

# Склады Евразии: ЕАБР как партнёр рынка

**1+**

млн кв. м

новых складов с участием Банка до 2031 года — цель программы ЕТПС в странах-участниках

**до \$1**

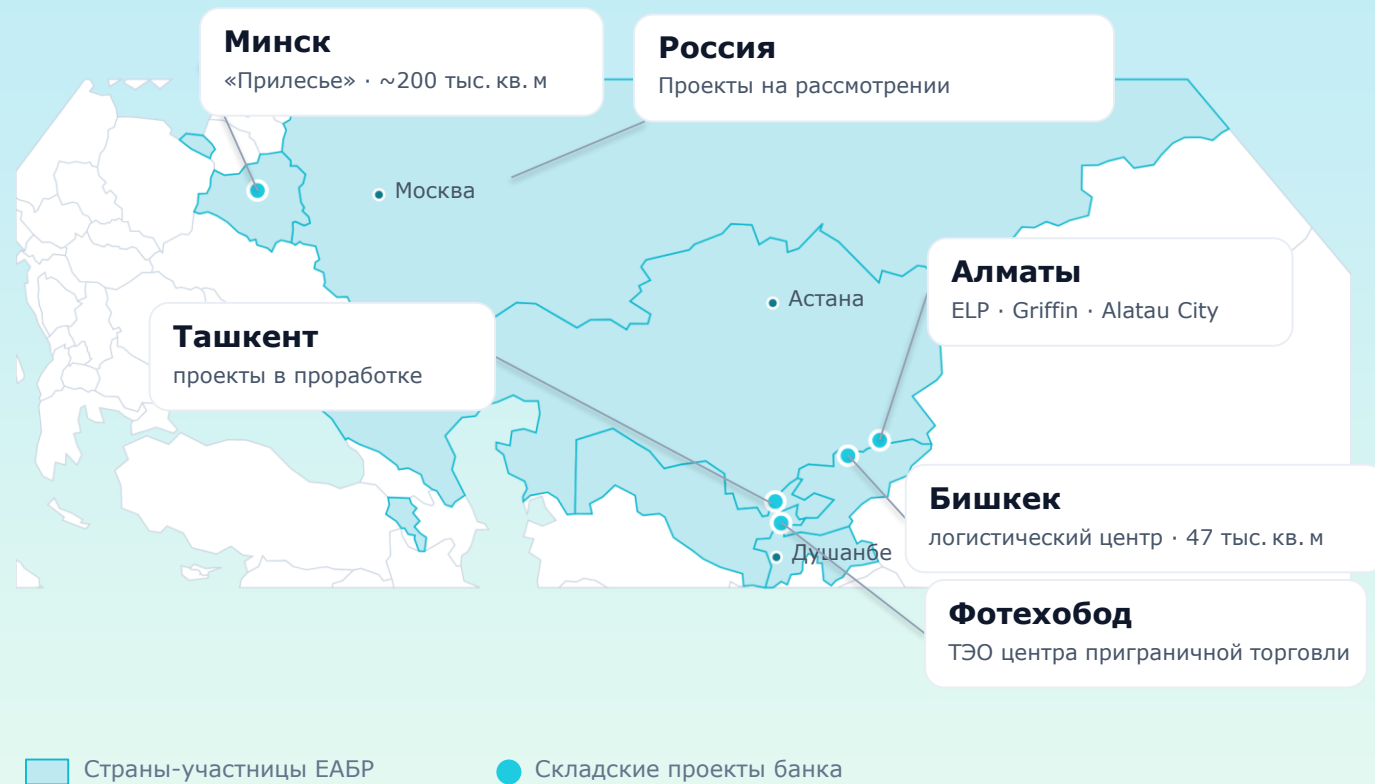
млрд

инвестиций Банка и его фонда в складскую инфраструктуру региона до 2031 года — долг и капитал

**0,02–0,26**

кв. м/чел.

обеспеченность складами класса А в странах-участниках; в Великобритании и Китае — 0,75–0,8



# Разные рынки — индивидуальный подход

|                           | Казахстан                                                                                        | Узбекистан                                                                           | Кыргызстан                                                                                     | Таджикистан                                                                          | Беларусь                                                                               |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| СОСТОЯНИЕ РЫНКА           | Стабилизация после быстрого роста. Вакансия 11,1% после дефицита;                                | Дефицит. Вакансия 1,5%, предложение отстаёт от спроса                                | Класса А почти нет. Качественных площадей под FMCG и заморозку не хватает                      | Рынок только формируется — вокруг приграничной торговли с Узбекистаном               | Дефицит пять лет подряд. Вакансия ниже 1%, ставки растут                               |
| ФОНД КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДОВ | 2,1 млн кв. м; 0,08 кв. м/чел.; 64% фонда — Алматы, 18% — Астана                                 | 0,02 кв. м/чел.; население вдвое больше казахстанского, фонд складов — в разы меньше | 36 тыс. кв. м класса А из 108 тыс. всего при потребности 83–100 тыс.; класс В — ~72 тыс. кв. м | Класса А нет; класс В — 10–15 тыс. кв. м, всё занято; первые проекты — на стадии ТЭО | 1,65 млн кв. м; 0,26 кв. м/чел. — лучший показатель в группе                           |
| СТАВКА, КЛАСС А           | 4 400–4 600 тг/кв. м в месяц; ввод за I полугодие 2026 — 5 тыс. кв. м                            | от \$12/кв. м; себестоимость стройки ~\$667/кв. м без земли                          | Прогноз \$120-130 /кв. м/год без НДС (~\$11,8/мес); вакансия 0%                                | От 100-\$120/кв. м/год — прогноз для новых объектов класса А                         | 25–26 BYN/кв. м в месяц (~€7,5)                                                        |
| КТО ФОРМИРУЕТ СПРОС       | Маркетплейсы строят сами (~291 тыс. кв. м у WB и Ozon); девелоперу остаются ZPL, FMCG, ритейл    | E-commerce, распределительные центры, резиденты из России; барьер — земля            | Импортёры FMCG и продуктов: более 1 млн т ввоза в год требуют 83–100 тыс. кв. м                | Приграничные торгово-логистические центры                                            | Маркетплейсы — 3 из 8 новых складов и ещё 341 тыс. кв. м BTS в стройке; сетевой ритейл |
| ЧТО НУЖНО РЫНКУ           | Новые очереди под подтверждённый спрос; длинные деньги дешевле ставки НБК; выкуп готовых активов | Земля и развитие регионов — Самарканд и дальше, а не только Ташкент                  | Подготовка проектов: ТЭО, проектирование, первый якорный арендатор                             | ТЭО и структурирование первых проектов                                               | Новое предложение под e-commerce и дистрибуцию; трансграничный капитал                 |

Источник: ЕАБР, 2025–2026; IBC Real Estate, итоги I полугодия 2026; IBC Global, 2025–2026; NAI Belarus, итоги 2025.

# Инструменты **ЕАБР** в реальных кейсах

01

## Проектное финансирование

### ГДЕ ПРИМЕНЯЕМ

**Казахстан:** проекты в Алматинской области профинансированы и на стадии структурирования. Кредит до 70% стоимости, до 10 лет, в юанях и долларах

### ЗАЧЕМ РЫНКУ

Длинный долг дешевле локальной ставки; залог — сам объект и договоры аренды, а не бизнес девелопера

02

## Долг и участие в капитале

**Казахстан, Беларусь:** проекты с разной долей участия в капитале и разным объёмом долга; вход через фонд банка в МФЦА

Девелопер получает партнёра на весь цикл — от стройки до выхода, а не только кредитора

03

## Выкуп готовых складов под новую стройку

**Казахстан:** обсуждается с одной из компаний. Банк или фонд покупает работающий склад, а девелопер направляет эти деньги на новые очереди на своей же земле — под спрос конкретных клиентов

Капитал девелопера не заморожен в готовом объекте, а участвует в строительстве следующего объекта

04

## Фонд технического содействия

**Кыргызстан:** логистический центр под Бишкеком — 47 тыс. кв. м, первая очередь 23 тыс. **Таджикистан:** центр приграничной торговли в Фатехабаде. Банк оплачивает ТЭО, проектирование и документацию, затем структурирует финансирование

Там, где нет ни класса А, ни готовых проектов, проект создаётся с нуля — до состояния, в котором его можно финансировать

# Пять стадий проекта — разные инструменты



**Что это даёт девелоперу:** банк не выходит из проекта после стройки — он идёт с ним до стабилизации и до следующей очереди. Фонд технического содействия ЕАБР для подготовки запуска проекта.

# Стратегия в логистике — ЕТПС 2031

## ЕТПС

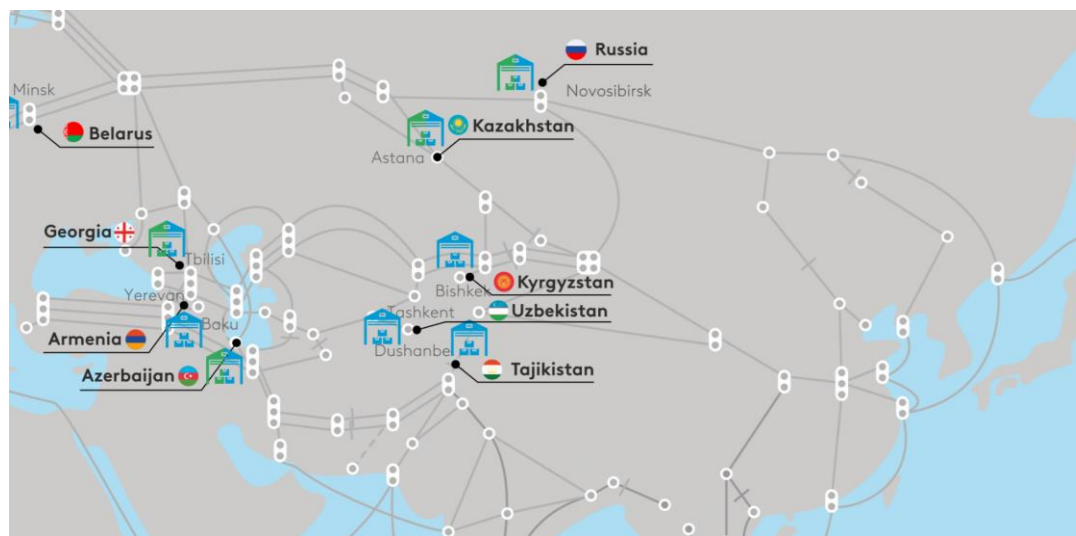
Интегрированная логистическая система, охватывающая склады в Евразийском регионе — **от Минска до Душанбе**

### КЛЮЧЕВЫЕ ОТРАСЛИ

- Ритейл
- Онлайн-торговля
- Промышленность
- Продовольствие

### СТРАНЫ

Армения, Беларусь, Казахстан, Кыргызстан, Россия, Таджикистан, Узбекистан



### ЦЕЛЬ ЕТПС

**1+ млн кв. м**

новых складских площадей до 2031 года, до 30% — в Узбекистане

### ТИПЫ СКЛАДОВ

- фулфилмент-центры
- бондовые зоны и таможенные склады
- сухие терминалы
- холодные склады

## Цифровая платформа

**Обмен информацией** между участниками логистических цепочек — быстрее транзит и сертификация

**Система управления** логистическими объектами: доходность, техническое состояние, загрузка

## Инвестфонды с участием ЕАБР

**Концентрация** профильных компетенций — банк и NF Group

**Механизм** совместного финансирования проектов с внешними инвесторами



# Спасибо за внимание!

**Анна Хомякова**

Директор Дирекции стратегических проектов

Khomyakova\_as@eabr.org



## ГОЛОВНОЙ ОФИС

Республика Казахстан

050051, г. Алматы,

пр. Достык, д. 220

Тел.: +7 (727) 244 40 44

Факс: +7 (727) 244 65 70

Email: info@eabr.org