



KNOWLEDGE BASE

2024-2025 Tashkent

iQ Knowledge Base



ОСНОВНЫЕ ИНГРЕДИЕНТЫ

Глоссарий	4
Макроэкономика	5
Офисная недвижимость	8
Торговая недвижимость	12
Складская недвижимость	16

СЛОВО БРЕНД-ШЕФА


Традиционным достоянием и национальным блюдом Узбекистана является плов. Несмотря на разнообразие видов плова в зависимости от региона, в любом из них обязательно присутствуют ингредиенты, без которых это сытное и ароматное блюдо невозможно приготовить.

«При чем тут плов?» Ваш законный вопрос, читатель и пользователь аналитическими данными.

Наша команда аналитиков, профессионально работая «на кухне» узбекистанского рынка недвижимости, в этот раз решила прибегнуть к метафорам, близким и понятным каждому, кто хотя бы раз в жизни ел или готовил плов.

Именно поэтому этот обзор рынка недвижимости мы построили, используя гастрономические и кулинарные метафоры. Пусть они вас не смущают, а помогают смотреть на мир недвижимости глазами нашей креативной аналитической команды.

Приятного аппетита!

С уважением, 



Алексей Летуновский
Глава проектного консалтинга
и управления данными

КОМАНДА СУ-ШЕФОВ



Денис Соколов
Генеральный директор



Анна Олевская
Директор по
маркетингу и развитию
бизнеса



Амаль Хаитов
Консультант



Гули Карабаева
Аналитик



Мурат Акимов
Аналитик



Абдурахим Эркинов
Аналитик

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.

МАКРОЭКОНОМИКА

↑ 6,5%
Рост ВВП

↓ 13,5%
Ключевая ставка

↓ 9,8%
Инфляция

↑ 73%
Рост объема прямых
иностраннх инвестиций

Экономика для аналитиков недвижимости — это инструмент оценки макро- и микроэкономических факторов, влияющих на спрос, предложение, цены и инвестиционную привлекательность рынка.

Иными словами – экономика – это основа любого аналитического исследования, как рис – основа для плова.

- Экономика Узбекистана переживает фазу активного роста и трансформации, характеризующуюся значительными инвестициями в инфраструктуру, модернизацией и реализацией реформ, направленных на стимулирование частного сектора. По данным Госкомстата, в 2024 году ВВП Узбекистана в текущих ценах составил 1,45 квдрлн сумов (\$115 млрд) и вырос в реальном выражении на 6,5% по сравнению с 2023 годом, что было поддержано увеличением инвестиций и ростом потребления. ВВП на душу населения в текущих ценах составил 38,75 млн сумов (\$3064 в эквиваленте), увеличившись на 30,9% по сравнению с прошлым годом.
- Основной вклад в экономический рост внесли промышленность (+6,8 %, 1,7 п.п.) и сфера услуг (+7,7 %, 3,3 п.п.), которые совместно добавили 5 п.п. к приросту ВВП. Существенную роль также сыграли строительство (+8,8 %, 0,6 п.п.), чистые налоги на продукты (+6,0 %, 0,3 п.п.) и сельское хозяйство (+3,0 %, 0,6 п.п.).
- Годовая инфляция составила 9,8%. Продовольственные товары подорожали на 2,4 %, увеличив инфляцию на 1,1 п.п., непродовольственные товары – на 7,7 % (вклад –2,5 п.п.), а услуги – на 26,7 % (6,2 п.п.). Основной вклад в рост сводного ИПЦ внесли изменения цен на жилищные услуги, топливо и коммунальные услуги (4,57 п.п., или 45 % от общего объема). Существенное влияние также оказали рост цен на продукты питания и безалкогольные напитки (0,82 п.п.), здравоохранение (20,7 %), образование (14,0 %), транспорт, рестораны и гостиницы, а также алкоголь и табак, что в сумме добавило 3,59 п.п. к ИПЦ.
- Объем освоенных инвестиций в основной капитал Узбекистана за 2024 год достиг 493,7 трлн сумов (\$40,3 млрд), что на 27,6 % больше, чем в 2023 году. Из них 30,5% пришлось на прямые иностранные инвестиции, значительная часть была направлена в обрабатывающую промышленность (35,7 %) и в электро- и газоснабжение (19,5 %).
- Внешнеторговый оборот за январь-декабрь 2024 года увеличился на 3,8% и составил \$65,93 млрд. Экспорт составил \$26,95 млрд (+8,4%), а импорт — \$38,99 млрд (+0,8%).
- Наибольшую долю в экспорте занимают товары (73,3 %), среди которых: немонетарное золото (27,8 %), промышленные товары (15,6 %) и пищевые продукты и живые животные (8,1 %).
- В импорте основная доля приходится на машины и транспортное оборудование (34,6 %), промышленные товары (15,5 %), а также химические вещества и аналогичную продукцию (12,0 %).
- В 2024 году выполнено строительных работ на 233 832,9 млрд сум (\$19,98 млрд), что на 8,8% больше по сравнению с 2023 годом.

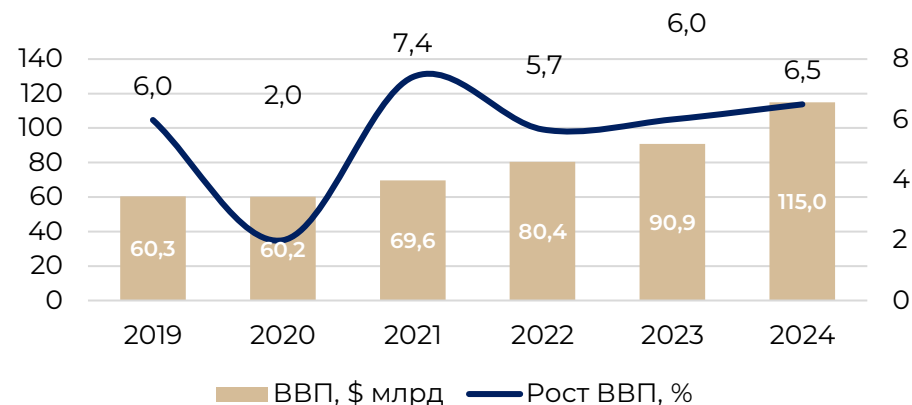
COMMONWEALTH PARTNERSHIP [CMWP]

- На сегодняшний день Республика Узбекистан поддерживает торговые отношения с 195 странами мира. Наибольшая доля внешнеторгового оборота приходится на следующие страны: Китай (19,0%), Россия (18,0%), Казахстан (6,5%), Турция (4,4%) и Республика Корея (3,0%).
- В 2024 году средний курс доллара составил 12 654 сума, что немного превысило прогнозируемый уровень в 12 640 сумов. За год национальная валюта обесценилась на 4,71%, что оказалось ниже темпов девальвации 2023 года (9,92%), но выше показателя 2022 года (3,58%).
- Согласно данным Центрального банка, на 1 января 2025 года международные резервы Узбекистана достигли \$41,18 млрд, увеличившись на \$6,6 млрд (19,1%) по сравнению с предыдущим годом. Основную часть резервов составляет золото, стоимость которого достигла \$32,03 млрд при неизменном объеме в 12,3 млн тройских унций (382,57 тонн).
- В июле 2024 года Центральный банк Узбекистана уменьшил ключевую ставку на 50 базисных пунктов, установив её на уровне 13,5% на фоне замедления инфляции, что стало первым снижением с марта 2023 года.

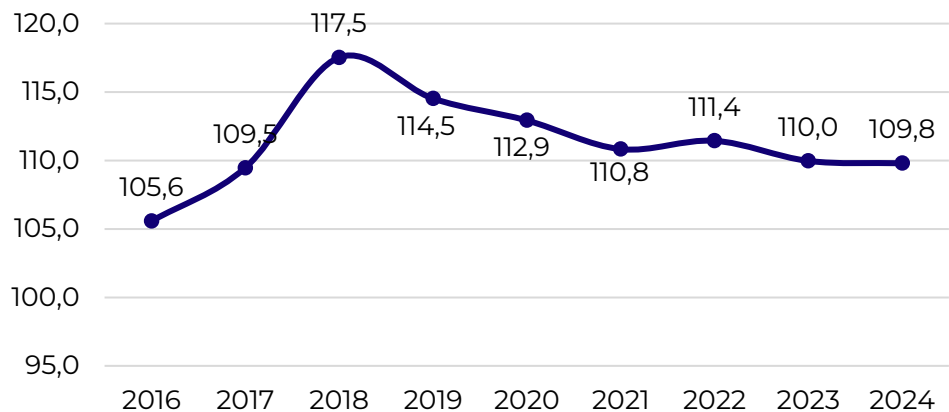
ПРОГНОЗ

- По прогнозам Всемирного банка, в 2025 году рост ВВП составит 5,8%, что позволит стране войти в тройку самых быстрорастущих экономик Европы и Центральной Азии. Уровень инфляции составит 9,1%, с ожидаемым снижением до целевого показателя в 5% к 2027 году.
- Согласно расчетам Минэкономфина Узбекистана, в 2025 году среднегодовой курс доллара США к суму прогнозируется на уровне 13 250 сумов. Ожидается, что объем ВВП страны достигнет 1,63 квадриллиона сумов, что эквивалентно \$123 млрд.
- По оценкам правительства Узбекистана, в 2025 году доля инвестиций в ВВП превысит 33%, что связано с активной реализацией крупных инфраструктурных проектов и ростом притока прямых иностранных инвестиций. Также прогнозируется увеличение экспорта почти на 19%, обусловленное расширением производственных мощностей и диверсификацией экспортной продукции.

Валовый внутренний продукт (ВВП)



Индекс потребительских цен, %



Источник: Государственный комитет по статистике Узбекистана, 2024

Офисы – самый динамичный сегмент коммерческой недвижимости. Трансформация в офисном сегменте задает ритм изменениям в городе и усиливает колорит и энергию городу.

В нашем анализе рынка недвижимости офисы как специи в плове, которые придают плову неповторимый аромат.

520 тыс. м²
Общая арендуемая площадь

\$34,3/м²
Чистая средняя ставка аренды в месяц А/А+

23,8%
Вакансия

\$24/кв.м
Чистая средняя ставка аренды в месяц В/В+

В 2024 году на рынке офисной недвижимости Ташкента наблюдался активный ввод новых объектов. Арендодатели сохраняют стратегию минимальных вложений в отделку помещений, что сдерживает скорость заполнения офисов и усиливает интерес к гибким офисным пространствам. Арендаторы, в свою очередь, заинтересованы в готовых к переезду помещениях и быстрее принимают решение при подборе площадей с отделкой.

Класс А

- Сегмент офисной недвижимости класса А демонстрирует стабильную активность. Общий объем предложения на рынке на данный момент составляет 128 тыс. кв.м без учета объектов, используемых собственниками зданий под свои нужды и не выставяемые на рынок аренды, так называемых, объектов Built-To-Suit [BTS]. Общий объем рынка в офисном сегменте класса А составляет 262 тыс. кв.м, включая объекты BTS. Несмотря на увеличение предложения сохраняется нехватка качественных площадей с готовой отделкой.
- Спрос на премиальные офисы сохраняется, в частности, со стороны международных арендаторов.
- Основная причина мощного роста вакансии в классе А – ввод большого объема новых площадей. Важно принять во внимание, что в расчет уровня вакансии класса А включены не только уже функционирующие бизнес-центры, но и объекты, которые еще не введены в эксплуатацию, но их собственники готовы анонсировать условия аренды и заключать договора аренды, начиная с декабря уходящего 2024 года.

- Уровень вакансии в классе достиг 58,2% на конец 2024 года, что соответствует 74,7 тыс. кв.м, это на 40,6 процентных пунктов больше по сравнению с прошлым годом, когда показатель составлял 17,6% или 15,1 тыс.кв.м.
- Арендные ставки по итогам 2024 года демонстрируют умеренный рост в сегменте класса А. Средняя маркируемая ставка без учета НДС и эксплуатации составила \$34,3 за кв.м в месяц, увеличившись на 3,6% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (\$33,1/кв.м). Ожидается небольшое снижение ставок аренды в следующем году в связи с ростом конкуренции между собственниками.

Класс В

- В классе В, традиционно являющемся самым востребованным сегментом, наблюдается стабильный спрос, поддерживаемый активностью банковского, IT, FMCG и телекоммуникационного секторов. Объем предложения с учетом BTS составляет 392 тыс. кв.м, без учета BTS – 344,7 тыс. кв.м.

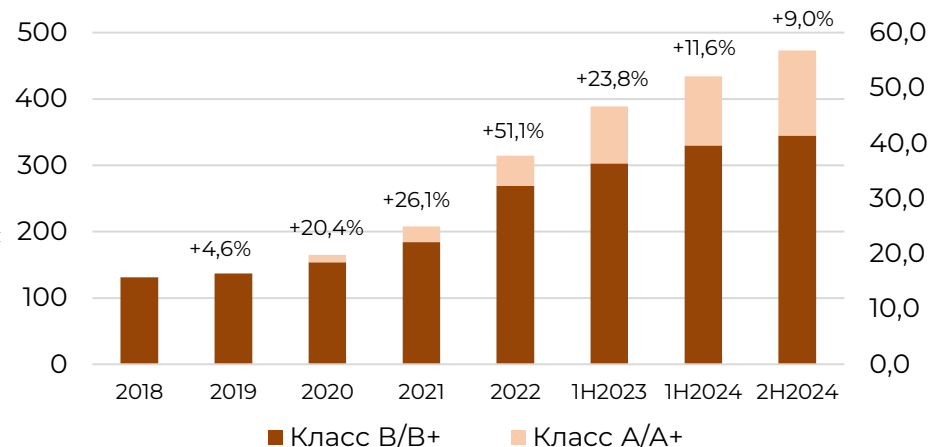
COMMONWEALTH PARTNERSHIP [CMWP]

- Средняя маркетируемая ставка в классе В без учета НДС и эксплуатации составляет \$24 за кв.м в месяц, что на 10,1% выше показателя предыдущего периода (\$21,8/ кв.м).
- Вакантность в классе В увеличилась на 9,3 процентных пункта по сравнению с прошлым годом (3,5%) и на текущий момент составляет 12,7%, что равно 43,8 тыс. кв.м.
- Существенный рост уровня вакансии в начале этого года был обусловлен пересмотром экспертами CMWP критериев классификации ряда объектов (ряд объектов, ранее попадавшие в категории класса А, был пересмотрен и идентифицирован как класс В).
- Стремление собственников минимизировать риски и обеспечить быструю окупаемость вложений объясняет наблюдающийся тренд на строительство небольших офисных зданий высотой 5-6 этажей с современной внешней отделкой. Компактный формат таких зданий позволяет сократить сроки строительства и быстрее вывести объект на рынок, удовлетворяя спрос арендаторов.

Прогноз

- В 2025 году рынок продолжит адаптироваться к изменившимся условиям, демонстрируя признаки коррекции после бурного роста предыдущих лет. Ожидается ввод 137,3 тыс. кв.м офисных площадей (GLA). Основной спрос будет сосредоточен на премиальных объектах с готовой отделкой.
- Усиление конкуренции среди собственников может привести к пересмотру арендных ставок и условий с целью привлечения долгосрочных арендаторов. В случае, если собственник заинтересован в ускорении процесса заключения сделки, он может установить ставку дисконтирования в диапазоне 10–15% от маркетируемой ставки.
- Прогнозируется дальнейший рост популярности гибких офисов, сопровождаемый увеличением количества объектов на рынке. Этот формат останется особенно востребованным среди технологических компаний и e-commerce.

Динамика стока офисной недвижимости, тыс.кв.м



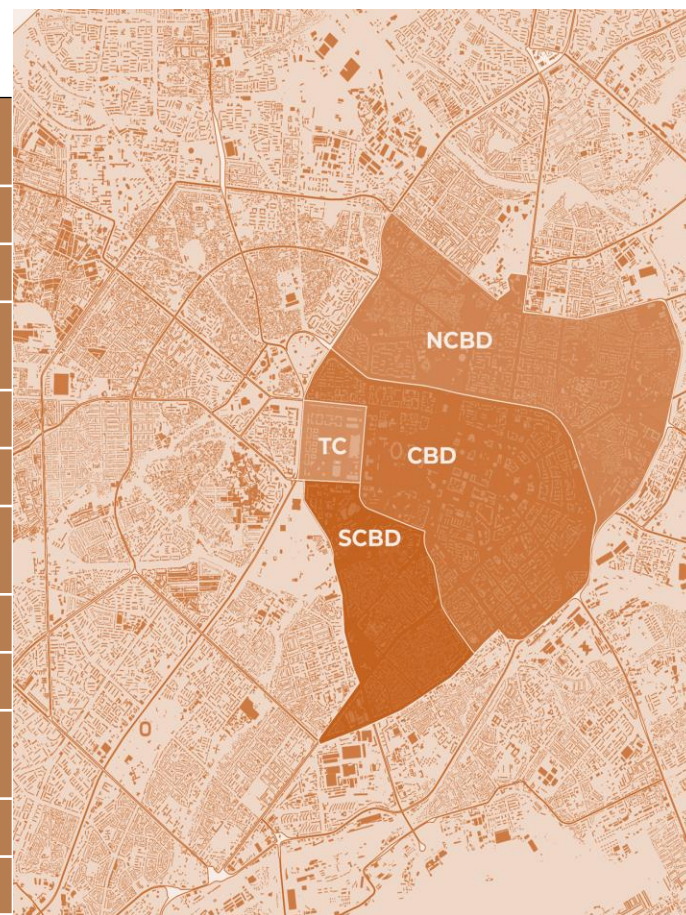
Динамика ставок в офисах класса А, \$/кв.м/месяц



Источник: CMWP, 2024

COMMONWEALTH PARTNERSHIP [CMWP]

Субрынки	CBD	NCBD	SCBD	TC	OD	ОБЩИЕ ЗНАЧЕНИЯ
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*	-	\$34,3
Класс В	\$22,2	\$25,9	\$26	\$26,5	\$22,2	\$24



137 328 кв.м

Новое строительство, 2025

2024	Вакансия, %	Арендная ставка
A/A+ класс	58,2%	\$34,3
B/B+ класс	12,7 %	\$24

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>

Торговля – индикатор насыщенности рынка.

Как сочное, ароматное мясо в плове утоляет и одновременно возбуждает наш аппетит, так ритейл отражает потребительский аппетит и его удовлетворение.

478,5 тыс.м²

Арендуемая площадь в форматных торговых центрах, GLA (4Q 2024 г.)

~\$40/м²

Средняя ставка в крупных торговых центрах Ташкента в месяц (4Q 2024 г.)

89 тыс.м²

Заявленный ввод новых площадей GLA в 2025 г.

\$15-70/м²

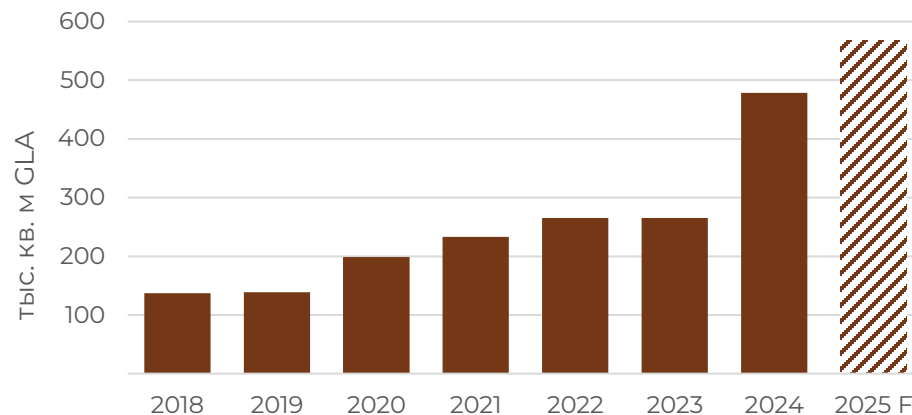
Диапазон маркетируемых ставок аренды в торговых центрах (100 кв.м на 1 этаже ТЦ)/мес

- По нашим оценкам, объём текущего предложения форматных торговых площадей в Ташкенте в 2024 г. составил около 478,5 тыс. кв.м (GLA), что на 73% больше значения аналогичного периода за 2023 год (276,5 тыс. кв.м GLA).
 - Самым заметным и знаковым событием для рынка торговой недвижимости стало открытие первого суперрегионального торгово-развлекательного центра в Узбекистане – Tashkent City Mall, общей площадью 200 тыс. кв.м (GVA), из которых арендопригодная площадь составляет 100 тыс. кв.м (GLA). Другим крупным торговым объектом, открытым в 2025 г. является ТЦ Alfraganus (77 тыс. кв.м GLA).
 - В 2025 г. ожидается ввод таких торговых центров, как ТЦ Piramit (28,5 тыс. кв.м GLA), ТЦ Park In Mall (24,7 тыс. кв. м GLA) и High Town Mall (36 тыс. кв. м GLA), которые находятся в высокой стадии готовности, совокупный объём которых составляет 89,2 тыс. кв. м (GLA).
 - Среди компаний, которые недавно дебютировали на рынке Узбекистана, можно выделить такие бренды, как Porsche, Yandex Market и Лавка, Inditex, Galmart, Papa Johns, Pizza Hut, Dominos Pizza, Bork, Zeekr и другие. Большинство их первых торговых точек этих брендов размещены в престижных локациях, включая территорию Tashkent City и торговый центр Tashkent City Mall.
 - Динамика средней ставки почти не изменялась в течение 2024 года. Средняя ставка аренды торговых площадей (100 кв.м на 1 этаже) составляет около \$40/кв.м/месяц и может различаться в зависимости от объекта, его качества и расположения как в самом городе, так и внутри здания. А примерный диапазон запрашиваемых ставок аренды в торговых центрах не изменился и составил \$15 - \$70/кв.м в месяц.
- Согласно данным UFA (Uzbekistan Franchising Association), на рынке Узбекистана на данный момент работают 460 франшизных брендов и 18 400 франшизных точек, что составляет в общей сложности 0.2% от ВВП страны.
 - В 2024 году на рынке Узбекистана начали свою деятельность и активно развиваются такие ресторанные холдинги и сети, как:
 - Novikov Group: заведений в мире – более 200, в Ташкенте – 6;
 - Sun Group/Bulldozer Group: заведений в мире – более 80, в Ташкенте – около 10;
 - Papa Johns: заведений в мире – более 5 000, в Ташкенте – 15;
 - Dominos Pizza: заведений в мире – более 18 000, в Ташкенте – 6;
 - Costa Coffee: заведений в мире – больше 4 000, в Ташкенте – 3;
 - KFC: заведений в мире – больше 30 000, в Ташкенте – 28.

COMMONWEALTH PARTNERSHIP [CMWP]

- Среди ключевых факторов увеличения количества объема площадей торговой недвижимости в Ташкенте в будущие годы может стать реконцепция и реконструкция базаров (например «Аския», «Юнусабадский рынок»), создание гастрономических и торговых кластеров и их имплементация в форматы торговли как Экобазары или фрешмаркеты. В Ташкенте этот формат появился относительно недавно и сочетает черты традиционного рынка с современными элементами супермаркета. Главное отличие формата в том, что он предлагает продукцию напрямую от фермеров и сельхозпроизводителей, тогда как супермаркеты получают товары через дистрибьюторов или под своей торговой маркой (СТМ).
- Оборот розничной торговли на душу населения в Ташкенте за янв.-окт. составил 27 902 тыс. сум или \$2 171 (по курсу на окт. 2024 г). Объем сектора розничной торговли в Ташкенте демонстрирует рост, так его показатель за янв.-ноя. 2024 г. составил 85 628 млрд сум, что больше на 10,8% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.
- В торговых центрах Ташкента около 2/3 арендаторов в форматных торговых центрах составляют ритейлеры, страна происхождения которых является Узбекистан. Они представляют как отечественные, так и международные бренды и могут работать в формате multi-brand store, где продажа товаров осуществляется на основе дистрибуции. Международные ритейлеры (ZARA, Calvin Klein, Massimo Dutti, LACOSTE, OYSHO и другие) чаще работают на правах официальной франшизы, представляя международные бренды в формате mono-brand store.
- Второй страной по представленности является Турция (11,9%), следом идут США (6,3%), Казахстан (3,7%) и Россия (3,3%), на другие страны приходится около 13% магазинов в количественном выражении. В анализе не учитывался Tashkent City Mall.

Динамика объема площадей в форматных торговых центрах Ташкента, тыс. кв.м



Оборот розничной торговли на душу населения в Ташкенте, тыс. сум



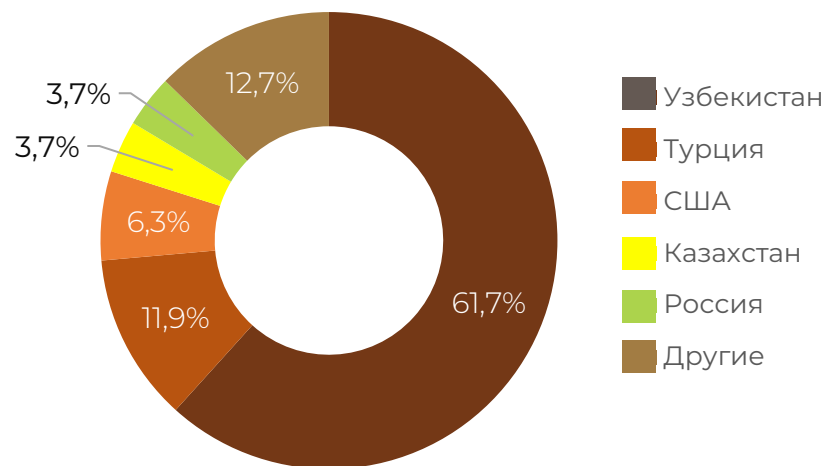
Источник: Государственный комитет по статистике Узбекистана, 2024

- Отличие дистрибьюторов от магазинов, работающих по официальной франшизе, можно увидеть в ассортименте, а также в оформлении торгового пространства, выполненного в фирменном стиле и с использованием единого дизайн-кода компании-владельца бренда.
- Ввиду появления и выхода на рынок в 2024 г. торгово-развлекательного центра Tashkent City Mall, ожидается тенденция на реконцепцию других давно функционирующих торговых центров, введенных в период 2010 – 2016 гг., а также изменение концепций ряда объектов, находящихся в стадии активного строительства.

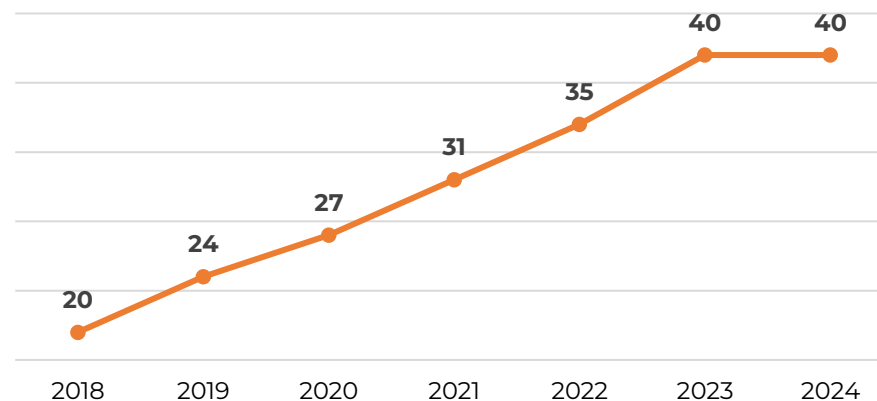
ПРОГНОЗ

- Мы ожидаем, что совокупный объем стока торговых центров в 2025 г. увеличится на 89 тыс. кв.м и составит 567,7 тыс. кв.м (GLA). Однако остаются риски переноса ввода ряда объектов на 2026 г., заявленных к открытию в 2025 году.
- Также ожидается увеличение количества запросов на реконцепцию торговых объектов, введенных в эксплуатацию в период 2010 – 2016 годов. Некоторые из них уже начали проводить работы по обновлению своих торговых пространств.
- Мы не прогнозируем повышения арендных ставок в торговых центрах Ташкента, учитывая ввод объема новых площадей в 2025 г. и их постепенное заполнение арендаторами. При этом доля вакантных лотов, которая всё ещё остаётся значительной в ряде новых объектов, будет сокращаться.

Оборот розничной торговли на душу населения в Ташкенте, %



Индикативная ставка в качественных торговых центрах, \$/кв.м/месяц



Источник: CMWP, 2024

Логистика и склады – неотъемлемая часть развития бизнеса: как производства, так и ритейла.

Как свежие овощи в плове балансируют разнообразие вкусов и ингредиентов, так складская недвижимость помогает гармоничному развитию рынка.

\$9 - \$13 / м² / мес.

Диапазон ставок в сухих крытых складах класса А

\$8,5 / м²

Средняя маркетируемая ставка в сухих складах, в месяц

\$13 - \$18 / м² / мес.

Диапазон ставок в складах с регулируемым температурным режимом класса А

\$6,3 / м²

Средняя маркетируемая ставка в сухих складах класса В/С, в месяц

- Аналитиками CMWP на конец 2024 года зафиксирован 191 объект складской недвижимости в Ташкенте и Ташкентской области. 7 объектов (3,7%) из них составляют склады, находящиеся в государственной собственности. 41 объект является складами, находящимися в частной собственности и управлении, их доля составляет 21,5%. 143 объекта (74,9%) представляют собой объекты BTS [Built-To-Suit]*, т.е. используемые собственниками объектов самостоятельно или построенные под запрос конкретного пользователя, и не выставленные на свободный рынок аренды. Они могут быть как в частной, так и в государственной собственности.
 - Среди стран Центральной Азии Узбекистан демонстрирует самый быстрый рост логистической сферы. Общий грузооборот в 2024 году по нашим расчётам составит 51,6 млрд т-км. Показатель вырос на 9% в сравнении с предыдущим годом. Объем всех видов перевозок растёт, что свидетельствует о стабильности этого показателя не взирая на вид транспортировок.
 - За последний год в эксплуатацию было введено более 140 тыс. кв.м складской недвижимости. Общий объем складских помещений классов А, В и С в Ташкенте, находящихся в частной собственности, составляет 479 тыс. кв.м. Большая часть из них расположена в южных районах города и области: в Сергелийском, Бектемирском и Янгихаётском районах, на территории которых исторически расположена значительная часть промышленных зон города. В радиусе 5 км от центра города количество складских площадей ограничено и составляет всего 42 тыс.кв.м.
- Однако на расстоянии от 5 до 10 км от центра города их объем увеличивается почти в пять раз и составляет 210 тыс.кв.м. Дополнительно CMWP отмечает перспективность направления вдоль трассы М-39, которое активно развивается и привлекает внимание собственников и инвесторов в связи с низкой конкуренцией в окружении трассы. Трасса М-39 пролегает на западной части Ташкента и является важным логистическим объектом города. Трасса соединяет Узбекистан с Казахстаном, вдоль неё расположены крупные населённые пункты и промышленные зоны. Параллельно с трассой проходят железнодорожные пути со станциями.
 - Первые склады класса А, согласно международной классификации, были введены в эксплуатацию в Ташкенте в 2024 году. Маркетингуемая ставка в них варьируется от \$9 до \$13 за кв.м, не включая НДС и эксплуатацию. За первый год появления объектов класса А на рынке было сдано в аренду 90% (~21 тыс. кв.м) всех доступных площадей. По оценкам CMWP оставшиеся 9% вакантных площадей будут полностью заняты к середине 2025 года. Это обусловлено высоким спросом на качественные склады со стороны международных компаний, которые всё чаще обращаются в CMWP Uzbekistan с запросами на поиск помещений класса А для реализации своих логистических операций на рынке Узбекистана.

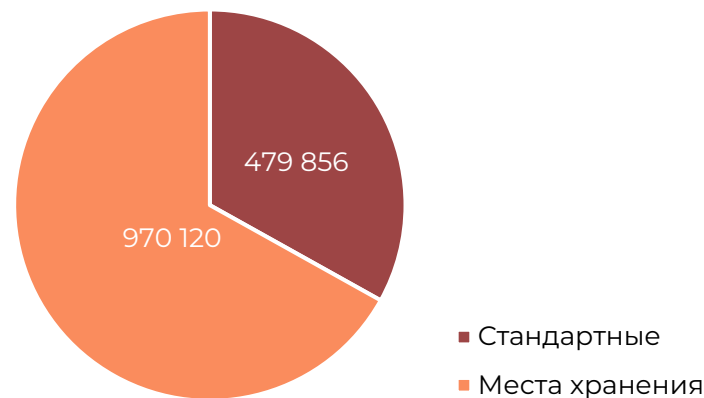
COMMONWEALTH PARTNERSHIP [CMWP]

- Маркетингуемые арендные ставки без учета НДС и эксплуатации на сухие крытые склады классов В и С снизились с \$6,67 в начале года до \$6,3 за кв.м к концу года.
- Это снижение обусловлено несколькими факторами:
 - За последний год множество складских объектов, построенных в советский период и относящихся к классу С, начали появляться в открытом доступе с информацией об условиях аренды, что расширило общий диапазон цен;
 - Основной интерес арендаторов был сосредоточен на введенных в эксплуатацию в этом году складах класса А, что привело к сокращению спроса на объекты классов В и С.

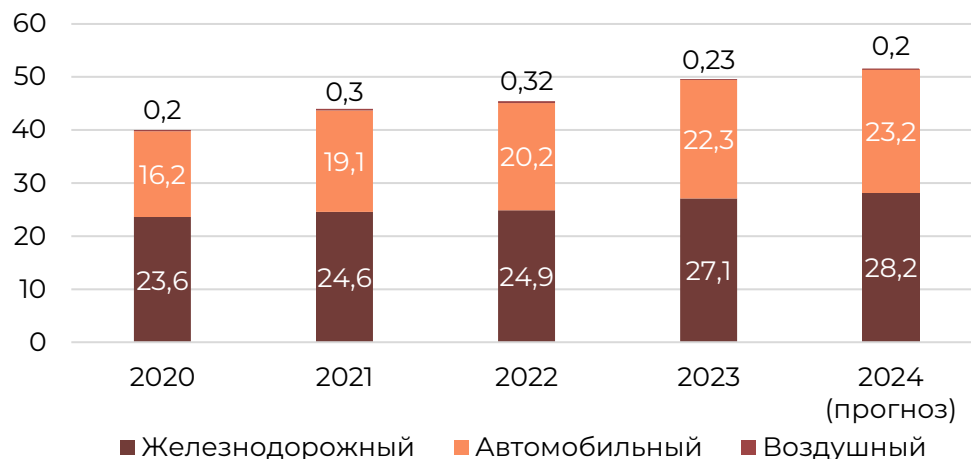
Прогноз

- Спрос на складские помещения класса А формируют международные компании, что обеспечит в 2025 году рост рынка складской недвижимости в Ташкенте, ожидается, что вакантность в этих объектах сократится до минимума.
- В условиях ограниченности свободных площадей ожидается умеренный рост арендных ставок на склады классов В и С, обусловленный увеличением интереса к доступным альтернативам.
- К концу 2026 года на рынке Ташкента прогнозируется ввод ещё более 100 тыс. кв.м, по площади основания, складской недвижимости. Это как объекты BTS, так и объекты частной собственности и управления

Баланс площадей (ГВА), кв.м



Грузооборот, млрд т-км



Источник: CMWP, 2024

НАША КОМАНДА

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



АНДРЕЙ ШМЕЛЬКОВ

Директор проектов, управление
строительными проектами
CMWP Uzbekistan

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



СЕРГЕЙ ФИЛЬ

Руководитель департамента
аренды и приобретения
CMWP Uzbekistan

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



АМАЛЬ ХАИТОВ

Консультант

CMWP Uzbekistan

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



ПАВЕЛ ГАБДУЛЛИН

Старший руководитель проектов,
управление строительными проектами

CMWP Uzbekistan

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



ОЛЕГ ЛЯПУСТИН

Консультант

CMWP Uzbekistan

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



ГУЛИ КАРАБАЕВА

Старший аналитик

CMWP Uzbekistan

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



НАСИМА АХМАТОВА

Консультант

CMWP Uzbekistan

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