

#MARKETBEAT



ТАШКЕНТ Ўзбекистан

**РЫНОК
НЕДВИЖИМОСТИ**

МАЙ 2022





28 лет

На рынке России

18 лет

В составе международной
компании Cushman & Wakefield

5 лет

На рынке Узбекистана
(Ташкент, Самарканд, Андижан,
Коканд, Навои)



СЕРГЕЙ РЯБОКОБЫЛКО

FRICS

Управляющий партнер,
генеральный директор
Commonwealth Partnership



ДЕНИС СОКОЛОВ

FRICS

Партнер,
Руководитель
департамента
исследований и аналитики



ЮЛИЯ ТОКАРЕВА

MRICS CCIM

Партнер, Руководитель
департамента
стратегического
консалтинга



МАРИНА СМЕРНОВА

MRICS

Партнер,
Руководитель департамента
гостиничного бизнеса и
туризма



ПАВЕЛ ЯКИМЧУК

Партнер,
Руководитель
департамента
управления

строительными проектами



ОЛЬГА АНТОНОВА

ICSC

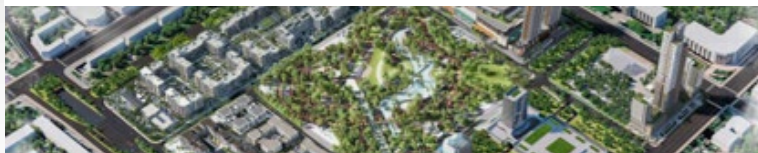
Партнер,
Руководитель
департамента торговой
недвижимости

Примеры проектов:

МДЦ «Tashkent City»

Разработка коммерческой концепции и финансовой модели. Формат МДЦ - офисная, жилая, гостиничная, торговая недвижимость, конференц-центр, парк.

Ташкент Площадь участка: 80 га
Площадь проекта: 2 млн. кв. м

**Business City Ташкент**

Создание 11 точек роста и выбор участков в каждом районе Ташкента для дальнейшего развития. Определение набора концепций, которые будут способствовать развитию города.

Ташкент Площадь объектов: 1,75 млн кв. м

**Samarkand City**

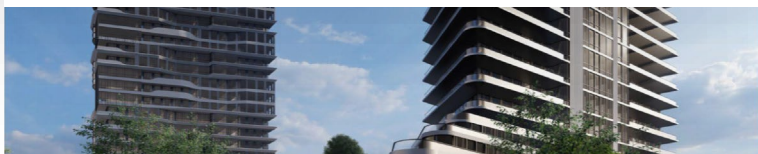
Исследование рынка гостиничной, торговой, жилой недвижимости Самарканда; анализ коммерческой концепции проекта.

Самарканд Площадь участка: 20 га

**МФК «Сквер Амина Темура»**

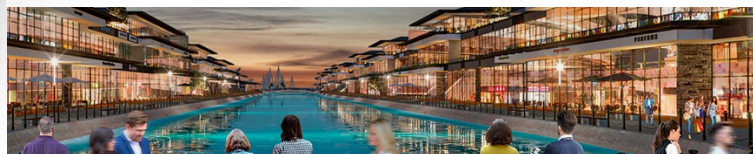
Анализ и разработка рекомендаций для концепции проекта МФК «Сквер Амира Темура». Обзор рынка жилой, гостиничной, торговой и офисной недвижимости.

Ташкент Площадь участков: 2,5 га

**Канал Бурджар, ТЦ Seoul Mun**

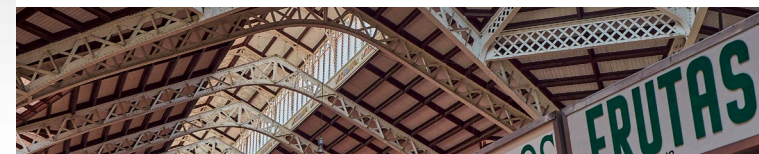
Анализ возможностей для развития коммерческой недвижимости вдоль рекреационной зоны канала Бурджар. Обзор рынков недвижимости - основные тенденции, определение зоны локальной конкуренции. Рекомендации по архитектурной концепции проекта.

Ташкент Площадь строительства: 42 550 кв. м

**Murad bazaar**

Анализ концепции инновационного торгового комплекса. Анализ мирового опыта развития агрокластеров; анализ коммерциализации агротематики за рамками процессов выращивания и переработки урожая; анализ потенциала развития торгового компонента.

Ташкент Площадь участка: 53,55 га



Узбекистан расположен в Средней Азии. По размеру территории немного уступает Швеции. Сельское хозяйство и добывающие предприятия составляют 50% экономики. Эффект низкой базы и опережающее развитие обеспечивают высокие темпы роста и трансформации.

Территория	447,4 тыс. км², 58 ^е место (CIA)
Население	34,6 млн человек (42 ^е место в мире)
Столица	Ташкент
Языки	Узбекский, русский
Природные ресурсы	- Нефть, газ - Минералы - золото
Ключевые сектора экономики	Услуги 36%, Сельское хозяйство 25%, Промышленность 26%



Драйверы экономики:

- либерализации экономики,
- опережающая урбанизация, развитие промышленности,
- рост населения,
- развитие сервисного сектора



Сдерживающие факторы:

- относительно слабое развитие бизнес-инфраструктуры, финансового сектора и сектора услуг для бизнеса,
- высокая доля государства в структуре экономики



Крупнейшие города	Ключевая роль	Население (2021)
Ташкент	столица, экономический центр	2 694 378
Наманган	сельское хоз-во, промышленность	644 819
Самарканд	туризм, промышленность	551 746
Андижан	промышленность	449 944

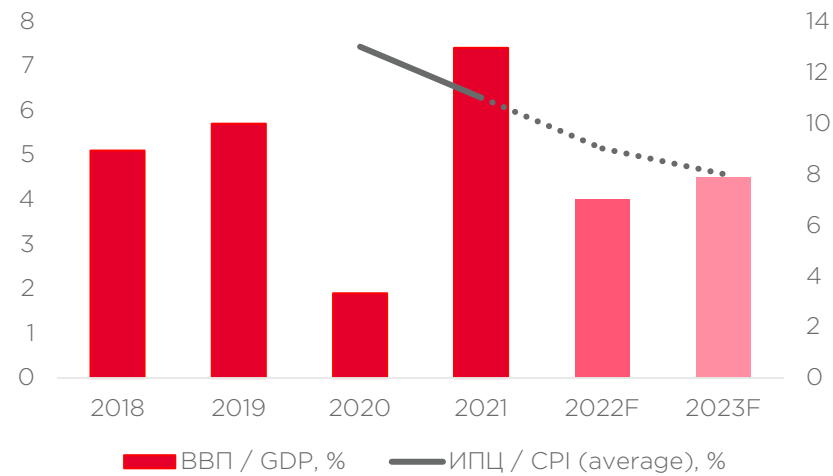
Индикатор	2020	2021
ВВП, %	1,9	7,4
ВВП на душу населения, USD	1 705	1 983
ИПЦ (среднегодовая), %	13	11
Курс USD / UZS	10 054	10 609
Строительство, млрд USD	8,8	10,1

Источник: Госкомстат Узбекистана, Прогноз - Asian Development Bank

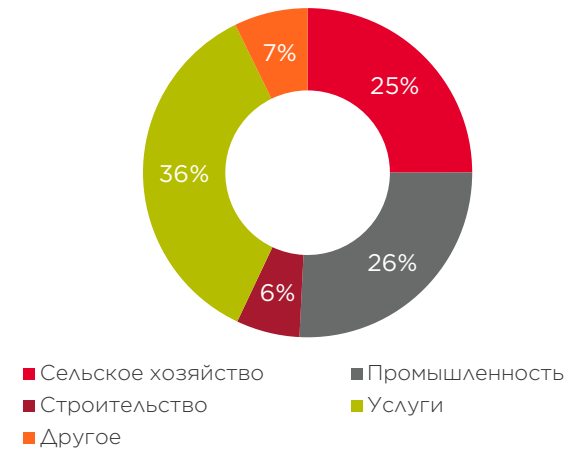
С 2017 г. Узбекистан добился значительного прогресса в преобразовании экономики и общества – из полностью закрытого в активно развивающий рынок.

- ✓ По итогам 2020 года экономика Узбекистана стала одной из немногих в мире, показавшей **положительный рост ВВП**.
- ✓ **Строительный сектор** растёт впечатляющими темпами: в 2021 г. по Узбекистану +22%, по Ташкенту +37% (в суммах).
- ✓ **Рост численности населения** составил в 2021 г.: Узбекистан +2,1%, Ташкент +6,2%. Идет процесс урбанизации.
- ✓ **Ожидается более чем двукратный рост ВВП на душу населения к 2030 году:** \$1 983 в 2021 году, \$4 200 в 2030 году.

РОСТ ВВП И ИНФЛЯЦИЯ, %



СТРУКТУРА ВВП, %

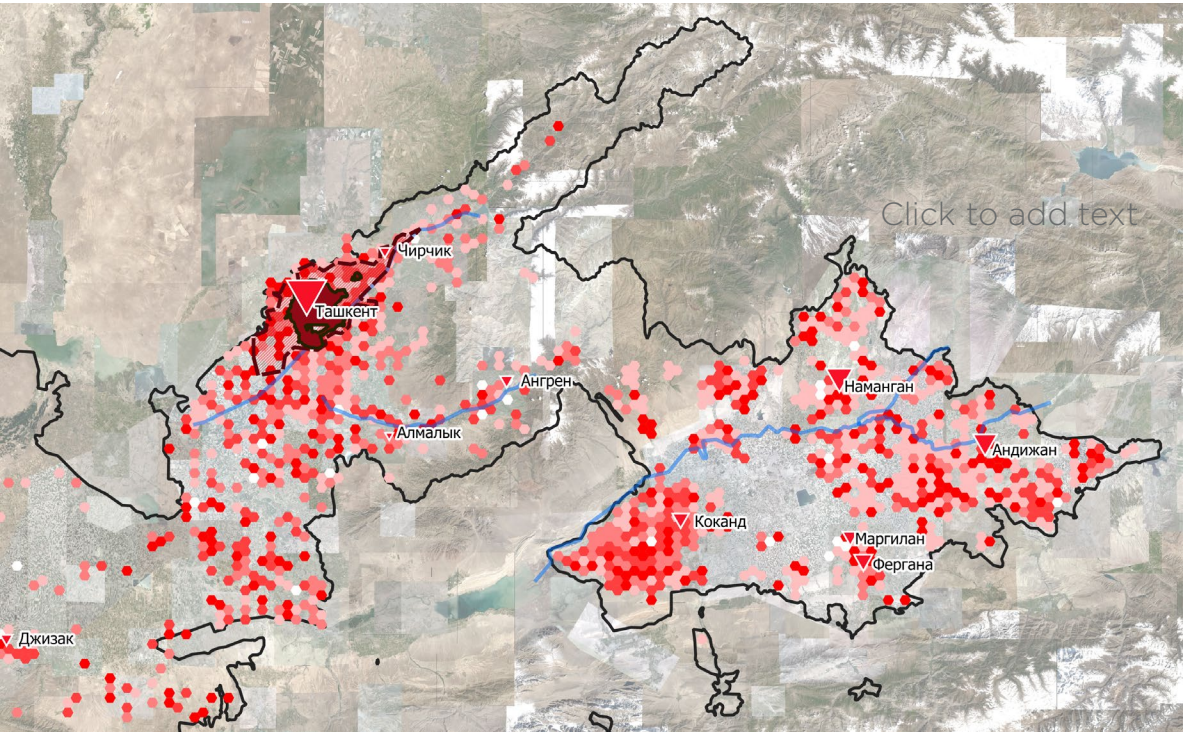


ТАШКЕНТ В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ УЗБЕКИСТАНА

Ташкент является крупнейшим городом региона и поглощает основную часть его населения. Агломерация занимает весь Ташкентский оазис, в долине реки Чирчик, растянувшись на 100 км вдоль границы с Казахстаном.

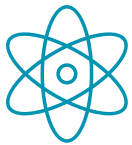
Город расположен в ядре системы городов Узбекистана и имеет прямые связи с наиболее населёнными и экономически активными его областями: Ферганской долиной (Коканд, Фергана) и Зарафшанской (Самарканд, Навойи).

Ташкент и его агломерация на фоне всех поселений восточной части страны



КРУПНЕЙШИЙ ГОРОД
СРЕДНЕЙ АЗИИ

Население – 2,6 млн человек



ЦЕНТР МОНОЦЕНТРИЧЕСКОЙ
АГЛОМЕРАЦИИ

Население – 4-5 млн человек



ПЛАНИРОВОЧНАЯ
СТРУКТУРА ГОРОДА -
КОМБИНИРОВАННАЯ
(элементы стихийной, линейной,
регулярной)



ПЕРИФЕРИЙНОЕ
ПОЛОЖЕНИЕ АГЛОМЕРАЦИИ
при этом хорошая интеграция в
систему расселения страны,
расположение близ связи
Ферганская долина - Самарканд

ТАШКЕНТ: ОСОБЕННОСТИ ГОРОДА

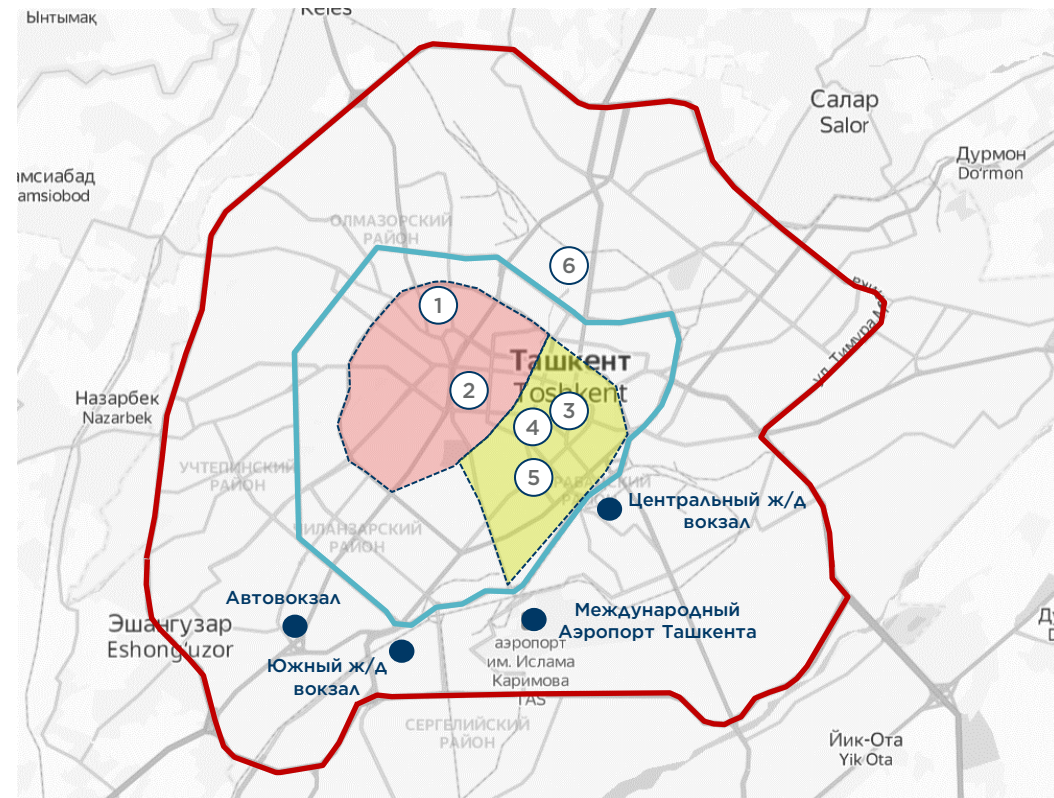
Центр Ташкента можно разделить на 2 части: **западную** (старый город) и **восточную** (новый город). Западной части свойственна хаотичная планировка улиц, восточной – регулярная. Обе значительно пострадали от землетрясения и теперь застроены микрорайонами с традиционной для советского периода планировкой.

В городе можно выделить следующие основные достопримечательности и центры притяжения:

1. Ансамбль Хазрати Имам – религиозный комплекс, библиотека восточных рукописей;
2. Ташкент-Сити – географический центр города, центр деловой и социальной активности, который после завершения строительства должен стать новой точкой притяжения в городе.
3. Сквер Амира Темура – исторический и административный центр города.
4. Большой театр им. Алишера Навои – центр культурного отдыха.
5. Одни из самых оживлённых торговых улиц – Шахрисабз, Шота Руставели и Мирабад.
6. Ташкентская телебашня – самое высокое строение с открытой для посещения смотровой площадкой в Центральной Азии, откуда можно увидеть панораму города.

За пределами центра около двух третей территории застроено традиционными **индивидуальными жилыми домами**. Оставшуюся часть города занимают **советские и современные микрорайоны**. Они связаны с центром линиями метрополитена.

Схема города Ташкента



- Основные достопримечательности и центры притяжения г. Ташкент
- Западная часть г. Ташкент
- Восточная часть г. Ташкент
- Малая кольцевая дорога (МКД)
- Ташкентская кольцевая автомобильная дорога (ТКАД)

ТАШКЕНТ: ПЕРСПЕКТИВЫ ГОРОДСКОГО РАЗВИТИЯ

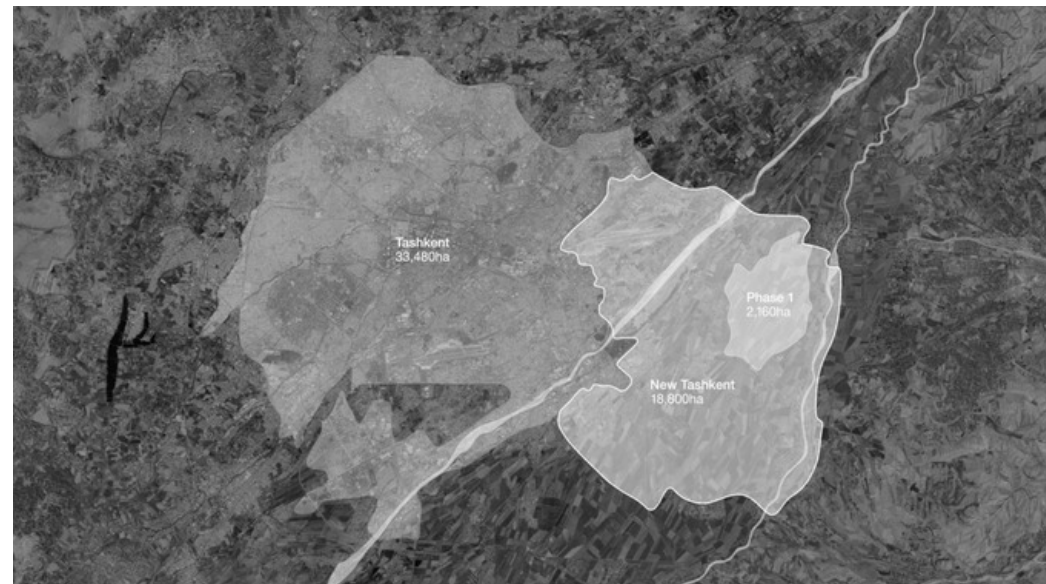
За последние несколько лет город сильно изменился и продолжает активно трансформироваться.

- В 2020 году были открыты **14 станций метро**.
- Сейчас в стадии активной реализации находится девелоперский мега-проект **Ташкент-Сити**.
- К 2023 году планируется разработать **единый генплан города** в том числе с новым полюсом роста, Новым Ташкентом.
- **Новый Ташкент** – проект застройки Ташкентской области к юго-востоку от аэропорта, на берегу реки Чирик. В 2021 году уже были присоединены территории в районе предполагаемого строительства.

Детали проекта не разглашаются, однако в качестве площади под строительство фигурирует цифра в 20000 га (60% от текущей площади Ташкента).

- К работе по городскому планированию и реализации девелоперских проектов привлекаются **международные и российские эксперты**. Это скорее всего позволит Ташкенту преодолеть все «детские болезни» трансформирующегося пост-советского города, а некоторых ошибок избежать вовсе.

НОВЫЙ ТАШКЕНТ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «ТАШКЕНТ СИТИ»

Один из крупнейших градостроительных проектов, осуществляемых в Республике Узбекистан.

Коммерческая концепция Ташкент Сити разработана командой Commonwealth Partnership

(до апреля 2022г. - Cushman & Wakefield).

Ташкент Сити предполагает возведение на **территории 80 га** современных бизнес-центров, гостиниц, торгово-развлекательных центров, парковой зоны и уникальной для столицы высокоэтажной жилой застройки повышенной комфортности. Общая площадь зданий комплекса составит до **2 миллионов квадратных метров, включая подземную часть.**

Ташкент Сити предлагает **законодательные льготы для иностранных инвесторов.**



ЛОТ 6 – ФИНАНСОВЫЙ ЦЕНТР

Общая площадь – 324 719 кв. м

Состоит из: 4 офисных зданий

ЛОТ 7 – ЖИЛОЙ МАССИВ И ИНФРАСТРУКТУРА

Общая площадь – 361 231 кв. м

Состоит из: жилых домов, гостиницы Holiday Inn, торговой улицы, пешеходного бульвара

ЛОТ 8 – ТАШКЕНТ СИТИ ПАРК

Общая площадь – 18,6 га
Крупнейший городской парк Ташкента

ЛОТ 1 – ЖИЛОЙ МАССИВ

Общая площадь – 261 771 кв. м

Состоит из: 9 жилых домов

ЛОТ 2 – ЖИЛОЙ МАССИВ И ИНФРАСТРУКТУРА

Общая площадь – 250 265 кв. м

Состоит из: 3 жилых домов, гостиницы Park Inn by Radisson hotel, офисной башни, торгового комплекса, инфраструктуры

ЛОТ 3 – TASHKENT CITY MALL

Общая площадь – 351 323 кв. м

Состоит из: ТЦ Tashkent City Mall, гостиницы Marriot, офисного здания

ЛОТ 4 – NEST ONE

Общая площадь – 187 284 кв. м

Состоит из: небоскрёба, включающего гостиницу, апартаменты, офисные помещения, торговую недвижимость

ЛОТ 5 – КОНГРЕСС ХОЛЛ

Общая площадь – 94 000 кв. м

Состоит из: конгресс-холла и гостиницы Hilton

Коммерческие условия для новых качественных объектов (класс А и В+):

Ставка аренды

от 15 до 20 USD/кв. м/мес.*

Средняя по рынку

35-40 USD/кв. м/мес.*

Ташкент-Сити

Цена продажи

2 500 USD/кв. м (вкл. НДС)

Средняя по рынку

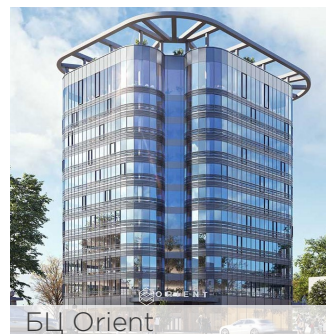
*без коммунальных услуг и OPEX

До 2020 года всё существующее предложение офисной недвижимости приходилось на класс В и ниже.

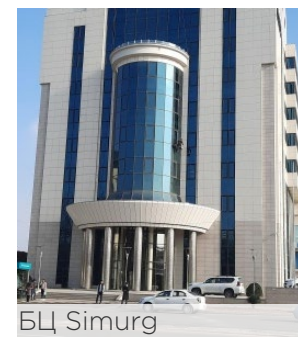
В последние два года в городе появляется все больше интересных качественных проектов и целых офисных кластеров помимо Ташкент-Сити. При этом спрос на такие проекты довольно высокий, что объясняется пока недостаточным качественным предложением. Как пример, в 2020 г. был сдан один из наиболее качественных проектов за последние годы – БЦ Orient (GBA 15 000 кв. м), по состоянию на март 2022 г. все площади проданы, но некоторые предлагаются в аренду новыми собственниками.



БЦ Oasis



БЦ Orient



БЦ Simurg



БЦ Capital (Пойхат)

406 тыс. кв. м

Находится на этапе реализации в объектах класса А в Ташкенте (из них 350 тыс. кв. м в проектах Ташкент Сити). 60% площадей строятся под заказчика. На открытый рынок до 2024 года выйдет порядка 170 тыс. кв. м.

ПРИМЕРЫ ПРОЕКТОВ ОФИСНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА КЛАССА А

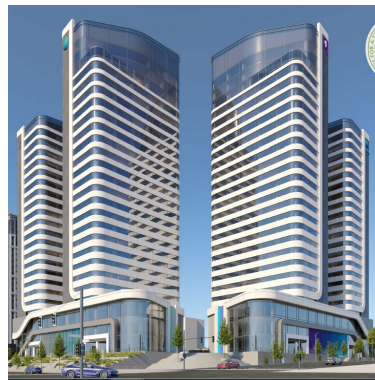
БЦ Trilliant



Два офисных здания

- Класс А
- Год сдачи: 2022 - 2023

IT-park



Новый кластер телекоммуникационных и IT компаний

- Класс А / В+
- Год сдачи: 2022 - 2024

Ташкент-Сити лот 3



Бизнес центр

- Класс А
- Год сдачи: 2023

Ташкент-Сити лот 6



Три офисных здания

- Класс А
- Год сдачи: 2022 - 2023

Коммерческие условия для ключевых торговых центров:

Ставка аренды

от **12**
USD/кв. м/мес.

35-100
USD/кв. м/мес.
Средняя ставка по рынку

Все существующие торговые центры относятся к средним («районным») или малым («у дома») форматам. Арендуемая площадь самого крупного ТЦ не превышает 35 000 кв. м. Общее предложение современных ТЦ составляет порядка 200 – 300 тыс. кв. м, 80% которых были построены после 2014 года.

Среди арендаторов этих объектов есть международные бренды – например, Baskin Robbins, Calvin Klein, DeFacto, Hilfiger Denim, LC Waikiki, Levi's, Mango, Lacoste, Swarovski, Terranova, Trussardi, United Colors of Benetton и т.д., которые работают в основном по франшизе. При этом часть брендов в новых ТЦ открылись напрямую. Так же в городе представлены казахские сети (например, сеть гипермаркетов Magnum).

В Узбекистане широко распространена культура базара. Некоторые из вновь построенных и обновлённых ТЦ включают рынки в качестве якорных арендаторов. Например, более трети площадей во вновь открытом в 2020 ТЦ Sampi Bozori занимает оптовый рынок наряду с фудкортом, кинотеатром и детской развлекательной зоной.



ТЦ Atlas «Чимган», 2020



ТЦ Riviera, 2020

ПРИМЕРЫ ПРОЕКТОВ НА СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ В г. ТАШКЕНТ



Tashkent City Mall (250 000 кв. м)

Крупнейшим проектом на стадии реализации является ТЦ Ташкент Сити Молл, который значительно расширит предложение качественной доступной одежды сегмента mass market в городе. В проекте рассматривают возможность участия бренды LPP (Sinsay, Reserved, Mohito, Cropp), Gloria Jeans, Ostin, Funday. Все они будут выходить на рынок впервые.



МФК Central Plaza (53 000 кв. м)

Central Mall - часть МФК на территории Ташкент Сити - более 140 магазинов международных и локальных брендов, наличие кинотеатра, просторного фуд-корта, широкого ассортимента ресторанов, супермаркетов и детских развлекательных площадок.

Цены продаж по сегментам (усреднённо):

Верхняя ценовая категория
(премиум/бизнес+)

2 000 USD/кв. м

Бизнес класс

1 500 USD/кв. м

Комфорт класс

1 000 USD/кв. м

Эконом класс

650 USD/кв. м

Согласно данным государственного комитета по статистике, за 2021 год на территории Узбекистана было построено 64,5 тыс. домов, что составляет в общей сложности 13,6 млн кв. м жилых помещений, большая часть которых пришлась на Ташкент и Ташкентскую область.

Основные особенности рынка жилой недвижимости Ташкента:

- Отсутствует единая классификация жилых зданий по классам. Требования к основным характеристикам классов только формируются на рынке. Основным и самым весомым критерием является локация проекта.
- Ипотека непопулярна среди населения из-за высоких ставок кредитования (от 17% для не субсидированных программ). В связи с этим практически все застройщики предлагают рассрочку платежей от 1 до 3 лет.
- Ценообразование. В случае 100% оплаты застройщик даёт существенную скидку – вплоть до 40% к базовой цене (в среднем, около 15%, однако всё зависит от стадии строительства). Также цена лота в значительной степени зависит от видовых характеристик, этажности и квадратуры.
- Требования к сейсмической устойчивости здания. Возможность сильного землетрясения (вплоть до 9 баллов по шкале Рихтера) определяет правила строительства, в особенности высотных зданий.
- Требования к застройщикам по возведению социальной инфраструктуры отсутствуют, этим вопросом занимаются местные административные органы и министерства.
- Рынок апарт-отелей в данный момент отсутствует, хотя девелоперы периодически заявляют о планах по строительству апарт-отелей.

ПРИМЕРЫ ЖИЛЫХ ПРОЕКТОВ НА СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ ПО КЛАССАМ

Премиум класс



МФК Nest One

Девелопер: Murad buildings

Бизнес класс



МФК Modera Towers

Девелопер: Koc Construction

Комфорт класс



ЖК Manzara

Девелопер: Bizning Uylar
Development

Денис Соколов

Партнер,
Руководитель департамента исследований
и аналитики

Моб. (Москва) +7 916 901 0377
Моб. (Ташкент) +998 94 022 0377
Denis.Sokolov@cmwp.ru

Юлия Токарева

MRICS CCIM
Партнер, Руководитель департамента
стратегического консалтинга

Моб. +7 985 222 7247
Julia.Tokareva@cmwp.ru



www.cmwp.ru