



COMMONWEALTH  
PARTNERSHIP



# IQ STREET RETAIL

IQ KB 2023 TASHKENT





**6%**

Вакантные лоты на  
выбранных участках\*

**\$21,3/кв. м/мес.**

Средняя ставка  
экспозиции на  
выбранных участках\*

**\$13-32/кв. м/мес.**

Диапазон арендных  
ставок экспозиции на  
выбранных участках\*

\*Без Tashkent City

- Данный отчет подготовлен компанией **Commonwealth Partnership** с целью повышения знаний общественности об активно развивающемся рынке уличной торговли в Ташкенте. В случае отсутствия необходимой вам информации можете обращаться напрямую к нашим экспертам.
- Экстенсивный рост коммерческих помещений как в специализированных, так и переоборудованных первых этажах зданий говорит об увеличении привлекательности данного формата для жителей города.
- На прошедшем в мае 2023 года форуме Европейского банка реконструкции и развития было высказано предположение об ошибочности текущих оценок реальных доходов населения Ташкента в сторону понижения.
- Косвенным подтверждением является высокий уровень посадки в ресторанах и кафе разных ценовых категорий в вечернее время, что закономерно увеличивает количество предлагаемых лотов и интерес инвесторов к данному сегменту рынка.
- Данный отчет включает 3 основных и 1 потенциальный торговый коридор в Ташкенте, выявленных с помощью электронного опроса жителей города, концентрации объектов уличной торговли и экспертного мнения участников рынка.
- На основании опроса были выбраны 5 самых популярных улиц у жителей города, где они проводят время. Впоследствии данный список был сокращен до 3 улиц с помощью подсчета объектов уличной торговли.
- Потенциально успешным местом развития стрит-ритейла экспертами компании был выбран Tashkent City, обладающий большим объемом лотов торговой недвижимости на первом этаже зданий.
- В отчете проведен анализ отраслей, которые представлены в каждом торговом коридоре, и сделан вывод о привлекательности недвижимости на них для разных собственников.

## Стрит-ритейл



## Tashkent City

- Tashkent City обладает большим потенциалом с точки зрения транспортной доступности, так как ЖК «Boulevard» и «Gardens Residence» находятся вблизи метро «Дружба Народов».
- Доступность на личном транспорте является высокой благодаря центральному расположению района.
- Территорию ЖК «Boulevard» с точки зрения ритейла можно разделить на 3 зоны. Первая зона выходит на шоссе и обладает удобными подъездами для погрузки и разгрузки. Вторая зона – торговый коридор от метро до ЖК «Gardens Residence», с высоким трафиком, являющийся каркасом зоны. Третья зона ориентирована на клиентов, приходящих со стороны парка.
- В настоящее время основными арендаторами являются рестораны, магазины одежды и компании, представляющие различные услуги.
- На данный момент 68% лотов свободны от арендаторов, по мнению наших экспертов высокий уровень вакансии будет наблюдаться до окончания строительства основных объектов в Tashkent City.
- Ценовой сегмент магазинов и ресторанов на территории Tashkent City варьируется от среднего до высокого. Основные арендаторы: Bon!, Kosebasi, Li-Ning, Safia, Mercedes Benz.
- ЖК «Gardens Residence» имеет основные зоны ритейла, обращенные к парку. Ключевыми арендаторами являются крупные автодилеры.

### Ставки аренды

**\$28,1/кв. м/мес.**

Средняя ставка экспозиции на выбранных участках

**\$17-50/кв. м/мес.**

Диапазон арендных ставок экспозиции на выбранных участках

### Структура арендаторов







## Прспект Амира Тимура

### Ставки аренды

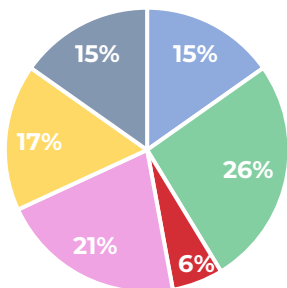
**\$19,3/кв. м/мес.**

Средняя ставка экспозиции на выбранных участках

**\$13-25/кв. м/мес.**

Диапазон арендных ставок экспозиции на выбранных участках

### Структура арендаторов



■ Рестораны/Кафе      ■ Одежда/Обувь/Украшения  
■ Вакансия              ■ Услуги  
■ Продукты/Товары для дома   ■ Другое

- В рамках данного отчета рассматривается участок проспекта Амира Тимура от улицы Абдуллы Кадыри до Малой Кольцевой дороги.
- Расположенный в середине участка улицы метрополитен обеспечивает высокий пешеходный трафик.
- Проспект Амира Тимура является одним из основных транспортных коридоров города, что позволяет располагать магазины, в которых необходим подъезд для вывоза товара.
- Спрос в будние дни создается сотрудниками ближайших бизнес-центров, жителями и студентами Финансового университета.
- В выходные дни, согласно опросу, улицу посещают для покупки одежды и как место проведения досуга.
- Протяженность участка составляет 1,2 км, на котором расположены 139 лотов. Зачастую житель будет использовать только одну часть улицы, так как она физически разделена магистралью, и связанность между двумя сторонами затруднена.
- Одним из основных направлений торгового коридора является продажа одежды и обуви. Ключевыми арендаторами в сегменте являются: Timberland, Urban store, Nike, Adidas, DI sport, Ramsey.
- Ценовой сегмент магазинов и ресторанов варьируется от низкого до среднего. Премиальный сегмент ресторанов и магазинов отсутствует.





## Улица Тараса Шевченко

- Улица Тараса Шевченко расположена недалеко от метро Мингурик (4 мин) и центрального Ж/Д вокзала Ташкента.
- Улица обладает одной активной стороной с обустроенным тротуаром и местами отдыха. Перемещение между сторонами затруднено из-за малого количества пешеходных переходов
- В дневное время спрос на объекты создают работники офисов и студенты, в вечернее время и выходные данная локация становится привлекательной остальным жителям ввиду большого количества мест общественного питания.
- Ценовая категория ресторанов и кафе колеблется от низкого до среднего. Существует несколько ресторанов премиум-класса.
- Среди ключевых арендаторов площадей в данном торговом коридоре представлены сетевые рестораны и кафе средней площади (например, Тануки, Bamboo Dimsum, Ilpatio, Yapona Mama, Socials, Wendy`s)
- Брендовые магазины встречаются редко, данную функцию берут на себя магазины ресейлеры. Самыми крупными арендаторами данного типа являются Urban Store, Stock Centre.
- Существенную долю площадей также занимают магазины косметики и парфюма.

### Ставки аренды

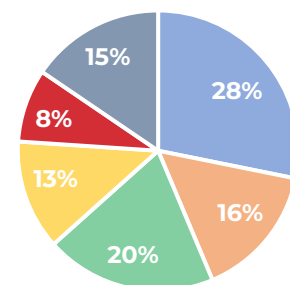
**\$25,4/кв. м/мес.**

Средняя ставка экспозиции на выбранных участках

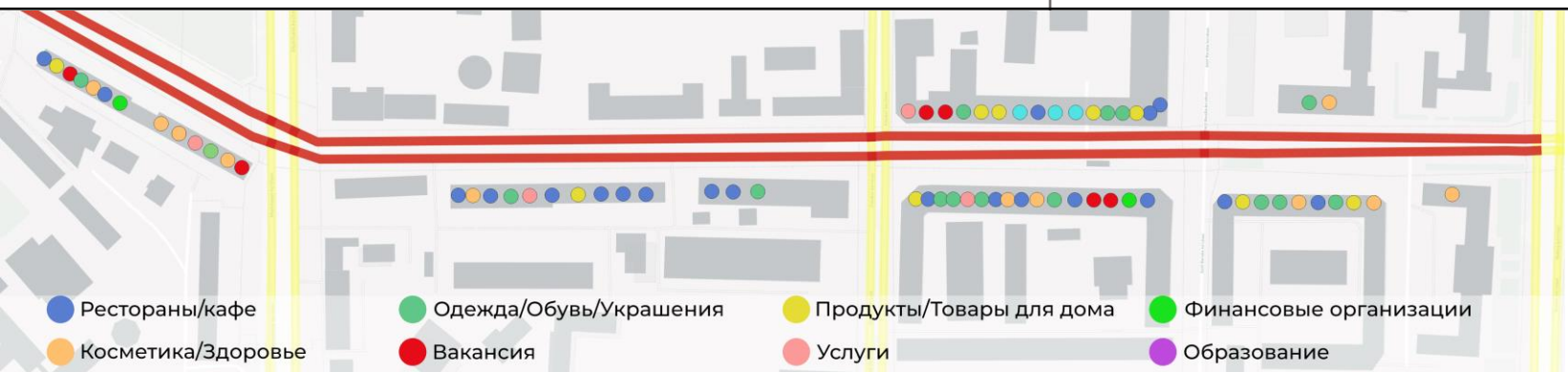
**\$25-32/кв. м/мес.**

Диапазон арендных ставок экспозиции на выбранных участках

### Структура арендаторов



■ Рестораны/Кафе      ■ Косметика/Здоровье  
■ Одежда/Обувь/Украшения      ■ Продукты/Товары для дома  
■ Вакансия      ■ Другое







## Улица Шота Руставели

### Ставки аренды

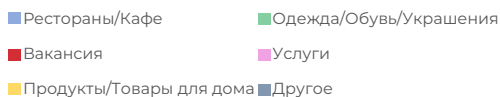
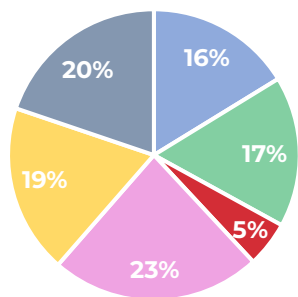
**\$22,2/кв. м/мес.**

Средняя ставка экспозиции на выбранных участках

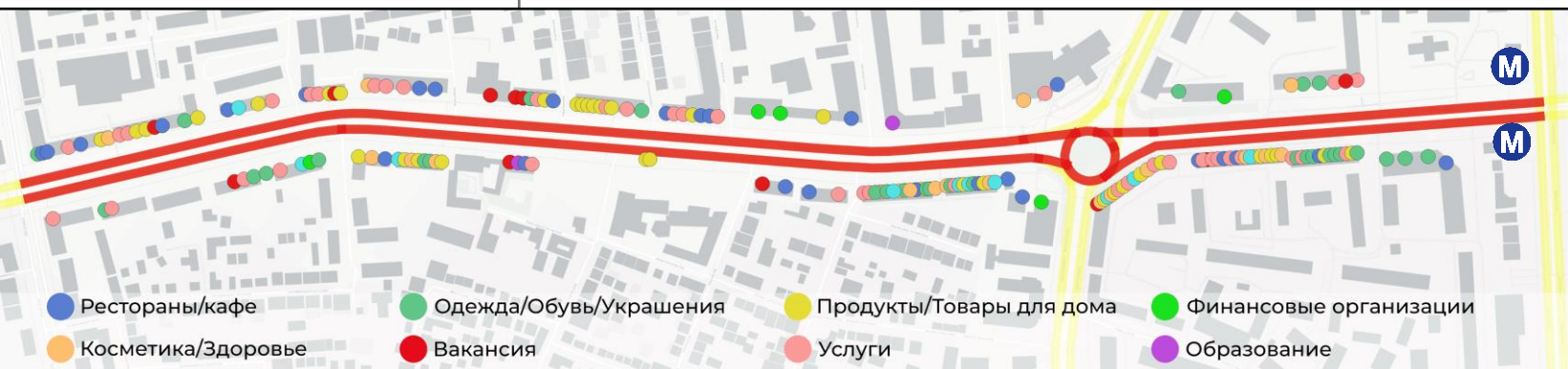
**\$15-30/кв. м/мес.**

Диапазон арендных ставок экспозиции на выбранных участках

### Структура арендаторов



- В рамках отчета взят участок улицы Шота Руставели от парка Дружбы и улицы Шахрисабзская до метро Айбек.
- Преобладающего сегмента не имеется (см. «Структуру арендаторов»), наблюдается существенно большее разнообразие арендаторов.
- Интенсивное движение на улице не позволяет рассматривать данный отрезок как стрит-ритейл стандартного типа, однако данная часть города пользуется популярностью у жителей и обладает достаточной плотностью торговых объектов (119 объектов на километр).
- Отличается от остальных рассматриваемых торговых улиц меньшей средней площадью лота.
- Ценовой сегмент магазинов и ресторанов различный, что позволяет говорить об универсальности улицы.
- Среди ключевых арендаторов можно выделить: Dolce Italia, B&B, ЧайКоф, BrandStore.
- Спрос на торговую недвижимость формируется жителями района, туристами и посетителями парка Дружбы.
- Для Шота Руставели характерны средние ставки экспозиции и наименьшая вакансия среди всех рассматриваемых торговых коридоров.





### **Денис Соколов FRICS**

Генеральный директор  
CMWP Uzbekistan

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



### **Ольга Антонова**

Партнер, руководитель  
департамента торговой  
недвижимости CMWP

Olga.Antonova@cmwp.uz



### **Алексей Летуновский**

Руководитель аналитической  
группы CMWP Uzbekistan

Alexey.Letunovskiy@cmwp.uz  
+998 94 777 01 68  
t.me/letunovskiy\_AV



### **Гули Карабаева**

Аналитик  
CMWP Uzbekistan

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



### **Татьяна Дивина**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики  
CMWP

Tatyana.Divina@cmwp.uz  
[https://t.me/tatyana\\_divina\\_life](https://t.me/tatyana_divina_life)



### **Анна Манькова**

Старший директор,  
департамент торговой  
недвижимости CMWP

Anna.Mankova@cmwp.group

Наш сайт

<https://www.cmwp.uz>



Наш Telegram

<https://t.me/reradar>



Наш YouTube

<https://YT/@uzurbanlife>



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.