

Рынок недвижимости Ташкента

Общий обзор по сегментам

ОГЛАВЛЕНИЕ

Жилая недвижимость	3 – 4
Офисная недвижимость	6 – 7
Торговая недвижимость и ритейл	9 – 11
Складская недвижимость	13 – 14

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ТАШКЕНТА

Жилая недвижимость

Объем и ввод

По итогам 2025 года в Ташкенте построено **2,17 млн кв.м жилой недвижимости (учитывая строительство по очередям)**, что на **288 тыс. кв.м (+16%)** превышает показатель предыдущего года.

По итогам года, согласно данным CMWP Uzbekistan, в Ташкенте будет закрыто максимальное количество сделок с недвижимостью с 2019 г. (>85 000 сделок).

Рост ввода во многом был обеспечен завершением ранее начатых проектов, при этом основная активность девелоперов пришлась на сегменты **Эконом, Комфорт и Комфорт+ (85% рынка) – 1,79 млн кв.м жилой площади**, что отражает фокус рынка на массовое жилье. Важно отметить, что на текущем рынке усиливается конкуренция в данных сегментах за счет активного выхода государственного сектора.

В сегменте **Бизнес-класса** объем ввода по итогам года составил **около 327 тыс. кв.м жилой площади**, тогда как в 2024 году показатель превышал 472 тыс. кв.м. жилой площади.

Несмотря на сокращение абсолютного объема, изменилась структура предложения: ввод сейчас формируется преимущественно за счет **крупных многостадийных проектов**, что указывает на рост масштаба отдельных девелоперских инициатив и более взвешенный подход к запуску новых площадок нового для строительства в долгосрочную перспективу.

Эксперты CMWP Uzbekistan прогнозируют продолжение данной тенденции за счет активного вовлечения в земельный рынок крупных промышленных земельных участков и их девелопмента.

В сегменте **Премиум** в 2025 году ввод новых проектов не зафиксирован. При этом в стадии строительства находится шесть премиальных жилых комплексов.

Интерес девелоперов растет на фоне появления новых земельных участков в центре города и сформировавшимся спросом на подобный формат за последние годы.

Ключевыми премиальными проектами, находящимися в активной стадии реализации, являются:

- Mirabad Square [Apex Development] ~ 28,8 тыс. кв.м жилой площади (1 лот), потенциал в строительстве по очередям ~ 301 тыс. кв.м жилой площади (сумма площадей во всех 7-ми лотах)
- Stellar Residence [Agalarov Development] ~31,7 тыс. кв.м жилой площади
- Agalarov Residence [Tenet Group] ~31,5 тыс. кв.м жилой площади

Стоимость жилой недвижимости

Маркетируемая рынком стоимость жилой недвижимости показала рост во всех классах жилого фонда:

- Эконом/Комфорт (+ 5%)
- Бизнес (+8%)
- Премиум (+9%)

Однако мы видим изменения в политике скидок у девелоперов (средняя скидка на квадратный метр составляет 10%), что превышает показатель прошлого года на 3%.

На рост стоимости в долларовом эквиваленте значительно повлияло укрепление сума с 12 920 (01.01.2025) до 12 021 (19.12.2025).

В совокупности эти два фактора говорят о фактическом снижении стоимости жилья для покупателя, особенно в Эконом/Комфорт сегменте.

Национальный комитет статистики Республики Узбекистан приводя данные за 3Q 2025 года констатировал коррекцию по рынку на 4% [stat.uz], на основании этого эксперты говорят о консенсусе в части текущей динамике рынка.

- **Премиум-класс** — \$2 800–3 300 за кв.м (**усредненный** диапазон)
- **Бизнес-класс** — \$1 800–2 200 за кв.м (**усредненный** диапазон)
- **Эконом/Комфорт-класс** — \$1 030 –1 130 за кв.м (**усредненный** диапазон)

Выводы

- На горизонте ближайших трёх лет в сегментах **Бизнес и Премиум** планируются к вводу порядка **1,7 млн кв.м жилых площадей** со значимой долей в многостадийных проектах, что указывает на дальнейшую **консолидацию и стабилизацию рынка** и усиление роли крупных игроков.
- **Ключевыми площадками для развития** станет редевелопмент неэффективных объектов в центре города (БЦ, торговые пространства, государственные фонды) и многоэтапное развитие промышленных/неэффективных территорий.
- **В течение 2025 года рынок стабилизировался.**
Несмотря на коррекцию стоимости в сумовом выражении, мы видим рекордное количество сделок.
Девелоперы стараются продавать неликвидные запасы, накопленные за последние годы, но вынуждены снижать цену за счет скидок. Это оздоровление рынка пойдет на пользу перед грядущим введением проектного финансирования и эксроу в 2026 году.

Офисы Ташкента

Отраслевой срез

Офисная недвижимость

Площади и ввод

По итогам 2025 года совокупный объём офисного рынка Ташкента составил 754 429 кв.м (GBA), из которых 591 217 кв.м приходится на полезную арендопригодную площадь (GLA). По сравнению с 2024 годом объём арендопригодной площади увеличился на 54 635 кв.м (с 536 582 кв.м), что соответствует росту на 10,2%. Рост был обеспечен исключительно вводом новых объектов.

Общий объём вакантных площадей на конец 2025 года составил 94 859 кв.м, что соответствует уровню вакантности около 16%. Для сравнения, в аналогичный период 2024 года вакансия достигала 136 721 кв.м или 25% от общего стока.

Таким образом, за год рынок продемонстрировал существенное сокращение вакантности (-9 п.п.), что указывает на умеренное поглощение предложения. В 2025 году в эксплуатацию было введено ~ 54 тыс. кв.м офисных площадей, что примерно на 60% ниже показателей ввода 2024 года.

Средняя ставка

По состоянию на конец 2025 года **средняя чистая** (не включая OpEx, НДС и коммунальные услуги) арендная ставка на рынке составила:

- A/A+ класс – \$34,6/кв.м (2024: \$34,3/кв.м)
- B/B+ класс – \$27,3/кв.м (2024: \$24,1/кв.м)

В среднем ставки по сравнению с 2024 годом выросли на 7,1%.

Рост средних ставок по сравнению с 2024 годом обусловлен как сокращением вакантности, так и пересмотром арендных ожиданий собственников.

Форматы и классы

В структуре предложения доминируют офисы классов B и B+, на которые совокупно приходится около 69% GLA, что подчёркивает ориентированность рынка на средний ценовой сегмент.

Доля офисов классов A и A+ составляет 22%.

По итогам 2025 года наибольший объём вакантных площадей сконцентрирован в сегментах B/B+ (51 257 кв.м) и A/A+ (41 419 кв.м). Для сравнения: в 2024 году показатель вакансии в классе B/B+ составлял 56 597 кв.м, а в классе A/A+ достигал 74 744 кв.м.

Таким образом, к 2025 году **вакансия снизилась на 9,4% в сегменте B/B+ и на 44,6% в сегменте A/A+.**

Существенное снижение вакантности в обоих сегментах подтверждает спрос именно на качественные офисные объекты.

Выводы

- Офисный рынок Узбекистана по итогам 2025 года продолжает стабилизироваться. Сокращение вакантности на фоне ограниченного ввода новых площадей привело к росту арендных ставок во всех классах, наиболее заметному в сегментах В/В+ (рост на 13,3%) и, в особенности в С (рост на 46,7%). При этом важно отметить, что, несмотря на сокращение объёмов ввода, новые площади поглощаются рынком неравномерно. В первую очередь спрос концентрируется на офисах с готовой отделкой, тогда как помещения без ремонта демонстрируют более медленные темпы заполняемости, что сдерживает общее поглощение нового предложения.
- Дифференциация предложения по качеству и локациям становится ключевым фактором роста средних арендных ставок на рынке, несмотря на сохраняющийся объём вакантных площадей. Это проявляется в усилении поляризации спроса: наибольшим интересом арендаторов пользуются офисы с качественной отделкой, расположенные в центральных деловых районах. Именно такие объекты демонстрируют рост арендных ставок и высокие темпы поглощения, тогда как устаревшие офисы и проекты в менее привлекательных локациях сталкиваются с ценовым давлением и замедленной заполняемостью.

Торговая недвижимость и ритейл

Отраслевой срез

Торговая недвижимость и ритейл

Сток качественных торговых площадей Ташкента

Объем качественных торговых площадей согласно данным CMWP Uzbekistan на конец года в Ташкенте – 514 тыс. кв.м GLA.

Сравнение общего стока на конец 2025 года с показателем прошлого года некорректно с учетом актуализации базы CMWP.

Ранее аналитики CMWP Uzbekistan оценивали выше объем качественных торговых площадей, но в результате актуального мониторинга торговых центров на конец года **эксперты исключили из перечня некоторые проекты, ранее отобранных, как качественные. На данный момент сток качественных ТЦ включает в себя 24 здания (перечень ниже).**

Переоценку стока качественных ТЦ Ташкента аналитики обосновывают данными, которые говорят о несоответствии исключенных из перечня объектов таким требованиям, как наличие концепции и профессионального управления (на этом основании из стока были исключены ТЦ Poytaxt, Zarafshon и пр.).

В перечне проектов, отвечающих требованиям качества современного ритейла, по мнению экспертов CMWP, остались следующие:

1. Park In Mall
2. Tashkent City Mall
3. Eski Shahar
4. Globus Mall
5. Atlas Chilanzar
6. Sampi
7. Atlas Chimgan
8. Next
9. Mega Planet
10. Compass
11. Riviera
12. Samarkand Darvoza
13. ДЕПО Mall
14. Parus
15. Integro
16. Atlas Yunusobod
17. High Town Mall
18. Magic City
19. Alfraganus
20. Korzinka - Red tag
21. Golden Life
22. Yunusabad Gallery
23. Scopus Mall
24. Арка мебель

Ввод новых торговых площадей

За 2025 год в Ташкенте появилось более 100 тыс GLA новых проектов, среди них:

- Scopus Mall [11 000 кв.м GLA], который хоть и частично, но открылся в текущем году. Ожидаем полного открытия в марте 2026 года
- High Town Mall [~55 000 GLA], открывшийся в начале 2025 года.
- Yunusobod Gallery [~16 000 кв.м GLA].
- Park in Mall* [24 700 кв.м GLA].

** Несмотря на то, что Park in Mall распродан разным собственникам, эксперты CMWP включают его в список качественных объектов, отступая от классического подхода к классификации ТЦ и делая поправку на специфику отечественного рынка: распространенность в Узбекистане практики продажи торговых центров по помещениям. К аналогичным объектам (распроданным по частям разным собственникам) относится Alfraganus, который также аналитиками внесен в перечень качественных торговых объектов.*

Выход новых международных ритейлеров

На рынок в уходящем году вышло меньшее количество новых ритейлеров по сравнению с показателями 2024 года. Это оправдало ожидания, так как в прошлом году мощным фактором стал запуск Tashkent City Mall, который предоставил для входа на рынок новым брендам качественную площадку, соответствующую требованиям современного ритейла.

Не все проекты, введенные в 2025 году, отвечают стандартам международных ритейлеров для целей захода на рынок. Тем не менее, эти проекты могут рассматриваться некоторыми уже присутствующими брендами для дальнейшего развития в стране.

Среди новых ритейлеров 2025 стоит отметить бренды:

1. Sinsay (fashion, универмаг)
2. Burger King (сеть быстрого питания)
3. Intimissimi (fashion)
4. Calzedonia (fashion)
5. Weekend (Weekend Max Mara) (fashion)
6. Marina Rinaldi (fashion)

Насыщенность рынка

Появление новых объектов свидетельствует о продолжающемся развитии рынка.

С учетом корректировки данных стока качественных торговых площадей Ташкента насыщенность рынка **качественными проектами остается на уровне около 165 кв.м/1000 жителей**. Ранее мы писали, что на сегодня для крупных городов большей части постсоветского пространства **уровнем обеспеченности, при котором эксперты оценивают рынок как насыщенный, является показатель 450-500 кв.м./1000 жителей**. Это свидетельствует, что рынок Ташкента имеет существенный потенциал для новых проектов разного формата.

Про насыщенность см. подробнее <https://t.me/CMWPUz/555>

Арендные ставки

Запрашиваемые ставки в торговых центрах остались на том же уровне, как в прошлом году – \$15-70/кв.м./месяц, без НДС и ОПЕХ. Ставка стоимости аренды за один квадратный метр зависит от торгового центра, его качества и расположения в городе. Важно понимать, что ставка в ТЦ определяется также расположением внутри самого здания.

Этот факт исключает целесообразность выделения средней арендной ставки в торговой недвижимости по мнению экспертов CMWP.

Средняя вакансия

Средняя вакансия по основным* качественным объектам торговой недвижимости Ташкента составляет 18%. Рабочей вакансией принято считать 5% и менее. Такая вакансия наблюдается только в пяти ТЦ из рассматриваемых.

**Для замера вакансии эксперты отобрали 16 наиболее значимых ТЦ, находящихся в единой собственности и управлении, работающих на рынке не менее года. Этого количества объектов достаточно для показательной выборки и анализа.*

Ниже предлагаем вниманию таблицу с данными по вакансии по отобранным аналитиками ТЦ. При изучении таблицы важно отметить:

- 1) Вакансия по ТЦ Alfraganus не берется в расчет общей вакансии и здесь представлена информационно. Этот объект исключен, так как он распродан по помещениям.
- 2) Важно принять во внимание, что обозначенная вакансия в ТРЦ Tashkent City Mall сформировалась по причине сознательной стратегии арендодателя, который держит помещения для открытия знаковых брендов.

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР	УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ [% ОТ ОТКРЫТЫХ ДВЕРЕЙ]*
Alfraganus	77,44%
Depo Mall	59,52%
High Town Mall	43,9%
Yunusabad Gallery	40,4%
Riviera	20,78%
Parus	19,44%
Samarqand Darvoza	18,75%
Globus Mall	15,87%
Tashkent City Mall	14,86%
Integro	14,52%
Compass Mall	10,13%
Golden Life	6,49%
Atlas Chilanzar	5,08%
Mega Planet	4,88%
Magic City	2,82%
Next Mall	1,23%
Atlas Chimgan	1,15%

*Вакансия посчитана «по открытым дверям», методология расчета
<https://t.me/CMWPUz/631>

Резюмируя итоги года, аналитики отмечают значительный потенциал для развития в сегменте торговой недвижимости.

На данном этапе развития рынка торговой недвижимости во главу угла должны быть поставлены факторы, влияющие на качество конечного проекта: коммерческая концепция, маркетинговое позиционирование, набор арендаторов, архитектурные и инженерные решения, управление объектом.

Именно эти факторы встают во главу угла при принятии решения арендаторами об участии в проекте.

Складская недвижимость

Отраслевой срез

Складская недвижимость

Объём и новый ввод

Объём складских площадей в 2025 году в Узбекистане достиг 634 тыс. кв.м.

Основная доля складской инфраструктуры находится в Ташкенте и Ташкентской области и составляет 72,5% (460 тыс. кв.м) от общего стока страны, в то время как остальные регионы представляют лишь 175 тыс. кв.м.

В сравнении с 2024 годом произошёл рост на 12,6%.

**Стоит отметить, что более высокий показатель объёма площадей (в сравнении со срезом предыдущего года) обусловлен актуализацией базы данных CMWP Uzbekistan и уточнением состава объектов, в том числе на основе реализованных проектов и отчётов. В рамках проектов текущего года база была дополнена информацией о ранее не учтённых складских объектах, что привело к пересмотру фактических показателей за предыдущий год и их расхождению с ранее опубликованными значениями CMWP Uzbekistan.*

Согласно данным аналитиков CMWP Uzbekistan, в 2025 году было введено 71 200 кв.м, что на 46,7% ниже показателей ввода предыдущего года.

Вместе с тем текущий год характеризуется значительным количеством анонсированных проектов, среди которых ключевыми являются Silk Way PTC и DP World. Оба проекта реализуются в многостадийном формате с поэтапным вводом площадей, при этом совокупный объём ввода по ним к концу 2030 года оценивается на уровне 255 тыс. кв.м.

Важно отметить, что в процессе сбора данных и формирования аналитических выводов не учитывались малые (до 1 000 кв.м) и низкокачественные складские объекты. Предполагается, что фактическое количество складских помещений существенно выше, однако значительная их часть относится к «серому» или «теневому» сектору и не соответствует современным требованиям к качеству и условиям хранения.

Средняя ставка

Под конец 2025 года средняя ставка достигла \$8,86/кв.м, что на 13,4% ниже, чем в аналогичный период 2024 года.

Форматы и классы

На рынке складской недвижимости Узбекистана преобладают объекты класса В/В+, на долю которых приходится 49% совокупного стока (без учёта BTS-проектов).

Склады классов А/А+ составляют 34%.

При этом склады класса С преимущественно представлены объектами, не ориентированными на профессиональное складское использование, что снижает их фактическую значимость в структуре рыночного предложения, поэтому в анализе учитывается лишь наиболее качественная часть данного сегмента.

Форматы морозильных и холодильных складов занимают относительно незначительную долю рынка – около 3,1%.

Выводы

По итогам года рынок складской недвижимости Узбекистана по-прежнему характеризуется преобладанием объектов, реализуемых операторами под собственные нужды с ограниченной ориентацией на арендную модель. Полноценные BTS-проекты, предполагающие последующую сдачу складских помещений в аренду, а также институциональные логистические парки с долгосрочной арендой всё ещё не сформированы.

Однако, в течение 2025 года на рынке наметились качественные структурные изменения, например: впервые были анонсированы крупные многостадийные проекты (Silk Way, DP World), ориентированные на профессиональный формат складской и логистической инфраструктуры. Их появление свидетельствует о начале перехода рынка от фрагментарной модели самостроя «под себя» к формированию организованного девелоперского сегмента. В рамках данной

трансформации увеличивается объём качественного складского предложения, на рынок выходят полноценные девелоперские проекты в формате built-to-suit в его классическом понимании, а также начинает активно развиваться модель built-to-lease.

Таким образом, несмотря на раннюю стадию развития рынка складской недвижимости, показатели текущего года создают предпосылки для появления ещё большего количества профессиональных девелоперов – местных и международных.

Множественные усилия государства (такие как субсидии или создание СЭЗ) и рост присутствия международных компаний создают основу для дальнейшего развития арендного складского рынка и удовлетворения как текущего, так и перспективного спроса.

Термины и определения

***BTS (Built-To-Suit)** – это строительство объекта девелопером по индивидуальным техническим и бизнес-требованиям конкретного клиента или для использования под собственные нужды девелопера. Объект разрабатывается с учетом специфики деятельности, необходимой площади и прочих особенностей бизнеса заказчика. Готовое здание не выводится на общий рынок и не предназначено для свободной аренды или продажи, поскольку создается под конкретного пользователя.