



Рынок складских услуг Армении

Склады, как правило, являются одним из самых игнорируемых элементов инфраструктуры и логистики, однако они представляют собой фундаментальную часть цепочки поставок, критически важную для экономического развития и роста. Качественные складские помещения необходимы не только для хранения и распределения, но и для упаковки, обработки, сборки и легкого производства товаров - основы любой экономики.

Складская инфраструктура также влияет на развитие сферы логистических услуг, создавая новые рабочие места, и стимулирует инвестиции в транспортные и технологические решения. В условиях глобализации и увеличения объема международной торговли Армении, наличие развитой складской сети становится одним из ключевых факторов экономического роста страны, расширения новых предложений на рынке труда, привлечения прямых иностранных инвестиций и участия армянских компаний в глобальных цепочках поставок.

Для бизнеса складская инфраструктура является неотъемлемой частью операционной деятельности. Хорошо организованные склады обеспечивают бесперебойное хранение, комплектацию и отгрузку товаров, что важно для удовлетворения производственных процессов и удовлетворения спроса клиентов, поддержания высокой скорости оборота продукции и создания цепочки ценности и увеличения прибыли. При этом наличие профессионального и квалифицированного партнера – складского оператора – играет важную роль, так как большинство компаний не имеют достаточных компетенций для организации профессионального складского сервиса для удовлетворения потребностей своих клиентов.

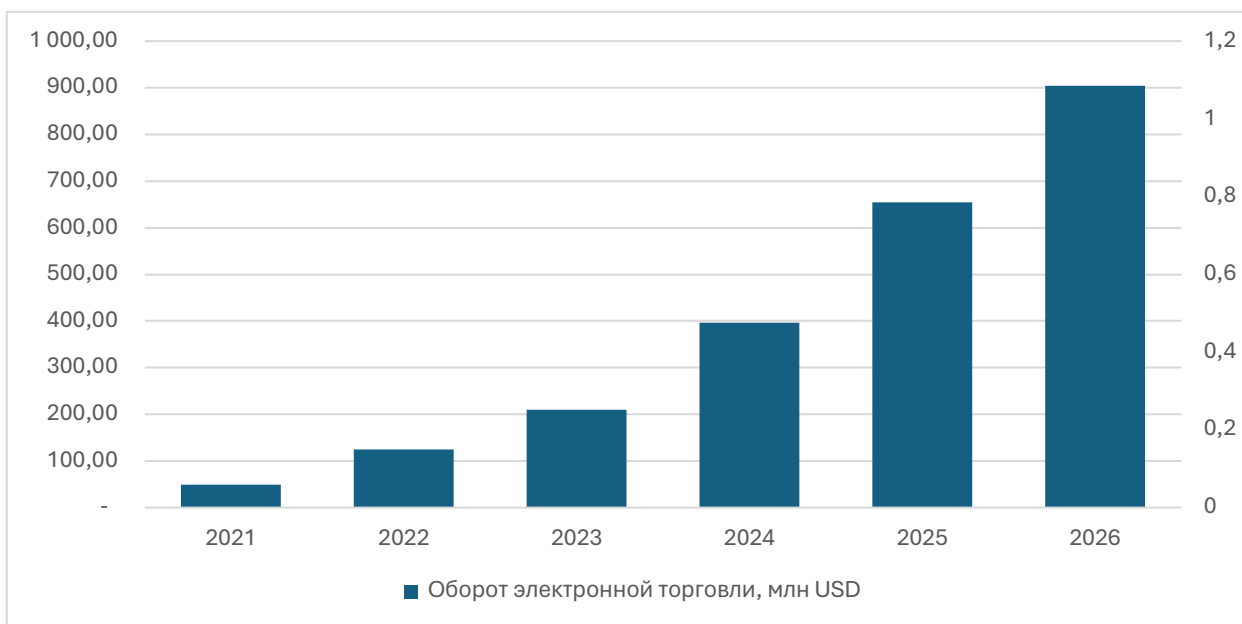
Глобальный рынок складского хранения по прогнозам, достигнет 562 млрд долларов США к 2026 году при среднегодовом темпе роста в 11,25%. Современные склады оснащены технологиями автоматизации и цифровизации, которые помогают компаниям оперативно управлять запасами и отслеживать движение товаров в режиме реального времени. Это позволяет предприятиям быстро реагировать на изменения спроса, избегая дефицита или наоборот избытка товаров. Также, компании получают эффективный инструмент для сокращения количества операционных ошибок и потерь, и это положительно сказывается на их рентабельности и конкурентоспособности, как на внутреннем, так и на международном рынках.

Складская инфраструктура также является важным элементом электронной коммерции и способствует ее развитию. По мере развития сектора электронной коммерции глобальный рынок демонстрирует признаки интеллектуальной цифровой эволюции, включающей автоматизацию широкого спектра функций. Склонность логистического сектора к цифровой трансформации меняет характеристики и операционные стратегии



современных складов, а растущий спрос на омниканальную модель розничной торговли будет способствовать ускоренному развитию рынка складских услуг Армении в ближайшие 6–8 лет.

Рис. 2



Ожидается, что по итогам 2026 года оборот электронной торговли Армении вырастет до более, чем 900 млн. долл. США в год. Такие темпы роста и объемы торговли в отрасли требуют более динамичного развития качественной складской инфраструктуры, которая пока что демонстрирует несоответствующие потребностям рынка темпы роста. Помимо отлаженных процессов обработки и передачи заказов, которые возможны к оптимизации с помощью цифровой инфраструктуры, не следует снижать важность такого фактора, как локация склада. Быстрое и точное выполнение заказов становится возможным благодаря наличию складов, расположенных вблизи основных транспортных узлов, таких, как аэропорты, транспортные развязки национального значения и крупные города. Это сокращает время доставки и улучшает качество обслуживания клиентов.

Стоит, однако отметить, что начиная с 2010–2012 гг. в Армении было построено и введено в эксплуатацию не менее 4-х складских комплексов общей площадью более 50 тыс. м². Тем не менее, с учетом того, что географическое положение страны делает её потенциально важным логистическим узлом между Европой и Азией, экономике крайне важно наличие эффективной и современной складской инфраструктуры. К примеру, проект «Сухой Порт» отвечает текущим потребностям и вызовам, однако стоит более детально изучить текущее положение дел и посмотреть на сферу складских услуг с точки зрения ее экономического эффекта для страны и удовлетворения потребностей субъектов экономической деятельности Армении.



Основными сложностями, с которыми сталкивается складская инфраструктура в Армении, являются недостатки современных складских помещений, отсутствие квалифицированных складских операторов с международным опытом и инвестиции в складскую инфраструктуру. Рассмотрим основные вызовы и тенденции складской инфраструктуры Армении более детально. Итак, общая площадь контрактной складской инфраструктуры Армении составляет примерно 250 тыс. м²., при этом качественные склады, соответствующие классу А по международной классификации, составляют всего 20%, однако свободные для аренды площади на момент исследования отсутствовали:

Таблица №1

	Класс А	Класс В	Класс С	Итого
Общая площадь складов, м ²	50 500	85 000	114 500	250 000
Доля	20%	34%	46%	100%

Стоит раскрыть характеристики складов класса А и их значимость для экономики. Склады класса А — это современные складские объекты, оснащенные высокотехнологичными средствами безопасности (в первую очередь противопожарными системами, отоплением и вентиляцией) и связи. Основными характеристиками складов этого класса является конструкция и оснащение сооружения: колонны расположены с шагом 9-12 м, высота потолка не менее 12 м для размещения минимум 6 ярусов стеллажей, сверхпрочное бетонное покрытие полов с противопылевым покрытием, рассчитанный на нагрузку не меньше 5 т. на м² на высоте 1,2 м, наличие доковых ворот за расчета 1 док на каждые 500 м² складской площади с площадками, которые регулируются по высоте для погрузочных-разгрузочных работ, площадки для транспорта легкового и грузового типа, офисные помещения, помещения для персонала и т. д.

Международные компании, изучая тот или иной потенциальный рынок обращают внимание, помимо прочего, и на складскую инфраструктуру: наличие современных складов классов А, на качество работы операторов складов, на их клиентов и т. д. Не трудно догадаться, что условная международная компания, изучая армянский рынок с его конъюнктурой, и столкнувшись с недостаточно развитой складской инфраструктурой, вероятнее всего откажется от выхода на рынок самостоятельно и предпочтет переложить все риски на локального дистрибьютора.

Высокие темпы роста товарооборота Армении в 2023 году со странами ЕАЭС также способствуют развитию складской сферы Армении, т. к. для эффективного управления цепочками поставок необходима качественная складская инфраструктура в Армении и это касается как экспорта, так и импорта:



Табл. №2

Страна ЕАЭС	Экспорт из РА (тыс. долл. США)	Импорт в РА (тыс. долл. США)	Итого (тыс. долл. США)	Динамика к 2022 году (%)
Россия	3 418 642	3 887 382	7 306 024	+43,3%
Беларусь	91 930	89 710	181 640	-2,7%
Казахстан	71 321	29 163	100 484	+137,7%
Киргизстан	27 393	436	27 929	+318,4%
ИТОГО	3 609 286	4 006 691	7 615 977	+42,7%

Среди крупнейших экономик-партнеров Армении важно выделить Россию, с суммарной площадью качественных складов более чем 45,7 млн м², а ввод новых складских площадей только за 2023 год составил 3,5 млн м².

Табл. №3

Страна	Склады А и В класс, тыс. м ²	Население, тыс. чел.	Обеспеченность складской недвижимостью на человека, м ² /чел.	Объем розничной торговли, млрд. долл. США	Рост розничного рынка, %	ВВП на душу населения	Рост ВВП, %
Казахстан	1 273	20 075	0,0634	65,0	9,1	11 701	3,7
Россия	45 700	143 000	0,3196	527,0	6,4	10 421	3,6
Беларусь	1 642	9 156	0,1793	23,0	8,5	6 483	4,1
Грузия	189	3 736	0,0506	27,0	7,2	6 087	7,5
Азербайджан	468	10 172	0,0460	16,1	3,1	5 674	4,0
Армения	135	3 015	0,0448	14,0	25,7	5 566	9,2

По оценкам экспертов, за 2022 год спрос крупных российских компаний и логистических операторов в странах СНГ возрос вдвое, а число новых открытых складских объектов продолжает расти. Лидером по количеству введенных в эксплуатацию или планируемых к строительству складов остается Казахстан – на него приходится около 41% всего объема. Важным необходимым фактором является наличие программ поддержки сферы складской инфраструктуры со стороны государства в виде создания особых экономических зон, запуска программ льготного кредитования, субсидирования затрат на инфраструктуру, а также иных стимулов и преференций для представителей бизнеса, развивающих складскую инфраструктуру.

С учетом прогнозов роста армянской экономики, включая такие сферы, как промышленное производство, перерабатывающая отрасль, торговля и



сельское хозяйство, до 2030 года дефицит качественной складской инфраструктуры составит 250–300 тыс. м². К факторам роста спроса на складскую инфраструктуру стоит также отнести прогноз роста объемов электронной торговли в Армении. Для оценки масштабов потребности в складских площадях стоит отметить, что, например прирост продаж Amazon на 1 млрд долл. США требует не менее 300 тыс. м² новых складских площадей, а общая площадь складов Amazon только в США составляет 9,8 млн м². У Wildberries собственные складские площади составляют 1,5 млн м², а к концу 2024 года планируется построить дополнительно 2,5 млн м² складских площадей. Не стоит недооценивать также и планы по включению Армении в транснациональный логистический маршрут «Восток-Запад», который потребует наличие современной складской инфраструктуры для хранения и обработки грузов.

Кроме того, если рассматривать развитие складской инфраструктуры и инвестиции в нее, как к драйвер экономического роста страны, то очевидно, что при его реализации у Армении появится конкурентное преимущество на региональном и международном рынках: качественные складские площади привлекут международных логистических операторов, что в свою очередь, приведет крупные международные производственные и торговые компании, а это создаст новые рабочие места, увеличит налоговые поступления в бюджет, создаст новые производственные цепочки и, самое главное, будет способствовать увеличению прямых иностранных инвестиций в экономику. Вопрос, смогут ли бизнес и государство найти взаимовыгодную модель сотрудничества, остается открытым, пока что...

*Карен Авагян, Асмик Новрадян, Фонд «Центр стратегического развития
Республики Армения»*