Евразийский
Банк Развития

Складская инфраструктура Узбекистана: потенциал роста и инвестиционные приоритеты

Аналитический бриф №7

Арман Ахунбаев
✉ ahunbaev_am@eabr.org

Станислав Чуев
✉ chuyev_sv@eabr.org

г. Алматы
26 ноября 2026 г.

https://eabr.org/analytics/

Евразийский Банк Развития

Складская инфраструктура Узбекистана: потенциал роста и инвестиционные приоритеты

РЕЗЮМЕ

- **Складская инфраструктура повышает надежность снабжения и конкурентоспособность экспорта Узбекистана**. Для страны с двойной внутренней континентальностью современные склады позволяют увязать крупные международные поставки с ежедневными потребностями магазинов и предприятий. Они позволяют управлять запасами, формировать экспортные партии из продукции разных производителей и сохранять качество товара на протяженных маршрутах.
- **Дефицит современных мощностей существенно ограничивает выбор бизнеса**. В I квартале 2026 г. обеспеченность качественными складами составляла лишь 0,02 кв. м на одного жителя – против 0,11 в Казахстане и 0,39 в России. Показатель Узбекистана в 5–6 раз ниже казахстанского и почти в 20 раз ниже российского; свободными оставались только 1,5% площадей класса А.
- **Рост внутренней и внешней торговли формирует долгосрочную инвестиционную потребность**. По прогнозу ЕАБР, совокупный спрос на современные склады к 2040 г. составит 5,9–7,6 млн кв. м, что в 7–10 раз превышает складской фонд на конец I квартала 2026 г. (*около 0,8 млн кв. м*). Около 80% прогнозируемой потребности приходится на розничную торговлю и электронную коммерцию, что определяет приоритетность распределительных и фулфилмент-центров.
- **Наиболее перспективен портфель национальных и региональных проектов с взаимодополняющими функциями**. Столичный узел необходимо связать с распределительными и сортировочными мощностями в регионах, прежде всего в Ферганской долине и Самарканде. Агрологистика и холодовая цепь вблизи производителей обеспечивают сохранность продукции и поддерживают экспорт; промышленные склады и транспортные терминалы обслуживают конкретные предприятия и грузовые операции.
- **Высокий потенциал рынка пока сочетается с осторожным темпом реализации новых проектов.** Весной 2026 г. в строительстве и проектировании находилось около 370 тыс. кв. м складов, однако значительная часть проектов реализуется поэтапно. Так, первые очереди DP World и Silkway Central Asia предусматривают около 63 тыс. и 60 тыс. кв. м соответственно при значительно большем заявленном масштабе, а строительство комплекса Wildberries на 180 тыс. кв. м запланировано на 2027–2028 гг. Это показывает, что инвесторы и девелоперы пока расширяют мощности последовательно, увязывая новые очереди с фактической загрузкой и подтвержденным спросом.

Склады соединяют длинные маршруты с ежедневным спросом

Узбекистан – одна из двух стран мира, не имеющих выхода к морю и граничащих только с государствами, также не имеющими выхода к морю (double-landlocked). Наземный путь к ближайшему морскому порту проходит как минимум через два других государства. Длинный маршрут связывает перевозчиков и пограничные службы нескольких стран. Для бизнеса это расходы на транспортировку и риск задержек: опоздавшая партия комплектующих может остановить производство, а задержка поставки товара может привести к пустым полкам в магазинах.[1]

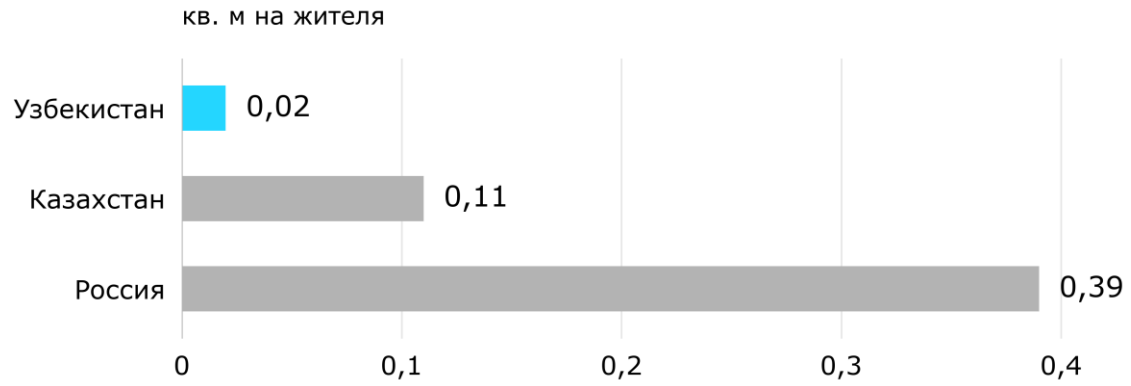
Современный склад позволяет согласовать крупные поставки с повседневными потребностями клиентов. Распределительный центр принимает крупную партию и регулярно снабжает клиентов из управляемого запаса. При подготовке товаров к экспорту центр объединяет продукцию поставщиков, обеспечивает сортировку, упаковку и подготовку партии к дальней перевозке.[2]

Для бизнеса это более надежное снабжение, эффективная загрузка транспорта и сохранение качества товара. Растущая торговля увеличивает спрос на эти услуги.

Качественных складов мало даже по региональным меркам

О масштабе дефицита можно судить по площади качественных складов в расчете на одного жителя. **В Узбекистане на одного жителя приходится 0,02 кв. м качественных складов**, в Казахстане – 0,11, в России – 0,39[3]. Обеспеченность Узбекистана в 5–6 раз ниже казахстанской и почти в 20 раз ниже российской. Стране предстоит обслуживать растущий товарный поток при значительно меньшей инфраструктурной базе.

Рисунок 1. Обеспеченность качественными складами в I кв. 2026 г., кв. м на жителя



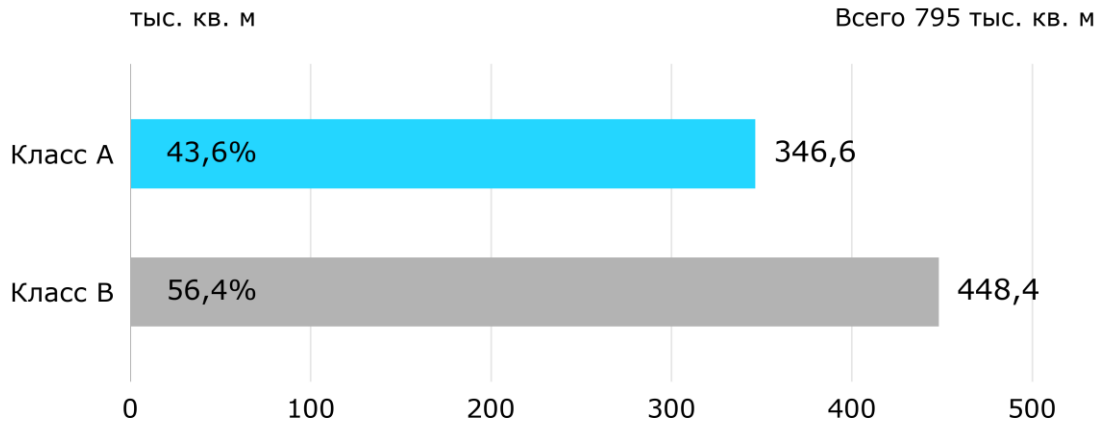
Источник: IBC Global, данные, представленные на CAWS в апреле 2026 г.

Низкая обеспеченность сочетается с ограниченным выбором готовых площадей. На 31 марта 2026 г. площадь складов классов А и В составлял 795 тыс. кв. м; на класс А приходилось 43,6%, или около 347 тыс. кв. м. Свободными оставались лишь 1,5% складских площадей класса А. Компании, расширяющей

[1] Всемирный банк. Uzbekistan Overview. АБР. CAREC Road Corridor 2, проект 55244-002.
[2] ЕАБР (2025). «Складская инфраструктура Евразийского региона: возможность десятилетия», с. 13, 18–22, 55–56. Arvis, Raballand, Marteau (2010). The Cost of Being Landlocked. World Bank, pp. 33, 42, 60–61.
[3] IBC Global. «Склады для 38 миллионов», данные на 31.03.2026, с. 2–4. IBC Global, публикация на CRE, 20.04.2026.

ассортимент или сеть продаж, сложно быстро найти современный объект нужного размера.[4]

Рисунок 2. Структура качественного складского фонда, тыс. кв. м



Источник: IBC Global, на 31 марта 2026 г.

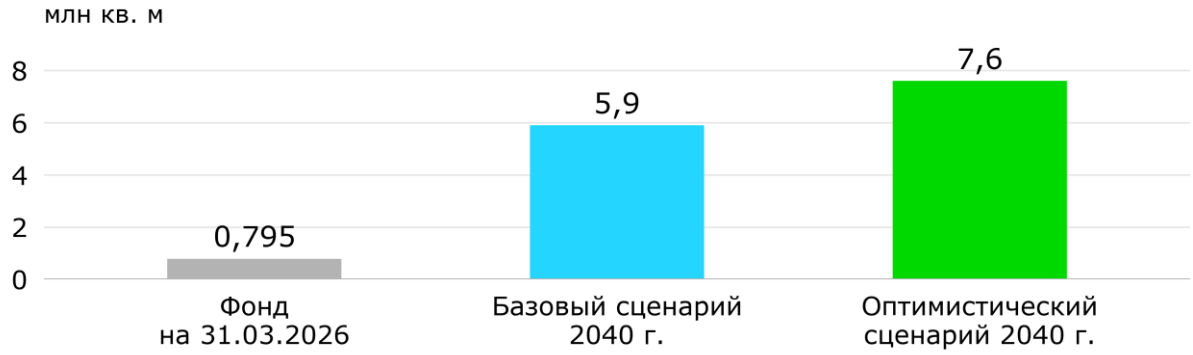
Запрашиваемые арендные ставки составляли около 12 долл. за кв. м в месяц для класса А и 10,6 долл. для класса В, без НДС и эксплуатационных расходов. Строились и проектировались склады общей площадью еще 370 тыс. кв. м – почти половина действующего фонда. По мере ввода новых объектов расположение, качество сервиса и стоимость обработки товара будут все сильнее влиять на выбор арендаторов.

Для дальнейшего развития рынка важна структура будущего спроса. Основную загрузку новых складов обеспечат расширение торговли и переход к централизованному распределению товаров.

Рост торговли требует складской системы нового масштаба

По прогнозу аналитиков ЕАБР, совокупная потребность Узбекистана в современных складах к 2040 г. составит 5,9 млн кв. м в базовом сценарии и 7,6 млн кв. м в оптимистическом. Это примерно в 7–10 раз превышает фонд на конец I квартала 2026 г. Такой масштаб предполагает развитие национальной системы хранения, обработки и распределения, в которой каждый объект обслуживает определенный круг клиентов и территорию.[5]

Рисунок 3. Действующий фонд и прогноз потребности, млн кв. м



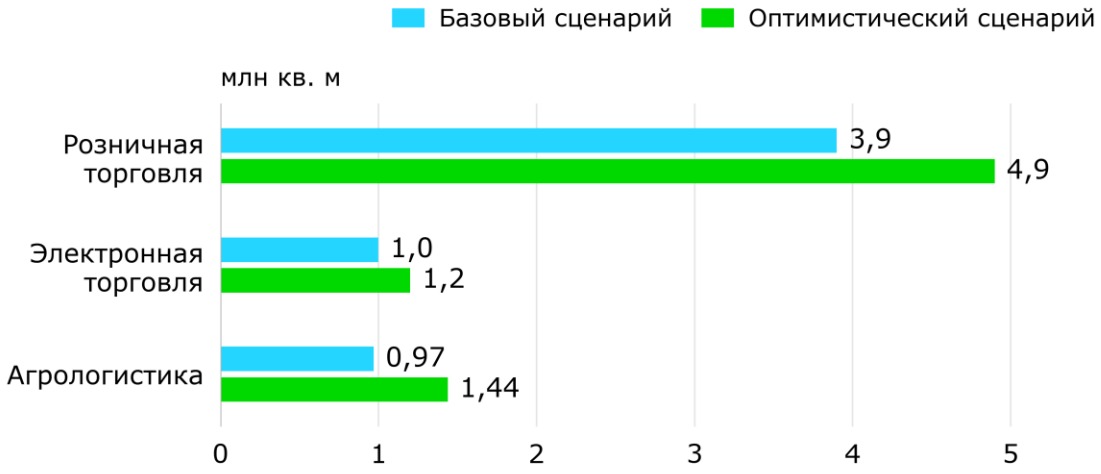
Источники: IBC Global – фонд на 31 марта 2026 г.; ЕАБР – прогноз на 2040 г.

[4] IBC Global. «Склады для 38 миллионов», данные на 31.03.2026, с. 2–4. IBC Global, публикация на CRE, 20.04.2026.

[5] ЕАБР (2025). «Складская инфраструктура Евразийского региона: возможность десятилетия», с. 73–75, 86–95.

Около 80% прогнозируемой потребности приходится на розницу и электронную торговлю. Рознице потребуются 3,9–4,9 млн кв. м, электронной коммерции – 1,0–1,2 млн кв. м. Поэтому распределительные центры торговых сетей и комплексы обработки интернет-заказов будут формировать основу инвестиционного портфеля. Агрологистика создает отдельный спрос на услуги по сезонному хранению, сохранению качества продукции и подготовке экспортных партий.

Рисунок 4. Потребность по ключевым сегментам к 2040 г., млн кв. м



Источник: ЕАБР. Базовый и оптимистический сценарии.

Экономическая ценность склада различается по сегментам. Для торговых сетей ценность создают масштаб закупок и регулярное пополнение запасов в магазинах, для онлайн-продаж – скорость комплектации заказа, для агропроизводителя – сохранение качества продукции и доступ к покупателю. От этих различий зависят выбор оборудования и площадки, а также режим работы будущего склада.

Торговые сети и онлайн-продажи формируют ядро спроса

Розничной торговле нужны регулярные поставки широкого ассортимента товаров. В январе–июне 2026 г. розничный товарооборот достиг 251,8 трлн сумов, что на 20,2% больше, чем годом ранее. Оптовый товарооборот за тот же период вырос на 16,5% и составил 283,3 трлн сумов. По мере расширения сетей закупки и приемка товаров концентрируются в распределительных центрах, из которых формируются поставки для отдельных магазинов.[6]

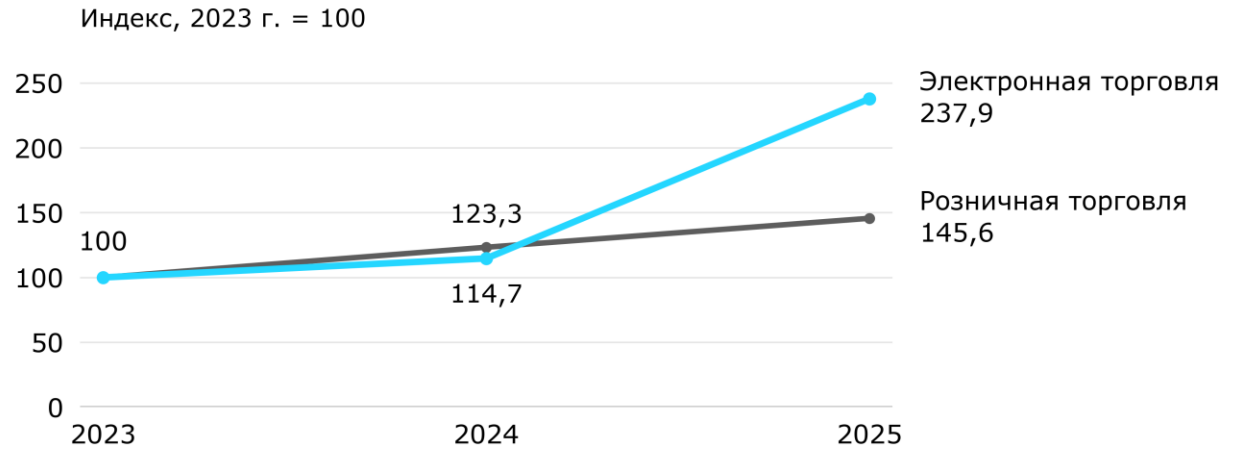
Приемка товаров в едином распределительном центре заменяет множество прямых поставок в магазины. Один из примеров – распределительный центр Korzinka площадью 49 тыс. кв. м с четырьмя температурными зонами. Он объединяет сухое хранение, охлаждение и заморозку. Для подобных проектов коммерческую основу создают долгосрочный договор с торговой сетью и согласованная зона обслуживания.[7]

Электронная коммерция переносит акцент на обработку отдельного заказа. Ее оборот вырос с 13,3 трлн сумов в 2023 г. до 31,6 трлн сумов в 2025 г., то есть примерно в 2,4 раза. За тот же период розничный оборот в текущих ценах

[6] Нацкомстат. Розничный и оптовый товарооборот за январь–июнь 2026 г., 29.07.2026.
[7] Президент Республики Узбекистан. Центр хранения и распределения Anglesey Food, 15.10.2025.

увеличился на 46%, до 481,2 трлн сумов. Быстрый рост онлайн-продаж повышает значение комплектации, сортировки, упаковки и обработки возвратов.

Рисунок 5. Электронная торговля растет быстрее розницы



Источник: Нацкомстат, SIAT. Оборот в текущих ценах; индекс, 2023 г. = 100. Розница; Электронная торговля.

Комплектацией и подготовкой интернет-заказов к отправке занимаются фулфилмент-центры – комплексы, которые принимают и хранят товары. Региональные сортировочные узлы приближают заказы к покупателю. Размер объекта и уровень автоматизации зависят от числа заказов, ассортимента и пиковой нагрузки. Производительность обработки становится столь же важной, как сама площадь хранения.

Агрологистика сохраняет стоимость продукции на пути к покупателю

В продовольственных цепочках надежность исполнения заказа включает еще одно условие: продукция должна сохранить качество до момента доставки к покупателю. Это определяет особую инвестиционную роль агрологистики.

Для производителя потеря качества в пути означает потерю части выручки. Поэтому агрологистика объединяет хранение с подготовкой товара к продаже: от предварительного охлаждения до сортировки и упаковки с учетом требований покупателя. По оценке ЕАБР, к 2040 г. этому сегменту потребуется примерно 1,0–1,4 млн кв. м. Основные объекты следует размещать вблизи районов производства и маршрутов сбыта.

В I полугодии 2026 г. Узбекистан экспортировал 1,09 млн тонн плодоовощной продукции на 872,9 млн долл. Для перевозки свежей продукции нужна непрерывная холодовая цепь: быстрое охлаждение после сбора, подходящий режим хранения и согласованная рефрижераторная доставка. Такая организация сохраняет товарные свойства продукции на длинном пути к внешнему рынку.[8]

Региональный агроцентр объединяет продукцию нескольких поставщиков в партии нужного объема и качества. Несколько товарных групп и согласованный календарь поставок помогают распределить загрузку по сезонам. Именно комплекс услуг – от хранения и обработки до сертификации, таможенного оформления и отправки – предусмотрен проектом АБР в Андижанской и Самаркандской областях.[9]

[8] Нацкомстат. Экспорт плодоовощной продукции за январь–июнь 2026 г., 27.08.2026.
[9] АБР. Horticulture Value Chain Infrastructure Project, проект 51041-002.

Для зерновых и масличных ключевое значение имеют сохранность и оборот сырья. К приемке урожая 2026 г. были подготовлены зернохранилища и склады емкостью 3,97 млн тонн. Здесь приоритетны вложения в приемку, лабораторный контроль, очистку, сушку и раздельное хранение партий. Близость перерабатывающих предприятий и наличие подъездных путей помогают согласовать сезонное поступление зерна с круглогодичной работой производства.[10]

Промышленным предприятиям важна непрерывность снабжения

Та же задача согласования потоков возникает в промышленности. **Склады сырья и комплектующих поддерживают ритм выпуска, а склады готовой продукции позволяют собирать партии для отгрузки**. Их следует размещать рядом с предприятиями и индустриальными зонами, выбирая планировку и инженерные системы с учетом технологического процесса заказчика.

Востребованы также упаковка, маркировка и комплектация перед отправкой. **Для пищевых, фармацевтических и химических грузов требования к условиям хранения и прослеживаемости учитывают при проектировании с самого начала**. Такой объект получает устойчивую коммерческую основу, когда его мощности соответствуют производственной программе конкретного предприятия или кластера.

Международные потоки создают спрос в узлах обработки грузов

Торговле и производству необходим надежный выход на международные маршруты. В I полугодии 2026 г. внешнеторговый оборот Узбекистана достиг 41,0 млрд долл. Импорт вырос на 21%, до 25,1 млрд долл., а экспорт товаров без учета золота – на 28,7%, до 8,2 млрд долл. Эти потоки формируют клиентскую базу для импортной дистрибуции, подготовки экспортных партий и таможенно-складских услуг.[11]

Дополнительные возможности возникают на транзитных направлениях. За I полугодие 2026 г. через Узбекистан перевезено 9,7 млн тонн транзитных грузов, что на 25% больше, чем годом ранее. Для инвестора значимы узлы, где транзитные грузы перегружают, объединяют в партии, оформляют или размещают на временное хранение: эти операции формируют выручку терминала.[12]

Коммерческая логика сухого порта или мультимодального терминала начинается с понимания, где и зачем груз должен пройти обработку. Проекту нужны согласованная работа с железной дорогой и автоперевозчиками, удобные подъезды и достаточная пропускная способность. Соединение этих операций в одном узле позволяет консолидировать партии, выполнять перегрузку между видами транспорта и организовывать распределение грузов внутри страны. По мере роста экспортных, импортных и транзитных потоков возрастает значение складов временного хранения (СВХ) на пограничных переходах и вблизи крупных транспортных узлов. Они обеспечивают размещение грузов на период таможенного оформления, перегрузки и подготовки к дальнейшей отправке, снижая нагрузку на пограничную инфраструктуру и повышая предсказуемость движения товаропотоков.

[10] Агроинспекция Республики Узбекистан. Подготовка к приему урожая зерна 2026 г., 21.05.2026.

[11] Нацкомстат. Внешнеторговый оборот за январь–июнь 2026 г., 29.07.2026.

[12] Министерство транспорта Республики Узбекистан. Итоги I полугодия 2026 г., с. 1. ЕАБР (2025). «Складская инфраструктура Евразийского региона: возможность десятилетия», с. 102–111.

Инвестиционные решения бизнеса подтверждают потенциал складского рынка

В Узбекистане компании уже реализуют крупные проекты по расширению складской инфраструктуры. Инвестиции осуществляют национальные торговые и цифровые компании, а также международные логистические операторы и инвесторы. Проекты охватывают несколько сегментов – от транзитной и контейнерной логистики до ритейла, электронной коммерции, агрологистики и специализированного хранения. Это соответствует структуре прогнозируемого спроса: по оценке ЕАБР, основной спрос обеспечат розничная торговля и электронная коммерция. Дополнительный спрос сформируют промышленность, АПК и транспортная логистика.

Международная транспортная и транзитная логистика. Один из крупнейших заявленных иностранных проектов – мультимодальный терминал DP World в специальной промышленной зоне «Янги авлод» в Ташкенте. Эмиратский оператор создал совместное предприятие с Tashkent Invest: доля DP World составляет 85%, узбекского партнера – 15%. Общий объем инвестиций превышает 288 млн долл. Проект реализуется в три этапа на участке площадью около 82 га. В рамках первой очереди планируется построить железнодорожный терминал мощностью 150 тыс. TEU в год и около 63 тыс. кв. м складов класса А; последующие этапы предусматривают еще порядка 163 тыс. кв. м складских площадей в зависимости от спроса. Комплекс объединит сухой порт, таможенную инфраструктуру, склады, кросс-докинг и автомобильный терминал и будет связан с железнодорожной сетью, автомагистралями и аэропортом Ташкента. Строительство было намечено на осень 2026 г.

В Янгиюльском районе Ташкентской области казахстанская РТС Holding совместно с «Узбекистон темир йуллари» реализует еще один крупный проект Silkway Central Asia. Строительство первой очереди официально началось в ноябре 2025 г. Центр занимает около 159 га. Проект предусматривает контейнерный терминал, складскую инфраструктуру и промышленную зону; совокупная площадь складов должна превысить 160 тыс. кв. м. В июле 2026 г. был заключен отдельный EPC-контракт на строительство около 60 тыс. кв. м складских площадей, включая склад класса А+ на 41,5 тыс. кв. м и мультитемпературный комплекс на 18,4 тыс. кв. м. Проект показывает интерес зарубежного бизнеса не только к транзиту через Узбекистан, но и к созданию внутри страны инфраструктуры обработки, хранения и распределения грузов.

Розничная торговля и FMCG. Крупные торговые сети также переходят к централизованной складской модели. В 2025 г. в зоне «Янги авлод» Korzinka ввела в эксплуатацию распределительный центр площадью около 49 тыс. кв. м. В центре класса А четыре температурные зоны и 145 погрузочно-разгрузочных ворот. Здесь сортируют и упаковывают товары, проводят лабораторный контроль. Проект получил международное финансирование: IFC предоставила до 25 млн долл., аналогичное долгосрочное финансирование обеспечила DEG. Центр рассчитан на дальнейшее расширение торговой сети и демонстрирует переход крупного ритейла к современным централизованным цепочкам снабжения и международным стандартам эксплуатации складов.

Электронная коммерция. Международные маркетплейсы рассматривают Узбекистан как самостоятельный рынок и как базу для трансграничной торговли. В октябре 2026 г. подписано инвестиционное соглашение с Wildberries о строительстве в Ташкентской области логистического комплекса класса А площадью 180 тыс. кв. м и стоимостью около 140 млн долл. Реализация запланирована на 2027–2028 гг. Ранее компания прямо называла Узбекистан одним

из ключевых направлений международного развития; продажи узбекских продавцов на платформе за два года превысили 1 млрд долл.

Одновременно собственную инфраструктуру быстро расширяет национальный маркетплейс Uzum. В 2026 г. компания сообщила, что в общей сложности вложила более 500 млн долл. в цифровые решения и инфраструктуру и планирует вложить еще несколько сотен миллионов долларов в логистическую и IT-инфраструктуру. В 2026–2028 гг. предполагается расширение мощностей в Ташкенте и регионах; уже начаты проекты нового сортировочного центра и склада крупногабаритных товаров. После расширения Uzum рассчитывает обрабатывать до 600 тыс. товарных единиц в сутки, а региональную сеть уже дополняют кросс-докинговые площадки в Самарканде, Фергане, Джизаке, Карши, Намангане, Навои, Бухаре, Ургенче и Термезе.

Агрологистика и холодовая цепь. Примером частного трансграничного проекта выступает BMB–NRC Agrologistics в Джизакской области – узбекско-российский комплекс площадью 40 га. Первая очередь введена в эксплуатацию в 2023 г.; проект предусматривает три очереди с суммарной проектной мощностью до 810 тыс. тонн продукции в год. На территории комплекса расположены холодильные и обычные склады. Здесь сортируют, перерабатывают и упаковывают продукцию, оказывают услуги таможенного, фитосанитарного и лабораторного оформления. Проект ориентирован на консолидацию продукции фермеров и переработчиков и ее поставку на внутренний и внешний рынки.

Заявленный масштаб новых проектов пока заметно превышает объем фактически строящихся площадей

В первой половине 2026 г. строились и проектировались склады общей площадью около 370 тыс. кв. м[13], что соответствует почти половине действующего фонда качественных складов. В эту оценку входят проекты на разных стадиях подготовки. У крупнейших проектов также предусмотрен поэтапный ввод: DP World заявляет около 226 тыс. кв. м складов после завершения всех этапов, тогда как первая очередь включает около 63 тыс. кв. м; Silkway Central Asia предусматривает более 160 тыс. кв. м, при этом подтвержденный EPC-контракт охватывает около 60 тыс. кв. м. Еще 180 тыс. кв. м заявлено Wildberries, однако реализация комплекса запланирована на 2027–2028 гг.

Таким образом, при значительном долгосрочном потенциале рынка площадь складов, которые инвесторы планируют построить в первую очередь, пока сравнительно невелика. Это показывает осторожный подход инвесторов и девелоперов: крупные проекты разбиваются на этапы, а последующее расширение увязывается с фактической загрузкой, появлением якорных клиентов и подтверждением платежеспособного спроса.

Потенциал Ташкента дополняется связкой с региональными узлами

По официальной оценке, 72% складских площадей сосредоточено в Ташкенте и Ташкентской области. Столичный узел объединяет крупнейший рынок потребления с национальной консолидацией и импортной дистрибуцией. Региональная сеть дополняет эти функции: сокращает расстояние до покупателя, обеспечивает регулярное снабжение магазинов и собирает продукцию ближе к месту производства.[14]

[13] IBC Global. «Склады для 38 миллионов», данные на 31.03.2026, с. 2–4. IBC Global, публикация на CRE, 20.04.2026.

[14] Президент Республики Узбекистан. Развитие электронной коммерции и складской инфраструктуры, 09.04.2026.

Распределение функций между узлами позволяет согласовать масштаб национальных центров с местным спросом. Для каждой территории приоритет определяется сочетанием потребления, производства и внешнеторговых связей.

Таблица 1. Наиболее перспективные узлы развития складской инфраструктуры

Узел	Экономическая роль	Приоритетные объекты
Ташкент и область	Национальная консолидация, импортная дистрибуция, крупнейший рынок потребления	Распределительные и фулфилмент-центры, многоклиентские склады, городская сортировка
Ферганская долина	Крупный потребительский рынок, промышленность и агропроизводство	Региональная дистрибуция и сортировка, охлаждение и упаковка у производителей
Самарканд	Дистрибуция в центральной части страны, консолидация агропродукции	Мультитемпературные склады, сортировка и подготовка экспортных партий
Ургенч и Хорезм	Западная зона потребления и местное агропроизводство	Склады сетей и дистрибьюторов, холодильные мощности под местный ассортимент
Термез и Сурхандарья	Торговля с Афганистаном и пограничная обработка грузов	Перевалка, временное хранение, таможенные сервисы и температурные зоны под грузопоток

Источник: ЕАБР, «Складская инфраструктура Евразийского региона: возможность десятилетия», с. 59, 89, 102–107; аналитические выводы.

Первыми региональными проектами могут стать распределительные и сортировочные мощности в Ферганской долине и Самарканде. Для агропродукции сеть включает пункты сбора и охлаждения, для торговли – регулярные маршруты снабжения магазинов и доставки заказов. Размер каждого объекта определяется объемом клиентских операций в его зоне обслуживания.

Возможности для развития складской инфраструктуры Узбекистана

Инвестиционные возможности в складском секторе Узбекистана объединяются в сеть взаимосвязанных проектов, обслуживающих торговлю, производство и экспорт. Ее основу могут составить распределительные и фулфилмент-центры, соединенные с региональными складами и сортировочными узлами. Агрологистические комплексы дополняют эту сеть хранением и подготовкой продукции к продаже, промышленные склады обеспечивают непрерывность снабжения предприятий, а терминалы связывают внутреннее распределение с международными перевозками. Для каждого объекта сочетание специализации и расположения определяет круг клиентов и состав востребованных услуг. Наряду с новым строительством инвестиционный потенциал имеет модернизация действующих складов, позволяющая повысить качество обслуживания и производительность на уже освоенных площадках.

Коммерческую основу проектов создают долгосрочные клиентские отношения и профессиональная организация операций. Предварительная аренда и строительство под заказчика позволяют согласовать характеристики объекта с потребностями бизнеса, а многоклиентская модель и услуги 3PL расширяют доступ компаний к современной логистике. Цифровое управление, автоматизация и энергоэффективные решения повышают результативность

инвестиций при условии, что эти решения соответствуют планируемой загрузке склада. Масштаб и очередность вложений должны учитывать подтвержденный спрос, готовность инженерной и транспортной инфраструктуры и сроки выхода на устойчивый денежный поток. Такой подход связывает перспективные направления развития с условиями их практической реализации.

Таблица 2. Направления и факторы развития складской инфраструктуры

Инвестиционный приоритет	**Что может развиваться**	**Что может способствовать развитию**
Распределительные центры для розничной торговли	Крупные распределительные комплексы классов A и B+; мультитемпературные склады; консолидация поставок и снабжение торговых сетей	**Долгосрочные договоры с ритейлерами**; развитие централизованной дистрибуции; строительство под заказчика (built-to-suit, BTS) и договора предварительной аренды (pre-lease)
Электронная коммерция и фулфилмент	Фулфилмент-центры; автоматизированная сортировка и комплектация заказов; обработка возвратов; логистика последней мили	Использование современных решений в складской и распределительной логистике; **долгосрочные договоры** с торговыми сетями и электронными площадками; внедрение систем управления складом и перевозками WMS/TMS; поэтапная автоматизация с учетом интенсивности заказов
Региональная складская сеть	Распределительные и сортировочные центры в Самарканде, Ферганской долине, Ургенче и других областных центрах; региональные склады торговых сетей и дистрибьюторов	Размещение вблизи потребительских рынков и транспортных узлов; **согласованное развитие** центральных и региональных складов; использование международной модели многоуровневой распределительной сети
Промышленная и производственная логистика	Склады сырья, комплектующих и готовой продукции; производственно-складские комплексы light industrial; логистическая инфраструктура индустриальных зон	Привязка проектов к **промышленным кластерам** и **действующим предприятиям**; совместное использование инфраструктуры; долгосрочные контракты с производителями; гибкая планировка помещений
Агрологистика и холодильная инфраструктура	Региональные агрологистические центры; холодильные и морозильные склады; зернохранилища; сортировка, упаковка и первичная обработка продукции	Размещение вблизи **производства и переработки**; договоры с поставщиками и покупателями; применение международных стандартов пищевой безопасности и холодовой цепи; контроль условий хранения и прослеживаемость партий

Инвестиционный приоритет	Что может развиваться	Что может способствовать развитию
Международная транспортная и транзитная логистика	Мультимодальные логистические центры; сухие порты; контейнерные терминалы; склады временного хранения; площадки консолидации и перегрузки грузов	Интеграция с железнодорожными и автомобильными коридорами; развитие контейнеризации; **координация таможенных процедур**; применение международных практик цифрового обмена данными и организации мультимодальных перевозок
Профессиональные складские услуги и 3PL	Ответственное хранение; многоклиентские склады; контрактная логистика; комплексные услуги хранения, обработки и доставки товаров	Развитие независимых логистических операторов; **стандартизация услуг**; прозрачная система тарифов; привлечение международных 3PL-компаний и передача отраслевой экспертизы
Модернизация существующих складов	Реконструкция складов классов B и C; механизация погрузочно-разгрузочных операций; стеллажные системы; температурный контроль и цифровое управление запасами	Технический аудит действующих объектов; **выборочная модернизация** с учетом требований клиентов; повышение энергоэффективности; применение современных стандартов проектирования и эксплуатации складов
Специализированная складская инфраструктура	Фармацевтические склады; температурные зоны; хранение химической продукции и других товаров с особыми требованиями; специализированные распределительные центры	**Соблюдение отраслевых стандартов и требований безопасности**; развитие систем мониторинга и прослеживаемости; сотрудничество с профильными производителями и дистрибьюторами
Финансирование	Строительство под заказчика (BTS); предварительная аренда; проектное финансирование; ГЧП для подходящих объектов	**Подтвержденные денежные потоки и клиентская база**; собственное участие инвестора; поэтапный ввод мощностей; резерв на запуск и оборотный капитал; распределение рисков; привлечение специализированных девелоперов и создание фондов недвижимости (REIT)

Источник: ЕАБР.

Вызовы, стоящие перед отраслью

Общенациональный дефицит современных складов может сочетаться с локальным перенасыщением рынка. Концентрация новых проектов в Ташкентской агломерации создает риск конкуренции за одних и тех же арендаторов, давления на ставки и увеличения сроков заполнения объектов. Одновременно недостаток качественных мощностей в регионах удлиняет маршруты снабжения и повышает стоимость доставки. Возникает пространственный разрыв между расположением складов и географией спроса со стороны торговли и производства. При оценке новых проектов особого внимания требуют локальная

емкость рынка, объем строящихся площадей и способность региональных товаропотоков обеспечить коммерческую загрузку.

Существует риск, что новые площади будут вводиться быстрее, чем будет расти платежеспособный спрос. Рост торговли и электронной коммерции создает потребность в логистике, однако переход компаний к аренде современных складов и услугам профессиональных операторов требует времени. Отсутствие якорных клиентов, краткосрочные договоры и зависимость от нескольких крупных арендаторов делают доходы объекта уязвимыми. Для многоклиентских комплексов дополнительная сложность состоит в том, что оператору необходимо объединять разные товаропотоки, управлять сезонностью и обеспечивать стабильное качество обслуживания. Поэтому заявленный интерес к проекту и подтвержденный контрактами спрос имеют разное значение для его финансовой устойчивости.

Технологическое усложнение складов повышает требования к качеству проектирования и экономике эксплуатации. Современное оборудование и автоматизация увеличивают первоначальные вложения, а их окупаемость зависит от объема и характера операций. Несоответствие технических решений потребностям арендаторов может привести как к избыточным затратам, так и к ограничениям производительности. Холодильные склады и автоматизированные комплексы особенно зависят от надежного электроснабжения: недостаточная мощность ограничивает их развитие, а перебои создают риск простоев и порчи товара. Стоимость подключения, резервного питания, обслуживания оборудования и энергопотребления способна существенно изменить экономику проекта по сравнению с первоначальными расчетами.

Отдельный вызов – зависимость эффективности склада от инфраструктуры и процедур за пределами самого объекта. Недостаточная пропускная способность подъездных путей, несогласованность автомобильных и железнодорожных перевозок, задержки при оформлении могут замедлять оборот грузов даже в современном комплексе. Для Узбекистана эти риски усиливаются зависимостью внешней торговли от сухопутных маршрутов через соседние государства, их тарифной политики и пограничных процедур. При этом прохождение международного транспортного коридора рядом с площадкой само по себе не гарантирует спроса на складские услуги. Выручка терминала зависит от того, какие операции с грузом действительно востребованы в данном узле и насколько конкурентоспособны их стоимость и сроки.

Совокупность этих факторов формирует риск разрыва между инвестиционными затратами и темпом выхода на устойчивый денежный поток. Основные вложения в землю, сети, здания и оборудование осуществляются до выхода объекта на полную загрузку. Задержки с подключением к инфраструктуре, рост стоимости строительства или более медленное привлечение арендаторов увеличивают потребность в финансировании и удлиняют срок окупаемости. Дополнительную уязвимость создают короткие сроки кредитования и несовпадение валют доходов и долговых обязательств. Наибольшего внимания требуют проекты, финансовая устойчивость которых зависит от быстрого заполнения площадей, высоких арендных ставок и отсутствия задержек при вводе.

Условия использования и ограничение ответственности

Информация, выводы и предложения, содержащиеся в настоящем аналитическом материале, подготовлены на основе данных из открытых, официальных и иных первичных и вторичных источников, которые считаются надежными на дату подготовки материала. Вместе с тем Евразийский банк развития не гарантирует полноту, точность и актуальность использованной информации и не несет ответственности за возможные ошибки или упущения в исходных данных.

Мнения, оценки, толкования и выводы, представленные в материале, принадлежат его авторам и не обязательно отражают официальную позицию Евразийского банка развития. Материал носит информационно-аналитический характер и не является инвестиционной, финансовой, юридической или иной профессиональной рекомендацией.

Полное или частичное воспроизведение, цитирование, перепечатка и распространение настоящего материала, в том числе размещение на внешних электронных ресурсах, допускаются при условии обязательной ссылки на оригинальный источник. При воспроизведении материала не допускается изменение его содержания или представление отдельных положений вне контекста таким образом, который может исказить их первоначальный смысл.

Для цитирования: Ахунбаев А.М., Чуев С.В. (2026). Складская инфраструктура Узбекистана: потенциал роста и инвестиционные приоритеты. Алматы: Евразийский банк развития (ЕАБР).

Электронная версия документа доступна на сайте Евразийского банка развития: https://eabr.org/analytics/.

Комментарии, предложения и замечания к настоящему документу вы можете направить по адресу research@eabr.org.

© Евразийский банк развития, 2026