

TASHKENT CITY PLANNING



ВЫВОДЫ

Жители

- Опережающая урбанизация и быстрый рост численности жителей столицы
- Снижение среднего размера домохозяйств за счет роста доли одиночного проживания
- Уменьшение средней площади квартиры в центре и рост спроса на ИЖС в пригородах
- Развитие ипотечного кредитования

Деловой центр

- Объединение сложившихся деловых кластеров в единый деловой центр
- Формирование периферийных кластеров (IT Парк, Новый Ташкент)

Инфраструктура

- Сохранение напряженной ситуации в коммунальном секторе
- ГЧП в инфраструктуре - возможность для развития
- Внедрение энергосберегающих технологий в строительстве

Транспорт

- Усугубление трафика - повод и необходимость оптимизации транспортных потоков и расширения пропускной способности развязок
- Введение системы платной парковки или ограничений на въезд в центр города, как меры регулирования транспортных потоков

Строительство

- Сохранение высоких темпов строительства жилья
- Оптимизация квартирографии и расширение продуктовой линейки (апартаменты, студии, инвестиционное и арендное жилье)
- Повышение требований к качеству коммерческих объектов
- Необходимость внедрения мер защиты интересов дольщиков

Градостроительство

- Необходимость реновации промышленных зон
- Благоустройство общественных пространств
- Развитие территории Нового Ташкента на востоке города

Социальная инфраструктура

- Реновация социальных объектов (школы, поликлиники, детские сады)
- Создание частных сетевых медицинских учреждений

Инвестиции

- Создание «Ташкент Инвест» для повышения эффективности инвестирования в городские активы
- Приход на рынок международных консервативных инвесторов
- Расширение проектного финансирования



Прогноз 2035

~4 млн

(Рост на 25%)
Население, чел.

1,29 млн

(Рост на 120%)
Количество
автомобилей, ед.

~101 млн

(Рост на 55%)
Общая площадь
жилищного фонда, кв. м

2,15 млн

(Рост на 460%)
Общая площадь офисной
недвижимости, кв. м

ТАШКЕНТ НА ПУТИ ФОРМИРОВАНИЯ МЕГАПОЛИСА

- Для того, чтобы трансформировать Ташкент в современный мегаполис, правительством поставлены амбициозные цели:
 - повышение позиции до 50 места в рейтинге самых комфортных городов (согласно отчету Economist Intelligence Unit);
 - увеличение площади зеленых зон до 5 000 га;
 - увеличение количества иностранных и внутренних туристов до 7,5 млн и 20 млн человек соответственно;
 - повышение уровня пользования общественным транспортом с 17% до 50% и т.д.

ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

- Объемы строительства соответствуют стремлению города стать мегаполисом. Так, на конец 2022 года в денежном эквиваленте они составили 32 946.1 млрд сум (\$2,98 млрд).
- Темпы роста строительных работ на данный момент достигли 103,5% к соответствующему периоду прошлого года.

ВЫЗОВЫ И РЕШЕНИЯ

- Экстенсивный рост города несоизмерим с возможностями устаревшей инфраструктуры, что вызывает перебои с поставками коммунальных ресурсов и пробками на дорогах.
- Мировая практика решает данную проблему, например, увеличением тарифов на коммунальные ресурсы; ограничением на въезд в город на личном транспорте; организацией платных городских парковок.

НОВЫЙ ТАШКЕНТ

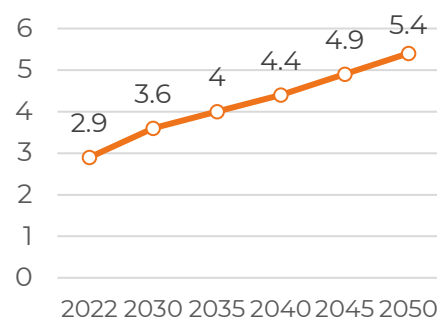
- Текущая городская политика направлена на создание полицентричной модели развития города. Город растет в юго-восточном направлении. В 2020 году был сформирован новый район – Янгихаёт. В настоящее же время осуществляется активная подготовка к реализации проекта «Новый Ташкент».
- На территории 19 700 га Нового Ташкента планируется создание жилищного фонда на 2 млн человек. На 1-м этапе реализации проекта будут построены многоквартирные дома на 100 тыс. жителей.
- Инфраструктура проекта будет оснащена 2 линиями метрополитена, которые соединят Ташкент с Новым Ташкентом. Появится общественно-социальная инфраструктура: университет «Новый Узбекистан», новое здание Национальной библиотеки, театр и пр.
- Важнейшим аспектом является планируемый переезд государственного аппарата, как драйвер дальнейшего развития.
- В текущей ситуации крайне важно понимать критическую важность интеграции Нового и Старого Ташкента. Без взаимосвязанной политики это может привести к катастрофическим проблемам для экологии, транспорта и коммунальной инфраструктуры. На основе открытых данных наша команда сформировала представление о будущем города.



ЖИТЕЛИ

- По состоянию на 1 июля 2023 года в Ташкенте проживает почти 3 млн человек. С начала 2023 г. численность населения увеличилась на 43,1 тыс. человек [UzStat].
- Рост населения связан в т.ч. с привлечением к рынку труда кадров со всей страны. По нашим прогнозам к 2050 году население Ташкента увеличится до 5,4 миллиона человек.
- Уровень обеспеченности жильем в Ташкенте на душу населения на начало текущего года составил 22,8 кв. м. При этом примечательно, что большая часть населения города проживает в частных домовладениях, которые сильно повышают средний показатель в статистике.
- Увеличение населения требует не только увеличения жилого фонда, но и его качественного изменения: кадрам высокой квалификации необходим качественный жилой фонд.

Численность постоянного населения, млн человек

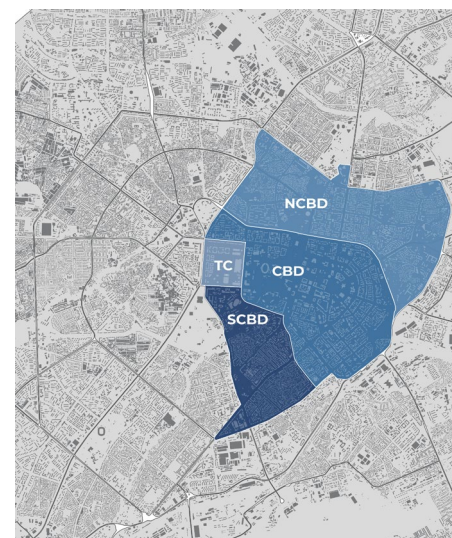


Источник: World Bank, UNDP, CMWP, 2023

ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР

- На основе проведенного кластерного анализа с учетом исторических предпосылок и физических разграничений (магистралы, парки, реки) нами была разработана карта субрынков города Ташкента. Центральный деловой район в Ташкенте состоит из 4 субрынков: NCBD, CBD, SCBD, TC, в которых концентрируется около 60% офисных помещений.
- Новый Ташкент претендует стать новым деловым центром. Так, на его территорию поэтапно будут перенесены административные органы, и будет создано до 200 тысяч рабочих мест.
- Важным моментом, с нашей точки зрения, является открытая публикация планов по развитию «Нового Ташкента» для его детального изучения жителями и потенциальными инвесторами.
- Создание нового крупного ядра деловой активности в городе потенциально позволит снизить нагрузку на транспортную систему города и сократит время ежедневных поездок, что положительно отразится на экологии.
- Риск данного подхода заключается в затягивании переезда административных органов, так как они фактически создают критическую массу для появления жизнеспособного делового района.
- Ключевым вопросом будет окупаемость деловых проектов на новой территории, а именно наличие спроса у компаний на отдаленные площади и сроки строительства необходимого объема жилой недвижимости для поддержания деловой функции.

Субрынки делового района города



Источник: CMWP, 2023

NCBD – Северный субрынок
 CBD – Центральный субрынок
 SCBD – Южный субрынок
 TC – Ташкент сити
 OD – Другие районы



СТРОИТЕЛЬСТВО

- В 2021 году в целях улучшения жилищных условий населения начато строительство массивов «Новый Узбекистан» по всей стране. Так, в Сергелийском районе будут введены в эксплуатацию 1 536 квартир.
- В рамках стратегии развития города «Ташкент-2030» планируется увеличить объемы строительства жилья до 44 000 квартир в год, рост составит 45%. Основной объем ЖФ будет вводиться за пределами малой кольцевой автодороги.
- Меняется потребительское поведение при покупке недвижимости – на данный момент квадратура квартиры имеет меньшее значение для покупки, чем раньше. Это повлияло на среднюю площадь квартир, которая снизилась за последние несколько лет и составила 65 кв. м.
- По нашим данным с 2020 года структура ввода новых жилых площадей включает: Комфорт/эконом – 48% Бизнес – 32% Премиум – 20 %.

Общая площадь жилищного фонда по типу жилья в Ташкенте, млн кв. м

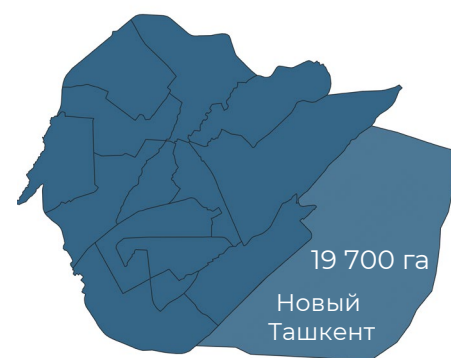


Источник: Uzstat, 2023

СТРУКТУРА ГОРОДА

- В соответствии с нашими прогнозами по росту населения должно проводиться ускоренное строительство жилищного фонда класса «эконом» / «комфорт» за пределами города для сокращения дефицита доступного жилья.
- В Юкоричирчикском и Уртачирчикском районах Ташкентской обл. было выделено 19 700 га земли для реализации проекта «Новый Ташкент». Первый этап включает в себя строительство жилья и объектов инфраструктуры для 100 тысяч жителей на площади 2 500 га.
- Нами был проведен анализ существующего землепользования, который показывает, что город разделен на две части. Первая часть будет низкоэтажной, вторая часть – многоэтажной.
- Структура города и раньше соответствовала этому правилу, однако Новый Ташкент существенно нарушит баланс плотности населения, сместив центр плотности в восточную сторону.
- Индивидуальное жилищное строительство занимает 36,3% от общей площади города, что значительно больше, чем в развитых странах.
- Промышленные зоны занимают 16,8%, однако около 40% территорий используются неэффективно.
- Два этих фактора открывают большие возможности для редевелопмента территорий, однако первым шагом должна быть программа реновации инфраструктуры, что позволит сформировать инфраструктурный каркас для будущего развития.

Старый и Новый Ташкент



Источник: CMWP, 2023



ИНФРАСТРУКТУРА

- Проблема с инженерными коммуникациями в столице заключается в устаревшей и изношенной инфраструктуре, недостаточном техническом обслуживании; неэффективном управлении и регулировании отношений с потребителями. Это приводит к частым авариям, неполадкам и перебоям в работе систем.
- Для трансформации существующей системы водоснабжения была привлечена французская компания SUEZ, которая также разработает генпланы систем питьевого водоснабжения и канализации.
- Также планируется построить станцию тригенерации для обслуживания территории «Нового Ташкента», которая будет первым подобным объектом в Центральной Азии.
- В инженерной инфраструктуре крайне важную роль играет возможность поддержания инфраструктуры. Ежегодный бюджет зависит от доходов ресурсоснабжающей организации. В случае большой доли невыплат или малых тарифов это отражается на содержании инфраструктуры.
- На данный момент существуют объективные сложности с заключением концессионных соглашений. Основные из них нормативные и тарифные.

ТРАНСПОРТ

- С ростом Ташкента и развитием инфраструктуры города неизбежно возрастает количество автомобилей. Так, за последние 4 года количество автомобилей в столице выросло на 34%. Это является естественным следствием увеличения численности населения, развития экономики и улучшения уровня жизни горожан.
- Увеличение автомобилей приведет к ряду проблем:
 - пробки и перегруженность дорог, особенно в часы-пик;
 - недостаток парковок;
 - негативное воздействие на экологию.
- Для решения этих проблем в общемировой практике используются различные подходы и способы, например, платный въезд в центр города или платные парковки совместно с развитием общественного транспорта.
- Мы считаем, что пересаживание жителей на общественный транспорт – крайне тяжелая задача при имеющейся структуре города, а успех будет зависеть от комплекса условий: стабильности и качества услуг, узнаваемости бренда и изменения потребительских привычек жителей.

Тарифы за коммунальные услуги



Водоснабжение
1400 сум/м³



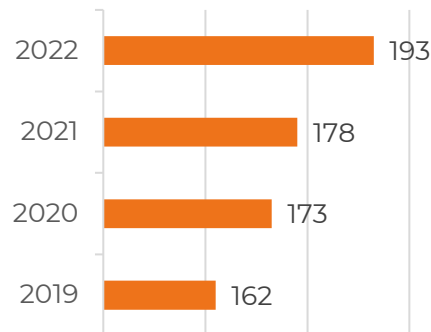
Электричество
295 сум/кВт·ч



Газ
380 сум/м³

	Ташкент	Стамбул
Водоснабжение (\$/м ³)	0.114	0.573
Электричество (\$/кВт·ч)	0.024	0.090
Газ (\$/м ³)	0.031	0.065

Обеспеченность легковым автотранспортом в Ташкенте на 1000 человек, ед.



Источник: Uzstat, 2023

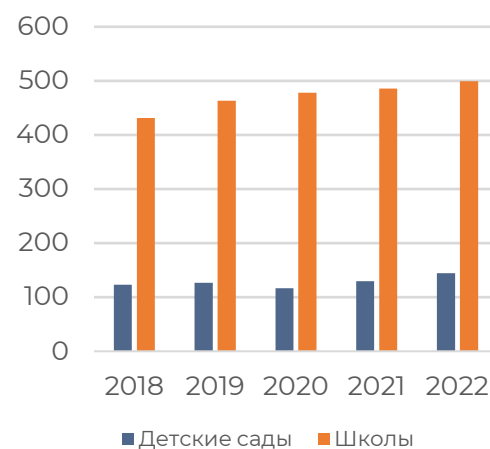
По нашим прогнозам к 2035 году количество машин увеличится в 2,2 раза, с 577 тыс. до 1,29 млн



ОБРАЗОВАНИЕ

- Образовательная сфера в Ташкенте сталкивается с рядом проблем, которые оказывают негативное влияние на качество образования. Среди них:
 - нехватка квалифицированных кадров;
 - устаревшее оборудование, отсутствие учебных материалов в классах;
 - низкий уровень использования ИТ;
 - проблема доступности для всех слоев населения;
 - нагрузка на школы.
- Численность учителей общеобразовательных учреждений в учебном году 2022-2023 в Ташкенте составила 28 609 человек, т.е. в среднем на одного учителя приходится 17 учащихся.
- В этом году был подписан договор с АБР о создании 13 общеобразовательных школ в Ташкенте и Ташкентской области в 2023-2024 году.
- В рамках стратегии «Узбекистан-2030» к 2030 г. планируется довести охват высшим образованием до 50%.

Количество детей в детских садах и школах в Ташкенте, тыс. человек

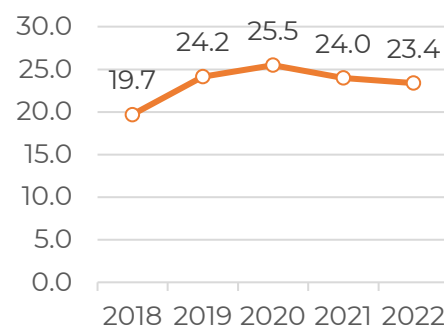


Источник: Uzstat 2023

ЗДРАВООХРАНЕНИЕ

- Среди проблем, касающихся здравоохранения, можно выделить следующие:
 - недостаточное количество современного оборудования для диагностики и лечения;
 - нехватка врачей узкой специальности;
 - низкая обеспеченность медицинскими учреждениями.
- Для решения этих проблем реализуются проекты по строительству новых медицинских центров. К примеру, индийская Aakash Health планирует построить современный медицинский городок в Ташкенте стоимостью \$100 млн.
- Также было выделено около 30 млрд сум (\$2,44 млн), чтобы обеспечить поликлиники и больницы столицы техникой и оборудованием. Ведется оцифровка процессов оказания медицинских услуг.
- С текущего года начнется внедрение системы государственного медицинского страхования, что сократит бюджетные расходы и повысит качество медицинских услуг.

Количество коек в медицинских учреждениях в Ташкенте, тыс. единиц



Источник: Uzstat 2023

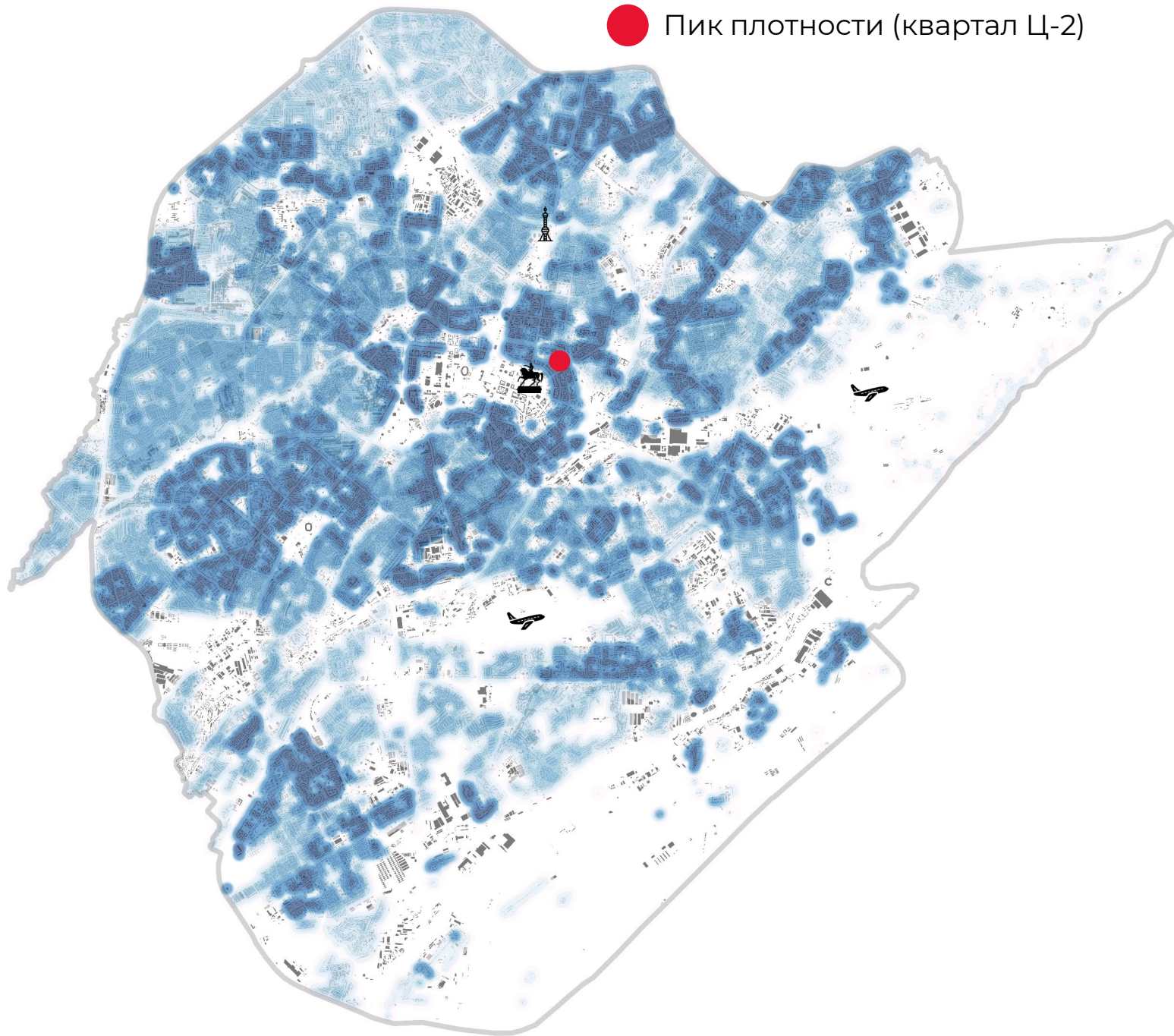
ПЛОТНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ

MIN

MAX



● Пик плотности (квартал Ц-2)

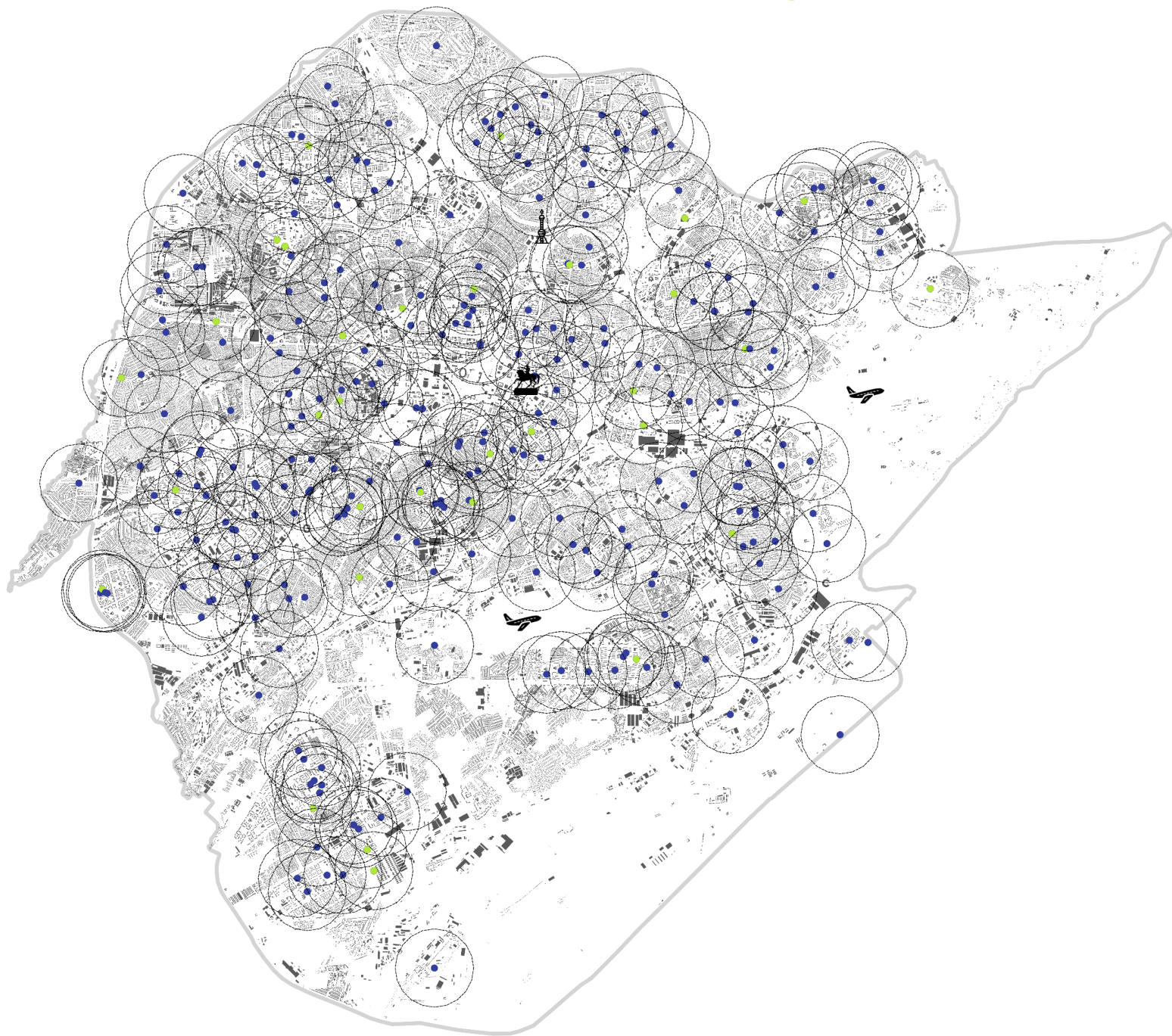


ОПИСАНИЕ

- Карта плотности показывает наиболее заселенные районы города. Среди них можно выделить: центр города, Чиланзар, Сергели, Юнусобад. Пик плотности выявлен в квартале Ц-2, там проживают 1 480 чел/га.
- Средняя плотность населения 145 чел/га (жилой части) и 68 чел/га (общегородская). Данные показатели говорят о высокой плотности населения, сравнимой с глобальными городами (Лондон, Гонконг, Милан).

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ШКОЛАМИ

- Государственная школа
- Частная школа



ОПИСАНИЕ

- Городская система начального и среднего образования имеет хорошую территориальную доступность для населения. Без частных школ более 90% детей проживает в радиусе одного километра от школы (с учетом частных объектов доступность составляет 94%).
- Частные школы составляют небольшую долю от всех учебных учреждений в городе. По нашим оценкам они составляют 3-7% от всех учебных учреждений.

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ДЕТСКИМИ САДАМИ

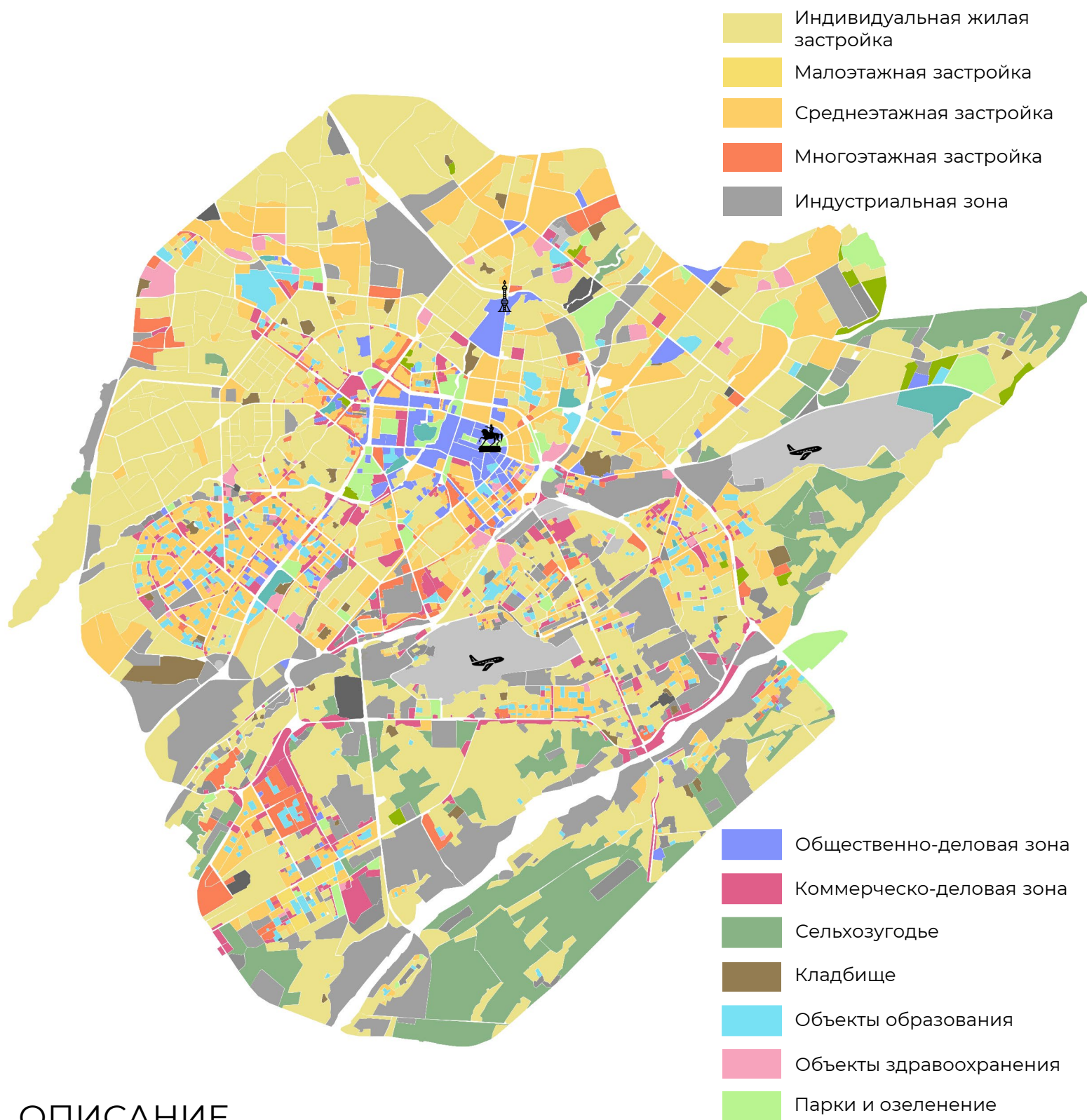
- Государственный детский сад
- Частный детский сад



ОПИСАНИЕ

- Ситуация с детскими садами в городе заметно хуже, чем со школьными учреждениями. Лишь 68% детей проживает в 500 м от ближайшего детского сада.
- Частные детские сады составляют 45% от всех учреждений. Особо сильно проблема доступности стоит перед индивидуальным жильем в городской черте.

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ

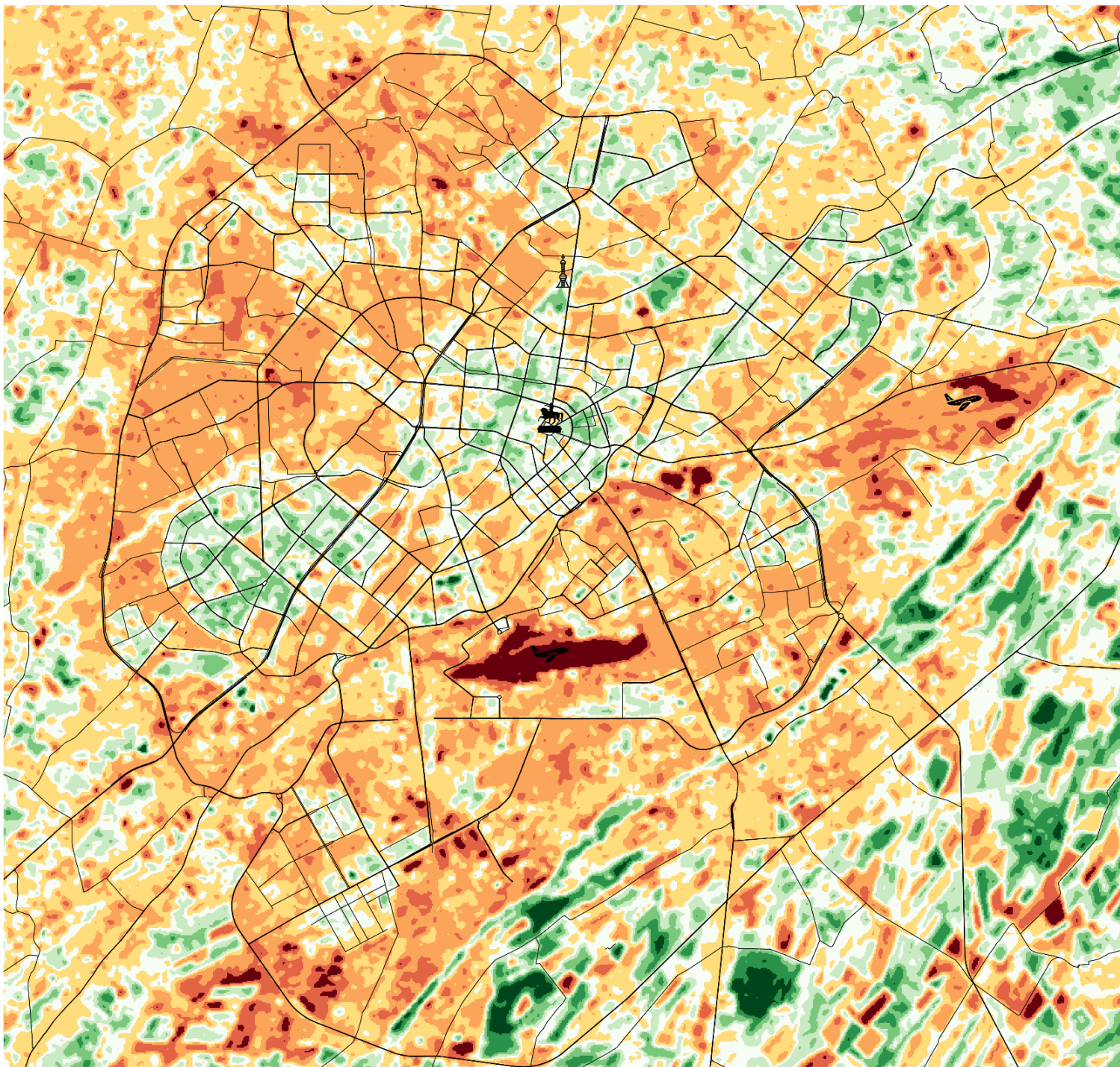


ОПИСАНИЕ

- Коммерческо-деловая и общественно-деловая территории различаются в части основной функции. Так, в первом случае основная функция - торговля, во втором - офисная и общественная, общая площадь ~ 4,7%.
- Индустриальные площади занимают 16,8% общей площади города.
- Более 35% территории города занимают индивидуальные жилые строения. Однако по нашим расчётам в них проживает только ~25% населения.
- Большинство населения города (~62%) проживает в среднеэтажной застройке, занимающей 12,3% площади.

ОСТРОВ ТЕПЛА

Температура воздуха в момент наблюдения



ОПИСАНИЕ

Температура поверхности земли (LST) 20.07.23 11:00 (GMT+5)

- В зонах с малым количеством зеленых насаждений наблюдается превышение температуры выше 35°C. Также можно заметить, что в областях с высокой плотностью одноэтажного строительства (что мешает циркуляции воздуха) температура воздуха также повышена.
- Северо-восточная часть Ташкента заметно холоднее. На температуру воздуха здесь влияют такие факторы, как наличие Ботанического сада и низкая плотность застройки.



ГЛОССАРИЙ

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

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

ЖФ (Жилищный фонд) – это совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, назначения, сроков проживания и других факторов.

АБР (Азиатский банк развития) – главной задачей которого является стимулировать рост экономики в Азии и на Дальнем Востоке посредством прямых займов и оказания технического содействия.

Тригенерация – процесс совместной выработки электричества, тепла и холода.

Economist Intelligence Unit – исследовательское подразделение Economist Group, предоставляющее прогнозные и консультационные услуги посредством исследований.

БЛАГОДАРНОСТИ

Мы хотели бы выразить признательность приглашенному **эксперту Юрию Маннаникову**, который принял участие в подготовке данного отчета и разработал карту «Остров тепла», а также поблагодарить **команду GeoAlert** за их работу по увеличению объема открытых данных по странам Центральной Азии.

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.

Наша команда



Денис Соколов FRICS

Партнер, генеральный директор

Denis.Sokolov@cmwp.uz
+998 94 022 0377
t.me/dsokoloff



Алексей Летуновский

Руководитель аналитической группы

Alexey.Letunovskiy@cmwp.uz
+998 94 777 01 68
t.me/letunovskiy_AV



Гули Карабаева

Аналитик

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



Татьяна Дивина

Старший директор, руководитель департамента исследований и аналитики

Tatyana.Divina@cmwp.uz
https://t.me/tatyana_divina_life



Сергей Филь

Руководитель департамента аренды и приобретения

Sergey.Fil@cmwp.uz
+998 99 630 8368
t.me/uz_fil



Андрей Шмельков

Директор проектов

Andrey.Shmelkov@cmwp.group
+998 94 090 8804
https://t.me/Andrey_AY_CMWP



Павел Габдуллин

Старший руководитель проектов

Pavel.Gabdullin@cmwp.uz
+998 94 056 5256
https://t.me/Pavel_Gabdullin



Амаль Хаитов

Консультант

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

Команда CMWP рада помочь Вам в решении любого вопроса, связанного с недвижимостью Узбекистана.

Компания оказывает услуги в сфере инвестиций, оценки, брокериджа, купли-продажи недвижимости, стратегического консалтинга, эксплуатации недвижимости, аналитики по всем секторам недвижимости – гостиницы, офисы, склады, ритейл, индустриальная недвижимость и земельные участки.

Сайт

<https://www.cmwp.uz>



Telegram

<https://t.me/reradar>



YouTube

<https://YT/@uzurbanlife>



Наш офис: Ташкент, БЦ Orient, пр-т Амира Темура, 42