



SNAPSHOT 2023-2024  
IQ KB TASHKENT

# ГЛОССАРИЙ

**Субрынок** – сегмент, выделенный из общего объема площадей офисной недвижимости по географическому признаку.

**Операционные расходы** – основная часть регулярных расходов, возникающих при пользовании помещением. Они включают все расходы арендодателя, не относящиеся к чистой арендной ставке, НДС и коммунальным платежам (электроэнергия, газ, вода).

**Чистая арендная ставка** – арендная ставка, которая не включает коммунальные платежи, НДС и операционные расходы. Рассчитывается для унификации арендной ставки в целях проведения анализа рынка.

**Маркетингуемая арендная ставка** – арендная ставка, предлагаемая арендодателем. Все коммунальные платежи, НДС и операционные расходы включены.

**Mixed-use** – тип собственности, который сочетает в себе разные типы использования в одном здании.

**Вакансия (уровень вакансии)** – сумма (доля) свободных площадей. Может использоваться как для конкретного объекта, так и для описания ситуации в субрынке или на рынке в целом.

**Якорный арендатор** – крупный арендатор, который повышает привлекательность объекта для клиентов. К примеру, в случае с офисными помещениями он привлекает других арендаторов. В ритейле выступает источником притяжения для покупателей.

**GBA (Gross Building Area)** – общая площадь строения.

**GLA (Gross Leasable Area)** – арендопригодная площадь.

**BTS (Built-To-Suit)** – строительство объекта под конкретного клиента с учетом его требований и особенностей бизнеса.

**Capitalization Rate, Cap Rate (Ставка капитализации)** – обозначает норму прибыли, которая, как ожидается, будет получена от инвестиций в недвижимость.





**312** тыс. кв. м  
Общая арендуемая  
площадь

**\$32,8/кв. м**  
Класс А+/А  
Чистая средняя  
ставка аренды в месяц

**\$22,7/кв. м**  
Класс В+/В  
Чистая средняя ставка  
аренды в месяц

**24,6%**  
Класс А+/А  
Уровень вакансии

**5,54%**  
Класс В+/В  
Уровень вакансии

- За 2023 год у компаний появилось больше возможностей по аренде качественных площадей в Ташкенте. Например, был введен в эксплуатацию БЦ «Trilliant», однако ежеквартальное поглощение площадей на рынке А+/А класса составило 1500-2500 кв. м
- Большинство доступных площадей ориентировано на малый и средний бизнес от 150-300 кв. м, что ограничивает возможности для крупных международных компаний.
- Лишь 5% офисных помещений в Ташкенте предоставляются с отделкой, на это повлияло несколько факторов, включая отсутствие запросов на высокий уровень отделочных работ.
- Вакансия в классе А+/А будет расти на протяжении 2024 года ввиду большого ввода объектов в данном классе. По нашим прогнозам, вакансия стабилизируется и вернется к снижению только к середине 2025 года. На наш взгляд, потенциал повышения арендных ставок исчерпан.
- 80% зданий проектируется и строится с техническими характеристиками, не отвечающими требованиям арендатора, включая самые важные параметры, такие как воздухообмен, охлаждение, электричество.
- Офисы класса В+/В пользовались значительным спросом как у местных, так и у международных компаний. Заполняемость была достаточно высокой, поскольку спрос на такие помещения оставался стабильным благодаря сочетанию цены и качества.
- С увеличением требований арендаторов к качеству офисных помещений предложение на рынке офисной недвижимости будет увеличиваться, а менее качественные проекты будут подвергаться редевелопменту.

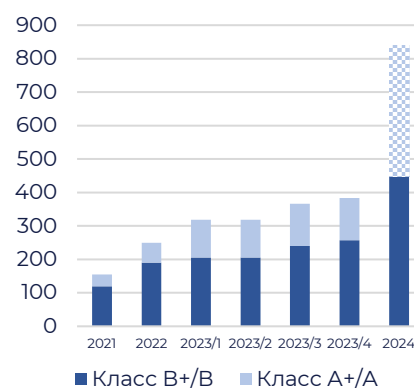
## Офисная недвижимость



- Общее количество качественных офисных площадей в Ташкенте по итогам года составило в классах А+/А – 97,4 тыс. кв. м (начало года – 45,0 тыс. кв. м) и классах В+/В – 313,8 тыс. кв.м. (начало года – 279,5 тыс. кв. м). Фактическое изменение площадей за год составило 117% в А+/А классе и 11 % в В+/В классе.
- В целом можно назвать год проведенным в ожидании выхода ключевых проектов на рынок, которые оправдались только частично. Ожидания рынка по вводу БЦ Summit – около 30 тыс. кв. м полезной площади (в составе Tashkent City Mall) и нескольких офисных башен – более чем 150 тыс. кв.м полезной площади (Tashkent City лот 6) не оправдались, что сильно сказалось на вводе класса А+/А в этом году.
- Вырос уровень вакансии в классах А+/А+ и В+/В+ на 7% и 2% соответственно.

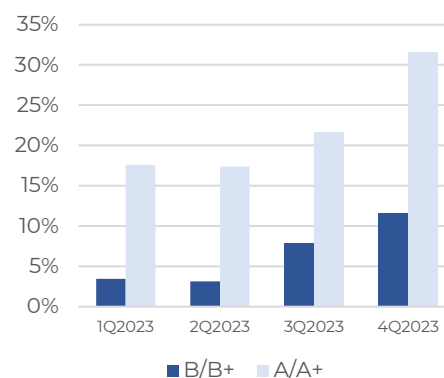
- Средняя арендная ставка за год в классе А+/А снизилась на 1,5%, составив \$32,8/кв. м/месяц, а в классе В+/В+ ставка повысилась на 4,5%, составив \$22,68/кв. м/месяц.
- Сравнение исходной маркетируемой ставки и конечной ставки закрытия показывает значительную разницу в 27,8%. Это означает, что начальная ставка в размере \$40 на этапе подписания договора снизится до \$28,8.
- Мы прогнозируем ввод 457 тыс. кв. м офисных площадей в 2024 году, большинство из которых – площади класса А+/А.
- Мы ожидаем, что снижение средней ставки аренды может быть особенно заметным в классе А, где новые площади вводятся в большом объеме. Цены на аренду в классе В будут стабильны.

### Динамика объема площадей офисной недвижимости, тыс. кв. м



Источник: CMWP, 2024

### Уровень вакансии, %



Источник: CMWP, 2024

Объект	Дата ввода	GLA, кв. м	Класс
БЦ Infinity	3 кв. 2024 г.	29 653	А+/А
БЦ Nest One	2 кв. 2024 г.	7 000	А
БЦ Summit	2 кв. 2024 г.	30 696	А+

Источник: CMWP, 2023

4 кв. 2023 г.	Арендная ставка**
А+/А+ класс	\$32,8
В+/В+ класс	\$22,7

Источник: расчеты CMWP, 2024  
 \*\*\$/кв. м/месяц



**400,5 тыс. кв. м**

Арендваемая площадь в торговых центрах GLA (4 кв. 2023 г.)

**\$33,5/кв. м**

Средняя маркетинговая ставка в торговых центрах (4 кв. 2023 г.), в месяц

**~\$40/кв. м**

Диапазон маркетинговых ставок аренды в торговых центрах (100 кв. м на 1 этаже ТЦ), в месяц

**2,63%**

Уровень вакансии (4 кв. 2023 г.)

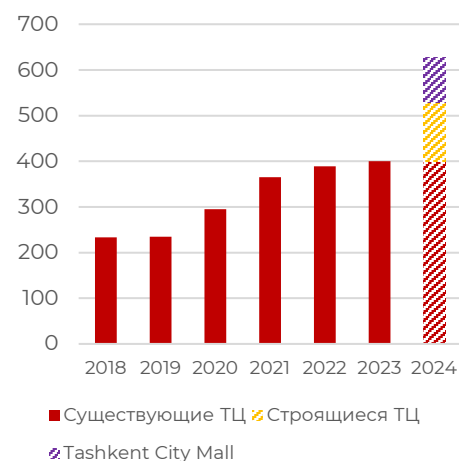
- Самый скудный на рост площадей в 2023 оказался рынок торговой недвижимости. Предварительный расчет показывает 400,5 тыс. кв. м площадей в форматных торговых центрах на конец 2023 года. Был введен только один объект – Tashkent Expo, который только частично можно назвать форматным торговым объектом. С учетом данного объекта изменения общей площадей на рынке составило менее 4%.
- В 2023 году наблюдался рост средней арендной ставки в качественных торговых центрах и понижение уровня вакансии. Ожидаемый ввод в эксплуатацию крупного объекта – Tashkent City Mall, а также Alfraganus и Central Plaza не состоялось, что оказало значительное влияние на ситуацию в этом сегменте рынка. Строительные и отделочные работы со стороны девелопера в первых двух объектах завершены, но фактического открытия не произошло. На данный момент в указанных объектах идет процесс насыщения объектов арендаторами. В свою очередь в Central Plaza продолжается строительство и отделка.
- Рост реальных доходов населения напрямую влияет на объем розничной торговли. В прошлом году общие доходы населения достигли 728,8 трлн сумов. Повышение доходов граждан способствует увеличению их покупательной способности, что в свою очередь стимулирует спрос на товары и услуги.
- Рост оборота розничной торговли также является важным показателем эффективности работы ритейлеров и может привлечь внимание инвесторов. За прошлый год средний годовой прирост этого показателя составил 11%.
- С появлением новых международных брендов концерна Inditex, таких как Zara, Pull&Bear, Massimo Dutti и других, в Tashkent City Mall местные ритейлеры будут сталкиваться с увеличенным давлением на цены, качество продукции и сервис.

## Торговая недвижимость



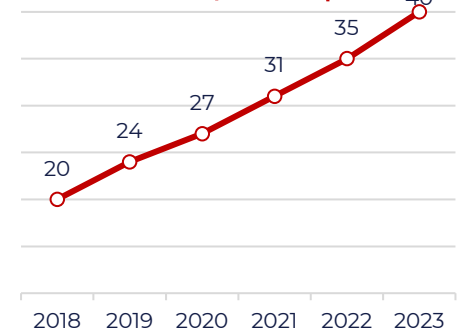
- Рост средней ставки аренды в качественных торговых центрах за год составил ~5\$ (+14%). За полугодие ставка осталась стабильной, на конец декабря ставка в 100 кв. м на первом этаже составила ~40\$. Вакансия упала с 2,83% до 2,63% что не существенно отражается на рынке. Показатель до сих пор является необычайно низким.
- Средняя ставка аренды среди всех отслеживаемых торговых объектов достигла \$33,5/кв. м/месяц, увеличившись на 20% по сравнению с показателем начала 2023 года.
- В 2024 год на рынке торговой недвижимости будет происходить переоценка активов, вызванная открытием Tashkent City Mall и приходом новых международных арендаторов на рынок, требующих определенный уровень качества зданий и условий аренды.
- В сфере торговых помещений на улицах города наблюдается интенсивное изменение, связанное с перестройкой покупательских потоков. Возникают так называемые, «торговые коридоры» - улицы с высокой концентрацией торговых точек и определенной специализацией.
- Примером активной ресторанной улицы является улица Тараса Шевченко, где большое количество заведений общественного питания привлекает посетителей и повышает привлекательность и стоимость недвижимости. Этот процесс только начинается, но он важен для городской среды, поскольку наличие таких живых центров делает городскую жизнь более интересной и разнообразной. В результате стоимость магазинов в таких кластерах может значительно возрасти, в то время, как в районах с низким покупательским спросом цены начнут снижаться.

### Динамика объема площадей торговых центров, тыс. кв. м



Источник: CMWP, 2024

### Индикативная ставка в качественных торговых центрах, \$/кв. м/месяц



Источник: CMWP, 2024

Объект	Выход на рынок	GLA, кв. м
Alfraganus	2 кв. 2024 г.	77 000
Tashkent City Mall	1 кв. 2024 г.	100 000
Central Plaza	2 кв. 2024 г.	23 600

Источник: Расчеты CMWP, 2023



**970 тыс. кв. м**  
Общая площадь мест хранения

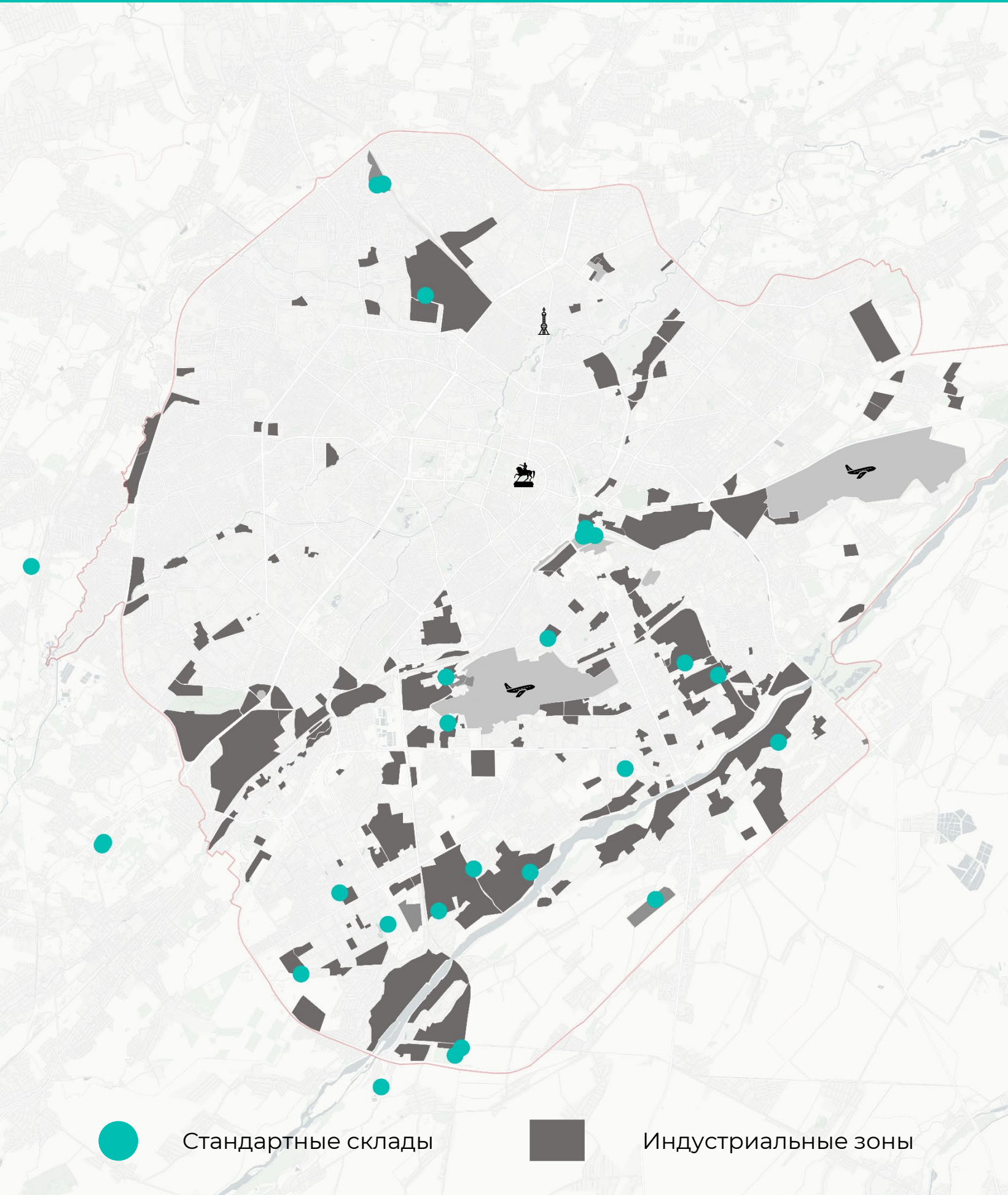
**327 тыс. кв. м**  
Общая площадь качественных объектов

**\$4,5-7,5/кв. м**  
Средняя марке­тируемая ставка в складах, в месяц

- В течение 2023 года в существующих складских комплексах объем площадей, доступных для долгосрочной аренды, оставался на минимальном уровне. Наблюдался явный дефицит качественных коммерческих помещений, что приводит к значительным различиям в ценах между объектами низкого и высокого качества.
- На конец года общий объем предложения качественной складской недвижимости составила 327 тыс. кв. м, а мест хранения (т.е. объектов, не предназначенных для профессионального хранения и логистических операций) – 970 тыс. кв. м. Большая часть складских помещений принадлежит к категории С и находится на территории бывших промышленных зон.
- Средневзвешенная ставка аренды принимала значения в диапазонах \$4,5-7,5/кв. м/месяц в зависимости от типа склада.
- Самые крупные онлайн-площадки в Узбекистане - Uzum, Wildberries, Ozon - объявили о запуске строительства своих собственных логистических центров в различных регионах страны.
- В 2023 году продолжили открываться помещения в торгово-производственном комплексе Tashkent Index, который включает в себя производственно-складские площади (Light Industrial) размером от 500 до 1200 кв. м. Планируется ввод современных складских площадей класса А в 2024 году. Среди строящихся объектов можно выделить склад на территории транспортно-логистического центра Highway Logistics Center площадью 30,000 кв. м. Также дистрибьюторская компания Balton Trading Asia строит большой склад класса А, общая площадь которого составит 20,000 кв. м.

## Складская недвижимость

# Складская недвижимость





# 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



**Амаль Хаитов**

Консультант

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



**Сергей Филь**

Руководитель департамента аренды и приобретения

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



**Олег Ляпустин**

Консультант

Oleg.Liapustin@cmwp.uz  
+998 90 914 56 32  
https://t.me/oleg\_liapustin



**Андрей Шмельков**

Директор проектов

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



**Полина Афанасьева**

Старший директор, руководитель департамента исследований и аналитики

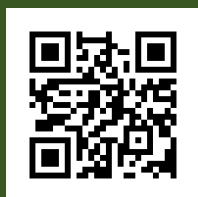
https://t.me/p\_afanasieva

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