
ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:
УЗБЕКИСТАН И ЦЕНТРАЛЬНАЯ АЗИЯ.
I КВАРТАЛ 2026

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ СКЛАДАМИ КЛАССА А И В, М²/ЧЕЛ



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СТРАНАХ ЦЕНТРАЛЬНОЙ АЗИИ



УЗБЕКИСТАН

 **795 000**

Существующие Класс А и В, м²

 **43,6%**

Предложение класса А

 **370 000**

Строящиеся и проектируемые, м²

Доля свободных площадей, %

 **1,5%**

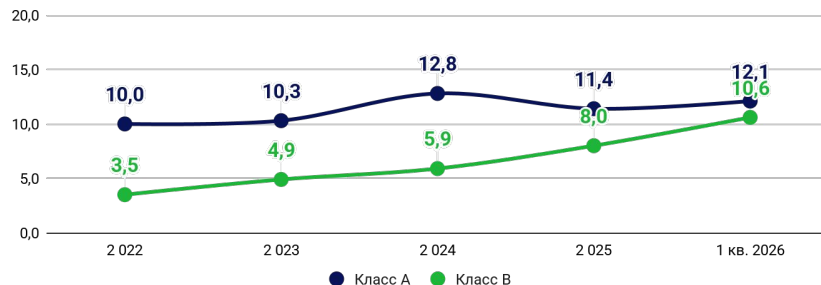
Ставка аренды, **класс А**, \$/м²/мес

\$A 12,1

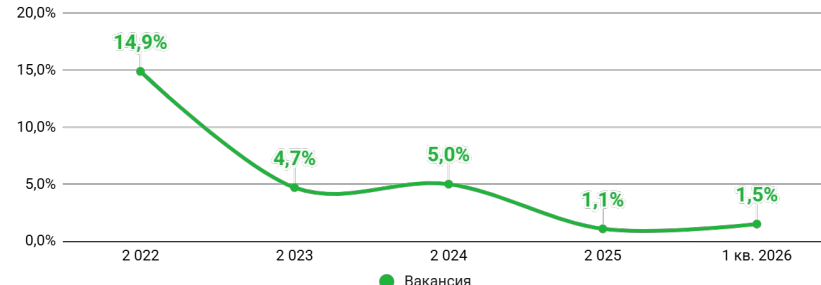
Ставка аренды, **класс В**, \$/м²/мес

\$B 10,6

Средневзвешенная ставка аренды, \$ / м²/мес



Динамика доли свободных площадей



Ставки аренды указаны без учёта НДС и операционных расходов (ОРЕХ).

КАЗАХСТАН

 **2 323 100**

Существующие Класс А и В, м²

 **32,2%**

Предложение класса А

 **653 600**

Строящиеся и проектируемые, м²

Доля свободных площадей, %

 **4,9%**

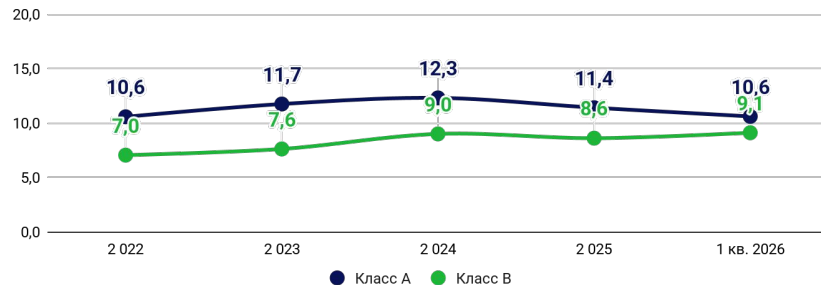
Ставка аренды, **класс А**, \$/м²/мес

\$А 10,6

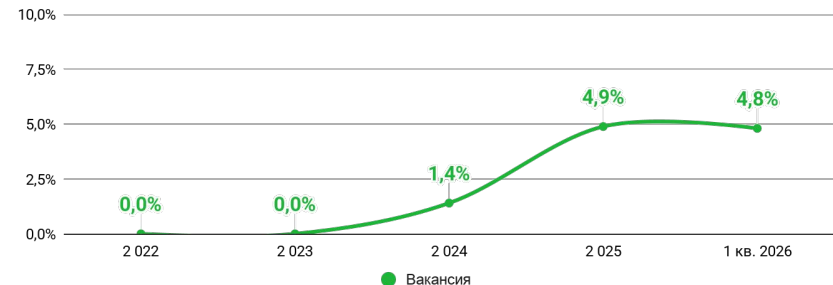
Ставка аренды, **класс В**, \$/м²/мес

\$В 9,1

Средневзвешенная ставка аренды, \$ / м²/мес



Динамика доли свободных площадей



Ставки аренды указаны без учёта НДС и операционных расходов (ОРЕХ).

КЫРГЫЗСТАН

 **110 000**

Существующие Класс А и В, м²

 **32,7%**

Предложение класса А

 **249 000**

Строящиеся и проектируемые, м²

Доля свободных площадей, %

 **0,0%**

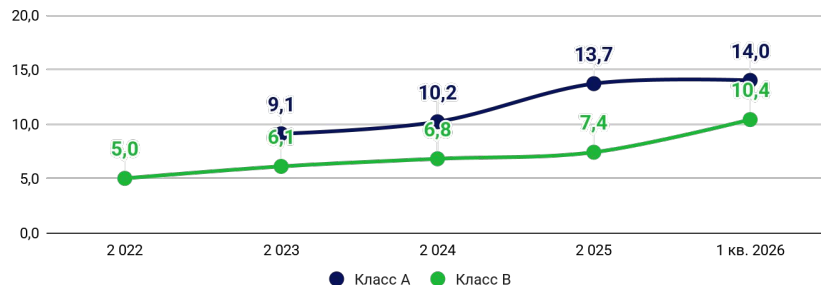
Ставка аренды, **класс А**, \$/м²/мес

\$A 14,0

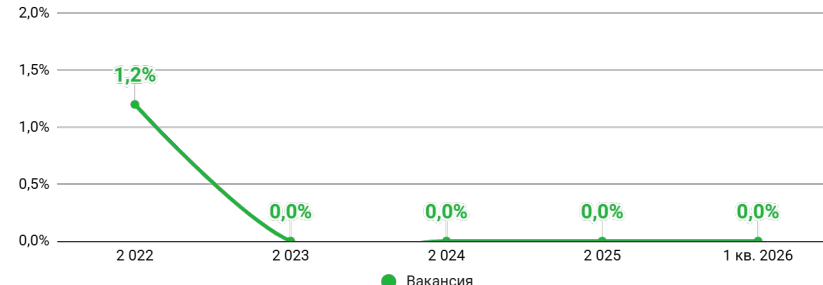
Ставка аренды, **класс В**, \$/м²/мес

\$B 10,4

Средневзвешенная ставка аренды, \$ / м²/мес



Динамика доли свободных площадей



Ставки аренды указаны без учёта НДС и операционных расходов (ОРЕХ).

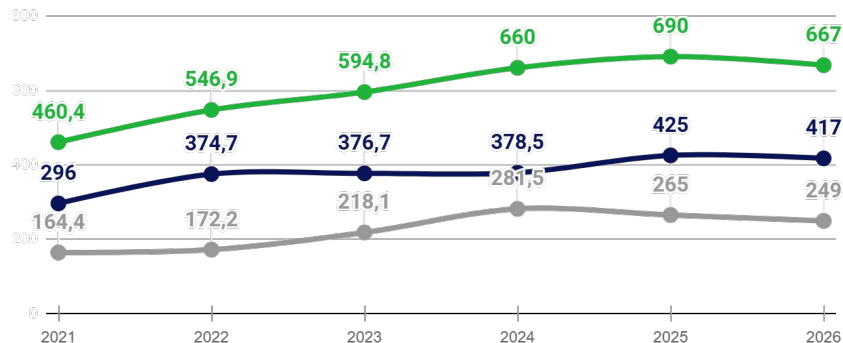
СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА СКЛАДОВ В УЗБЕКИСТАНЕ

Контекст: рынок и инфляция

Высокая инфляция производителей, рост стоимости заемного капитала и дефицит рабочей силы поддерживают высокую себестоимость строительства складов.

В Узбекистане фиксируется дефицит квалифицированных кадров, что давит на стоимость работ и сроки.

Динамика себестоимости строительства сухого склада класса А (USD/м², без НДС), 2021-2026



Сухой склад
за м²

667 \$

100%

Сухая зона

+16 / +21°C

50%

Холодильный
склад за м²

919 \$

5%

95%

Холодильная зона

+4 / ±2°C

95%

АБК

офис

5%

Мультитемп.
склад за м²

957 \$

5%

50%

22,5%

22,5%

Сухая зона

+16 / +21°C

50%

Холодильная зона

+4 / ±2°C

22,5%

Морозильная зона

-18 / -24°C

22,5%

АБК

офис

5%

Морозильный
склад за м²

1099 \$

5%

95%

Морозильная зона

-18 / -24°C

95%

АБК

офис

5%

Внутренние инженерные сети 27.3%	Благоустройство 12.1%	Внутриплощадочные инженерные сети 8.0%
	Плита пола 6.1%	Ограждающие конструкции 5.5%
	Внеплощадочные инженерные сети 4.5%	Фундаменты 3.3%
Несущие конструкции 14.7%	Кровля 4.2%	Отделка 3.2%
	Ворота, окна 2.7%	Проектирование и ИРД 1.9%
	Подготовка строй. площадки 1.7%	0.7%

КЛЮЧЕВЫЕ ТРЕНДЫ ЛОГИСТИКИ И СКЛАДСКОГО РЫНКА

ДОЛЯ В СТРУКТУРЕ НОВОГО СПРОСА НА СКЛАДСКИЕ ПЛОЩАДИ



Активное развитие логистической и торговой инфраструктуры способствует статусу Казахстана как ведущего логистического хаба Центральной Азии

НАШ ОПЫТ - ВАШ УСПЕХ

ТОП-3 КЕЙСА ПО КЛЮЧЕВЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ УСЛУГ

Брокеридж складских помещений

Яндекс Лавка

г. Алматы

Подбор оператора и объекта
для запуска в Алматы

Быстрый выход на рынок
в Алматы

Разработка концепции проекта

Global Hub

г. Бишкек

- Разработка концепции ТЛЦ
- Разработка Эскизного проекта
- Сопровождение Проектирования

От концепции освоения участка -
к проектным решениям

Исследование рынка и аналитика

Nova Hub

г. Атырау

- Исследование рынка складской недвижимости
- Анализ спроса, предложения и ставок
- Оценка перспектив 3PL и температурных форматов

База для позиционирования
и развития

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



Роман Пак

Руководитель IBC Global в
Центральной Азии



+ 7 (706) 407-01-80



roman.pak@ibc-global.pro

