



IQ STREET RETAIL

IQ KB 1H2024 TASHKENT



~5,8%*

Средневзвешанная
вакансия по выбранным
зонам

\$26,8/кв. м/мес.

Средняя маркетируемая
ставка на выбранных
участках

\$14-46/кв. м/мес.

Диапазон арендных
ставок на выбранных
участках*

*Без Ташкент-Сити и жилых
комплексов

- Команда аналитиков **CMWP Uzbekistan** провела детальный обход самых популярных торговых улиц и зон Ташкента, чтобы проанализировать ключевые параметры, такие как вакансия, арендные ставки и категории арендаторов. Вдобавок к улицам, рассмотренным в прошлом отчете, в исследование были включены две новые зоны: улица Шахрисабз и квартал Ц-1.
- Уровень вакантных помещений на выбранных торговых улицах Ташкента остался на стабильном уровне, наблюдается небольшое уменьшение вакансии на 0,2%, что может быть связано с повышением конкуренции среди арендаторов.
- Арендные ставки на центральных улицах остаются высокими. Максимальный рост арендной ставки на улице Тараса Шевченко и Амира Тимура >20%. В последнем случае это связано с открытием новых объектов.
- В Ташкент-Сити и Шевченко доминируют крупные международные бренды, в то время как на новых улицах отмечается рост количества местных стартапов и небольших предприятий.
- Расположение коммерческого помещения – в новостройке или вторичке, а также качество фасадов сильно влияют на стоимость аренды. Особо заметен данный эффект на улицах Шота Руставели и Шахрисабз.
- Зачастую наблюдается высокая сменяемость арендаторов в лотах с высокой арендной ставкой (>\$30).
- В дополнение к торговым зонам в данном отчете рассмотрены коммерческие помещения в четырех популярных жилых комплексах. Средняя арендная ставка в подобных объектах составляет \$32. Наименее популярными являются лоты на отдельном втором этаже.

Стрит-ритейл



Ташкент-Сити

- Зона стрит-ритейла Ташкент-Сити расположена на территории двух ЖК: Boulevard и Gardens Residence. Станция метро “Дружба народов” находится в 5 минутах ходьбы, также рядом есть большая парковочная зона.
- Стрит-ритейл Ташкент-Сити состоит из 271 помещений. Территория делится на 4 зоны. 1-я зона в ЖК Boulevard выходит на шоссе. 2-я зона – на торговый коридор от метро до ЖК Gardens Residence. 3-я зона выходит на парк. 4-я зона находится на первом этаже Gardens Residence.
- В первой и четвертой зоне много автодилеров, вторая имеет разрозненную структуру арендаторов, а третья имеет наибольшее количество ресторанов.
- Доля самых популярных арендаторов - ресторанов и кафе - увеличилась на 10%. Они расположились в третьей зоне, ориентированной на посетителей парка.
- Недавно открывшийся Tashkent City Mall является новым центром притяжения людей и забирает потенциальных посетителей у зоны стрит-ритейла.
- Ценовой сегмент на территории Ташкент-Сити варьируется от среднего до высокого. Основные арендаторы: Bon!, MB city, KFC, B&B, Pie Republic, Kapitalbank, Li-Ning.
- По сравнению с прошлым годом вакансия в Ташкент-Сити уменьшилась на 22% и составляет 46%. Несмотря на это, процесс заселения арендаторами, вероятно, замедлится из-за открытия нового ТЦ и последующей нехватки трафика.

Ставки аренды

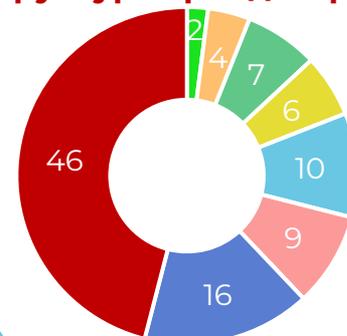
↑ 3% **\$28,7/кв. м/мес.**

Средняя ставка экспозиции на выбранных участках

\$20-50/кв. м/мес.

Диапазон арендных ставок экспозиции на выбранных участках

Структура арендаторов

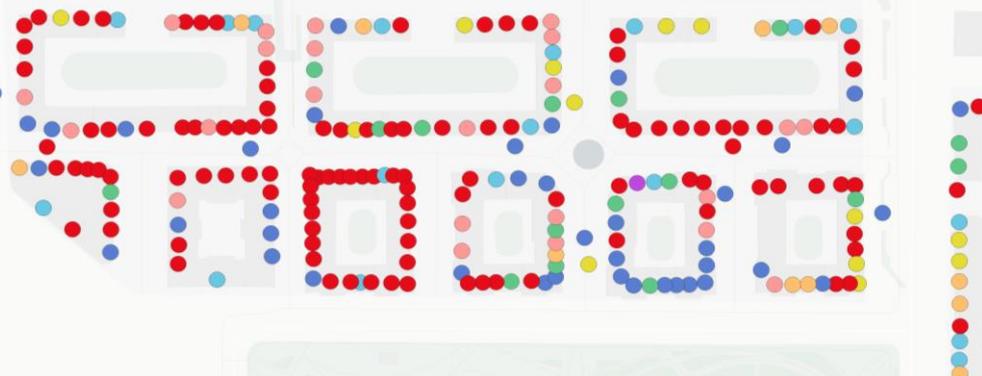


* ● Другое

Изменения за год

- ↑ 10% Рестораны / Кафе
- ↑ 1-2% Услуги, Продукты / Товары для дома
- ↓ 22% Вакансия

- Рестораны/кафе
- Одежда/Обувь/Украшения
- Продукты/Товары для дома
- Финансовые организации
- Косметика/Здоровье
- Вакансия
- Услуги
- Образование





Проспект Амира Тимура

Ставки аренды

\$24,7/кв. м/мес. ↑28%

Средняя ставка экспозиции на выбранных участках

\$22-40/кв. м/мес.

Диапазон арендных ставок экспозиции на выбранных участках

Структура арендаторов

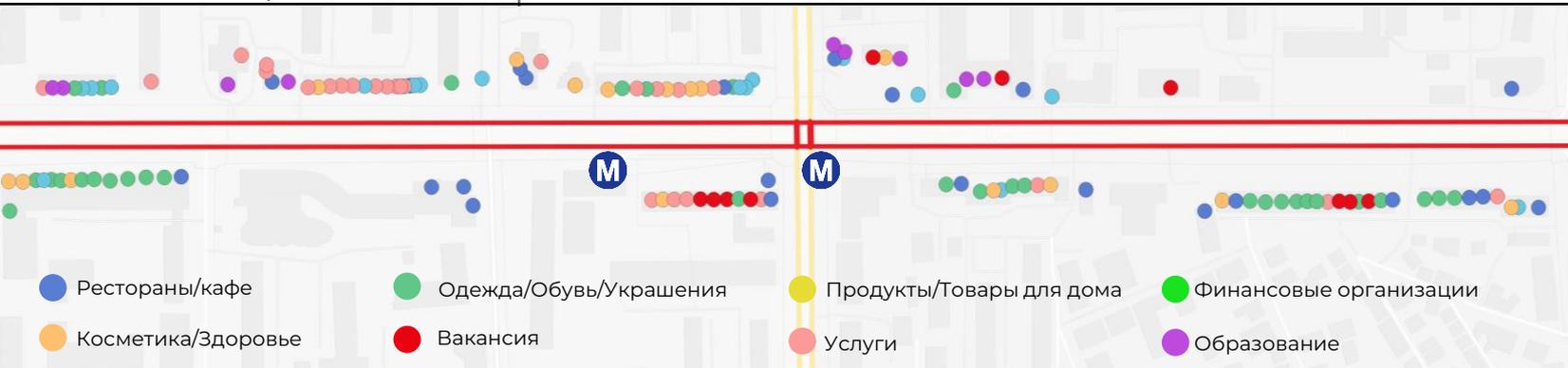


* Другое

Изменения за год

- ↓ 4%** Одежда / Обувь / Украшения
- ↓ 4%** Услуги
- ↓ 6%** Продукты / Товары для дома

- Данный отчет охватывает участок проспекта Амира Тимура, проходящий от улицы Абдуллы Кадыри до МКАД.
- Проспект Амира Тимура - важная транспортная артерия, а наличие станции метро обеспечивает удобный доступ к коммерческим зонам.
- В будние дни трафик формируется сотрудниками ближайших бизнес-центров, работниками банков и студентами Финансового университета. В выходные дни посетители приходят за покупками и для отдыха.
- На этой улице расположено 158 магазинов, она является привлекательной по причине наличия множества кафе, салонов красоты и, в особенности, магазинов одежды средне-высокой ценовой категории: Nike, Adidas, Li-Ning или Urban Store.
- С позиции цен этот участок имеет неоднородную арендную ставку. Объекты рядом с бизнес-центрами и государственными учреждениями имеют более высокую ставку из-за возрастающего трафика.
- Эта улица становится все более привлекательной, однако все еще остается довольно сложной для использования пешеходами из-за недостаточного количества регулируемых переходов.
- По сравнению с прошлым годом показатели улицы не сильно изменились, поскольку бизнес остается устойчивым к изменениям, в основном благодаря сохраняющемуся большому потоку покупателей.
- Увеличилось количество качественных лотов за счет открытия БЦ DIM tower, что увеличило среднюю стоимость аренды.





Улица Тараса Шевченко

- Улица Тараса Шевченко расположена рядом со станциями метро "Мингурюк" и "Айбек", а также рядом с главным железнодорожным вокзалом Ташкента.
- Это ресторанный улица, имеющая большое количество посетителей благодаря средне-высокому качеству магазинов. Несмотря на то, что улица имеет обустроенные тротуары, из-за отсутствия пешеходных переходов попасть на другую сторону улицы довольно сложно.
- В дневное время улица Тараса Шевченко привлекает в основном сотрудников офисов и студентов из-за близкого расположения. В вечернее время и по выходным на улицу приезжает много людей из-за большого количества разнообразных и качественных ресторанов.
- Основные арендаторы улицы - рестораны и кафе со средними ценами, а также некоторые рестораны премиум-класса. Наиболее популярными являются Afsona, Socials, Wendy's и KFC.
- По сравнению с предыдущим годом арендная ставка повысилась на 23%, что свидетельствует о росте популярности улицы.
- Привлекательность и успешность улицы стабильна благодаря посетителям из бизнес-центров, например, в обеденное время в будние дни и вечером в пятницу. Такая клиентская база делает улицу выгодной для арендаторов и объясняет низкое количество вакансий. Последние примеры - Giotto и La Paillasse, открывшиеся совсем недавно.

Ставки аренды

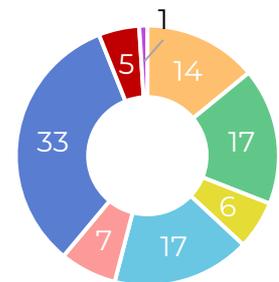
↑ **23%** **\$31,2/кв. м/мес.**

Средняя ставка экспозиции на выбранных участках

\$25-40/кв. м/мес.

Диапазон арендных ставок экспозиции на выбранных участках

Структура арендаторов



* ● Другое

Изменения за год

- ↑ **5%** Рестораны / кафе
- ↓ **7%** Продукты / Товары для дома
- ↓ **3%** Вакансия





Улица Шота Руставели

Ставки аренды

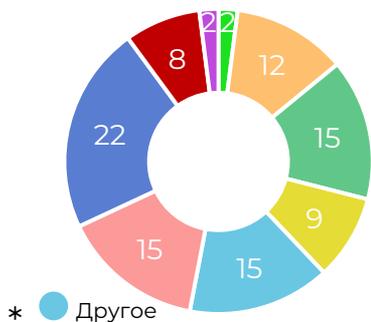
\$24/кв. м/мес. ↑ 8%

Средняя ставка экспозиции на выбранных участках

\$15-30/кв. м/мес.

Диапазон арендных ставок экспозиции на выбранных участках

Структура арендаторов



* ● Другое

Изменения за год

↑ 8% Рестораны/кафе

↓ 10% Продукты / Товары для дома

↓ 8% Услуги

- В данном разделе рассматривается участок улицы Шота Руставели от парка Дружбы и улицы Шахрисабз до станции метро "Айбек".
- Улица является проходной и имеет достаточно большое количество лотов – 210, большая доля из которых менее 50 кв.м.
- Трафик образуется из жителей ближайших районов, посетителей парка Дружбы, ближайших гостиниц и учеников школ и институтов.
- Улица отличается равномерным распределением типов магазинов. На данный момент самую большую долю занимают рестораны и кафе (см. «Структуру арендаторов»).
- Отличается от остальных рассматриваемых торговых улиц меньшей средней площадью лота и большей плотностью расположения магазинов. В этой зоне располагается множество маленьких компаний.
- Ценовой сегмент магазинов и ресторанов различный, что позволяет говорить об универсальности улицы.
- На данной улице наблюдается высокая сменяемость арендаторов.
- Среди ключевых арендаторов можно выделить: B&B, ЧайКоф, BrandStore. Открылись такие большие рестораны как "Мясной" и "Cake Lab". В категории продуктов / товаров для дома закрылся WineStreet, также ушел салон красоты Éclair.





Квартал Ц-1

- Ц-1 - район, расположенный рядом с такими оживленными дорогами, как проспект Мустакиллик и улица Абдуллы Кадыри, обеспечивающими посещаемость магазинов даже несмотря на дальнейшее расположение метро.
- Основной трафик формируется из жителей ближайших спальных районов, также он создается посетителями Экопарка, Центрального парка и большого образовательного центра. Стоит отметить, что аудитория этого района достаточно молодая.
- Ц-1 имеет неравномерный трафик. На некоторых улицах, например, улице Узбекистон Овози, поток пешеходов высокий, в то время как другие улицы имеют низкую проходимость. Это сильно отражается на цене аренды.
- Ц-1 - активная зона стрит-ритейла с большим выбором магазинов и кафе из 186 объектов. Самая оживленная область находится рядом с Экопарком, где расположено множество ресторанов, сервисов, а также магазинов косметики и одежды.
- Большая часть трафика формируется около кафе и ресторанов, таких как KFC, Wok, Wendys, ЧайКоф.
- Арендная ставка неравнозначна и может варьироваться от \$17 в менее посещаемых зонах до \$35 в наиболее популярных.

Ставки аренды

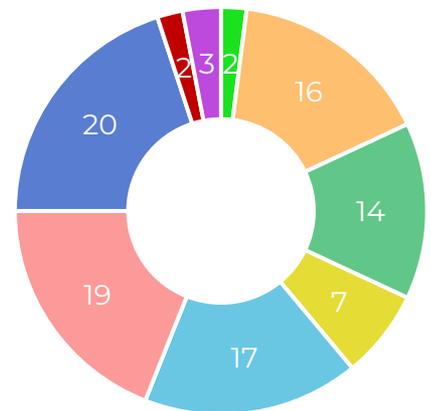
\$25/кв. м/мес.

Средняя ставка экспозиции на выбранных участках

\$17-35/кв. м/мес.

Диапазон арендных ставок экспозиции на выбранных участках

Структура арендаторов



* Другое

- Рестораны/кафе
- Одежда/Обувь/Украшения
- Продукты/Товары для дома
- Финансовые организации
- Косметика/Здоровье
- Вакансия
- Услуги
- Образование



Трафик

- Низкий
- Средний
- Высокий



Улица Шахрисабз

Ставки аренды

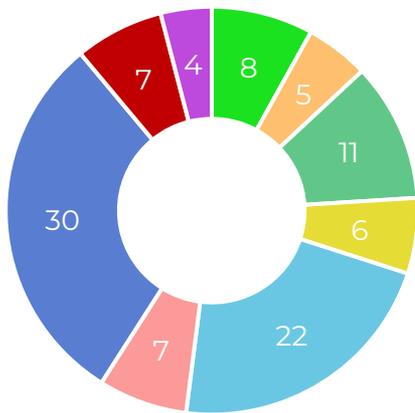
\$26,5/кв. м/мес.

Средняя ставка экспозиции на выбранных участках

\$20-30/кв. м/мес.

Диапазон арендных ставок экспозиции на выбранных участках

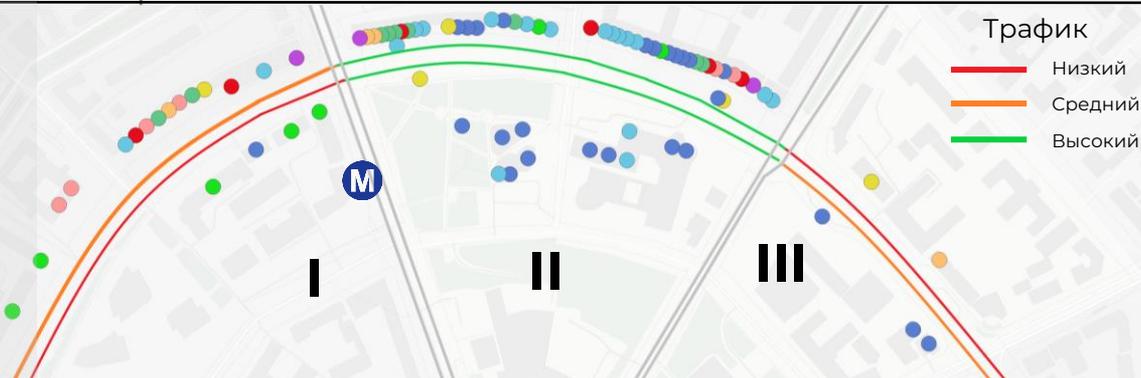
Структура арендаторов



* ● Другое

- В рамках отчета взят участок улицы Шахрисабз от проспекта Амира Темура до улицы Истикбол.
- Улица находится в центре города, имеет хорошую транспортную доступность и интенсивное движение благодаря близости метро и большому количеству объектов, формирующих трафик.
- К ним относится парк на углу второй зоны, университет Вестминстер, техникум информационных технологий, учебные центры и различные государственные организации.
- Отличительная особенность улицы Шахрисабз в том, что 76% магазинов и ресторанов находятся только на одной её стороне.
- Стрит-ритейл этой улицы делится на несколько зон. 1-я зона заполнена банками и учебными центрами. 2-я зона имеет множество кафе / ресторанов и магазинов одежды. На 3-ем участке находится большое количество государственных учреждений и несколько кафе.
- Самую большую долю стрит-ритейла занимают кафе / рестораны (30%) и магазины из категории «другое» (23%). В них входят мобильные операторы, цветочные, алкогольные магазины и автодилеры.
- Одна из проблем ритейла этой улицы - отсутствие парковочных мест, что усложняет процесс покупок.

- Рестораны/кафе
- Одежда/Обувь/Украшения
- Продукты/Товары для дома
- Финансовые организации
- Косметика/Здоровье
- Вакансия
- Услуги
- Образование





Жилые комплексы

Mirabad Avenue

- Mirabad Avenue - это жилой комплекс премиум-класса, включающий в себя 4 группы зданий. Первый блок построен в 2022 году.
- Он расположен рядом с оживленными транспортными путями - проспектом Шота Руставели и улицей Нукус, что делает ЖК легкодоступным для транспорта.
- Стрит-ритейл имеет средний и высокий ценовой сегмент. Он представлен в основном брендовыми магазинами одежды.

Новомосковская

- Это жилой комплекс бизнес-класса, построенный в 2017 году.
- Трафик в этом районе исходит от работников Orient Finans Bank, жителей близлежащих домов и клиентов BeFit.
- В жилом комплексе располагается трафикогенерирующий магазин продуктов Masro. А один из блоков привлекает посетителей обилием ресторанов разных ценовых сегментов.

Akay City

- ЖК комфорт-класса, находится в Мирзо-Улугбекском районе. Первый блок был построен в 2021 году. Дом имеет два независимых этажа коммерческих помещений.
- Первый этаж имеет вакансию – 18%, частая сменяемость арендаторов по причине средне-низкого трафика. Второй этаж не пользуется популярностью по причине низкой видимости и сложности прохода. Процент вакансии достигает 56%. Вероятно, он больше подойдет для аренды офисов.

NRG

- NRG Oybek - это жилой комплекс бизнес-класса, расположенный рядом с улицей Нукус, Малой кольцевой дорогой и главным железнодорожным вокзалом Ташкента. Полностью комплекс был введен в эксплуатацию в 2022 году
- Магазины, выходящие на улицу Нукус, имеют больше трафика, чем объекты внутри жилого комплекса, что влияет на цену аренды.
- В жилом комплексе открываются заведения среднего и высокого ценового сегмента.

Ставки аренды

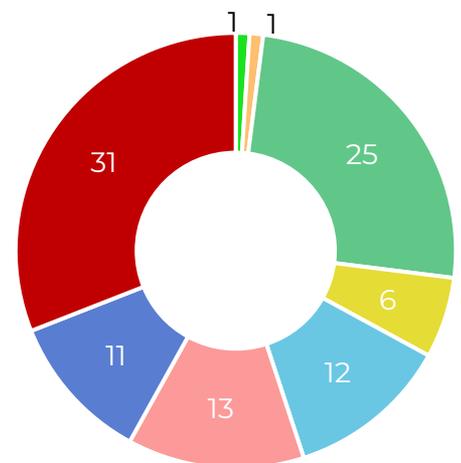
\$32/кв. м/мес.

Средняя ставка экспозиции на выбранных участках

\$14,5-46,8/кв. м/мес.

Диапазон арендных ставок экспозиции на выбранных участках

Структура арендаторов



- Рестораны/кафе
- Одежда/Обувь/Украшения
- Продукты/Товары для дома
- Финансовые организации
- Косметика/Здоровье
- Вакансия
- Услуги
- Образование
- Другое

Жилые комплексы



- Рестораны/кафе
- Одежда/Обувь/Украшения
- Продукты/Товары для дома
- Финансовые организации
- Косметика/Здоровье
- Вакансия
- Услуги
- Образование



Денис Соколов FRICS

Генеральный директор
CMWP Uzbekistan

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



Алексей Летуновский

Руководитель аналитической
группы CMWP Uzbekistan

Alexey.Letunovskiy@cmwp.uz
+998 94 777 0168
t.me/letunovskiy_AV



Гули Карабаева

Аналитик

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



Амаль Хаитов

Консультант

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



Мурат Акимов

Аналитик

Murat.Akimov@cmwp.uz



Сергей Филь

Руководитель департамента
аренды и приобретения
CMWP Uzbekistan

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



Diego Silva Dorego

Стажёр



Анастасия Еременко

Стажёр

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.