



CELEBRATING
25
YEARS
IN RUSSIA

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ТАШКЕНТА

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Спикер: Юлия Токарева

ASSOCIATION OF EUROPEAN BUSINESS EVENT

29 сентября 2020

ЭКОНОМИКА

НОВАЯ ТОЧКА НА КАРТЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



CELEBRATING
25
YEARS
IN RUSSIA

На 20 лет Узбекистан был выведен из мировой экономики и международных рынков капитала.

Узбекистан сегодня - это страна, которая добивается огромных успехов в экономической интеграции с внешним миром.

Эффективные реформы и улучшение государственного управления могут ускорить этот процесс.



Низкий уровень суверенного, корпоративного и долга и закредитованности домохозяйств



Высокий общественный спрос на преобразование образа жизни и бизнеса



Общее знание английского и русского языков



Наличие земли под застройку, в том числе в центрах городов

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ КОНТЕКСТ

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Рынок девелопмента недвижимости Ташкента начал активно формироваться в 2018 году. Ближайшие 10 лет город будет развиваться в состоянии избыточного спроса.

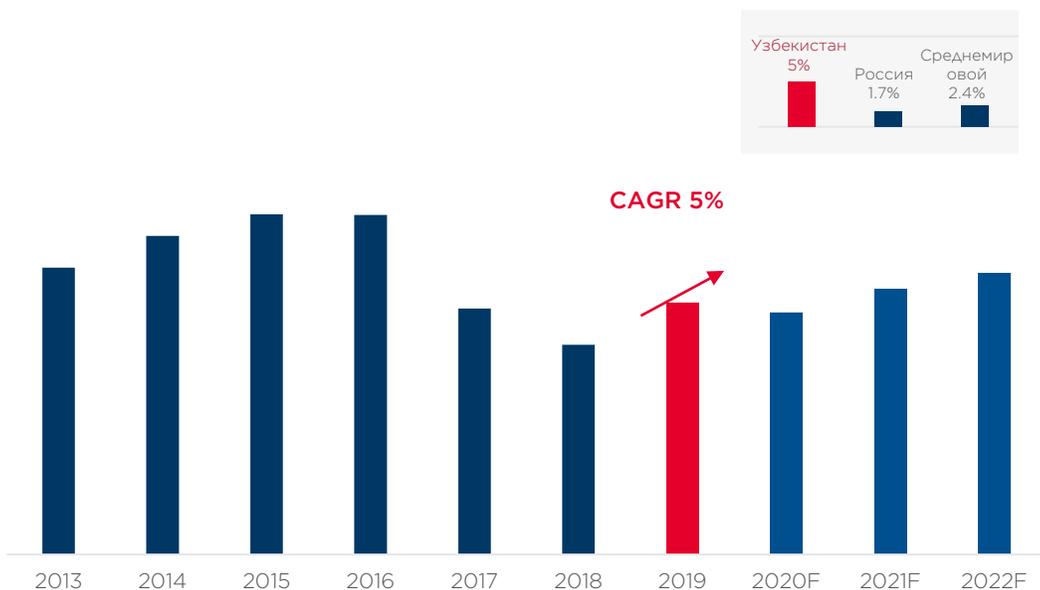


АНАЛИЗ МАКРОСРЕДЫ

МАКРОАНАЛИЗ УЗБЕКИСТАНА - ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

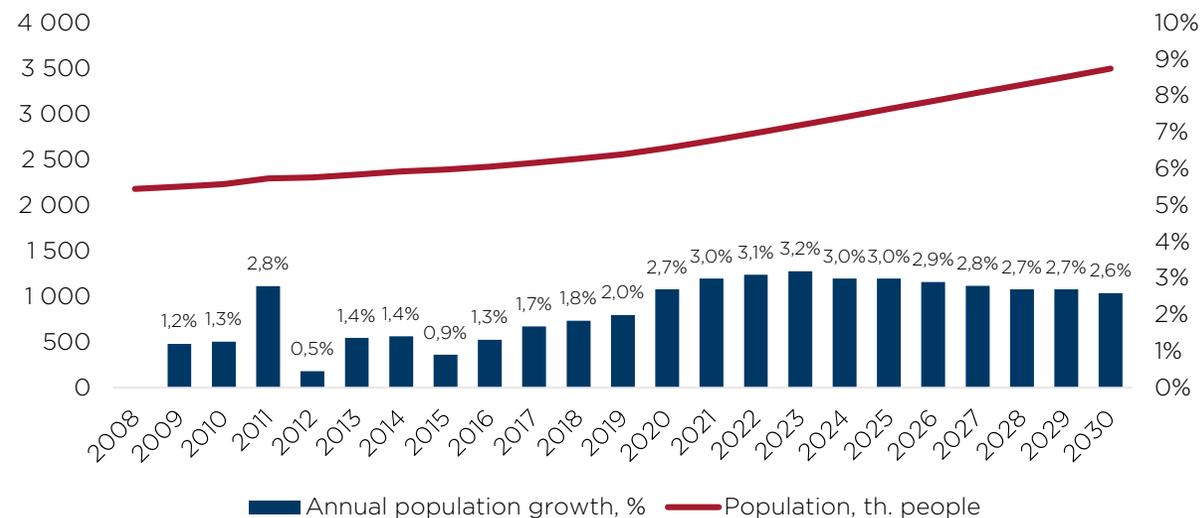
В Узбекистане наблюдается стабильный рост ВВП более чем на 5% в год, что выше среднего мирового показателя.

ТЕМПЫ РОСТА ВВП УЗБЕКИСТАНА



Общая численность населения Узбекистана также растет в среднем на 18% в год. В Ташкенте к 2030 году ожидается 3,5 млн человек.

ПРОГНОЗ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ТАШКЕНТА

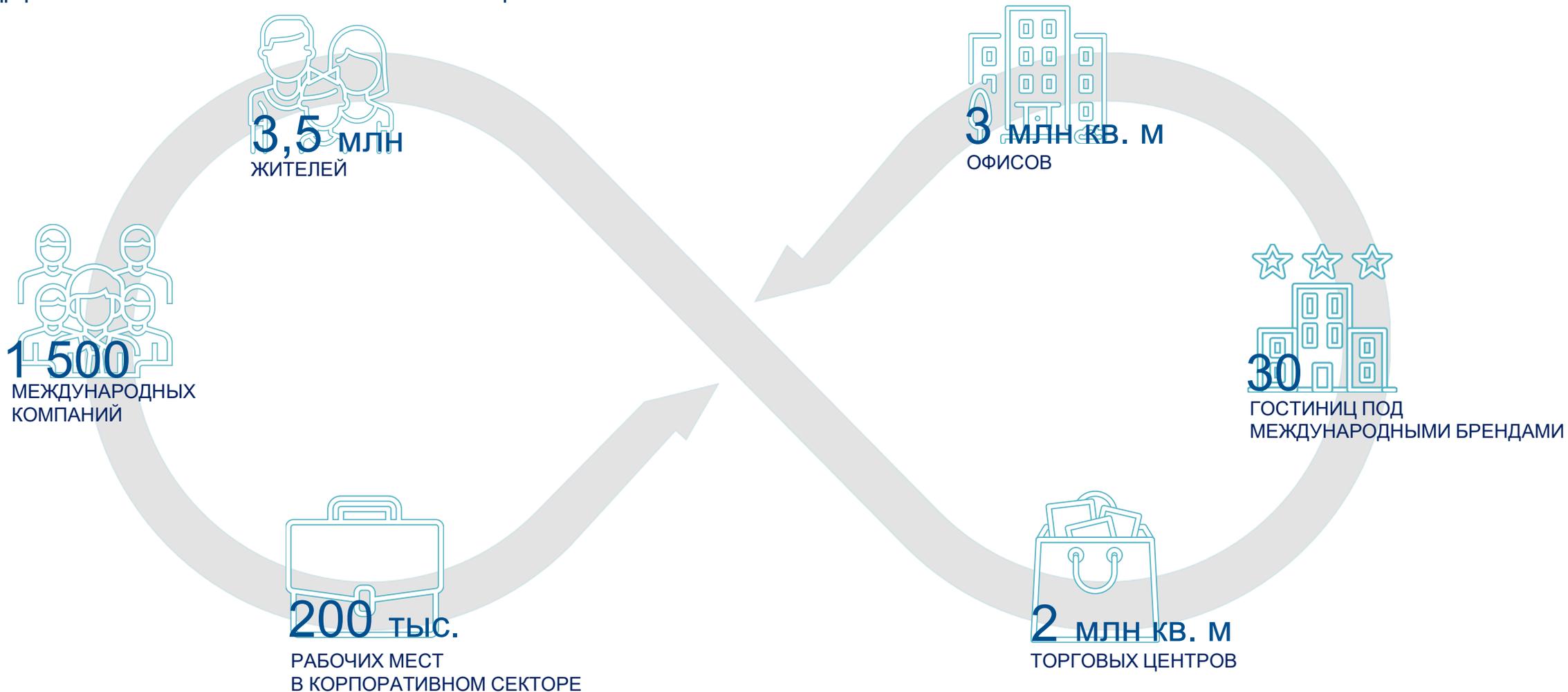


ТАШКЕНТ 2030



CELEBRATING
25
YEARS
IN RUSSIA

СБАЛАНСИРОВАННОЕ РАЗВИТИЕ: РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ И ДЕЛОВОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
ПОДДЕРЖИВАЕТ РОСТ АГЛОМЕРАЦИИ



РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ОТ МАХАЛЛЯ ДО ВЫСОТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- Рынок жилой недвижимости первым отреагировал на изменение экономического климата в стране
- Рынок сегментируется - от предложения в эконом-сегменте до премиум-объектов, появляются масштабные проекты, затрагивающие кварталы города
- Появляются проекты с предложением различного формата:
 - С отделкой,
 - Студии,
 - Объекты высотного строительства
- Однако есть два аспекта, влияющих на развитие рынка:
 - Отсутствие ипотечного кредитования,
 - Требование вида на жительство для покупки квартиры.

> 50

Объектов выведено на рынок с 2016 г.

1 000 – 3 500

USD / кв. м – ценовой диапазон премиального сегмента

4

Объекта класса премиум в стадии строительства (490 000 кв. м)

660 – 1 250

USD / кв. м – ценовой диапазон классов комфорт / бизнес

9

Объектов класса комфорт/бизнес в стадии строительства (147 000 кв. м)

450 000

кв. м жилья класса премиум будет построено в рамках проекта «Ташкент-Сити»



Nest One. Проект Tashkent City, Лот 4

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



CELEBRATING
25
YEARS
IN RUSSIA

УСТАНОВЛЕНИЕ НОВОГО СТАНДАРТА КАЧЕСТВА И ФОРМАТА ОБЪЕКТОВ

- Большинство объектов соответствуют классу С, ряд офисов можно отнести к классу В, и в настоящее время нет объектов класса А
- Первыми объектами класса А в городе станут те, которые строятся в проекте «Ташкент-Сити»
- Спрос на рынке формируется за счет локальных компаний, число иностранных компаний невелико, как и доля занимаемых площадей
- Неизбежный рост деловой активности приведет к росту общего объема спроса, как за счет числа игроков, так и за счет роста запрашиваемого блока для аренды

250 000

кв. м – общий объем офисной недвижимости класса В

24

офисных здания класса В

7 000

кв. м – средняя площадь объекта в классе В

>350 000

кв. м офисов строится в проекте «Ташкент-Сити»

300

USD/кв. м/год – средняя prime ставка аренды в классе В



Лот 6 в Ташкент Сити

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ОТ БАЗАРОВ ДО СОВРЕМЕННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

- Рынок торговой недвижимости находится в стадии сосуществования первых современных торговых центров и традиционных рынков
- Существующие современные торговые центры имеют высокую заполняемость
- Увеличиваются размеры новых и заявленных объектов
- Международные торговые операторы развиваются только через локального партнера
- По мере появления новых проектов и изменения покупательских привычек число заинтересованных торговых операторов будет расти

140 000

кв. м – арендопригодная площадь в торговых центрах современного и качественного формата

310 000

кв. м – арендопригодная площадь строящихся объектов

90%

– доля строящихся торговых площадей, приходящихся на объекты в «Ташкент-Сити»

300

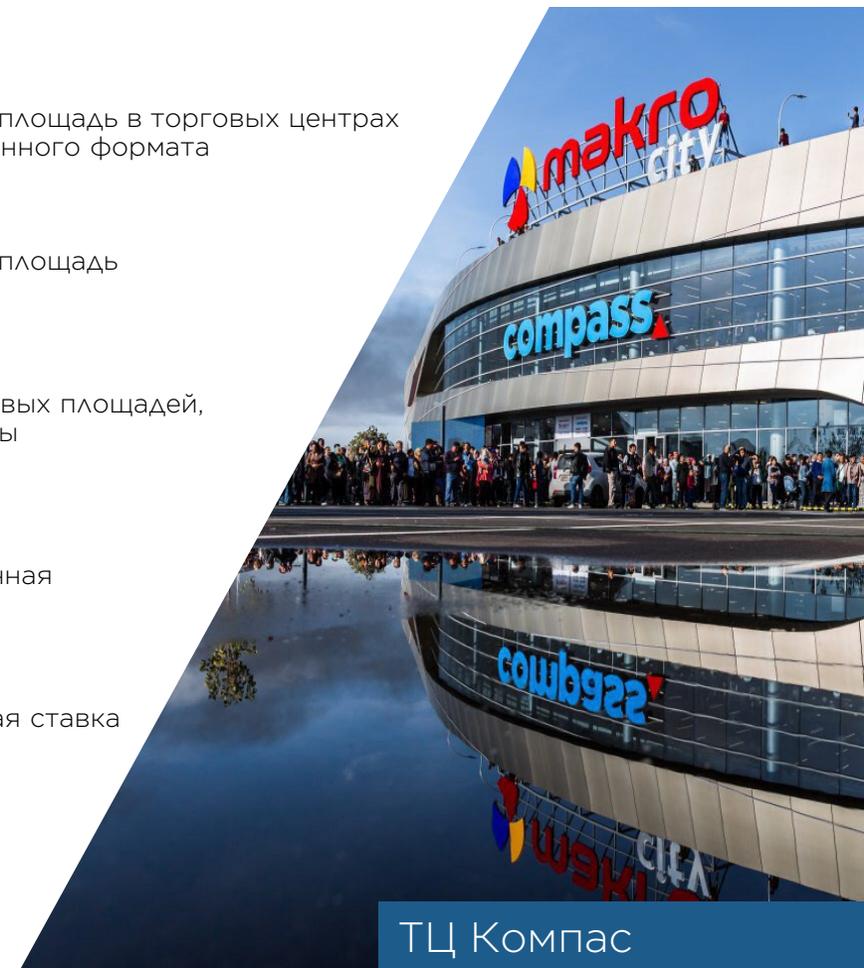
USD/кв. м /год – усредненная ставка по ТЦ

1,200

USD/ кв. м /год – арендная ставка ТЦ повышенного класса

300

USD/ кв. м /год – арендная ставка на ключевых улицах



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ОТ ОБЪЕКТОВ РЕКОНСТРУКЦИИ К НОВЫМ ФОРМАТАМ

- Предложение на рынке складской недвижимости состоит из объектов, построенных около 30-50 лет назад
- В настоящий момент не сформирован спрос на объекты высокого класса
- Дальнейшее развитие рынка торговой недвижимости как в формате торговых центров, так и отдельно стоящих специализированных объектов приведет к росту спроса на качественные площади для хранения
- Развитие современных промышленных объектов, а также целых зон приведет к появлению современных складских площадей

700 000

кв. м – общая площадь складской недвижимости

8

Индустриальных зон

40

USD/ кв. м/ год – средняя арендная ставка на складские площади

62

USD/ кв. м/ год – средняя арендная ставка на складские площади с холодильными установками



РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

УСТАНОВЛЕНИЕ НОВОГО СТАНДАРТА КАЧЕСТВА И ФОРМАТА ОБЪЕКТОВ

- Основная доля номерного фонда города приходится на объекты невысокого уровня качества
- В городе функционируют и запланированы к строительству отели с международными брендами
- При этом последние 10 лет развивались преимущественно объекты с небольшим номерным фондом и высокой долей многоместных номеров
- Город привлекает как туристов, так и деловых посетителей
- Наблюдается нехватка номеров в объектах современного уровня качества, особенно в периоды пиковой загрузки



С 2016 года годовой пассажиропоток Ташкентского международного аэропорта вырос с 2,4 млн до 3,6 млн пассажиров, или на 53%.

350

Гостиничных объектов

7,093

Номерной фонд

6

Гостиниц международных сетей

9

Гостиниц международных сетей планируется открыть

20%

Гостиничных объектов классифицированы как 2-5*

53%

Гостиниц не классифицируются



CELEBRATING
25
YEARS
IN RUSSIA



Hilton

ПРОЕКТ BUSINESS CITY

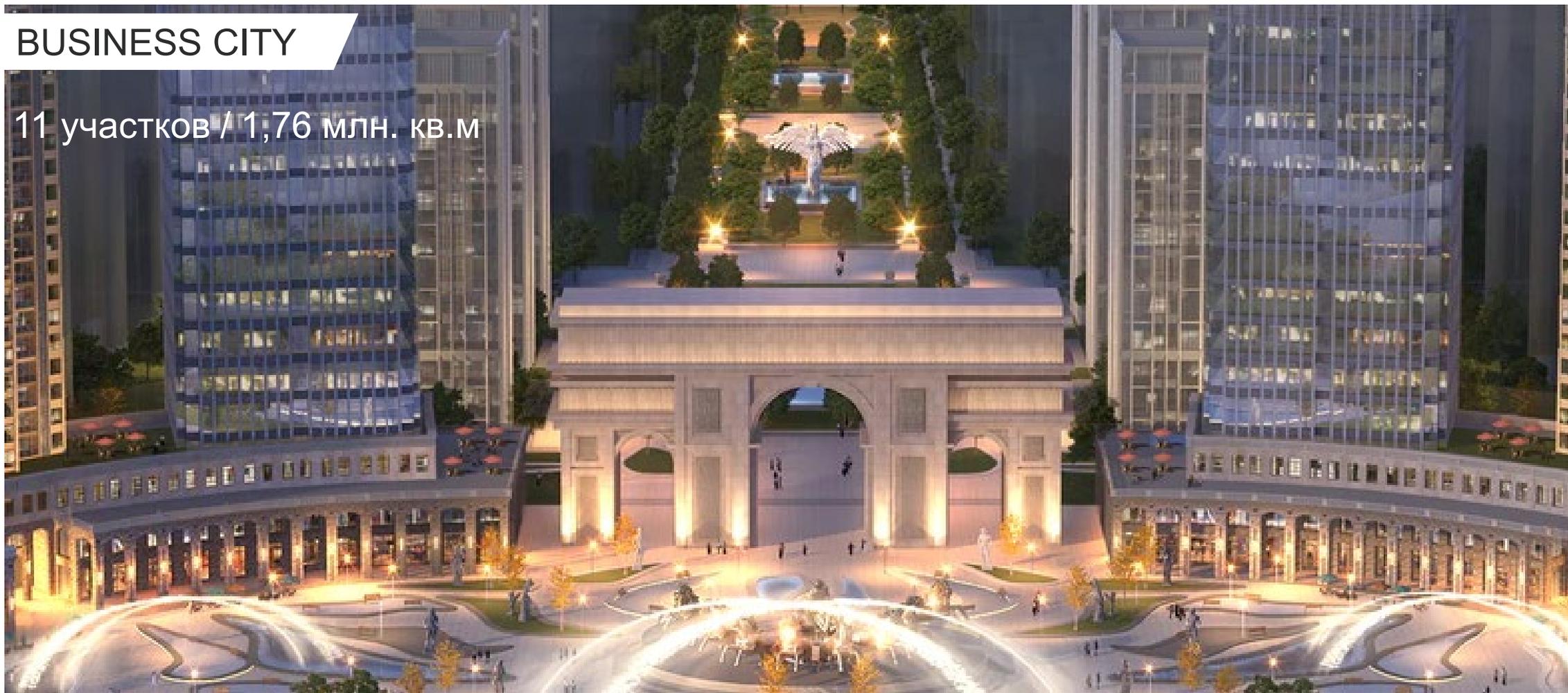
ТАШКЕНТ - СБАЛАНСИРОВАННЫЙ ГОРОД



CELEBRATING
25
YEARS
IN RUSSIA

BUSINESS CITY

11 участков / 1,76 млн. кв.м



ПРОЕКТ BUSINESS CITY

ТАШКЕНТ - СБАЛАНСИРОВАННЫЙ ГОРОД



CELEBRATING
25
YEARS
IN RUSSIA



ПЕРСПЕКТИВА

ТАШКЕНТ – ГЛОБАЛЬНЫЙ ГОРОД



CELEBRATING
25
YEARS
IN RUSSIA





Юлия Токарева
Партнер, руководитель департамента
Стратегический консалтинг
Cushman & Wakefield Россия
Julia.Tokareva@cushwake.com
+7 (495) 797 9600