

Рынок жилой недвижимости Ташкента представлен преимущественно малоэтажными частными коттеджами и многоквартирными домами советской эпохи. Треть городской территории - это отдельно стоящие одноэтажные дома, в которых проживает 45% городского населения.

В 2021 году был опубликован проект генерального плана развития города до 2041 года. Согласно ему, население города к 2041 году должно увеличиться до 3,3 миллиона человек. Площадь города будет увеличена с 33 до 41,5 тысячи гектаров за счет присоединения соседних территорий.

Согласно проекту генерального плана, жилищный фонд в Ташкенте увеличится с 47,5 миллиона кв.м (19 кв.м на душу населения) до 71,6 миллиона кв.м (21,7 кв.м на душу населения).

В целом планируется повышение эффективности использования земель за счет увеличения плотности жилищного строительства на реконструируемых территориях и снижения доли малоэтажного жилья в общем объеме нового строительства.

К 2025 году протяженность метро вырастет более, чем в четыре раза — до 157 километров, появится 74 станции, в том числе 17 пересадочных. Данный фактор так же окажет влияние на развитие территорий.

За период январь-ноябрь 2023 года были выполнены строительные работы на 132 386.9 млрд. сум, из них 32 210.8 млрд. сум приходится на г. Ташкент.

Темп роста строительных работ в Республике за 11 месяцев 2023 года составил 6,9% и 5,3% в г. Ташкент

Стабилизация обменного курса, демографические факторы, а также снятие барьеров для приобретения жилья в Ташкенте жителями других регионов и нерезидентов также положительно сказались на спросе.

По данным центрального банка Узбекистана за период январь – ноябрь 2023 года банками второго уровня было выдано кредитов на приобретение и строительство жилья на общую сумму 14 667,8млрд.сумм, что на 16% больше в сравнении с аналогичным периодом 2022 года.

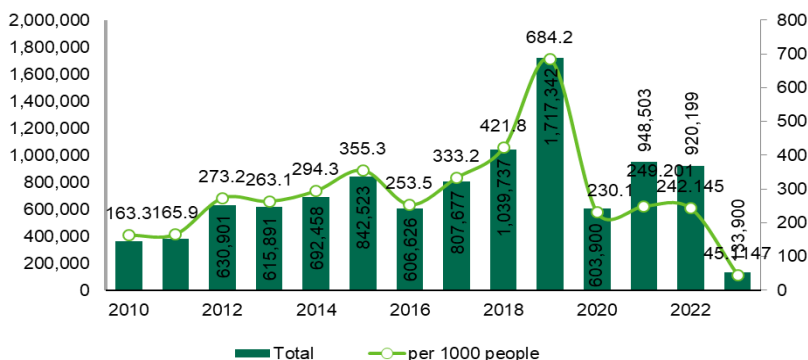
Количество сделок купли-продажи жилья в г. Ташкент выросло на 15 % в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

В целом на рынке жилой недвижимости г. Ташкент наблюдается стабильный рост. Средняя стоимость 1 кв.м. вторичного жилья на ноябрь 2023 года составляет 1 000 -1200 долларов США., что на 23% выше стоимости на начало года.

Возможность оформления кредита на приобретение жилья лицами без подтвержденного дохода так же способствовала росту цен на жилье.

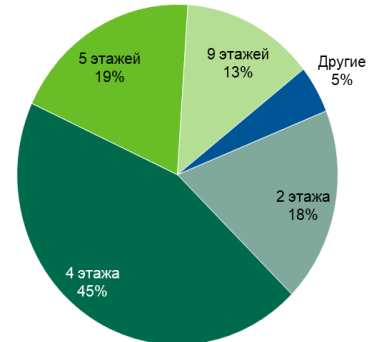
Стоимость же аренды напролив в сравнении с началом года упала в среднем на 9% и составила 9,5 долларов США за 1 квм. На данный момент рынок аренды приходит в равновесное состояние после резкого скачка в период релокации россиян.

Ввод жилья в эксплуатацию в г.Ташкент, кв.м.



Источник: Комитет по Статистике РУз

Распределение многоквартирных домов г.Ташкент по этажности



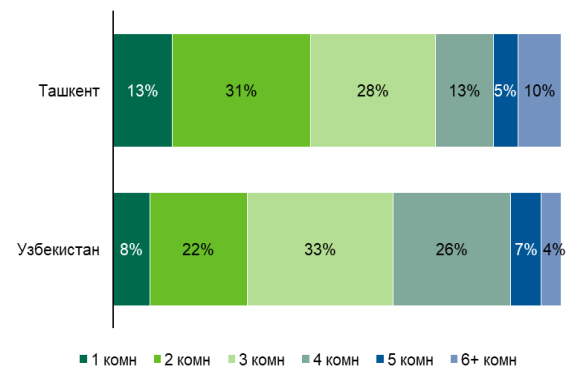
Источник: Комитет по Статистике РУз

Ипотечное кредитование

В 11 банках Узбекистана можно оформить ипотечные кредиты по государственной программе. Ставки по такой программе варьируются от 16% до 18% на 20 лет. Дополнительно появилась возможность снизить ставку при внесении 30%-70% от стоимости квартиры.

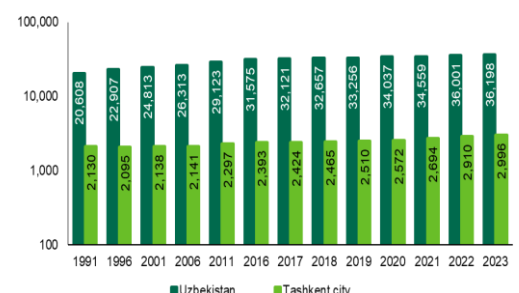
Ставки по обычным ипотечным программам составляют от 21% до 26%. Срок погашения от 3 до 20 лет.

Распределение жилья г.Ташкент по количеству комнат



Источник: Комитет по Статистике РУз

Изменение численности населения с 1991 года по 2023 год, тыс. человек



Источник: Комитет по Статистике РУз

Рынок офисной недвижимости в Ташкенте активно развивается на протяжении последних нескольких лет. На этот рост повлияло открытие экономических границ страны и развитие экономики за счет привлечения иностранных инвестиций. В настоящее время рынок Узбекистана находится на начальной стадии развития.

Начиная со 2 полугодия 2022 года, активность рынка определялась чистым поглощением, вызванным переездом и расширением российских и международных компаний, что создало спрос на качественные офисные площади.

Строительство качественных бизнес-центров класса В+ началось в период 2017-2020 гг. и на данный момент их заполняемость составляет 98-100%.

На конец 2023 года общее количество офисных площадей класса А составляет порядка 97 тыс. кв.м, класса В/В+ -314 тыс.кв.м..

Заявленная очередь строительства коммерческих офисных центров класса А, которые будут завершены и введены в эксплуатацию в IV квартале 2023-2025 годов, составляет около 350 тыс. кв. м, большая часть которых входит в состав проекта "Ташкент-Сити" и проекта Trilliant.

Этот объем должен удовлетворить текущий спрос на рынке, но также может создать избыточное предложение.

По состоянию на IV квартал 2023 года средние арендные ставки в офисных зданиях класса А варьируются в диапазоне 30-40 долл. за кв. м в месяц при средней ставке 35 долл. за кв. м в месяц (без учета эксплуатационных расходов).

В офисных зданиях класса В+ - от 25-30 долл. за кв. м в месяц при средней ставке 27 долл. за кв. м в месяц (без учета обслуживания).

В офисных зданиях класса В - от 18-23 долл. за кв. м в месяц при средней ставке 20 долл. за кв. м в месяц (без учета эксплуатационных расходов).

Средние арендные ставки в офисных зданиях класса В оцениваются в 20 долл. за кв. м в месяц (без учета эксплуатационных расходов).

Эксплуатационные расходы варьируются от 2 до 3 долл. за кв. м в месяц.

Парковочные места оплачиваются дополнительно, однако некоторые места могут быть включены в арендную ставку.

В большинстве бизнес-центров отделка помещений производится за счет арендатора, арендодатели предоставляют бесплатный период аренды.

Рынок благоприятен для арендодателей.

Средняя цена продажи офисных помещений составляет 1500 долл. за кв. м.

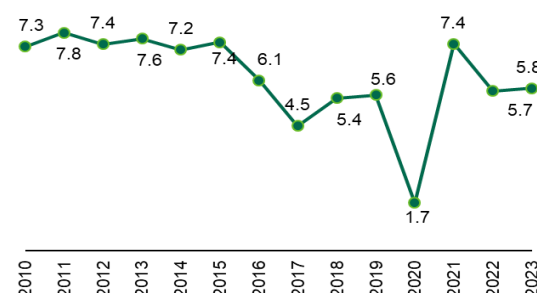
Ставки аренды по классам



Источник: Scot Holland LLP

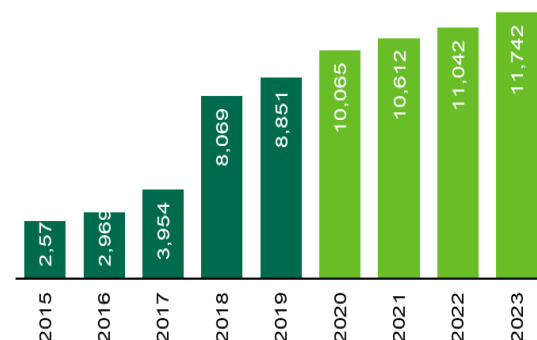
Класс А — согласно собственной классификации арендодателей

Рост ВВП с 2010 по 2023, в %



Источник: Центральный банк, Комитет статистики Узбекистана

UZS—USD обменный курс за период, 2015-2023



Source: Central Bank, Uzbekistan Statistics Committee

За дополнительной информацией касательно данного обзора рынка, пожалуйста, обращайтесь:

TOO Scot Holland Стратегический консалтинг

Евгений Долбилин

Вице-президент

Казахстан, Алматы, 050051, пр-т Достык, 105, 3-й этаж

T: +7 (727) 258 1760

eugene.dolbilin@shre.kz

Сергей Матвеев

Президент

Казахстан, Алматы, 050051, пр-т Достык, 105, 3-й этаж

T: +7 (727) 258 1760 Ф: +7 (727) 258 1768

sergey.matveyev@shre.kz

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОГРАНИЧЕНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ 2023 TOO Scot Holland

Сведения, изложенные в данном документе, были получены из источников, признанных надежными. Хотя мы не сомневаемся в точности этих сведений, нами не производилась их проверка, и мы не предоставляем каких-либо гарантий, и не делаем никаких заявлений в их отношении. Независимое подтверждение их точности и полноты лежит на Вашей ответственности. Любые использованные прогнозы, заключения, допущения или оценки приведены исключительно в качестве примера и не отражают текущего или будущего поведения рынка. Данная информация предназначена исключительно для использования клиентов TOO Scot Holland, и не может воспроизводиться без предварительного письменного разрешения TOO Scot Holland.