



# RETAIL CLUSTERS

2026 TASHKENT



# СТРИТ-РИТЕЙЛ: НАВИГАЦИЯ ПО ОБЗОРУ

Стр. 1. МЕТОДОЛОГИЯ

Стр. 2. СТРИТ-РИТЕЙЛ: КЛАСТЕРЫ

Стр. 3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Стр. 4. АМИРА ТИМУРА

Стр. 5. АЛАЙСКИЙ

Стр. 6. Ц1

Стр. 7. ИСТИКБОЛ

Стр. 8. ЦУМ

Стр. 9. ТАРАСА ШЕВЧЕНКО

Стр. 10. МИРАБАДСКИЙ

Стр. 11. ШОТА РУСТАВЕЛИ

Стр. 12. ТАШКЕНТ СИТИ

Стр. 13. СЕУЛ МУН

Стр. 14. ВЫВОДЫ

Стр. 15. РЕКОМЕНДАЦИИ

## МЕТОДОЛОГИЯ

### Единица анализа

Анализ проводился по количеству помещений (tenant units), а не по площади в м<sup>2</sup>. Помещением считался отдельный коммерческий блок с собственным входом, витриной или вывеской. Показатель вакантности рассчитывался по помещениям.

### Период сбора данных

Обследование проводилось в период с ноября по декабрь 2025 года. Данные отражают состояние стрит-ритейла на момент обследования.

### Территориальный охват

Исследование проводилось методом полевого обхода зданий в выделенных городских кластерах. В каждом кластере фиксировались все помещения, расположенные на первых этажах

### Классификация арендаторов

Все объекты были распределены по 7 наиболее распространённым категориям стрит-ритейла, которые используются во всех аналитических материалах: общепит, товары для дома, продукты питания, одежда и обувь, косметика и парфюмерия, и др.

### Категория «Другие»

Категория объединяет менее распространённые форматы стрит-ритейла, включая банки и финансовые сервисы, телеком-салоны, ремонтные сервисы, цветочные магазины, зоотовары и др.

### Арендные ставки

В исследовании используются маркируемые ставки (предлагаемые ставки), не включающие в себя налоги и операционные расходы

2026

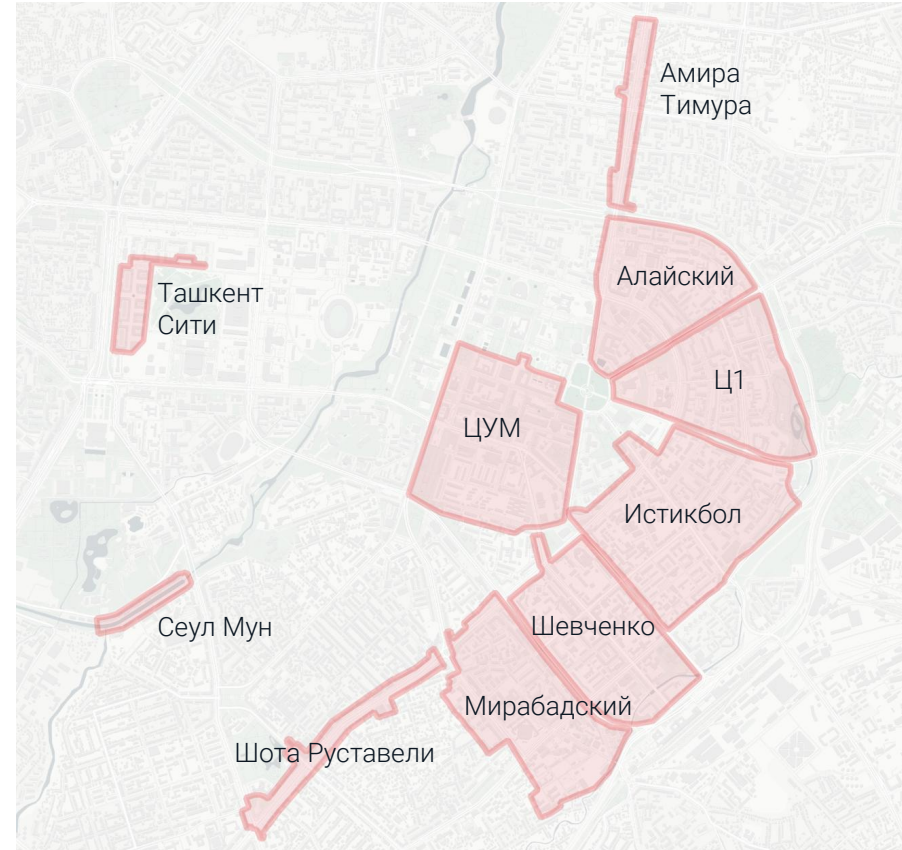
# СТРИТ-РИТЕЙЛ: КЛАСТЕРЫ

CMWP Uzbekistan ведет анализ торговой недвижимости Ташкента в течение трех лет. Город меняется у нас на глазах. В этот раз в результате анализа стрит-ритейла мы увидели особенность развития этого сектора в Ташкенте. Стрит-ритейл в городе располагается как вдоль основных улиц, так и формируется в определенные кластеры вокруг какой-то точки притяжения или улицы.

Таким образом, мы сочли целесообразным сделать анализ по кластерам. При этом некоторые торговые улицы, бывшие в анализе в прошлые годы, также остаются в объектах исследования.

CMWP Uzbekistan выделяет следующие торговые кластеры:

1. Мирабадский
2. Шевченко
3. Истикбол
4. Ц1
5. Алайский
6. Ташкент Сити
7. Сеул Мун
8. Амира Тимура
9. Шота Руставели
10. ЦУМ



# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

## 13,3%

Общая вакансия

Распределение профилей по всем кластерам



Средневзвешенный показатель вакансии по всем выбранным кластерам – 13,3%. По отраслевым меркам, это вполне рабочая вакансия для стрит-ритейла.

Основной профиль бизнеса, который занимает улицы Ташкента – общепит. По всем кластерам его доля составляет 28%. При этом диапазон варьируется от 12% до 65% от всех занятых помещений.

В сравнении с прошлогодними показателями по отдельным кластерам мы наблюдаем снижение вакансии с сохранением арендных ставок.

## КЛАСТЕР

# АМИРА ТИМУРА

Проспект им. Амира Тимура является ключевым транспортными коридором Ташкента с устойчивыми локальными кластерами стрит-ритейла, которые в основном сосредоточены вблизи административных зданий, бизнес-центров и крупных жилых массивов.

Важную роль с генерации пешеходного трафика играют станции метро: Минор и Абдуллы Кадыри.

Среди профилей арендаторов доминируют сегменты общепита (19,4%) и сегмент одежда/обувь (17%), другие сегменты распределены почти равномерно по 4%-6%.

В ближней перспективе мы не ожидаем пополнения новым стоком помещений вдоль проспекта, нового ввода объектов также не предвидится.

# 190

Объектов находится на территории кластера

# \$20-30

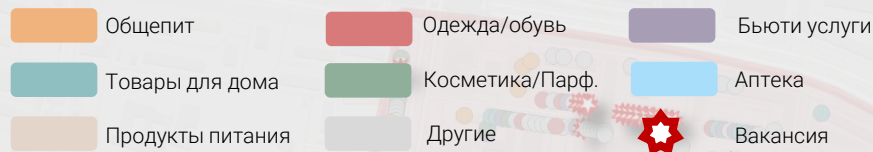
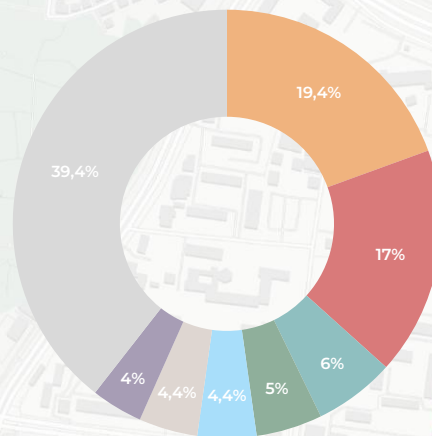
Диапазон арендных ставок

# 0%

Прирост количества помещений для торговли в ближайшие 5 лет не ожидается

# 5%

Вакансия в кластере



# КЛАСТЕР АЛАЙСКИЙ

Кластер сформирован за счет мощного исторического объекта торговли – Алайского рынка, который всегда считался местом совершения покупок обеспеченной аудитории города - а также частью проспекта Амира Темура от ул.Шахризабс до ул.Абдуллы Кадыри. Сейчас стрит-ритейл в кластере в основном представлен помещениями на первых этажах советских и ранних постсоветских домов и торговых павильонов вокруг рынка. Учтывая это, подавляющая часть ритейла представлена магазинами среднего уровня.

В локации можно выделить небольшие участки, сформированные МФК Trilliant и БЦ Orient, в которых представлены помещения высокого класса. Но они не влияют на характер кластера в целом.

Данный кластер является наиболее сбалансированным с точки зрения представленности разных профилей. Даже доля «короля стрит-ритейла»- общепита-здесь составляет около 12%, что является самым низким показателем среди анализируемых кластеров.

## 187

Объектов находится на территории кластера

## \$14-30

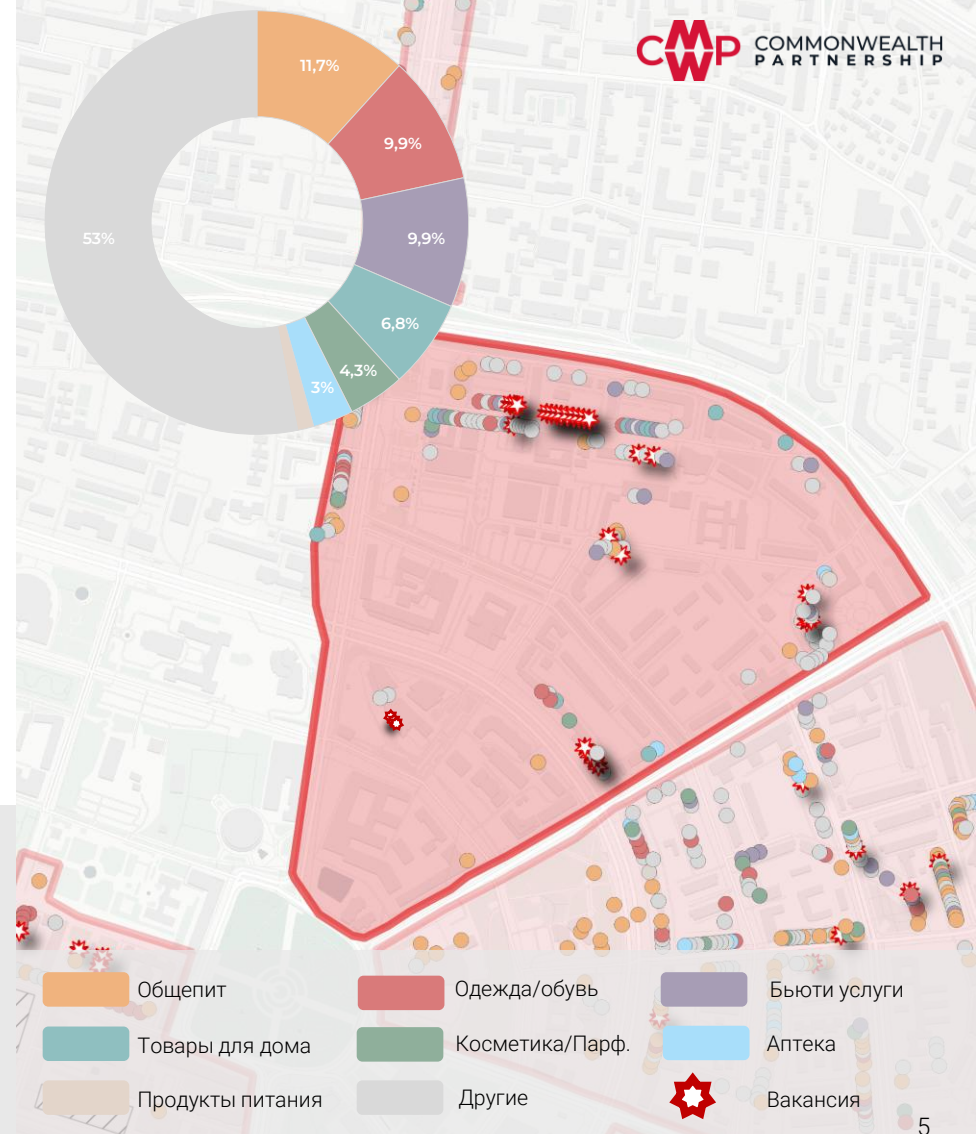
Диапазон арендных ставок

## 0%

Прирост количества помещений для торговли в ближайшие 5 лет не ожидается

## 13,4%

Вакансия в кластере



# КЛАСТЕР Ц1

Кластер Ц1 – если не самая, то одна из наиболее насыщенных стрит-ритейлом территорий в городе. Этот кластер сформирован жилыми застройками советских времен, и исторически считался местом жительства наиболее обеспеченной аудитории города. Появление Экопарка, как точки притяжения, открытие детской библиотеки и благоустройство территории вокруг нее, усилило привлекательность локации. Завершившаяся летом 2025 года реконструкция улицы Озбекистон Овози сделала локацию более привлекательной для пешеходов, а это основная аудитория бизнесов стрит-ритейла.

На данной территории нет заявленных новых проектов. Поэтому мы не видим увеличения и критического развития кластера в ближайшие годы.

Стрит ритейл представлен операторами среднего уровня, много сетевых профессиональных ритейлеров. Помещения стрит ритейла сформированы за счет перевода квартир на первых этажах в статус нежилого фонда, что ограничивает технические возможности для размещения в них высокоуровневых операторов.

По сравнению с прошлым годом мы видим ротацию арендаторов в малопроходимых локациях. Вакансия за прошедший год не изменилась, что говорит об устойчивой привлекательности.

## 237

Объектов находится на территории кластера

## \$20-61

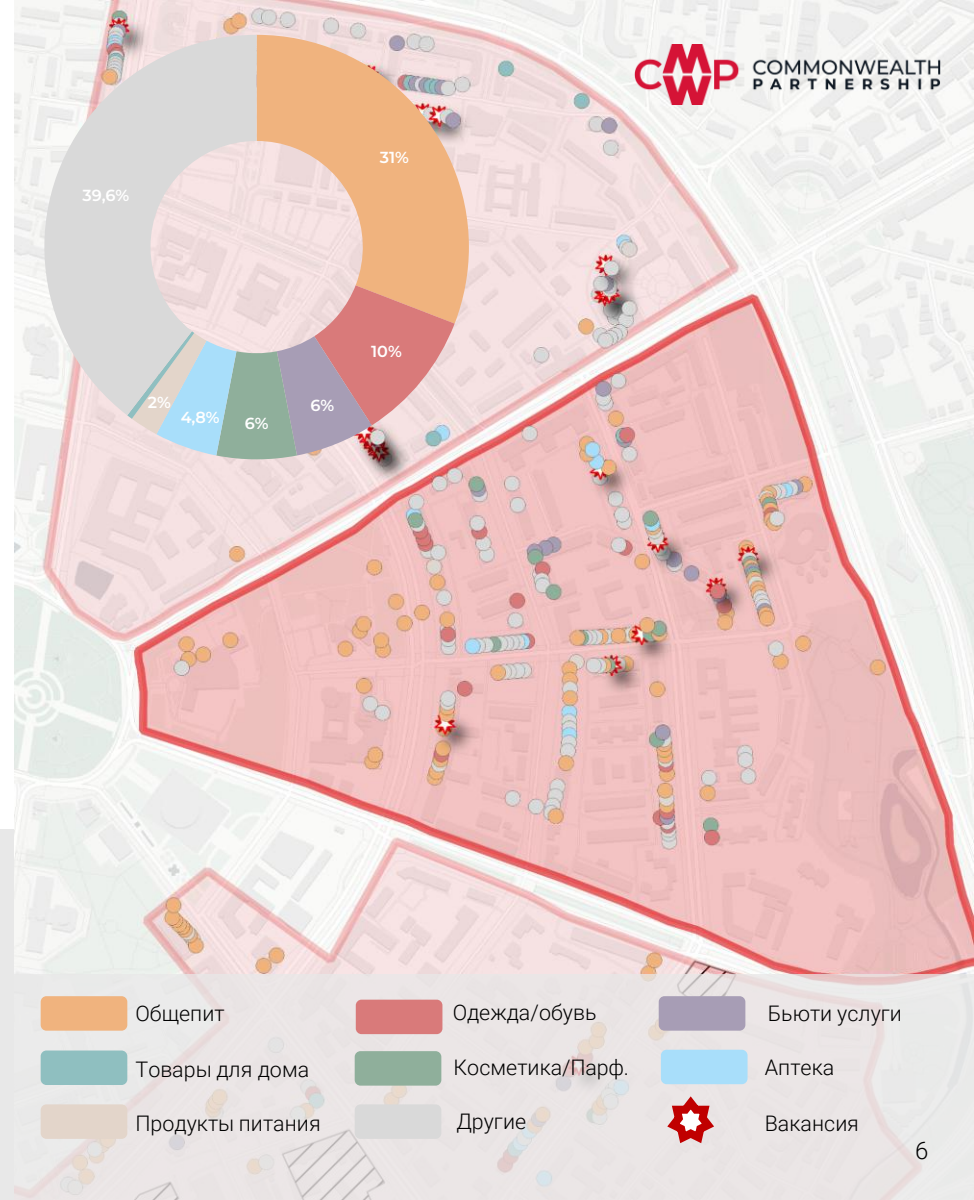
Диапазон арендных ставок

## 0%

Прирост количества помещений для торговли в ближайшие 5 лет не ожидается

## 2,9%

Вакансия в кластере



# КЛАСТЕР ИСТИКБОЛ

Кластер сформирован помещениями, расположенными вдоль ул. Истикбол от ул. Нукус до Дворца Форумов, на прилегающих улицах и части ул. Шахризабс.

Кластер активно развивается. Кроме недавно введенного в эксплуатацию ЖК Infinity, благодаря которому в кластере уже появились новые качественные помещения, здесь строятся и анонсированы новые проекты – ЖК "Stellar", ЖК Agalarov Residence, ЖК The View, ЖК C1; открылся новый отель Swisshotel. Учитывая, что все это проекты довольно высокого класса, мы ожидаем появления в кластере бизнесов соответствующего уровня. Этому также способствует реконструкция части ул. Садыка Азимова.

В структуре профилей данного кластера доля общепита больше, чем в других кластерах и составляет около 46%. На территории этого кластера также находится проект Foodmall Ташкент. Будем наблюдать за дальнейшим развитием структуры бизнесов. Вполне может быть, что в будущем здесь возникнет интересное гастрономическое пространство.

## 122

Объекта находится на территории кластера

## \$17-37

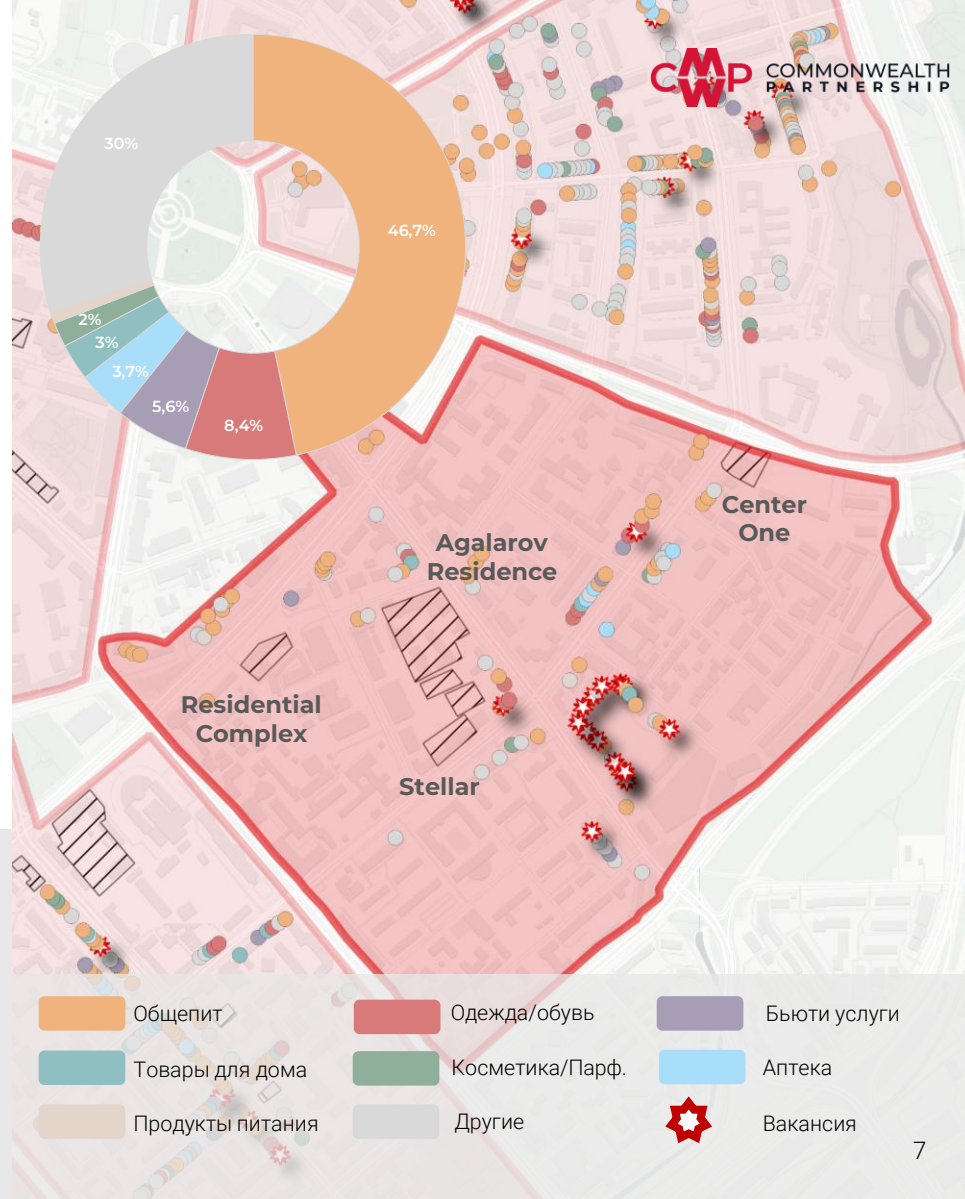
Диапазон арендных ставок

## +52%

Ожидаемый прирост помещений для торговли в ближайшие 5 лет

## 12,3%

Вакансия в кластере



# КЛАСТЕР ЦУМ

Данный кластер характеризуется условно равномерным распределением помещений стрит-ритейла. Выделяются три ключевые оси сосредоточения торговых помещений:

- ул. Сайилгох и ул. Заравшан, именуемые как «Бродвей»
- часть ул. Бухара (наприв ГАБТ им. Алишера Навои)
- ЦУМ и прилегающая к нему территория, включая ул. Буюк Турон (бульвар Голубые Купола)
- ул. Якуба Коласа

Наибольшую долю в распределении по профилям занимают арендаторы общепита (21,5%), одежда/обувь (13,6%), бьюти услуги (9%).

Мы ожидаем прирост новыми торговыми помещениями (+36,5%) в течение ближайших 5 лет. Среди ключевых проектов, в которые пополнят сток ритейла в данном кластере: Radisson Collection Hotel, Broadway Plaza, BC Centris Towers, девелопмент территории завода Foton.

## 203

Объектов находится на территории кластера

## +36,5%

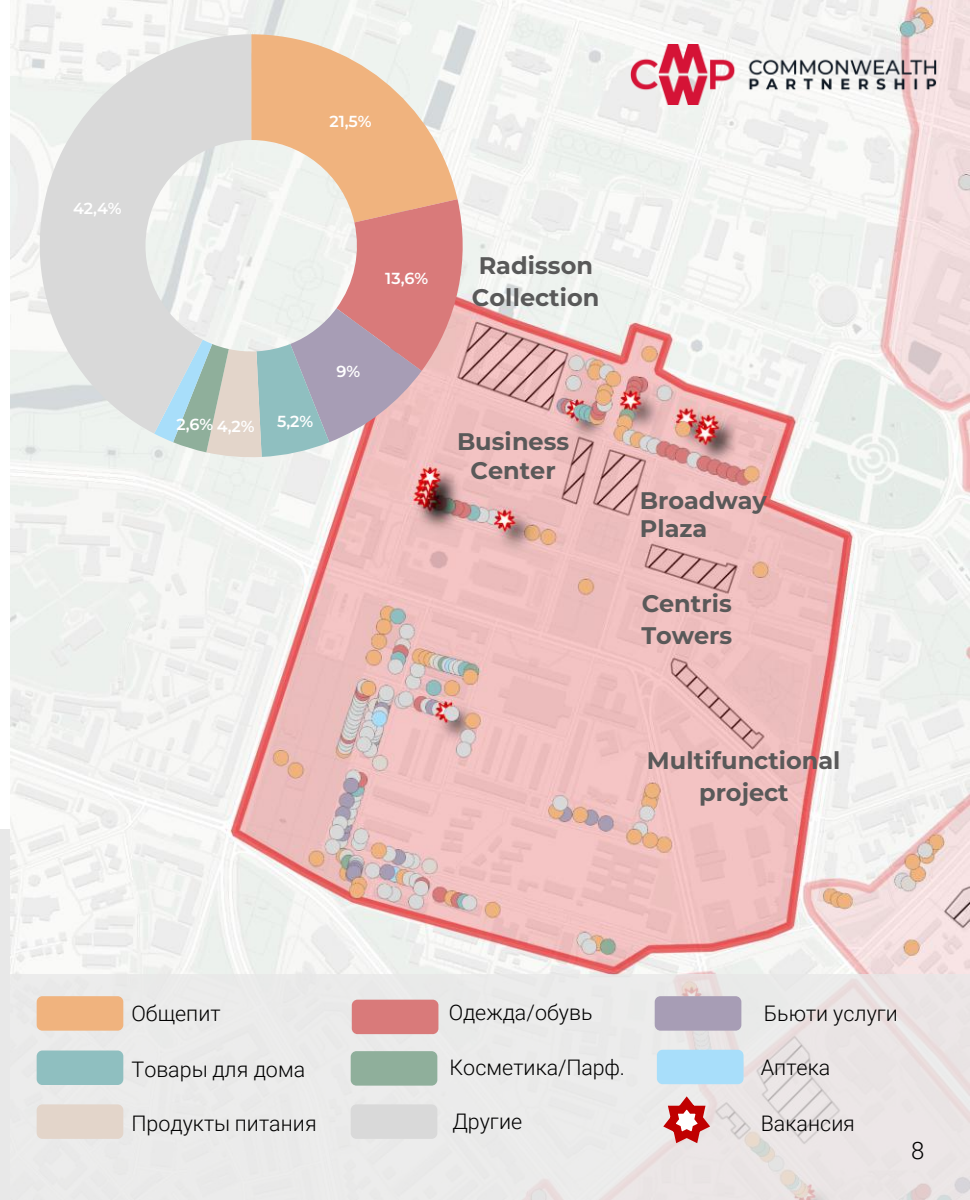
Ожидаемый прирост помещений для торговли в ближайшие 5 лет

## \$17-40

Диапазон арендных ставок

## 7%

Вакансия в кластере



# КЛАСТЕР ТАРАСА ШЕВЧЕНКО

Кластер, сформированный ул. Тараса Шевченко и прилегающими улицами, является исторически сложившимся, сформированным кластером. Тем не менее, здесь реализуются новые проекты, поэтому мы ожидаем развития этой территории и увеличения количества помещений примерно на 45 %. Среди новых заявленных и реализующихся проектов – комплекс DAHO, ЖК Venera Residence, многофункциональный проект на месте Госкомгеологии девелопера KOC Construction.

Данный кластер стрит-ритейла известен обывателям как «ресторанная улица Ташкента». Действительно, общепит занимает в нем довольно значительную долю – около 37%. С учетом реконструкции улицы, превращения ее в большей части в пешеходную, проведения на ней гастрономических фестивалей, данный кластер скорее всего продолжит развиваться в этом направлении, здесь будут появляться новые ресторанные и барные концепции.

По сравнению с прошлым годом профиль улицы не изменился, однако за счет добавления новых объектов на прилегающих улицах мы наблюдаем незначительное повышение вакансий (+2 %). Ротация арендаторов не была критичная.

## 176

Объектов находится на территории кластера

## \$18-50

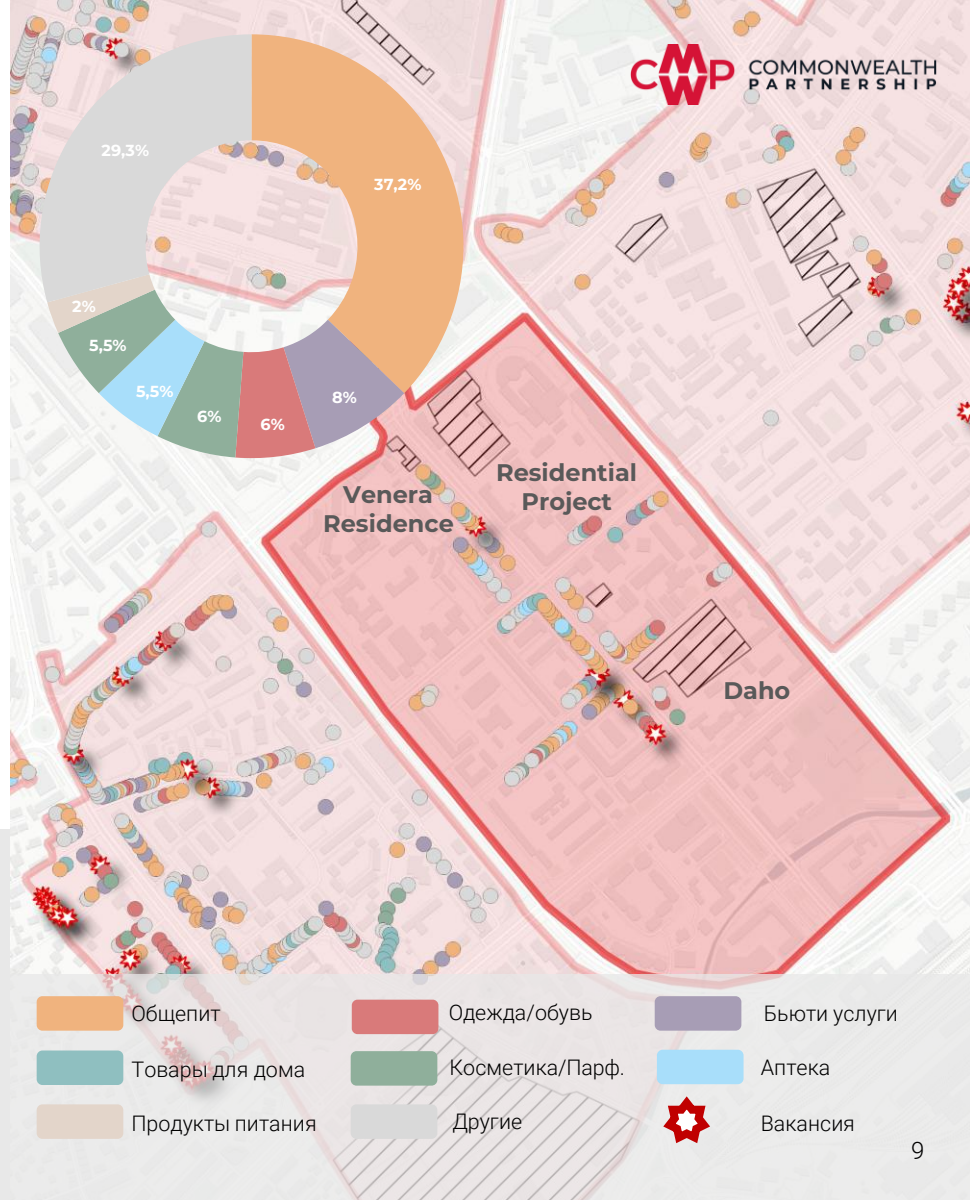
Диапазон арендных ставок

## +45%

Ожидаемый прирост помещений для торговли в ближайшие 5 лет

## 6,8%

Вакансия в кластере



# КЛАСТЕР МИРАБАДСКИЙ

Мирабадский кластер сформирован очень разными по своей природе точками притяжения – с одной стороны Мирабадским рынком и старым жилым фондом вокруг него, с другой стороны – проектом ЖК премиум уровня Mirabad Avenue. Этим объясняется его «разношерстность» по уровню ритейлеров.

Мирабадский кластер имеет огромный потенциал развития за счет нового большого проекта высокого класса Mirabad Square. После его реализации количество помещений в кластере почти удвоится. Учитывая, что это будут качественные помещения, мы ожидаем рост количества современных качественных операторов в этой локации.

По нашему мнению, возможны два варианта развития этого кластера: еще большая поляризация и деление на 2 подкластера – сторона рынка и сторона Mirabad Square и Mirabad Avenue; либо «подтягивание» всего кластера под уровень ЖК Mirabad Square и Mirabad Avenue. Но этот вариант будет возможен только в случае реконцепции и реконструкции территории Мирабадского рынка.

## 307

Объектов находится на территории кластера

## +97%

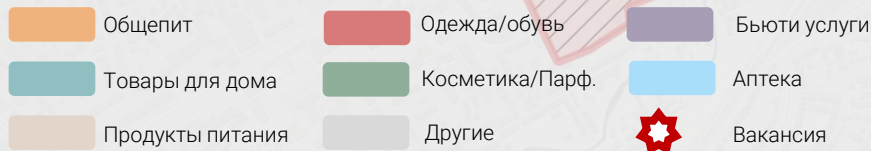
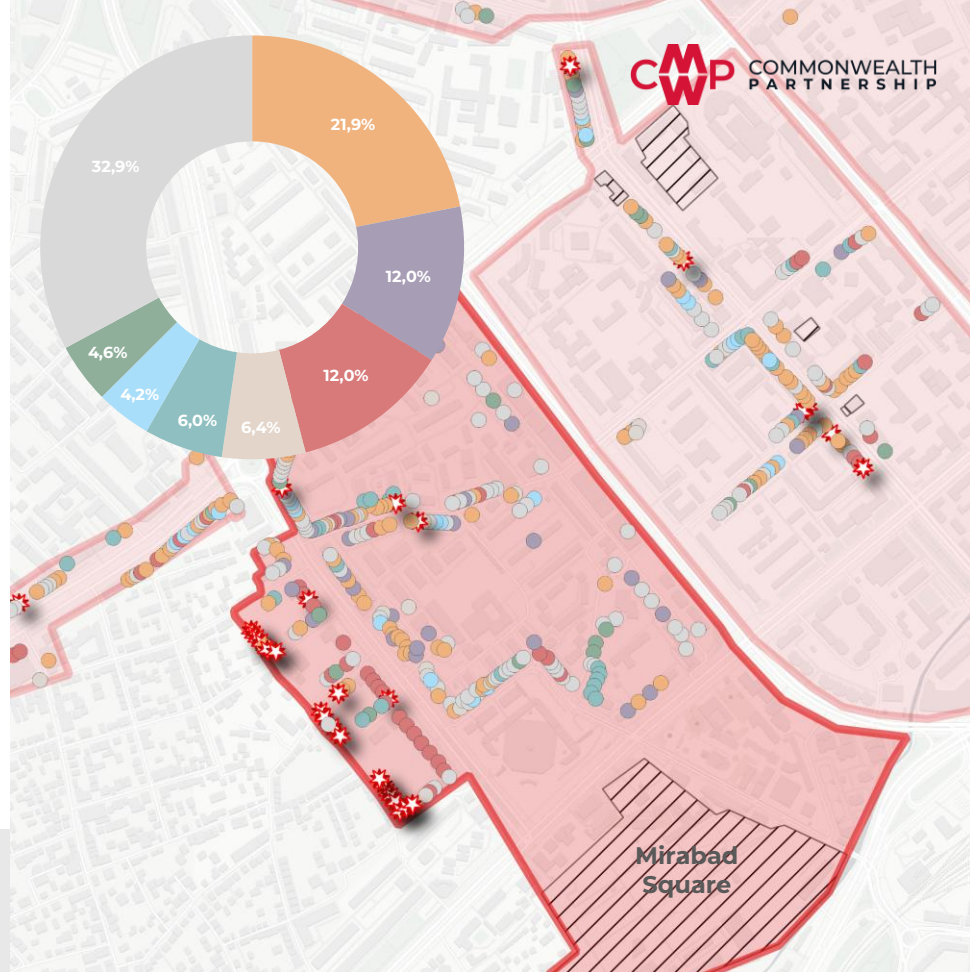
Ожидаемый прирост помещений для торговли в ближайшие 5 лет

## \$16-62

Диапазон арендных ставок

## 7,8%

Вакансия в кластере



# КЛАСТЕР ШОТА РУСТАВЕЛИ

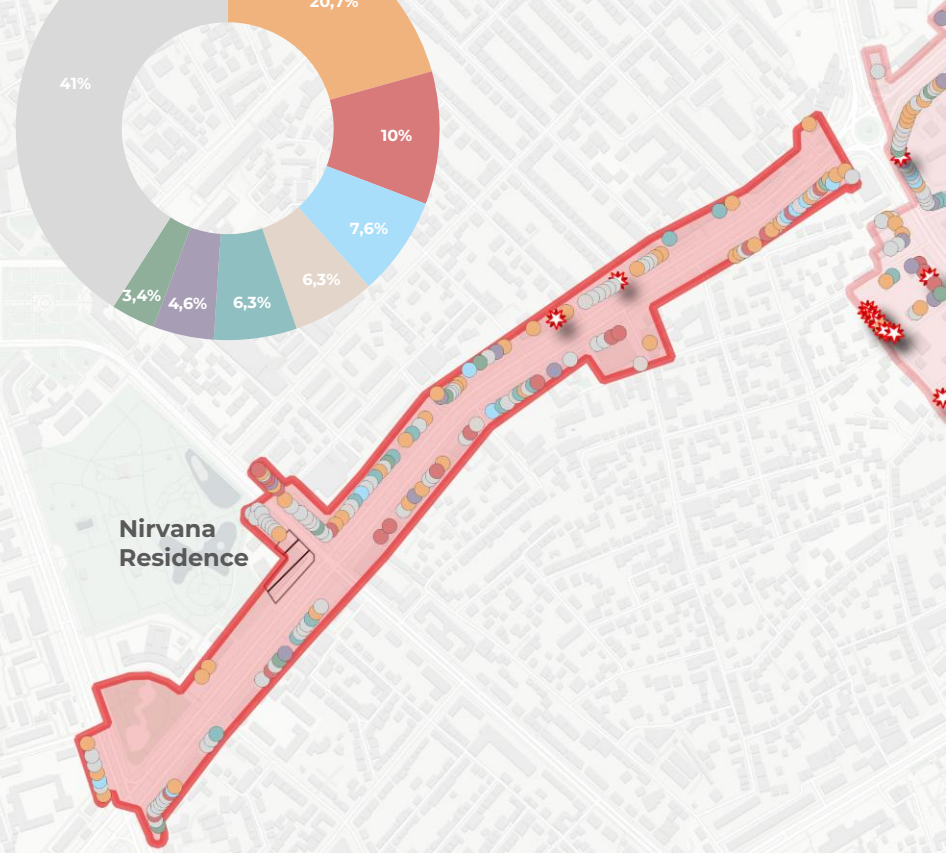
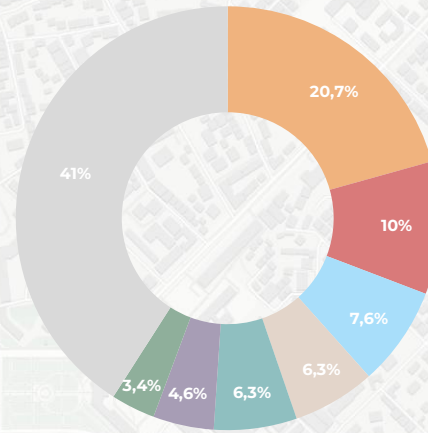
Ул. Шота Руставели является одним из главных и самых протяженных торговых коридоров Ташкента. Наиболее качественный и сетевой ритейл сформирован в основном на участке от пересечения с ул. Мирабад до пересечения с ул. Бабура.

В общем распределении по профилям арендаторов доминирует профиль общепита с долей 20,7%, одежда/обувь – 10%. Профили аптека и продукты питания разделяют 7,6% и 6,3% соответственно. Среди новых и знаковых открытий 2025 и начала 2026 г. можно отметить ресторан Pro. Хинкали от Novikov Group и ресторан Горыныч, первый проект сети White Rabbit Family.

В перспективе года мы ожидаем пополнение новыми объектами стрит-ритейла в ЖК Nirvana Residence, расположенным на первой линии ул. Шота Руставели у парка Дружбы.

В 2025 г. была проведена реконструкция улицы, в результате чего пространство стало ориентировано не только на автомобили, но и на пешеходов. Такие меры способствуют росту привлекательности улиц для прогулок и посещений среди горожан и туристов.

Проведенная реконструкция сильно повлияла на изменение вакансии, повысив привлекательность улицы для ритейла. Вакансия снизилась в 8% до 1%.



## 239

Объектов находится на территории кластера

## +25%

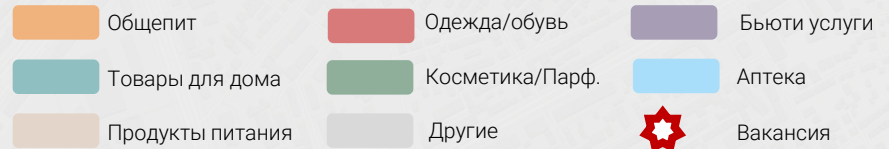
Ожидаемый прирост помещений для торговли в ближайшие 5 лет

## \$21-55

Диапазон арендных ставок

## 1%

Вакансия в кластере

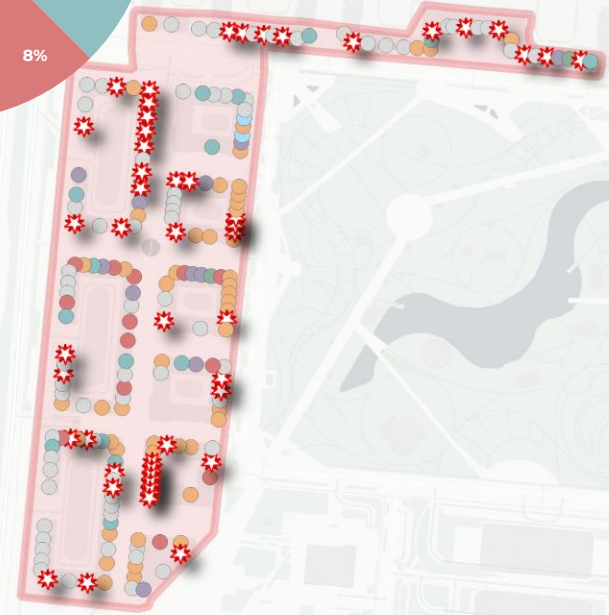
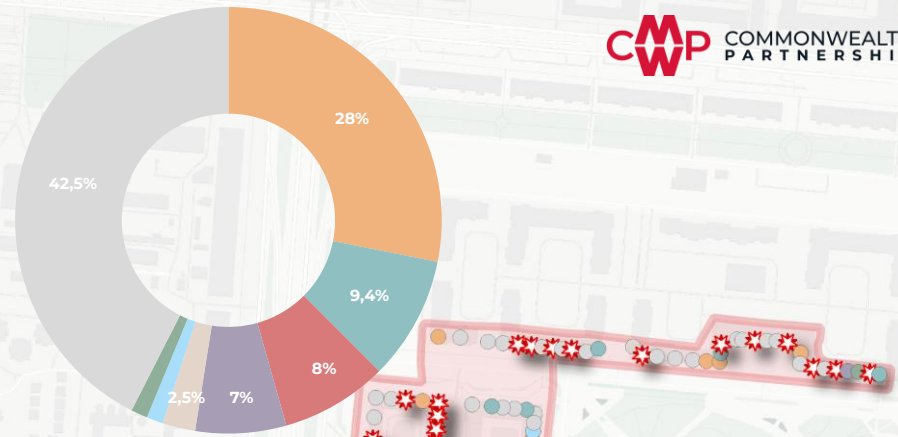


# КЛАСТЕР ТАШКЕНТ СИТИ

Кластер сформирован в основном двумя проектами в Ташкент Сити – ЖК Boulevard и ЖК Gardens. Возможно в будущем увеличение количества помещений за счет проекта ЖК от девелопера Real House, а также открытия территории финансового центра, где размещены офисные здания компании BOMI и некоторых банков. По проекту девелопера Real House нет понимания назначения коммерческих помещений, поэтому утверждать о развитии кластера за счет этого проекта мы не можем. При открытии территории финансового центра появятся несколько помещений стрит ритейла, однако это не критичный прирост в контексте всего объема.

По сравнению с прошлым годом существенно снизилась вакансия в кластере – с 40% до 26%. Если в прошлом году мы видели открытие бизнесов в помещениях на первой линии к парку, то сейчас наблюдаем открытия также и в других частях кластера.

В целом в Ташкент Сити положительная динамика в заселении наблюдается с 2024 года. Ожидаем практически полного поглощения оставшегося объема до конца 2026 года – полагаем, что этому будет способствовать открытие финансового центра



## 216

Объектов находится на территории кластера

## +7%

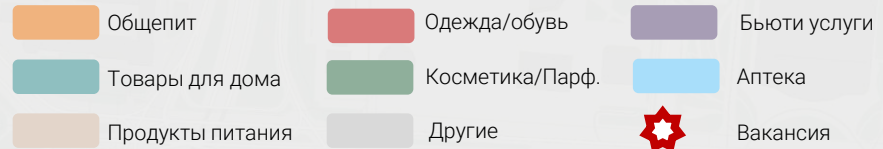
Ожидаемый прирост помещений для торговли в ближайшие 5 лет

## \$18-62

Диапазон арендных ставок

## 25,9%

Вакансия в кластере



## КЛАСТЕР СЕУЛ МУН

Кластер представляет собой ряд торговых помещений с обеих сторон канала Бурджар. При этом часть проекта, расположенная на стороне канала, ближе к аэропорту, открыта в 2023 году, а часть проекта, расположенная на стороне, ближе к парку Magic City - в начале 2025 года. Именно за счет этой «новой» части сформирована относительно высокая вакансия в кластере (почти 49%) – возможно не все собственники успели сдать в аренду, и не все арендаторы успели открыть в них свои бизнесы. Однако, с учетом популярности локации у горожан, мы предполагаем, что данная вакансия продержится довольно не долго.

Кластер «Сеул Мун» представляет собой проект, изначально созданный в виде ряда помещений для ритейла, без многоэтажной надстройки над ними. Такая архитектурная особенность позволяет достаточно легко реализовать технические решения разных видов деятельности, и в особенности для общепита, поэтому доля этого профиля в кластере уже велика (65% из всех занятых помещений) и скорее всего увеличится в будущем, так как свободные помещения будут востребованы ресторанами и кафе.

# 245

Объектов находится на территории кластера

# \$16-43

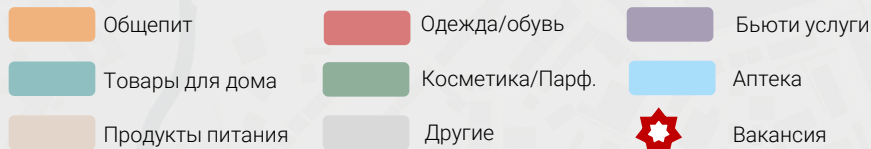
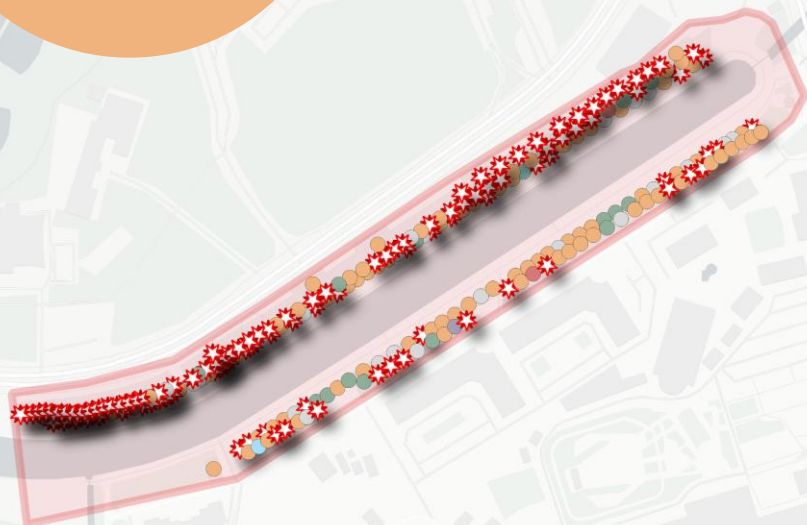
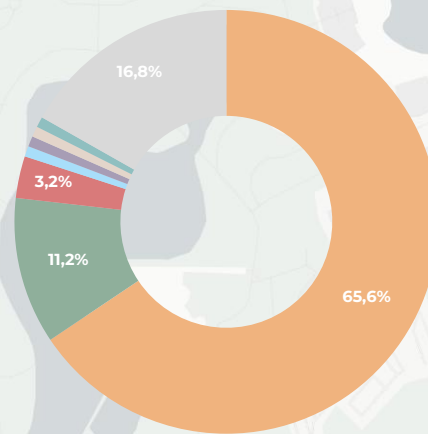
Диапазон арендных ставок

# +0%

Прирост количества помещений для торговли в ближайшие 5 лет не ожидается

# 48,8%

Вакансия в кластере



2026

# СТРИТ-РИТЕЙЛ: ВЫВОДЫ

## 1. РЫНОК СТРИТ-РИТЕЙЛА ПЕРЕХОДИТ ОТ УЛИЦ К КЛАСТЕРАМ.

Стрит-ритейл Ташкента формируется не только вдоль торговых улиц и магистралей, но **в виде локальных кластеров** вокруг точек притяжения (метро, парки, рынки, новые ключевые ЖК, МФК). С точки зрения потребительского опыта – подтверждает не адрес, а экосистема: куда человек приходит и сколько поводов остаться в локации.

## 2. ВАКАНСИЯ ПО КЛАСТЕРАМ В ЦЕЛОМ – РАБОЧАЯ (13,3% ПО ОТКРЫТЫМ ДВЕРЯМ), НО РАСПРЕДЕЛЕНА НЕРАВНОМЕРНО.

В целом рынок не перегрет, но и не пустой. Но надо **внимательно смотреть на отдельные локации** – есть места с очень низкой вакансией (Шота Руставели, Ц1), и с очень высокой (Сеул Мун – из-за нового еще не поглощенного объема). При этом, если исключить Сеул Мун, как только что вышедший на рынок проект, то общая вакансия по остальным кластерам составит 8,68% , что уже может быть «звоночком» **назревающего дефицита помещений в рассматриваемых кластерах** и сигналом к развитию кластеров.

## 3. ВАКАНСИЯ ПАДАЕТ, СТАВКИ ДЕРЖАТСЯ.

По сравнению с прошлым годом по ряду кластеров наблюдается снижение вакансии при сохранении арендных ставок – рынок «подтягивает» заполнение без необходимости ценовой уступки. Но надо отметить, что спрос **избирательный**: он тяготеет к трафиковым, удобным локациям.

## 4. ОБЩЕПИТ – ГЛАВНЫЙ «ЯКОРЬ» СТРИТ-РИТЕЙЛА.

При этом его доля варьируется от 12% до 65% от занятых помещений. **Лидеры – Сеул Мун, Шота Руставели, Истикбол, Ц1, Шевченко.** Можем отметить, что именно в этих локациях открываются новые интересные гастрономические концепции.

## 5. УРБАНИСТИКА РЕАЛЬНО МЕНЯЕТ ЭКОНОМИКУ УЛИЦ.

Мы видим **положительный эффект реконструкции улиц** Шота Руставели и Озбекистон Овози – снижается вакансия, увеличивается привлекательность локации для пешеходов, что делает саму локацию точкой притяжения потребительской аудитории бизнесов стрит-ритейла. Можно заметить, что «король стрит-ритейла» – общепит – расположен в кластерах, где благоустройство улиц располагает к пешим прогулкам.

2026

# СТРИТ-РИТЕЙЛ: РЕКОМЕНДАЦИИ

## ДЕВЕЛОПЕРАМ/УПРАВЛЯЮЩИМ КОМПЛЕКСОМ СТРИТ-РИТЕЙЛА:

**Планировать стрит-ритейл как продукт** - он может формировать новый и/или встраиваться в существующий кластер. Проектирование не только набора помещений, набора арендаторов, но и набора сценариев потребителя («якоря», маршруты движения, поводы визита, удобство помещений для ритейла).

## АРЕНДОДАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ СТРИТ-РИТЕЙЛА:

- **В зрелых кластерах** (Ц1, Шота Руставели) обращать внимание на проект арендатора по концепции торговой точки, оформлению витрин; сделать требования в этом отношении жестче. Выигрывает тот арендатор, кто монетизирует трафик, а не просто «терпит» ставку.
- **В развивающихся кластерах** (Мирабадский, Истикбол) – ставка на бренды, которые повышают класс локации (качество «первой волны» арендаторов определит цену «второй волны»).

## РИТЕЙЛЕРАМ:

Выбирать локацию по задаче – с учетом уровня развития кластера, целевой аудитории и предлагаемого продукта.

Учитывать новые проекты в своих планах развития. Возможно фиксировать интерес на ранних стадиях проекта, чтобы девелопер мог сформировать технически более подготовленный продукт. Особенно это актуально для предприятий общепита и больших супермаркетов в силу критичности технологических требований для бизнеса.



## ЛИЛИЯ ЕРЕМЕНКО

Директор  
Департамент развития торговых и  
общественных пространств  
CWMP Uzbekistan



## АЛЕКСЕЙ ЛЕТУНОВСКИЙ

Руководитель департамента проектного  
консалтинга и управления данными  
CWMP Uzbekistan



## АМАЛЬ ХАИТОВ

Консультант  
Департамент развития торговых и  
общественных пространств  
CWMP Uzbekistan



## АНАСТАСИЯ РОГОВА

Аналитик  
Департамента проектного консалтинга и  
управления данными  
CWMP Uzbekistan



## ОДИЛБЕК ОЛИМЖОНОВ

Консультант  
Департамент развития торговых и  
общественных пространств  
CWMP Uzbekistan

