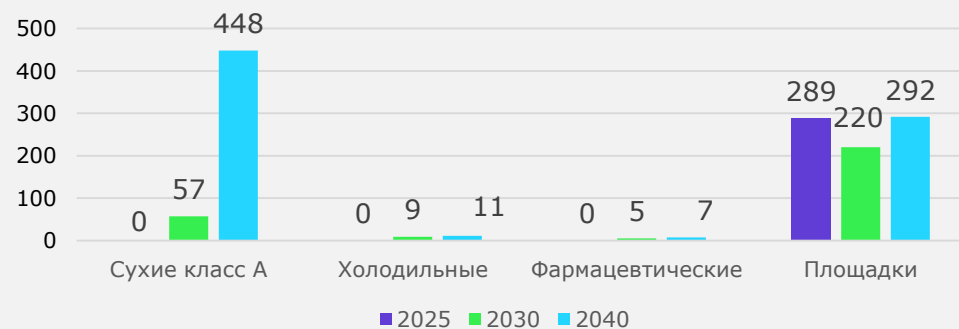
ДИНАМИКА ВВОДА, МЛН. КВ.М



ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ.М



БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ.М



## ЛОГИСТИКА В РЕГИОНАХ: **ГРУЗИЯ**

**Складской рынок Грузии достиг 389 тыс. кв. м при ставках до \$10,7 и вакантности 1%, а к 2040 г. ожидается прирост на 500-700 тыс. кв. м за счет классов А, холодильных и фармскладов**

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Совокупный объем складских площадей увеличился с 322 тыс. кв. м в 2021 г. до 389 тыс. кв. м в начале 2025 г., прирост на 20,1% за четыре года. Согласно распределению, более 83% всех складских площадей страны сосредоточены в столичном регионе.

### СТРУКТУРА ФОНДА

- Складской рынок в основном представлен объектами классов В и С. На класс В – приходится 63,3%, на класс С – 33,6%. Класс А представлен преимущественно в BTS-формате и составляет лишь 3%.

### АРЕНДНАЯ СТАВКА

- Средневзвешенная ставка аренды складских помещений выросла с \$5 / кв. м / мес. в 2022 г. до \$10,7 / кв. м / мес., включая OpEx, без учета КУ и НДС.

### ВАКАНТНОСТЬ

- Доля вакантных площадей с 2022 г. стабильно снижалась: с 7% в 2022 г. – до 0% в 2023 г. и первой половине 2024 г.. Во второй половине 2024 г. показатель вырос до 2,7%, в начале 2025 г. – вновь снизился до 1%.

**1%** Уровень вакансии  
**\$11,7/кв. м/мес.** Средняя маркетируемая ставка аренды (класс А)  
**\$9,69/кв. м/мес.** Средняя маркетируемая ставка аренды(класс В)

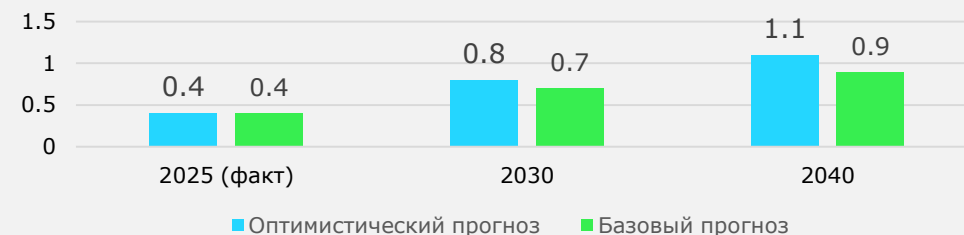
**Инвестиционная привлекательность по 17 критериям (МАХ – 69)**

**Кутаиси (46)**

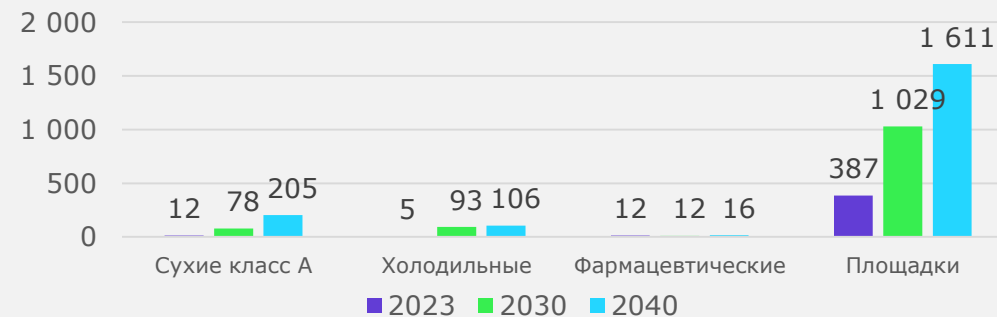


**Тбилиси (46)**

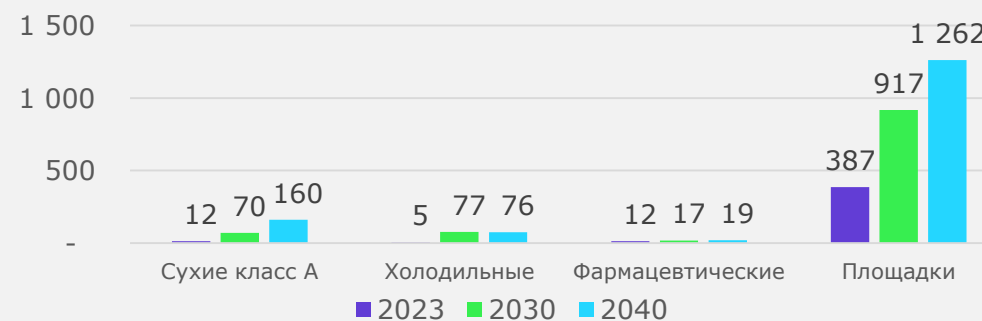
ДИНАМИКА ВВОДА, МЛН. КВ. М



ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ. М



БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ. М



Источник: расчеты экспертов ЕАБР и CMWP.

# ЛОГИСТИКА В РЕГИОНАХ: АЗЕРБАЙДЖАН

Складской рынок Азербайджана составляет 294 тыс. кв. м, сосредоточен в Баку, при ставке \$5,3 и вакантности 0,6%, а к 2040 г. ожидается прирост до более чем двух миллионов кв. м.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Рынок Азербайджана отличается умеренным объемом складских площадей – около 294 000 кв. м, свыше 74% из которых сосредоточено в Баку

## СТРУКТУРА ФОНДА

- Большинство объектов классифицируются как класс В – 79%, при этом склады класса А представлены единично – 14%, а объекты класса С практически не задействованы в рыночной аренде – всего 7%.

## АРЕНДНАЯ СТАВКА

- С 2022 г. на рынке складской недвижимости наблюдается устойчивый рост средневзвешенной ставки аренды: с \$4,25 / кв. м / мес. в 2022 г. до пика в \$5,3 включая ОрЕх, без учета КУ и НДС в первом квартале 2025 г.

## ВАКАНТНОСТЬ

- В 2022 г. уровень вакансии составлял 15%, а в 2023 г. – 13%, то уже в первой половине 2024 г. он снизился до 1,2%. Во втором полугодии 2024 г. доля свободных площадей сократилась до 0,4%, а к первому кварталу 2025 г. до минимального значения в 0,6%.

**0,6%**

Уровень вакансии

**\$5,6/кв. м/мес.**

Средняя маркируемая ставка аренды (класс А)

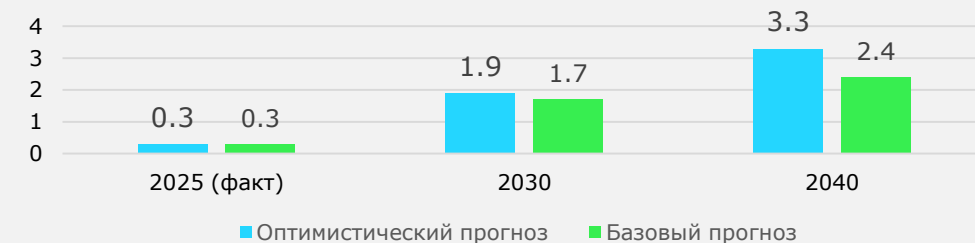
**\$5/кв. м/мес.**

Средняя маркируемая ставка аренды(класс В)

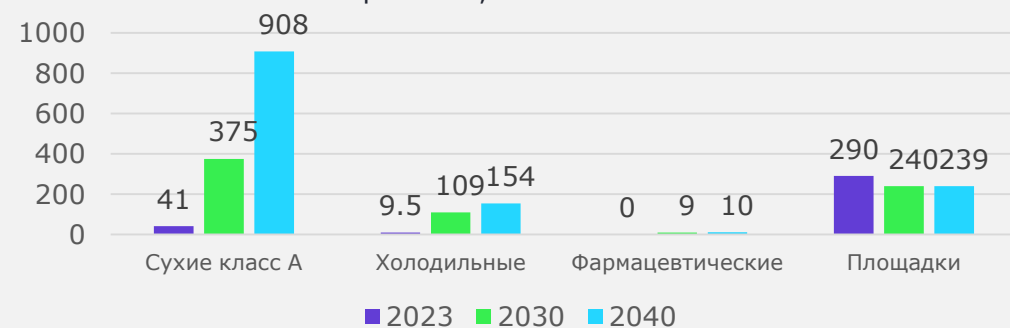
Инвестиционная привлекательность по 17 критериям (МАХ – 69)



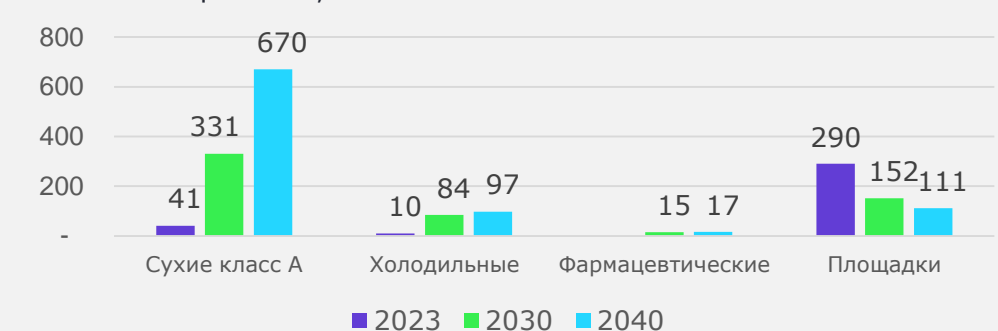
ДИНАМИКА ВВОДА, МЛН КВ.М



ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ. М



БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ. М



Источник: расчеты экспертов ЕАБР и CMWP.

## ЛОГИСТИКА В РЕГИОНАХ: **АРМЕНИЯ**

**Складской рынок Армении невелик (61,5 тыс. кв. м), сосредоточен в Ереване, представлен исключительно классами В и С, вакантность остается ниже 1%, а в долгосрочной перспективе прогнозируется наращивание площадей во всех сегментах**

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Общая площадь всех складских объектов в стране составляет около 61 550 кв. м, около 91% находятся в столице.

### СТРУКТУРА ФОНДА

- На рынке доминирующее положение занимает класс С – 54% от общего объема. Объекты класса В формируют остальную часть рынка, а класс А полностью отсутствует.

### АРЕНДНАЯ СТАВКА

- В первом полугодии 2024 г. ставка составила \$5,58 за кв. м в месяц, во втором полугодии ставка выросла до \$6,92. В первом квартале 2025 г. ставка снизилась до \$5,9.

### ВАКАНТНОСТЬ

- Фактически, вакансия на рынке появилась лишь в начале 2024 г. В первом полугодии она составила 1,1%, а во втором полугодии выросла до 1,3%. В начале 2025 г. вакансия составила 0,77%.

**0,77%**

Уровень вакансии

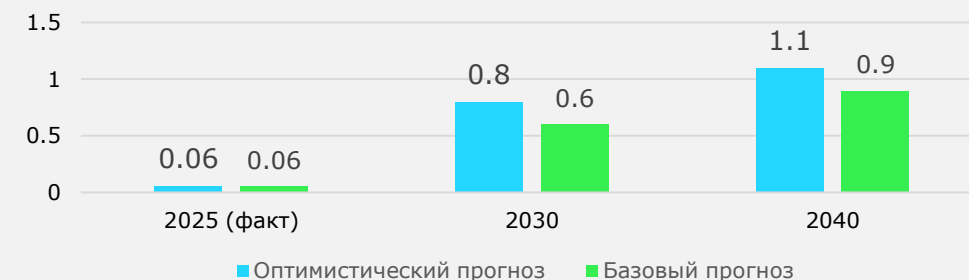
**\$5,9/кв. м/мес.**

Средняя маркетизируемая ставка аренды(класс В и С)

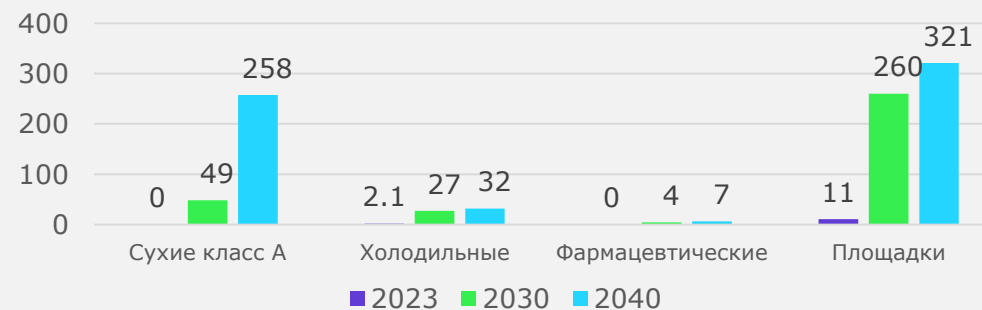
**Инвестиционная привлекательность по 17 критериям (МАХ – 69)**



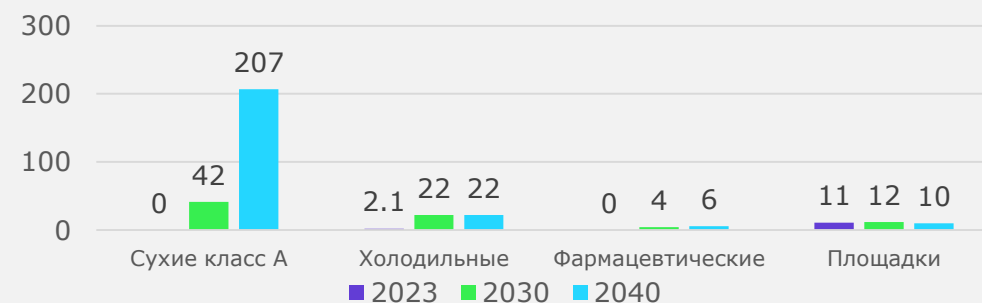
ДИНАМИКА ВВОДА, МЛН. КВ. М



ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ. М



БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ. М



# ЛОГИСТИКА В РЕГИОНАХ: **РОССИЯ**

Несмотря на отсутствие скачков предложения, рынок России стабильно рос: с 2021 по 2025 гг. совокупный объем увеличился на 34%, достигнув 52,8 млн кв. м. Ежегодный прирост в среднем составил 8,5%, при этом рынок остается высоко концентрированным в Москве

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Общая площадь складов: 52,8 млн кв. м. Складская недвижимость сконцентрирована в Московском регионе (62%).

## СТРУКТУРА ФОНДА

- Складской рынок в России преимущественно состоит из объектов класса А, на которые приходится 71% от общего объема, тогда как на склады классов В лишь 29%.

## АРЕНДНАЯ СТАВКА

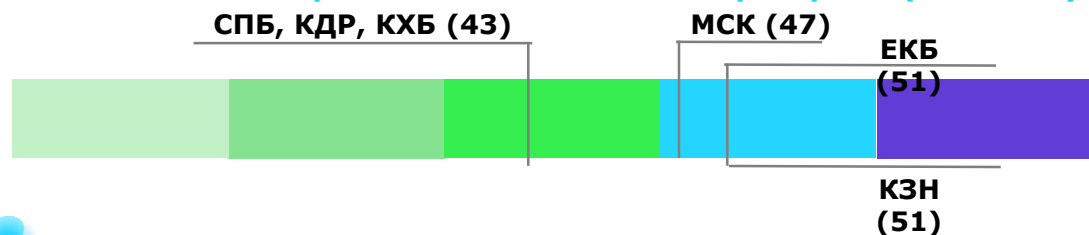
- Согласно данным CMWP, ставки аренды складов в России выросли с \$5,4 до \$12,2 за кв. м в месяц за период 2021–1 кв. 2025 г., при этом особенно резкий скачок произошел в 2024 г. - с \$7,43 до \$12,56. В 2025 г. средние ставки составили \$12, с существенной региональной разницей в пользу Московской агломерации.

## ВАКАНТНОСТЬ

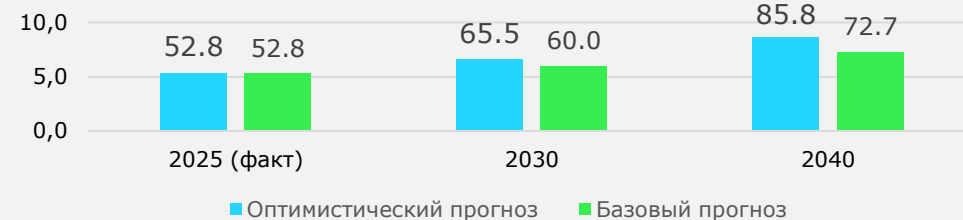
- Вакантность на складском рынке России после пика в 2,79% в 2022 г. снизилась до 1,31% в 2023 г. и достигла минимума в 0,76% в 2024 г. Однако в начале 2025 г. наблюдается рост - уровень вакантных площадей вырос до 2,4%, приблизившись к значениям 2022 г. (2,7%).

**2,4%**      **\$12,2/кв. м/мес.**      **\$11,7/кв. м/мес.**  
 Уровень вакансии      Средняя маркетируемая ставка аренды (класс А)      Средняя маркетируемая ставка аренды(класс В)

Инвестиционная привлекательность по 17 критериям (МАХ – 69)



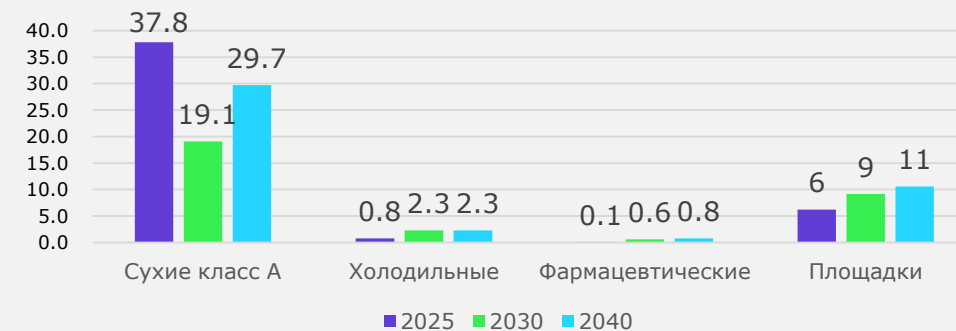
ДИНАМИКА ВВОДА ПО ВЫБРАННЫМ РЕГИОНАМ РФ, МЛН КВ.М



ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ, МЛН КВ.М



БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ, МЛН КВ.М



Источник: расчеты экспертов ЕАБР и CMWP.

## ЛОГИСТИКА В РЕГИОНАХ: БЕЛАРУСЬ

Несмотря на рост стока на 11,8% с 2021 по 2025 гг., рынок продолжает испытывать дефицит качественных помещений: уровень вакантности остается на рекордно низком уровне в 0,3%

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Общая площадь складов: около 2 млн кв. м. Основной прирост пришелся на 2022 и 2024 гг., а 77% складских мощностей сосредоточено в Минске и Минской области.

### СТРУКТУРА ФОНДА

- Складской рынок Беларуси представлен в основном объектами классов А и В - 49% и 40% соответственно.

### АРЕНДНАЯ СТАВКА

- В 2025 г. средневзвешенная арендная ставка на складские помещения в Беларуси составила \$6,38/кв. м, что на 48,4% выше уровня 2021 г. (\$4,3/кв. м), но все еще ниже пикового значения 2022 г. (\$6,5/кв. м). По данным CMWP, ставки варьируются регионально: в Минской области - \$7,23/кв. м, в Брестской обл. - \$2,9/кв. м.

### ВАКАНТНОСТЬ

- Вакантность на складском рынке Беларуси остается критически низкой: с 5% в 2022 г. показатель снизился до 0,3% в 2023 г. и достиг 0% в 2024-м. В начале 2025 г. вакансия вновь составила 0,3%, отражая острый дефицит качественных площадей.

**0,3%**

Уровень вакансии

**\$8,03/кв. м/мес.**

Средняя маркейтируемая ставка аренды (класс А)

**\$4,2/кв. м/мес.**

Средняя маркейтируемая ставка аренды(класс В)

Инвестиционная привлекательность по 17 критериям (MAX – 69)

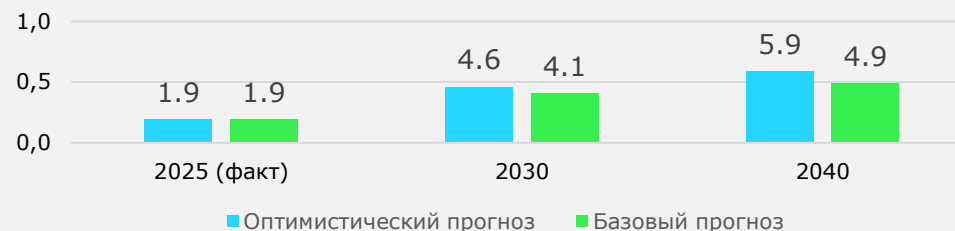


Беларусь (45)



Евразийский Банк Развития

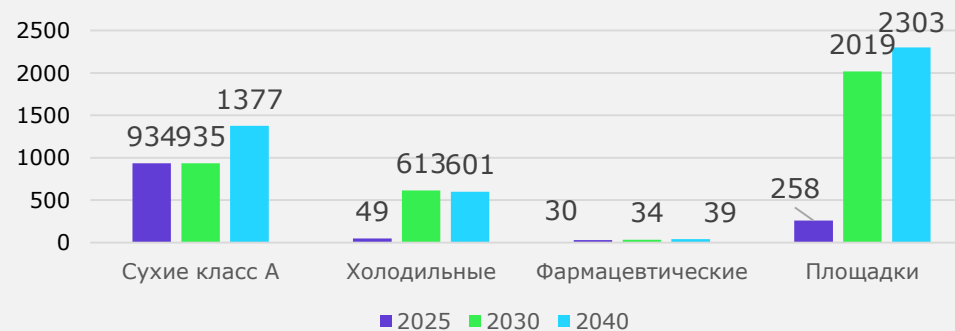
ДИНАМИКА ВВОДА, МЛН КВ.М



ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ. М



БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ, ТЫС. КВ, М



Источник: расчеты экспертов ЕАБР и CMWP.

09

# КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

## КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ: **УНИВЕРСАЛЬНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

### **1** Стандартизация и координация

Гармонизация технических и операционных стандартов  
Упрощение и унификация пограничных процедур  
Межгосударственная платформа по логистике

### **2** Цифровая трансформация и технологическая модернизация

Единая цифровая среда и обмен данными

Внедрение IoT, автоматизации и ИИ

Развитие интегрированных информационных сервисов

### **3** Модернизация и расширение складской инфраструктуры

Строительство современных складов высоких классов

Развитие холодильной цепи и специализированных хранилищ

Мультимодальные логистические хабы и «сухие порты»

Учет местной специфики при планировании объектов



КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ: **УНИВЕРСАЛЬНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

<b>4</b> Отраслевые приоритеты: e-commerce, АПК, фармацевтика	Логистика для электронной коммерции Агрологистика и хранение сельхозпродукции Логистика фармацевтической продукции
<b>5</b> Финансовые инструменты и стимулы для инвесторов	Государственно-частное партнерство и гарантии Механизмы предзаказа и якорные арендаторы Коллективное финансирование и облигационные инструменты Создание финансового совета Налоговые и кредитные льготы
<b>6</b> Кадровое обеспечение и образование	Опережающее обучение и центры компетенций Повышение привлекательности работы на складах Развитие инновационной экосистемы
<b>7</b> Экологическая устойчивость	«Зеленые» склады, энергоэффективность и снижение выбросов



# КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ: ЦЕНТРАЛЬНАЯ АЗИЯ. ВЫВОДЫ

## РИТЕЙЛ ЛОГИСТИКА

В Центральной Азии быстро растет розничная торговля, особенно в Узбекистане и Казахстане, что повышает спрос на склады. Импорт идет через регион из России и Азии, а ключевые распределительные центры сосредоточены в Алматы и Ташкенте. Ритейл занимает до 90% складского фонда, почти полностью сухого, что отражает дефицит холодильных мощностей.

## ЭЛЕКТРОННАЯ КОММЕРЦИЯ

В Центральной Азии онлайн-торговля формируется, лидирует Казахстан. Потенциал роста оценивается в 20–40% в год. В Казахстане уже формируется собственная инфраструктура для e-commerce, включая отдельные фулфилмент-центры класса А. В Узбекистане же, за исключением Uzum (40 тыс. кв.м), все мощности арендуются, и специализированная инфраструктура пока отсутствует.

## АГРОЛОГИСТИКА

Агрологистика в Центральной Азии развита слабо: преобладают сухие склады, часть продукции хранится в неподготовленных условиях. Лидирует Казахстан (30,5 тыс. кв. м), за ним следует Узбекистан (21,4 тыс. кв. м). На фоне развитой агрологистики России регион имеет потенциал роста за счет увеличения производства, экспорта и интеграции в евразийские торговло-логистические коридоры.

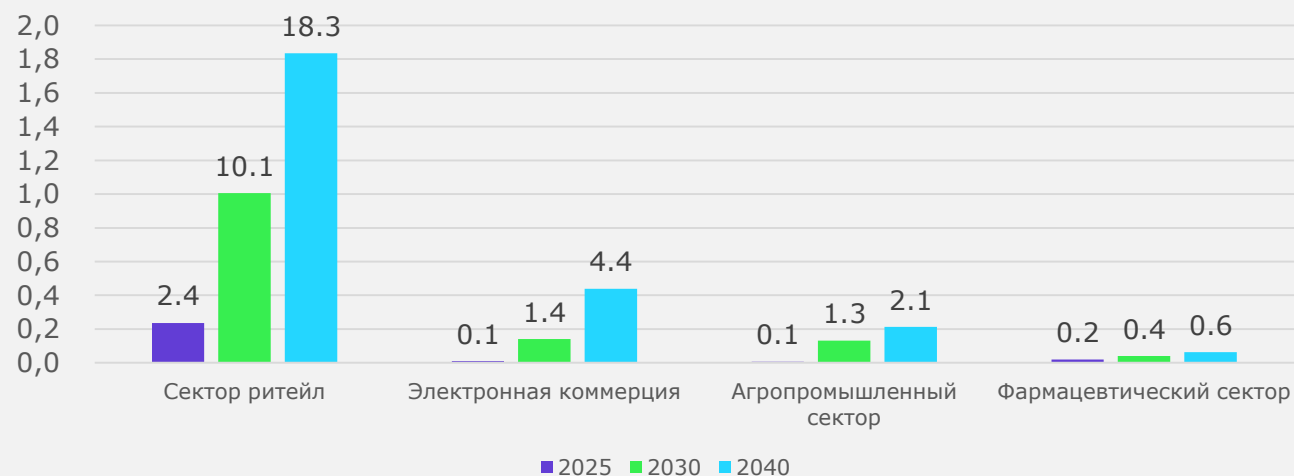
## ТРАНСПОРТНАЯ ЛОГИСТИКА

В регионе идет активное развитие международных транспортных коридоров и сопутствующей инфраструктуры в обход России. Казахстан является безусловным лидером по складским мощностям (85,1 Га) и уровню развития логистики. Вместе с тем, в Узбекистане также наблюдается потенциал, прежде всего в контексте маршрутов через порты Ирана и Туркменистана. В Туркменистане – 48,4 Га складских мощностей, в Узбекистане – 21,3 Га.

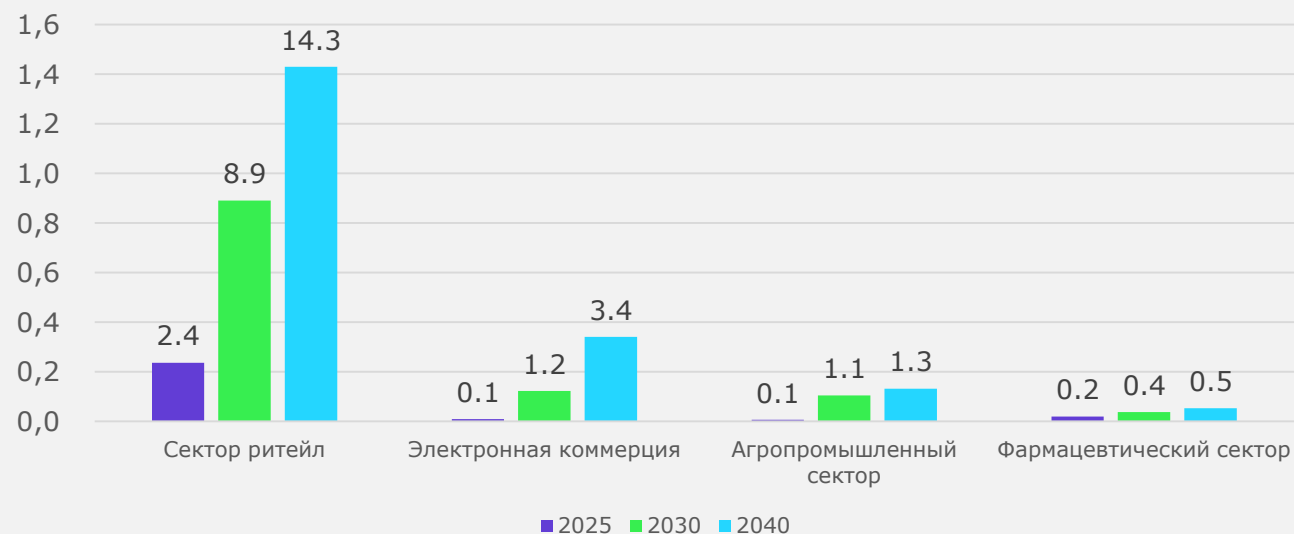
## ФАРМАЦЕВТИЧЕСКАЯ ЛОГИСТИКА

Фармацевтическая логистика в Центральной Азии представлена ограниченным числом объектов, соответствующих международным стандартам хранения. Лидирует Узбекистан с 110,9 тыс. кв. м, за ним Казахстан с 73,1 тыс. кв. м.

ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ, МЛН. КВ.М



БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ, МЛН. КВ.М



Источник: расчеты экспертов ЕАБР и CMWP.

## КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ: **ЦЕНТРАЛЬНАЯ АЗИЯ. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

Регион	Страна	Город	Рекомендации*	
Центральная Азия			<ul style="list-style-type: none"> <li>Развивать региональные логистические центры комбинированного типа (сухие + холодильные зоны) до 40 тыс. кв.м с предпродажной подготовкой; финансировать BTS-проекты для ритейлеров и маркетплейсов; инвестировать в контейнерную инфраструктуру вдоль международных транспортных коридоров</li> </ul>	
	Казахстан		<ul style="list-style-type: none"> <li>Рассмотреть развитие логистических парков под аренду или форматы продажи с обратной арендой; кредитовать ритейлеров (Magnum, FixPrice) при строительстве складов; инвестировать в маркетплейсы (Kaspi.kz, RWB, OZON) через проектное финансирование; развивать транзитную логистику и МФЛЦ</li> </ul>	
		Актау	<ul style="list-style-type: none"> <li>Инвестировать в сухие порты и перегрузочные терминалы (30–50 га) с контейнерной зоной, складом, ЖД-рампами, таможенными площадками</li> </ul>	
		Актобе	<ul style="list-style-type: none"> <li>Развивать МФЛЦ (100–150 га) с контейнерным терминалом (~50 га), сухими складами (50–150 тыс. кв.м) и автотранспортной зоной</li> </ul>	
		Астана	<ul style="list-style-type: none"> <li>Поддерживать строительство складов класса В и А, в том числе в рамках BTS, для ритейла и e-commerce</li> </ul>	
	Кыргызстан		<ul style="list-style-type: none"> <li>Инвестировать в BTS-склады класса А с температурным контролем (30 тыс. кв.м: 20 тыс. сухие, 10 тыс. холодильные) в ключевых городах; рассмотреть базовые склады класса В (≥40 тыс. кв.м) с температурными секциями; поддерживать строительство фулфилмент-центров (от 20 тыс. кв.м) для e-commerce</li> </ul>	
	Таджикистан		<ul style="list-style-type: none"> <li>Инвестировать в склады с крупными локальными игроками (Tajero) или государством</li> </ul>	
	Туркменистан		<ul style="list-style-type: none"> <li>Инвестировать в температурные склады (40 тыс. кв.м) в рамках госпрограмм с гарантиями</li> </ul>	
	Узбекистан			<ul style="list-style-type: none"> <li>Развивать BTS для ритейлеров (Korzinka, Makro, Baraka) и маркетплейсов (OZON, RWB); строить логистические центры (20–50 тыс. кв.м) с холодильными зонами; инвестировать в агро-логистические центры (5–15 тыс. кв.м); развивать контейнерные терминалы</li> </ul>
			Фергана	<ul style="list-style-type: none"> <li>Строительство фулфилмент-центров до 20 тыс. кв.м для e-commerce; агро-логистические центры (до 15 тыс. кв.м)</li> </ul>
		Самарканд	<ul style="list-style-type: none"> <li>Логистические центры (до 40 тыс. кв.м); фулфилмент-центры (до 20 тыс. кв.м); агро-логистические центры (5–15 тыс. кв.м); контейнерная инфраструктура</li> </ul>	
		Ташкент	<ul style="list-style-type: none"> <li>Фулфилмент-центры (до 100 тыс. кв.м) для e-commerce</li> </ul>	

\*наиболее привлекательные направления для инвестиций согласно методологии



# КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ: ЮЖНЫЙ КАВКАЗ. ВЫВОДЫ

## РИТЕЙЛ ЛОГИСТИКА

Складской рынок ритейла в Южном Кавказе высоко концентрирован в столицах и практически полностью представлен сухими складами, при этом доля ритейла в складском фонде достигает 86–94%. Наиболее развитым рынком является Азербайджан, где логистика опирается на крупные холдинги и более диверсифицированную структуру, что создает основу для дальнейшего масштабного роста.

## ЭЛЕКТРОННАЯ КОММЕРЦИЯ

Инфраструктура e-commerce в Южном Кавказе слабо развита: сортировочные склады есть только в Армении и Грузии, при этом они представлены исключительно сухими площадями. На фоне роста онлайн-оборота и высокой потенциальной емкости рынка, особенно в Азербайджане, ожидается активное формирование складской базы и локальных логистических решений.

## АГРОЛОГИСТИКА

Агроскладская инфраструктура в Южном Кавказе остается слаборазвитой: преобладают сухие склады, а современные логистические решения внедряются медленно. Наиболее заметный прогноз роста спроса зафиксирована в Азербайджане, где спрос потенциально вырастет в 8 раз – с 16,7 до 130 тыс. кв. м. к 2040 г.

## ТРАНСПОРТНАЯ ЛОГИСТИКА

Транспортно-логистическая инфраструктура в Южном Кавказе развита слабо: склады в этом сегменте представлены в Грузии и Азербайджане, а контейнерные терминалы присутствуют лишь в отдельных точках без сформированной системы (30,8 Га в Азербайджане и 39 Га в Грузии). Армения, несмотря на изолированное географическое положение, демонстрирует потенциальный рост – ожидается увеличение складских мощностей более чем в 2,5 раза

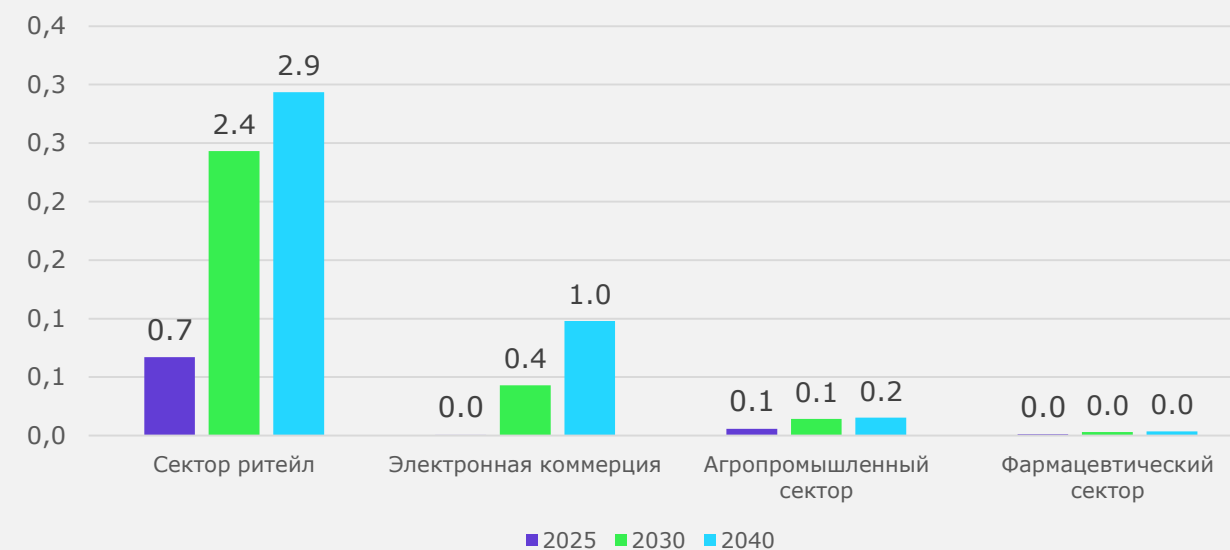
## ФАРМАЦЕВТИЧЕСКАЯ ЛОГИСТИКА

Фармацевтическая логистика в Южном Кавказе развита крайне слабо: склады зафиксированы только в Грузии (12,4 тыс. кв. м), которая выполняет функции реэкспортного хаба для региона. Ожидается постепенное формирование складской инфраструктуры в Армении и Азербайджане.

ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ ПО ТИПАМ, МЛН КВ.М



БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ ПО СЕГМЕНТАМ, МЛН КВ.М



Источник: расчеты экспертов ЕАБР и CMWP.



## КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ: ЮЖНЫЙ КАВКАЗ. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Регион	Страна	Город	Рекомендации*
Южный Кавказ			<ul style="list-style-type: none"> <li>Развивать многофункциональные логистические комплексы (30–40 тыс. кв.м) с сухими и охлаждаемыми зонами; поддерживать фулфилмент-центры (~20 тыс. кв.м) в столичных агломерациях; финансировать BTS-проекты для ритейлеров и маркетплейсов</li> </ul>
	Армения		<ul style="list-style-type: none"> <li>Ритейл и e-commerce как приоритет; строить BTS-склады класса В (20–30 тыс. кв.м) в Ереване и в Гюмри (до 10 тыс. кв.м); рассмотреть аренду или форматы продажи с обратной арендой складов (30–40 тыс. кв.м) с сухими и холодильными зонами</li> </ul>
Ереван		<ul style="list-style-type: none"> <li>Фулфилмент-центры класса А (20–30 тыс. кв.м); базовые склады класса В (1–5 тыс. кв.м) рядом с агломерацией; склад для агрологистики (до 20 тыс. кв.м: 14–16 тыс. кв.м сухих, 4–6 тыс. кв.м холодильных зон)</li> </ul>	
Гюмри		<ul style="list-style-type: none"> <li>BTS-склады до 10 тыс. кв.м; базовые склады класса В (1–5 тыс. кв.м)</li> </ul>	
Азербайджан			<ul style="list-style-type: none"> <li>Поддержка строительства складов класса А (по 40–50 тыс. кв.м) или одного большого комплекса (&gt;200 тыс. кв.м) с сухими и холодильными зонами; фулфилмент-центр класса А (20–40 тыс. кв.м) для e-commerce; базовые склады класса В (до 30 тыс. кв.м: 21–24 тыс. кв.м сухие, 6–9 тыс. кв.м холодильные зоны) для агросектора</li> </ul>
	Баку	<ul style="list-style-type: none"> <li>Фулфилмент-центр класса А (20–40 тыс. кв.м, сухое хранение); базовые склады класса В до 30 тыс. кв.м для агрологистики</li> </ul>	
Грузия			<ul style="list-style-type: none"> <li>Ритейл, e-commerce, агрологистика как приоритет; развитие складов класса В в Тбилиси и Кутаиси; BTS-склады класса А в Тбилиси (до 30–40 тыс. кв.м) и в Кутаиси (до 20 тыс. кв.м)</li> </ul>
	Тбилиси	<ul style="list-style-type: none"> <li>Базовые склады класса В (20–25 тыс. кв.м) с сухим и холодильным хранением; фулфилмент-центры класса А (40 тыс. кв.м)</li> </ul>	
	Кутаиси	<ul style="list-style-type: none"> <li>BTS-склады класса А (10–20 тыс. кв.м); распределительные центры (около 4 тыс. кв.м); агро-логистические центры (20 тыс. кв.м)</li> </ul>	

\*наиболее привлекательные направления для инвестиций согласно методологии



# КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ: **РОССИЯ И БЕЛАРУСЬ. ВЫВОДЫ**

## РИТЕЙЛ ЛОГИСТИКА

Россия обладает крупнейшим объемом складов, задействованных в ритейле, и активно развивает как онлайн-продажи, так и региональную экспансию. Беларусь демонстрирует рост розничной торговли и развитие формата дискаунтеров, при этом сохраняется дефицит складов, особенно за пределами Минска.

## ЭЛЕКТРОННАЯ КОММЕРЦИЯ

Россия лидирует в онлайн-ритейле Евразии с развитой логистикой и растущими объемами фулфилмент-центров, в то время как Беларусь показывает более сдержанную динамику, но активно интегрирует российские платформы. Дальнейшее развитие сектора в регионе будет во многом определяться стратегией крупнейших российских маркетплейсов.

## АГРОЛОГИСТИКА

Объемы специализированных складов в России и Беларуси остаются ограниченными (365 тыс. кв. м и 26,9 тыс. кв. м соответственно), однако растущее внимание к экспорту, масштабные агропроекты и развитие таких инициатив, как «Евразийский агроэкспресс», формируют основу для будущего роста.

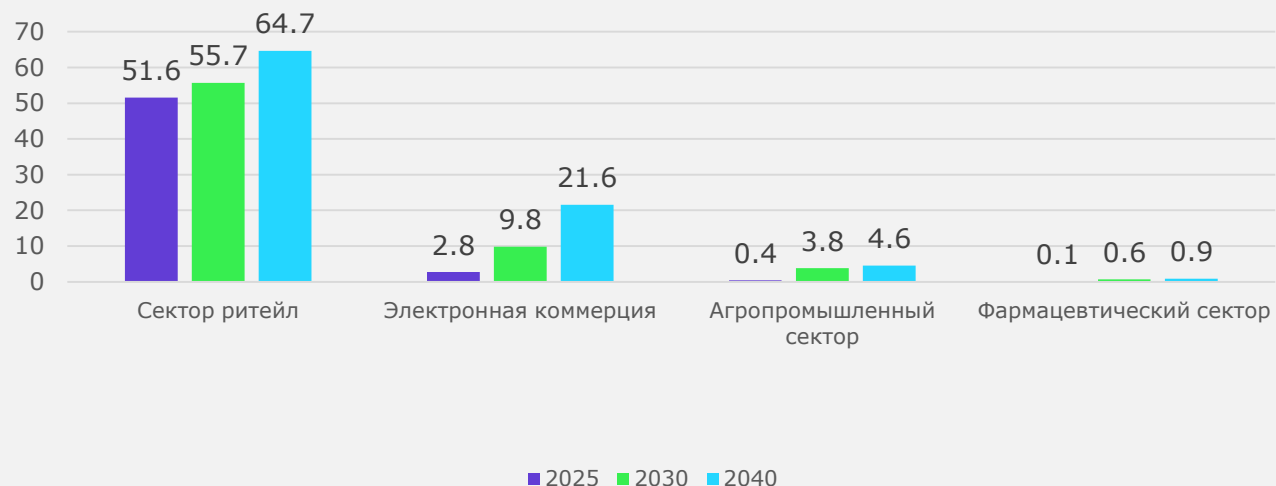
## ТРАНСПОРТНАЯ ЛОГИСТИКА

В России и Беларуси, несмотря на уход иностранных операторов, рынок продолжает расти за счет масштабных инвестиций в новые терминалы и мультимодальные центры. Объемы складских площадей, обслуживающих логистических операторов, в обеих странах пока остаются умеренными.

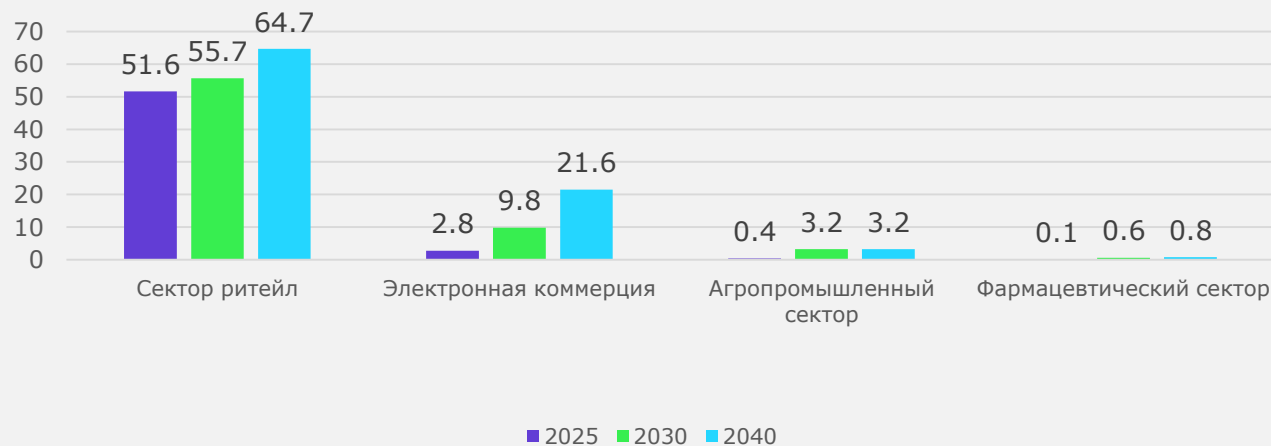
## ФАРМАЦЕВТИЧЕСКАЯ ЛОГИСТИКА

Фармацевтический рынок России и Беларуси один из наиболее зрелых в Евразийском регионе, с высокой долей локализованного производства и развитой дистрибуцией. Несмотря на общий умеренный рост, драйверами выступают импортозамещение, e-Pharma и экспансия в регионы за пределами столиц.

ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ, МЛН. КВ.М



БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ, МЛН. КВ.М



Источник: расчеты экспертов ЕАБР и CMWP.

## КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ: **РОССИЯ И БЕЛАРУСЬ. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

Регион	Страна	Город	Рекомендации*
<b>Россия и Беларусь</b>			Развивать BTS с маркетплейсами (WB, OZON) и торговыми сетями (5 Элемент, Евроопт); агрологистические комплексы с сухими и морозильными зонами (до 100 тыс. кв.м)
	<b>Беларусь</b>		Кредитовать торговые сети для создания BTS-складов класса В; развитие агрологистических комплексов с морозильными зонами (50–100 тыс. кв.м)
	<b>Россия</b>		Инвестировать в e-commerce (BTS фулфилмент-центры, 3PL-формат 30–50 тыс. кв.м без низкотемпературных зон)
		<b>Екатеринбург</b>	Акцент на фулфилмент-центры для маркетплейсов
		<b>Казань</b>	Акцент на фулфилмент-центры для маркетплейсов

\*наиболее привлекательные направления для инвестиций согласно методологии





Евразийский  
Банк Развития

Спасибо за внимание!

