



KNOWLEDGE BASE

1H 2024 TASHKENT

iQ KNOWLEDGE BASE



КОНТЕНТ

Глоссарий	3
Экономика	4
Офисная недвижимость	6
Торговая недвижимость	10
Складская недвижимость	15
Отели	18

ГЛОССАРИЙ

Сток / предложение/объем – общее количество (сумма площадей) существующих объектов недвижимости.

GBA (Gross Building Area) – общая площадь строения.

GLA (Gross Leasable Area) – арендопригодная площадь.

Операционные расходы [OpEx – от англ. Operating Expense] – основная часть регулярных расходов, возникающих при пользовании помещением. Включают в себя все расходы арендодателя, не относящиеся к «чистой» арендной ставке. Такие как: уборка и обслуживание помещений, платежи за телефонные услуги, интернет и др.

«Чистая» арендная ставка – арендная ставка, которая не включает коммунальные платежи, НДС и операционные расходы. Рассчитывается для унификации арендной ставки и используется в целях проведения анализа рынка.

Маркетингуемая арендная ставка – арендная ставка, предлагаемая арендодателем. Все коммунальные платежи, НДС и операционные расходы включены.

Вакансия (уровень вакансии) – сумма (доля) свободных площадей. Может использоваться как для конкретного объекта, так и для описания ситуации в субрынке или на рынке в целом.

Гибкие офисы – тип рабочего пространства, который предоставляет компаниям возможность арендовать офисные пространства на гибких условиях, включая краткосрочные договоры, вариативную площадь и возможность адаптации пространства под нужды арендатора. Гибкие офисы часто включают в себя полный набор услуг и могут находиться в коворкингах, но обязательно предусматривают договорные отношения с юридическим лицом.

Коворкинг — это общее рабочее пространство, которым могут пользоваться индивидуальные специалисты, стартапы и малые компании на краткосрочной основе, оплачивая место или помещение без долгосрочных обязательств. Коворкинги могут функционировать как традиционные коворкинги, предоставляющие гибкие условия для всех, или по системе гибкого офиса для юридических лиц, предлагая также индивидуальные рабочие места.

Якорный арендатор – узнаваемый бренд, занимающий большие площади, который повышает привлекательность объекта для клиентов. К примеру, в случае с офисными помещениями он привлекает других арендаторов. В ритейле выступает источником притяжения для покупателей. И также стимулирует других ритейлеров к аренде площадей в этом ТЦ

Субрынок – сегмент, выделенный из общего стока офисной недвижимости по географическому признаку.

BTS (Built-To-Suit) – строительство объекта под конкретного клиента с учетом его требований и особенностей бизнеса.

ADR (Average Daily Room Rate) – средняя цена за номер/ночь.

RevPAR или Room Yield (Revenue per available room per day) – выручка номерного фонда в пересчете на один номер. $RevPAR = OCC \text{ (загрузка)} \times ADR \text{ (средняя продажная цена)}$.

Capitalization Rate, Cap Rate (Ставка капитализации) – обозначает норму прибыли, которая, как ожидается, будет получена от инвестиций в недвижимость.

Mixed-use – тип недвижимости, который сочетает в себе разные типы использования в одном здании.

ЭКОНОМИКА

ПРОГНОЗ 2024

↑ 5,3%

Рост ВВП / повышение на 0,2

↓ 11%

Инфляция / понижение на 0,8

↑ 3,6%

Чистый приток прямых иностранных инвестиций
% от ВВП / повышение на 0,8

↑ 6%

Рост сектора услуг / повышение на 0,1

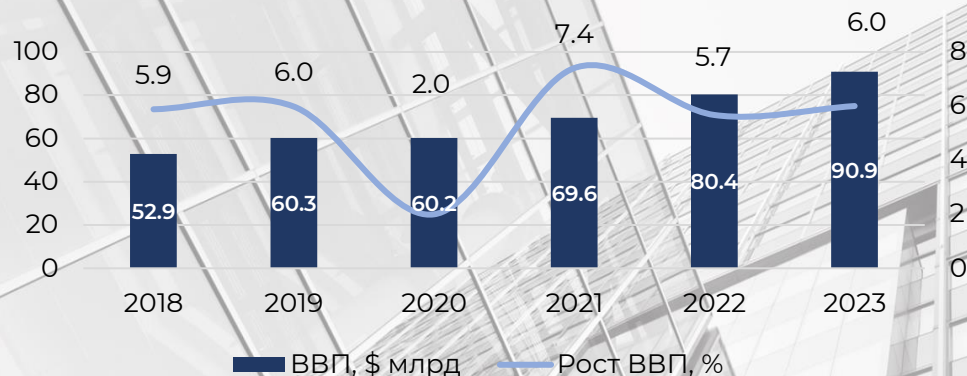
- По данным Госкомстата, в 2023 году ВВП Узбекистана в текущих ценах составил 1,066 квдрлн сум (\$90,8 млрд) и по сравнению с 2022 годом, возрос в реальном выражении на 6,0%.
- Согласно проведенному в 2024 году исследованию под руководством МВФ, после пересмотра данных с учетом «ненаблюдаемой экономики» ВВП составил 1,192 квдрлн сум (\$101,6 млрд).
- Положительный вклад в прирост ВВП внесли отрасли сельского, лесного и рыбного хозяйства – 24,3%, промышленности – 26,1% и сфера услуг – 28,5% и др.
- Согласно данным правительства, в 2024 году ожидается рост ВВП более, чем на 6%. Достичь этого показателя планируется за счет увеличения объема промышленного производства почти на 10%, экспорта – до \$3,5 млрд.
- Среднегодовая инфляция по итогам 2023 года снизилась на 5,1%, составив 10%.
- Согласно данным Центра экономических исследований и реформ, основное влияние на инфляцию оказало увеличение тарифов на услуги на 21,1% на фоне повышения тарифов на энергоресурсы. В результате за 6 месяцев цены на электроэнергию, газ и другие виды топлива увеличились на 66%.
- Объем освоенных инвестиций, которые привлекли в основной капитал Узбекистана в 2023 году, достиг 352,1 трлн сум. Из этой суммы 53,4% пришлось на инвестиции зарубежных государств и международные кредиты.
- Больше всего в экономику Узбекистана в прошлом году вложил Китай: 25,3% от общего объема иностранных инвестиций. В первую пятерку инвесторов также вошли Россия (13,4%), Саудовская Аравия (7,9%), Турция (6,4%) и Объединенные Арабские Эмираты (5,8%).
- В 2023 году среднегодовой обменный курс составлял 11737 сум за доллар США. За год сум обесценился к доллару на 9,83%. Центральный банк объяснил падение курса сума к доллару девальвацией российского рубля, что привело к уменьшению экспортных доходов и переводов от мигрантов.

*Источник: World Bank, «Обзор экономики региона Европы и Центральной Азии», апрель 2024

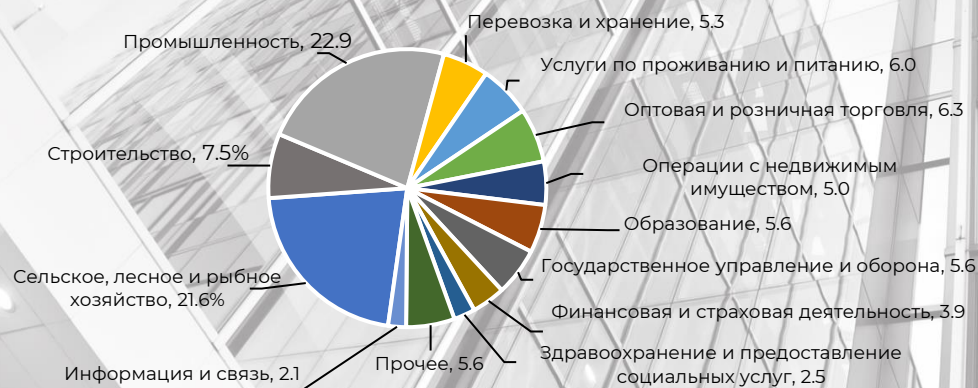
COMMONWEALTH PARTNERSHIP [CMWP]

- В первой половине 2024 года объем строительных работ увеличился на 10,1% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года, когда рост составил 5,6%. Однако существуют риски замедления объемов строительства жилых объектов в дальнейшем, поскольку у населения уменьшаются накопления. Это может привести к снижению темпов строительства не только коммерческих объектов, но и инфраструктуры в целом.
- По оценкам Всемирного банка (WB), инфляция в 2024 году прогнозируется на уровне 5,8%, а в 2025 - 5,2%. По обновленным прогнозам ЦБ, общая инфляция в 2024 году ожидается на уровне 8-9%, базовая инфляция – около 7-8%.
- Рост ВВП прогнозируется на уровне 5,3% (WB), однако он может немного замедлиться из-за снижения спроса на экспорт в Россию и Китай, ключевых торговых партнеров страны.
- Согласно прогнозам, объем денежных переводов в 2024 году уменьшится в основном из-за ожидаемого сокращения числа трудовых мигрантов в России. С уменьшением доходов снизится общий потребительский спрос, особенно на товары длительного пользования, недвижимость и другие дорогостоящие приобретения, что, в свою очередь, может привести к замедлению роста розничных продаж и снижению прибыли для местных предприятий. Перераспределение миграционных потоков в другие страны неизбежно, но будет происходить постепенно и с определенными трудностями.
- В 2023 году уровень безработицы составил 8,1%, что ниже 8,9% в 2022 году. Средняя реальная заработная плата увеличилась на 7,8%, что связано как с повышенным спросом, так и с нехваткой квалифицированных специалистов на рынке труда.
- На начало 2024 года уровень бедности в Узбекистане составил 11%, что ниже по сравнению с 14,1% в начале 2023 года.

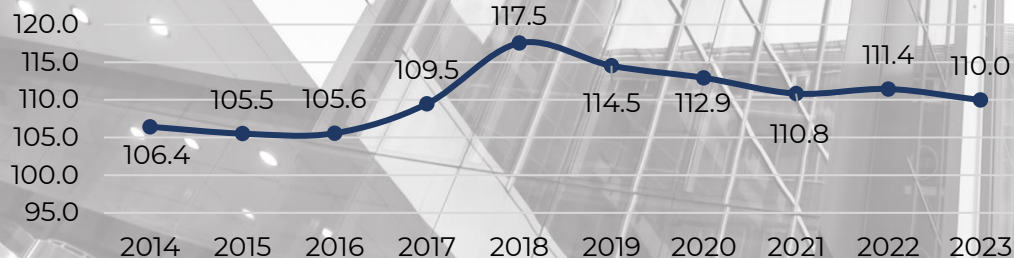
Валовой внутренний продукт (ВВП)



Структура ВВП, % (2023)



Индекс потребительских цен, %



ОФИСЫ

425 тыс.м²

Общая арендуемая площадь

\$32,3/м²

Чистая средняя ставка аренды в месяц А/А+

8,1%

Вакансия

\$23,9/м²

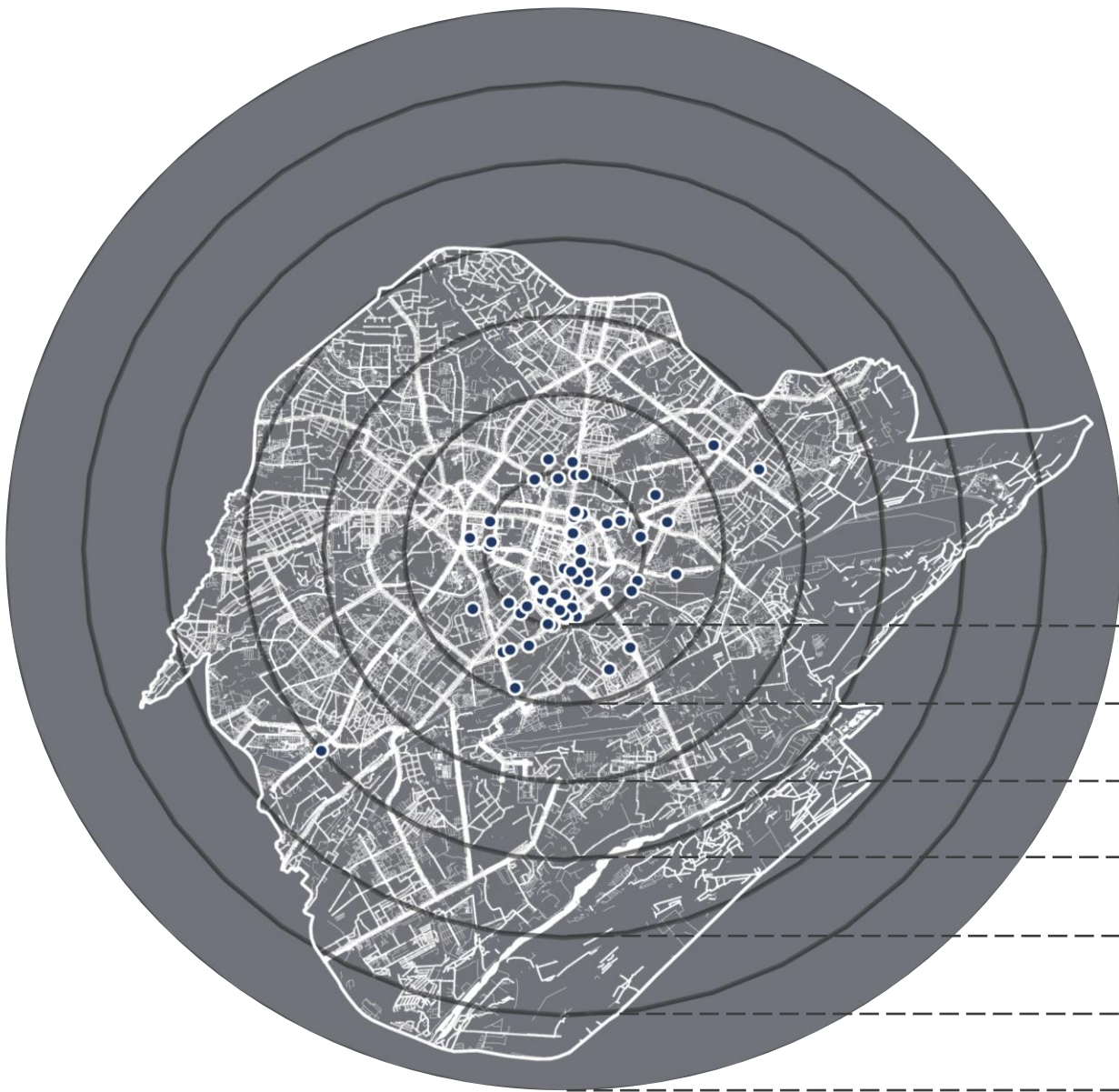
Чистая средняя ставка аренды в месяц В/В+

- В 2024 году рынок офисной недвижимости в Ташкенте продолжал оставаться стабильным, ситуация не сильно изменилась по сравнению с предыдущим годом. Одной из основных проблем остается недостаток качественных офисных площадей, что сохраняет ставки аренды в существующих объектах на высоком уровне
- Класс А:** Вакансия составила 14,1%. С учетом введения в эксплуатацию трех «банковских башен» (SQB, Asakabank, Aloqabank) на территории Ташкент-Сити вакансия возрастает до 36.6%. Общий показатель поглощения по Ташкенту оказался положительным и составил 119 тыс.м². Стоимость м² в месяц понизилась по сравнению с концом предыдущего года на 0,8%.
- Класс В:** Арендная ставка возросла на 2,1%. Положительное поглощение составило 132 тыс.м². Вакантность увеличилась на 3,1%, поскольку несколько объектов в данный момент реконструируются (БЦ, Poytaxt, Simurg).
- В городе ведется строительство объектов офисной недвижимости общей площадью 293,4 тыс.м². В связи с ограниченным количеством свободных земельных участков в городе, девелоперы стремятся максимально эффективно использовать имеющуюся территорию и возводят здания типа «mixed-use» – многофункциональные здания, совмещающие жилые, коммерческие и общественные пространства. За последние 2 года было введено 13 многофункциональных комплексов.

Объект	Дата ввода	GLA, м ²	Класс
Piramit		18 390	A
BOMI	4 кв. 2024 г.	37 651	A
Summit		30 696	A+
Infinity Tower 1		12 781	A
Infinity Tower 2	2025 г.	8 034	A
Daho	2025 г.	13 910	A
Centris Towers	2026 г.	33 770	A

* в таблице указаны наиболее крупные строящиеся объекты на рынке

КАР ТА ОФИСЫ

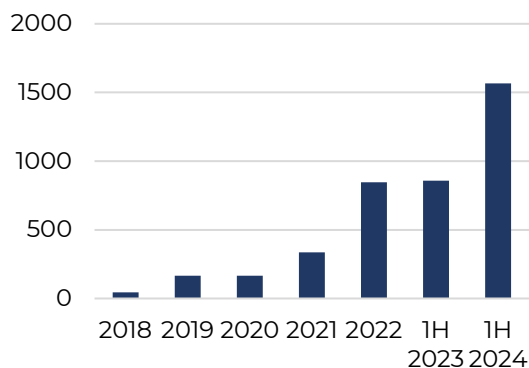


R 2,5 км	52 ед / 345 тыс.м ²
R 5 км	19 ед / 194 тыс.м ²
R 7,5 км	2 ед / 109 тыс.м ²
R 10 км	- ед / - м ²
R 12,5 км	1 ед / 29 тыс.м ²
R 15 км	- ед / - м ²
R 17,5 км	- ед / - м ²

COMMONWEALTH PARTNERSHIP [CMWP]

- В последние годы наблюдается рост популярности переговорных комнат. Изначально они появлялись только в бизнес-центрах класса В и в коттеджных офисах иностранных компаний. Однако с течением времени многие компании осознали преимущества таких помещений и стали рассматривать open-space пространства, в которых уже предусмотрены переговорные комнаты или же есть возможность арендовать их почасово.

Количество рабочих мест в гибких офисах (open space)



Спрос на коворкинги стабильно растет с 2021 года. На данный момент текущая вакансия в них практически нулевая, данная тенденция будет сохраняться до конца 2024 года. На рынке уже функционируют 13 объектов, и еще 2 готовятся к открытию.

- При выборе офисных помещений многие арендаторы отдают предпочтение бизнес-центрам, расположенным в радиусе до 5 км от центра.
- Рынок управляющих компаний довольно ограничен: лишь несколько компаний предлагают качественное обслуживание офисных помещений.

1H 2024	Вакансия, %	Арендная ставка
A/A+ класс	14,1%	\$32,3
B/B+ класс	6,5 %	\$23,9

Динамика стока офисной недвижимости, тыс.м²



Динамика стока офисной недвижимости с учетом BTS, тыс.м²



Динамика ставок в офисах класса А



COMMONWEALTH PARTNERSHIP [CMWP]

Параметры / Субрынок	CBD	NCBD	SCBD	TC	OD	Общее
Общая площадь (GLA), м ²	203 024	93 523	27 690	14 047	87 132	425 416
Класс А	65 177	0	11 385	7 000	0	83 562
Класс В	120 536	81 428	6 684	7 047	76 828	292 523
Общая вакансия	12,11%	15,5%	2,2%	B/S*	<1%	6,2%
Класс А	25,3%	-	70,3%	-	-	17,6%
Класс В	2,9%	17,8%	6,9%	21,3%	2,1%	3,4%
Строящиеся общее	34 270	23 804	37 040	68 347	37 181	293 378
Класс А	34 270	0	37 040	68 347	0	139 657
Класс В	0	23 804	0	0	37 181	60 985
Средняя чистая ставка (общая)	\$27,9	\$25,9	\$26	B/S*	\$22,2	\$23,1
Класс А	\$33,7	-	-	B/S*	-	\$33,3
Класс В	\$22,2	\$25,9	\$26	\$26,5	\$22,2	\$21,7

293 378 м²

Новое строительство, 2024
Прогноз

- В 2025 году темпы поглощения станут положительными, поскольку объем качественных площадей увеличится, что отразится на снижении арендных ставок.
- Наблюдается увеличение спроса на небольшие офисные площади среди IT-компаний, особенно это актуально для стартапов и компаний, работающих в гибридном формате. Компании ищут компактные офисы, которые обеспечивают комфортные условия для работы небольших команд, а также возможность для оперативного масштабирования. Мы ожидаем значительного увеличения гибких площадей в 2024 году.
- В долгосрочной перспективе необходимо увеличить инвестиции в строительство и модернизацию офисных зданий, чтобы удовлетворить спрос предприятий.

Центральная деловая часть Ташкента состоит из 4 субрынков:

NCBD – северная часть делового района
 CBD – центральная часть делового района
 SCBD – южная часть делового района
 TC – Tashkent City
 OD – другие районы

<https://cmwp.uz/iq/karta-subrynkov-taskenta>

РИТЕЙЛ

606 тыс.м²

Арендваемая площадь в торговых центрах
GLA (1H 2024 г.)

\$41/м²

Средняя маркетингуемая ставка в торговых центрах
в месяц (1H 2024 г.)

~13 тыс.м²

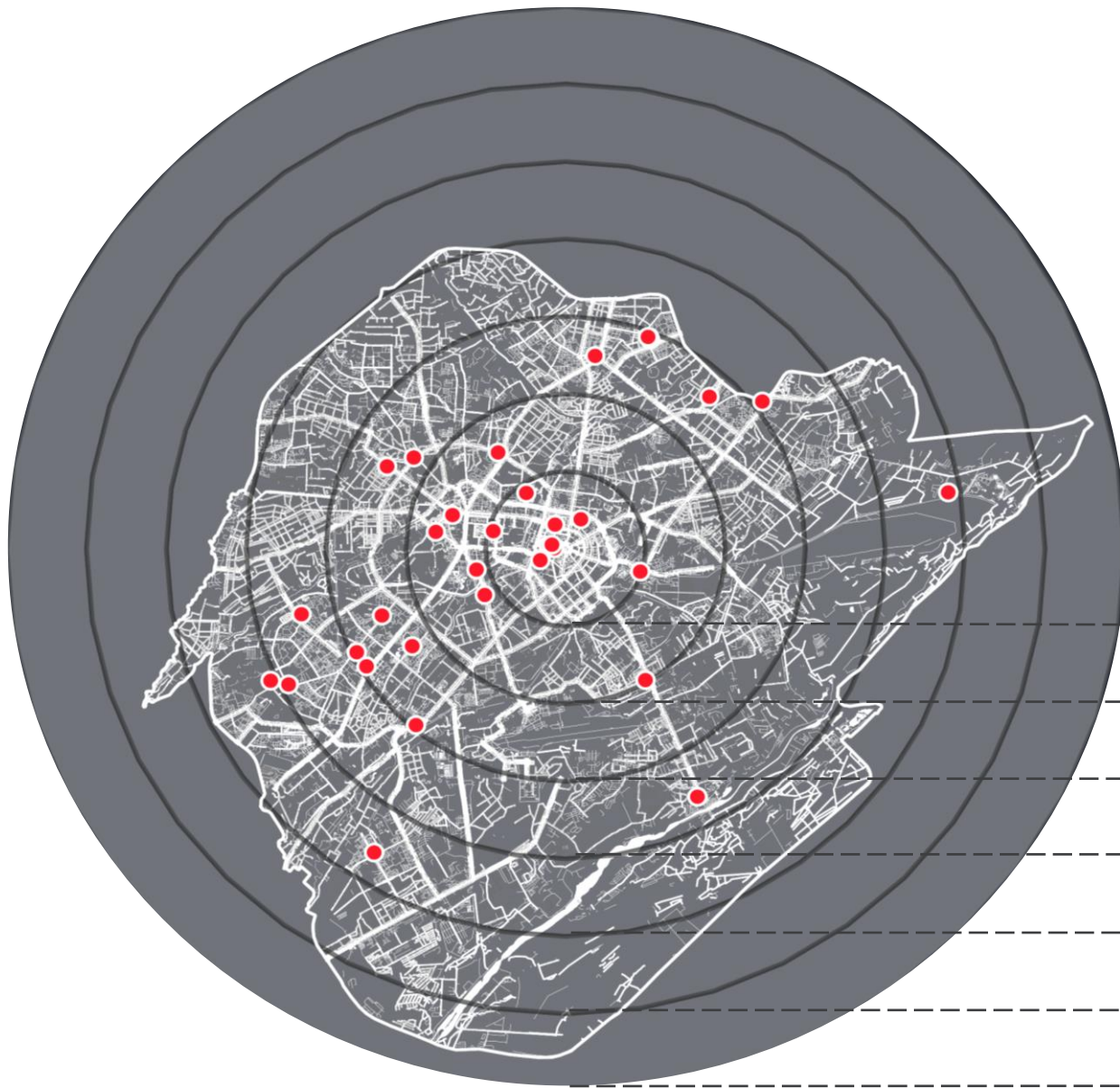
Завершение строительства GLA
(конец 2024 г.)

\$15 - \$70/м²

Диапазон маркетингуемых ставок аренды в торговых
центрах (100 м² на 1 этаже ТЦ), в месяц

- По итогам I полугодия 2024 г. в Ташкенте состоялось открытие первого суперрегионального торгово-развлекательного центра в Узбекистане Tashkent City Mall, общей площадью 200 тыс.м² (GBA), из которых арендопригодная площадь составляет 100 тыс.м² (GLA).
- Таким образом, объем текущего предложения составил около 606 тыс.м² (GLA), что на 46% больше значения аналогичного периода в прошлом году. Мы ожидаем, что совокупный объем стока торговых центров до конца 2024 г. увеличится еще на 13 тыс.м² и составит 619 тыс.м² (GLA).
- Наиболее крупными введенными объектами являются ТРЦ Tashkent City Mall, на который приходится почти половина объема нового ввода, ТРЦ Alfraganus » (77 тыс.м² GLA) и прошедший реконцепцию ТЦ Ташкент (14 тыс.м² GLA).
- Положительный тренд роста торговых площадей продолжится и в грядущем 2025 году, в котором ожидается открытие новых качественных торговых центров, таких, как: Infinity (18 тыс.м² GLA), Park In Mall (23,6 тыс.м² GLA), Piramit (28,5 тыс.м² GLA), High Town Plaza (50 тыс.м² GLA), что увеличит общий объем торговых центров совокупно на 120 тыс.м² GLA, которые составят почти 20% от текущих значений.
- Подавляющее количество новых торговых сетей и брендов, как объявивших о выходе в Узбекистан, так уже представленных на рынке работают по схеме франшизы, арендуя торговые качественные торговые площади преимущественно в наиболее качественных торговых центрах Ташкента. К таким брендам можно отнести: ZARA, BERSHKA, BIKKEMBERGS, GANT, MASSIMO DUTTI, O'STIN, NIKE, PULL&BEAR и другие.
- Средняя маркетингуемая ставка аренды торговых площадей (100 м² на 1 этаже) составляет \$41/м²/месяц и может различаться в зависимости от объекта, его качества и расположения как в самом городе, так и внутри здания.
- Согласно данным KPMG, доля e-commerce от объема рынка ритейла Узбекистана составляет не более 3% (на конец 2023 цифра была на отметке 2,2%). Эксперты прогнозируют увеличение объема рынка e-commerce в Узбекистане в 6-7 раз к концу 2027 года. При реализации прогнозов доля e-commerce от объема рынка ритейла Узбекистана составит от 9% до 11%

КАРТА РИТЕЙЛ

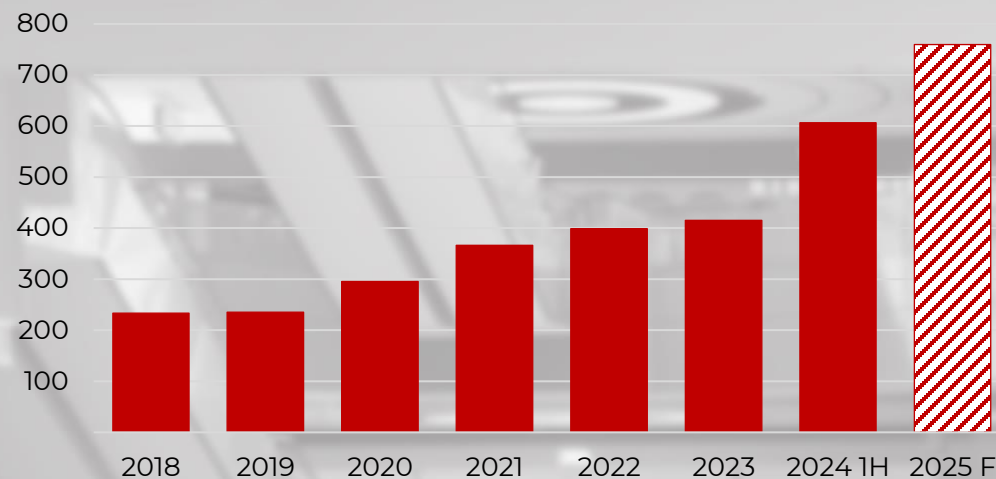


R 2,5 км	9 ед / 149 тыс.м ²
R 5 км	6 ед / 92 тыс.м ²
R 7,5 км	12 ед / 141 тыс.м ²
R 10 км	4 ед / 80 тыс.м ²
R 12,5 км	3 ед / 125 тыс.м ²
R 15 км	- ед / - м ²
R 17,5 км	- ед / - м ²

COMMONWEALTH PARTNERSHIP [CMWP]

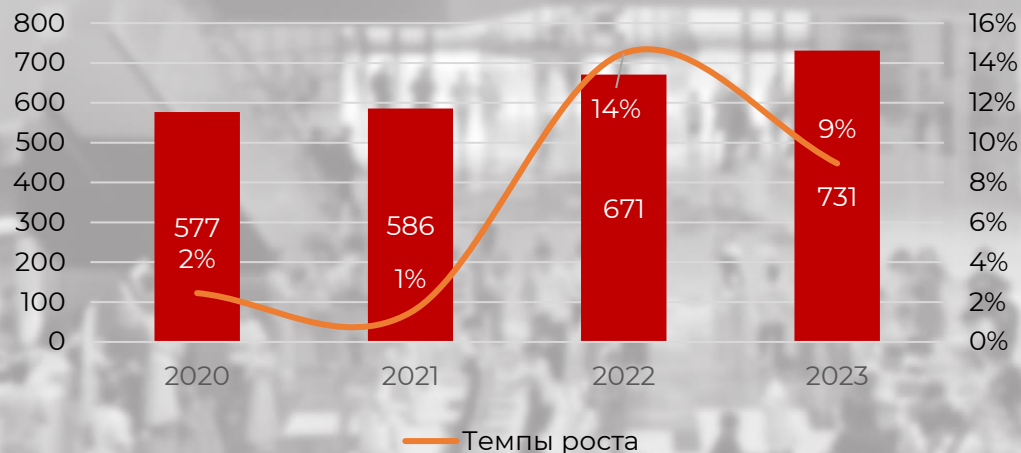
- В последние годы потребительский рынок Узбекистана привлекает внимание иностранных компаний, стремящихся расширить свое присутствие в Центрально-Азиатском регионе. Узбекистан, являясь самой многочисленной республикой Центральной Азии и демонстрирующий высокие темпы роста экономики, становится все более привлекательным для выхода на рынок зарубежных ритейлеров.
- Так, за 2023 – 2024 гг. о выходе на рынок Узбекистана объявили более 20 зарубежных ритейлеров. Среди знаковых открытий можно отметить таких игроков, как: ряд брендов испанского ритейлера Inditex (7 шт.), Bork, 12 Storeez, galmart, Papa John's, Costa Coffee, «Спортмастер», L'Etoile, Boggi, Crocs и др.
- Оборот розничной торговли на душу населения составил \$731, увеличившись на 9% по сравнению с прошлым годом. Розничный сектор в Узбекистане демонстрирует положительные тенденции роста, что указывает на повышение покупательской способности и постепенное смещение потребителя в сторону мест организованной торговли.
- Среди ключевых аспектов расширения количества игроков рынка торговой недвижимости можно отметить следующее: развитие локальной инфраструктуры, создание рабочих мест, улучшение логистических схем, расширение ассортимента новых и качественных товаров, повышение квалификации местных работников и улучшение бизнес-процессов.
- Выход зарубежных ритейлеров на узбекский рынок играет значительную роль в развитии местной экономики и улучшении потребительского опыта. Это также может существенно повлиять на сектор регионального туризма. Отсутствие крупных ритейлеров, таких как магазины группы Inditex, в регионах Узбекистана и соседних республиках (Таджикистан, Киргизстан) может стимулировать туристический поток в Ташкент для проведения досуга и шопинга.

Динамика объема торговых площадей Ташкента, тыс.м² (GLA)



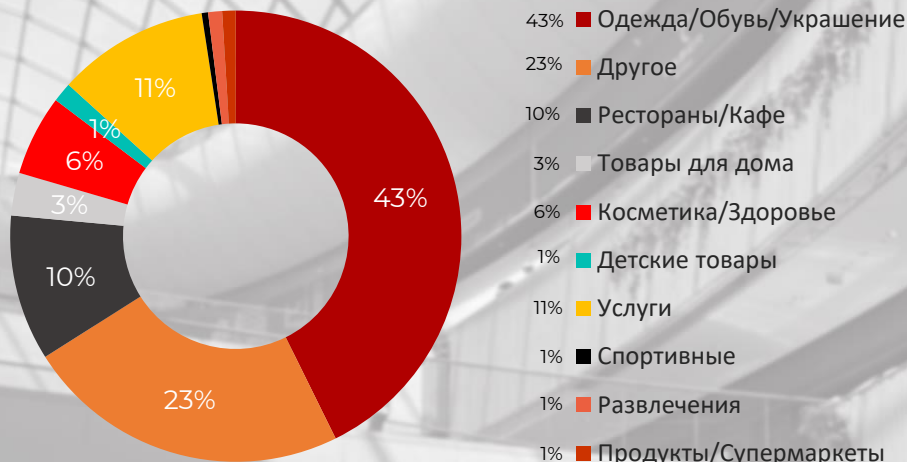
Источник: CMWP, 2024

Оборот розничной торговли на душу населения в Узбекистане, \$/год



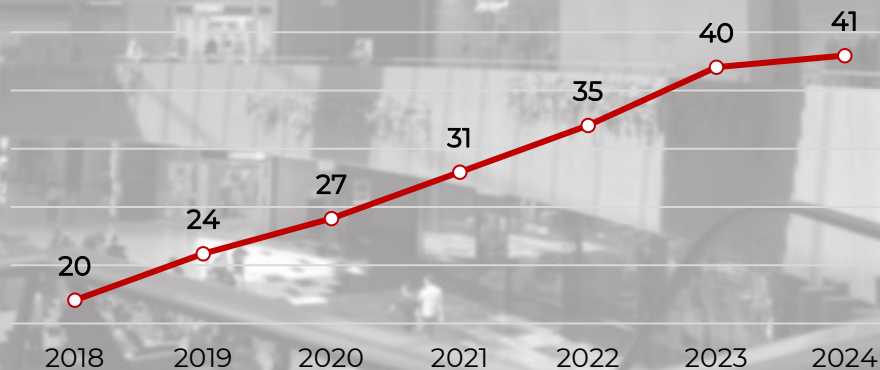
Источник: Uzstat, 2024

Представленность арендаторов по категориям, %



Источник: CMWP, 2024

Индикативная ставка в качественных торговых центрах, \$/м²/месяц



Источник: CMWP, 2023

- Согласно анализу данных о распределении арендаторов в торговых центрах Ташкента выявлено, что основную долю (43%) составляют магазины одежды и аксессуаров, что отражает акцент на розничной торговле в категории Fashion. Категория «Другое», включающая табачные магазины, банковские услуги и мелкие розничные точки, занимает 23%. Доля ресторанов и кафе в 10% подтверждает важность зон общественного питания для привлечения посетителей.
- Средняя ставка аренды в крупных торговых центрах Ташкента составляет около \$41 за квадратный метр в месяц для помещений площадью 100 м² на первом этаже торгового центра, но может варьироваться в зависимости от характеристик объекта, его качества и расположения как в городе, так и внутри здания.
- Как правило, арендная плата устанавливается по схеме All-in («все включено»), что означает включение в ставку аренды операционных, маркетинговых и иных расходов торгового центра, рассчитанных на 1 м² арендопригодной площади.
- Ввиду появления и выхода на рынок профессиональных и качественных торговых площадей (Tashkent City Mall) ожидается снижение общей посещаемости уже функционирующих торговых центров Ташкента, введенных в период 2010 – 2020 гг. Мы ожидаем тенденцию по увеличению количества реконцепций данных торговых комплексов.

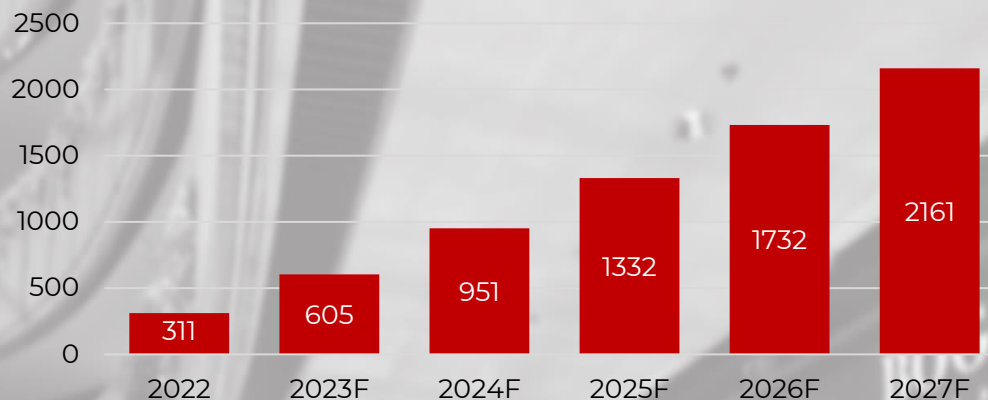
Объект	Выход на рынок	GLA, м ²
Tashkent City Mall	1 кв. 2024 г.	100 000
Alfraganus	2 кв. 2024 г.	77 000

Источник: CMWP, 2024

COMMONWEALTH PARTNERSHIP [CMWP]

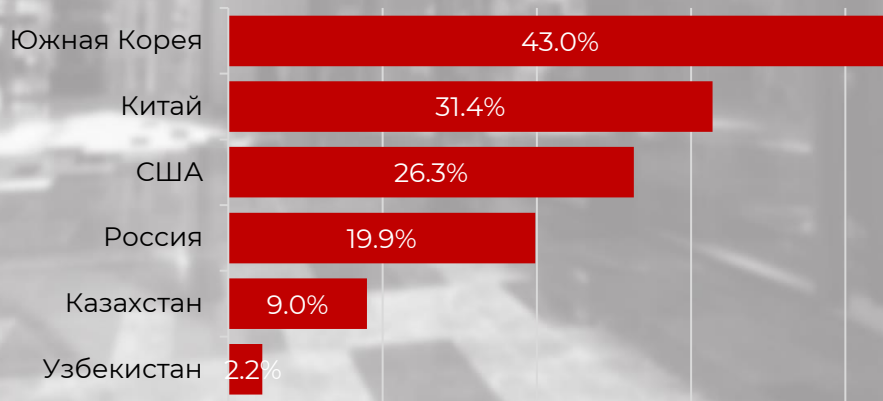
- По оценкам KPMG объём рынка ритейла в начале 2023 г. в Узбекистане составляет \$14 млрд и достигнет отметки в \$19,6 млрд к 2027 году. Прогнозируемый среднегодовой темп роста на период 2023-2027 годов составляет от 41,4% до 47,4%
- Наибольшую долю в общем объеме продаж занимает сегмент «Хобби и досуг» (23%), далее идет «Бытовая техника и электроника» (22,5%), «Мода» (18%), «Товары для дома» (11,7%), «DIY» (8,7%), «Продукты питания» (8%).
- Ключевыми факторами и драйверами роста рынка электронной коммерции являются: рост количества интернет пользователей, увеличение скорости, доступа к интернету и онлайн банкингу, поддержка правительства, направленная на развитие цифровой экономики.
- В 2023-2024 гг. электронная коммерция активно развивалась, что привело к росту числа пунктов выдачи заказов. Сейчас жители 165 населенных пунктов Узбекистана могут оформить заказ на платформе Uzum. Сеть расширяется через фирменные точки и партнеров, таких как UzPost.
- Рост рынка электронной торговли отражает переход покупателей в онлайн, чему способствуют развитие платформ, маркетплейсов, удобная доставка и системы рассрочки.
- Были анонсированы проекты строительства собственных логистических центров основными игроками рынка в регионах страны. Ускорение роста электронной коммерции и переход продаж с традиционных рынков на маркетплейсы, а также усиление конкуренции между основными игроками будут стимулировать развитие логистики.
- Однако стоит отметить и существующие барьеры в развитии электронной коммерции в Узбекистане:
 - Проблемы логистики и инфраструктуры. Недостаточная инфраструктура, особенно в отдаленных районах, приводит к задержкам поставок.
 - Потребительское поведение. На текущий момент многие потребители все еще предпочитают оплату наличными. рождает или не угрожает ритейлу
 - Ограниченная E-com. инфраструктура. Цифровая инфраструктура может быть менее развита в сравнении с аналогичными экономиками.

Динамика объема e-commerce рынка, млн \$, (high-end)



Источник: KPMG, 2023

Проникновение рынка электронной коммерции (% от розничной торговли)



Источник: KPMG, 2023

СКЛАДЫ

12

11

\$10 - \$12 / м² / мес.

Диапазон ставок в сухих крытых складах класса А

- Рынок логистики в Узбекистане активно развивается благодаря росту внешнеторгового оборота. В 2023 году объем внешней торговли составил \$62,6 млрд, из которых экспорт составил \$24,4 млрд, а импорт - \$38,1 млрд. Основные торговые партнеры Узбекистана включают Китай, Россию, Казахстан и Турцию, занимая доли в 21,9%, 15,8%, 7% и 5% соответственно.
- Узбекистан показывает самые высокие темпы роста в логистике среди стран Центральной Азии. В 2023 году международные грузовые перевозки достигли 59,2 млн тонн, показатель вырос на 10,4% в сравнении с предыдущим годом. При этом объем импортных грузов почти вдвое превышает экспорт: в страну ввезено 29,7 млн тонн грузов, тогда как вывезено 15,5 млн тонн, с приростом в 14,1% и 0,8% соответственно. Объем транзитных грузов через Узбекистан составил 13,9 млн тонн.
- За последний год средняя арендная ставка в сухих крытых складах классов В и С выросла с \$4,64 до \$6,67 за м² в месяц.

\$13 - \$18 / м² / мес.

Диапазон ставок в складах с регулируемым температурным режимом класса А

- В то же время предложения по аренде складов остаются ограниченными, и в основном строятся объекты по индивидуальному заказу (BTS – built-to-suit). Благодаря эффекту низкой базы и активному развитию рынка в ближайшие 5 лет ожидается значительный рост складских площадей.
- Компания Uzum, в свою очередь, планирует в 2024 году открыть крупнейший в стране логистический комплекс для электронной коммерции площадью 132 тыс.м². Это должно увеличить товарооборот на их платформе более, чем на 150% в течение года. В дальнейшем также планируется расширение количества подобных складов BTS.
- Кроме того, складской комплекс Balton Trading Asia, ведущего FMCG дистрибьютора Узбекистана, введен в эксплуатацию в 2024 году. Общая площадь комплекса составляет 20 тыс.м². Таким образом в 2024 году в Ташкенте введен в эксплуатацию первый складской логистический комплекс класса А, соответствующий высочайшим международным стандартам.

КАР ТА СКЛАДЫ



R 5 км	3 ед / 26 тыс.м ²
R 10 км	8 ед / 105 тыс.м ²
R 15 км	8 ед / 240 тыс.м ²
R 20 км	4 ед / 51 тыс.м ²

COMMONWEALTH PARTNERSHIP [CMWP]

- Строительство железнодорожных коридоров "Китай-Кыргызстан-Узбекистан" и "Китай-Казахстан-Узбекистан" существенно ускорит транзит и улучшит связь с европейскими рынками. Эти магистрали, которые будут перевозить до 15 млн тонн грузов в год, сократят время доставки на 7 дней. Они станут наиболее коротким путем между Китаем и Центральной Азией, а также, через Трансафганский коридор, откроется доступ к рынкам Южной Азии и Ближнего Востока.
- В середине 2023 года в рамках программы цифрового транспорта начались международные перевозки между Узбекистаном и Туркменистаном. Также в конце 2023 года Афганистан снял все ограничения на транзит и двусторонние перевозки для узбекистанских компаний через свою территорию.
- Dubai Port World, мировой портовый оператор, планирует открыть логистический центр в районе Янгихаёт.
- С открытием международного аэропорта в Навои, этот хаб стал главным центром воздушных грузоперевозок, предлагая полные логистические услуги для авиагрузов. Эмиратская компания Terminals Holding, специализирующаяся на управлении аэропортами, взяла на себя управление грузовым терминалом аэропорта Навои. Основные цели компании включают увеличение объема грузоперевозок и интеграцию аэропорта в сеть крупных грузовых хабов.
- Ташкент также активно развивает логистический сектор. С 2017 по 2023 года внешнеторговый оборот города в общей сложности вырос в 3 раза.

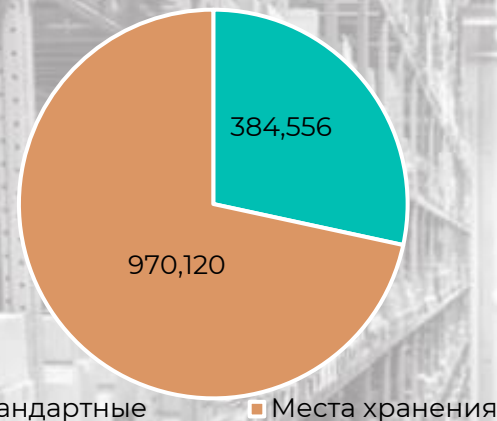
\$6,67/м²

Средняя маркейтируемая ставка в сухих складах, в месяц

\$2,84 - \$8/м²

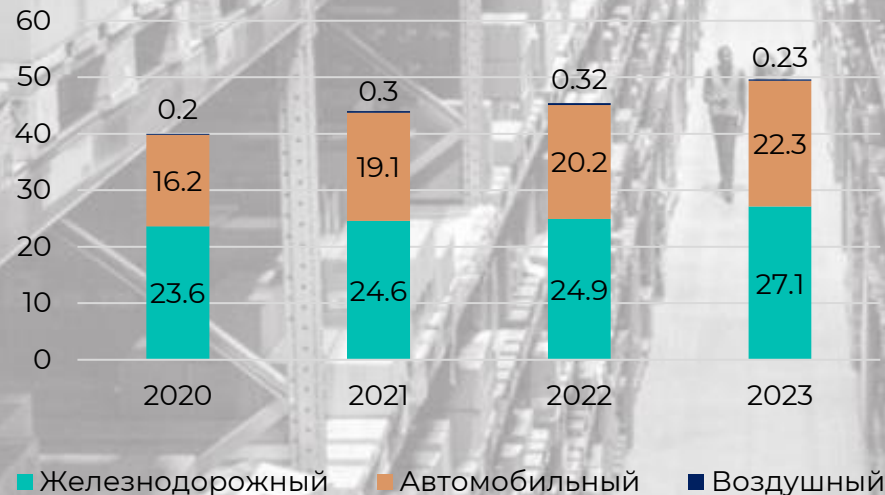
Диапазон ставок в сухих складах класса В/С, в месяц

Баланс площадей, м²



Источник: Uzstat, 2024

Грузооборот, млрд т-км



Источник: CMWP, 2023

ОТЕЛИ

6.6 млн чел.

Иностранные посетители
Узбекистана в 2023 г.

2 795

Номеров в отелях современного качества
Ташкента в 2024 г.

- По состоянию на середину 2024 года современный качественный гостиничный фонд в Ташкенте насчитывал порядка 2,8 тыс. единиц в 16 отелях (в основном, сетевых), что составляло менее четверти суммарного номерного фонда Ташкента (согласно данным Ассоциации Отельеров Узбекистана, по состоянию на конец 2022 г. - 12,6 тыс. номеров).
- Интерес гостиничных сетевых компаний к расширению своего присутствия в Узбекистане очень велик. Как результат, новые сетевые отели, заявленные к открытию в республике до конца 2028 г., могут пополнить номерной фонд страны на 3.565 единиц, из них 57% (2.035 номеров) запланированы к открытию в Ташкенте.
- Подобное существенное увеличение качественного гостиничного предложения Ташкента за довольно короткий период времени (2024-2028 гг.) - в отсутствие сопоставимых по темпам объемов прироста турпотока (внутреннего и въездного) может нарушить устойчивый характер работы рынка, оказав давление на темпы роста тарифов на размещение и уровень загрузки действующих гостиниц.

Объект	Год ввода	Количество номеров
Swissotel Tashkent	2024 г.	173
Ibis Styles Tashkent Airport	2024 г.	100
TRYP by Wyndham Tashkent	2024 г.	129
Aloft Tashkent	2025 г.	199
Radisson RED	2025 г.	102
Radisson Collection Tashkent	2026 г.	164
Ritz-Carlton Tashkent	2026 г.	140
Radisson Blu RIETER Towers	2027 г.	196
Humo Hotel Tashkent, Curio Collection by Hilton	2027 г.	116
Vignette Collection	2027 г.	74
Novotel Tashkent Centre	-	220
Park Inn by Radisson Tashkent City Hotel & Apartments	-	250

COMMONWEALTH PARTNERSHIP [CMWP]

- По официальным данным, за 1 полугодие 2024 г. количество иностранных посетителей Узбекистана составило 3,5 млн человек, что превышает объемы пересечений иностранцами границы за тот же период в "доковидном" 2019 году (~3 млн человек).
- Хотя объемы въездного туризма в Узбекистан показывают восходящий тренд, следует помнить, что большая доля зарубежных посетителей (порядка 90%) традиционно прибывает всего из 4 стран СНГ – Казахстана, Таджикистана, Киргизии и России. При этом, по данным погранслужбы республики, значительную часть въезжающих из трех пограничных стран ЦА составляют люди, которые навещают родственников или же прибывают с целями работы - т.е. туристами не являются, и на работу гостиничного сектора экономики Узбекистана существенного влияния не оказывают.
- Что касается граждан стран т.н. "дальнего зарубежья", то их объемы (и доля в составе въездного турпотока) также растут, хотя и более плавными темпами. Так, если в 2019 году количество таких посетителей было 466 тыс. (7% от общего количества), то в 2023 году оно возросло до 656 тыс. (10% от общего количества).
- В связи с изменением потребительских предпочтений рынок Узбекистана начинает меняться под новые запросы. Одной из последних тенденций является появление в стране первых глэмпингов. Глэмпинг представляет собой вид средства размещения, которое сочетает в себе комфорт гостиницы с возможностью оставаться на природе. Гости размещаются в полностью оборудованных палатках или домиках с проведенным электричеством, водоснабжением и удобной мебелью.

55%

5* гостиниц в предложении современного стандарта

35%

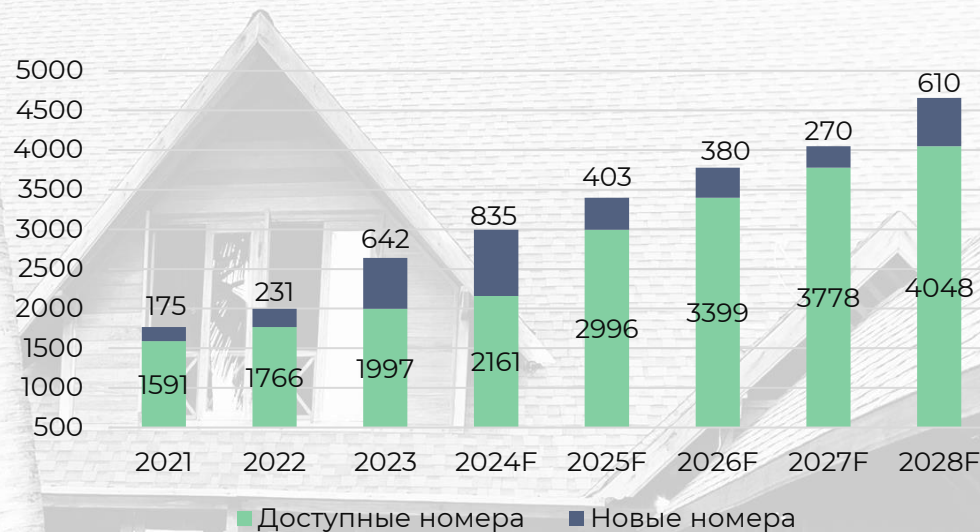
4* гостиниц в предложении современного стандарта

10%

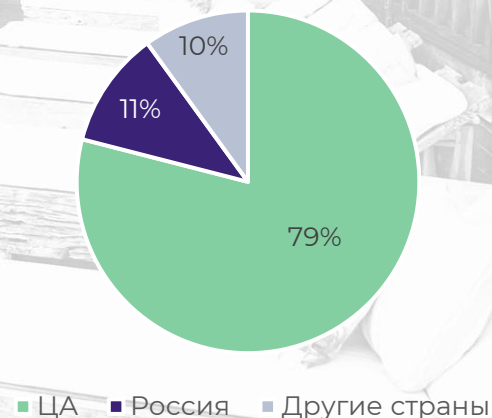
3* гостиниц в предложении современного стандарта

IQ Knowledge Base / Tashkent 1H 2024 / CMWP

Номерной фонд современного качества Ташкента, ед.



Структура въездного туризма в Узбекистане в 2023 г.





АЛЕКСЕЙ ЛЕТУНОВСКИЙ

Руководитель
аналитической группы
CMWP Uzbekistan



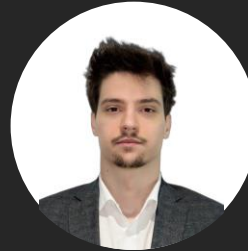
ГУЛИ КАРАБАЕВА

Аналитик



МАРИНА УСЕНКО

Партнер,
Департамент
гостиничного бизнеса и
туризма CMWP



МУРАТ АКИМОВ

Аналитик



АМАЛЬ ХАИТОВ

Консультант



АБДУРАХИМ ЭРКИНОВ

Аналитик

ЕСЛИ У ВАС ВОЗНИКНУТ ВОПРОСЫ ПО ОТЧЕТУ,
МЫ БУДЕМ РАДЫ НА НИХ ОТВЕТИТЬ И ПРЕДОСТАВИТЬ ВСЮ НЕОБХОДИМУЮ ИНФОРМАЦИЮ:

ALEXEY.LETUNOVSKIY@CMWP.UZ
+998 94 777 0168 T.ME/LETUNOVSKIY_AV

Информация, содержащаяся в данном отчете, предоставляется исключительно в информационных целях и не может быть использована какой-либо из сторон без предварительной независимой проверки. Классификации отдельных зданий регулярно пересматриваются и подлежат изменению.

Использование полностью или частично информации из данного отчета допускается только с письменного согласия ООО "CWP ADVISORS". Информация, содержащаяся в данной публикации, может быть процитирована только после получения соответствующего согласия.



РУКОВОДСТВО



СЕРГЕЙ РЯБОКОБЫЛКО

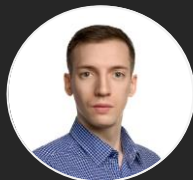
Управляющий партнер
группы компаний CMWP
Sergey.Riabokobylko@cmwp.group



ДЕНИС СОКОЛОВ

Генеральный директор
CMWP Uzbekistan
Denis.Sokolov@cmwp.uz
+998 94 022 03 77

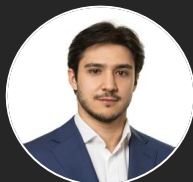
АНАЛИТИКА



АЛЕКСЕЙ ЛЕТУНОВСКИЙ

Руководитель аналитической
группы CMWP Uzbekistan

Alexey.Letunovskiy@cmwp.uz
+998 94 777 0168
t.me/letunovskiy_AV



АМАЛЬ ХАИТОВ

Консультант

CMWP Uzbekistan

Amal.Khaitov@cmwp.uz
+998 90 399 3525
t.me/amal_khaitov



ГУЛИ КАРАБАЕВА

Аналитик

CMWP Uzbekistan

Guli.Karabaeva@cmwp.uz
+998 90 128 8510

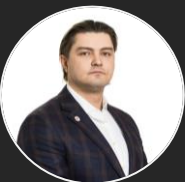
СТРОИТЕЛЬСТВО



АНДРЕЙ ШМЕЛЬКОВ

Директор проектов, управление
строительными проектами
CMWP Uzbekistan

Andrey.Shmelkov@cmwp.uz
+998 94 090 88 04



ПАВЕЛ ГАБДУЛЛИН

Старший руководитель проектов,
управление строительными проектами

CMWP Uzbekistan

Pavel.Gabdullin@cmwp.uz
+998 94 056 52 56

БРОКЕРИДЖ



СЕРГЕЙ ФИЛЬ

Руководитель департамента
аренды и приобретения
CMWP Uzbekistan

Sergey.Fil@cmwp.uz
+998 99 630 83 68



ОЛЕГ ЛЯПУСТИН

Консультант

CMWP Uzbekistan

Oleg.Liapustin@cmwp.uz
+998 90 914 56 32



НАСИМА АХМАТОВА

Консультант

CMWP Uzbekistan

Nasima.Akhmatova@cmwp.uz
+998 94 777 06 52