Проект – ПРООН/ГЭФ и Министерства транспорта Республики Узбекистан

«Ташкент – Ускоренное привлечения инвестиций в автотранспорт с низким уровнем выбросов» (TAILEV)

О Т Ч Е Т

о сборе информации из исследований и оценка экономического воздействия пилотного проекта по созданию ЗГТК по улице Шота Руставели на торговые точки и объекты недвижимости, расположенные вдоль данного маршрута.

Ташкент – 2026

СОДЕРЖАНИЕ

Аббревиатуры и сокращения

Введение

1. **Сбор информации об экономических объектах, расположенных вдоль улицы Шота Руставели;**
2. **Оценка экономического воздействия пилотного проекта ЗГТК на предприятия розничной торговли;**
3. **Анализ рынка недвижимости в Республике Узбекистан и городе Ташкенте;**
4. **Оценка влияния ЗГТК на стоимость жилой и коммерческой недвижимости, а также арендные ставки вдоль улицы Шота Руставели;**
5. **Общие выводы;**
6. **Приложение.**

Аббревиатуры и сокращения

ЗГТК – Зеленый городской транспортный коридор;

ПРООН – Программа развития организации объединенных наций;

ГЭФ – Глобальный экологический фонд;

TAILEV – Tashkent - Accelerating Investments in Low Emission Vehicles (Ташкент – Ускоренное привлечение инвестиций в автотранспорт с низким уровнем выбросов);

ОТ – Общественный транспорт;

ТС – Транспортные средства;

“До” и “после” внедрения проекта – ДО (январь–сентябрь 2025 г.), ПОСЛЕ (октябрь–декабрь 2025 г., январь – март 2026г.).

ВВЕДЕНИЕ

Зелёный городской транспортный коридор (ЗГТК) рассматривается как важный инструмент обеспечения устойчивого развития городской среды. Данный подход направлен на повышение эффективности общественного транспорта, расширение охвата транспортными услугами, снижение нагрузки на улично-дорожную сеть, а также формирование комфортной и безопасной городской среды.

Вместе с тем, подобные инфраструктурные преобразования оказывают влияние не только на транспортную систему, но и непосредственно на социально-экономическое развитие прилегающих территорий. В частности, происходят заметные изменения в деятельности торговых объектов, сфере услуг, уровне деловой активности, а также в динамике рынка недвижимости.

Реализация пилотного проекта ЗГТК на улице Шота Руставели привела к перераспределению транспортных потоков, росту пешеходной активности и качественному улучшению городской среды. Оценка влияния данных изменений на деятельность экономических объектов представляет как научный, так и практический интерес.

Основной целью настоящего отчёта является комплексная оценка экономического воздействия пилотного проекта ЗГТК, реализованного на улице Шота Руставели, на деятельность торговых объектов, а также на рынок жилой и коммерческой недвижимости.

В рамках исследования были применены следующие методы:

- территориальная инвентаризация предприятий;
- интервью с предпринимателями;
- анализ открытых рыночных данных;
- сравнительный статистический анализ;
- оценка на основе модели Difference-in-Differences (DiD).

1. Сбор информации об экономических объектах, расположенных вдоль улицы Шота Руставели

Улица Шота Руставели является одной из центральных магистральных улиц с высокой экономической активностью, расположенной в Яккасарайском районе города Ташкента. Данная улица рассматривается как одна из территорий с развитой городской средой, где активно представлены сферы туризма, гастрономических услуг, торговли и общественного питания.

В 2025 году на улице была проведена комплексная реконструкция, включающая развитие пешеходной инфраструктуры, обновление фасадов жилых зданий, модернизацию инженерных сетей, а также совершенствование организации общественного транспорта. В частности, введение выделенных полос для движения автобусов и налаживание регулярного общественного транспортного сообщения способствовали дальнейшему усилению её транспортного и экономического значения.

В рамках исследования была проведена инвентаризация экономических объектов, расположенных вдоль улицы, что позволило определить функциональную структуру территории, уровень предпринимательской активности, пространственное распределение видов услуг и общий экономический потенциал улицы.

По результатам инвентаризации (Приложение 1) установлено, что наибольшая концентрация приходится на объекты торговли, общественного питания, бытовых и финансовых услуг. В процессе инвентаризации была чётко определена граница понятия «экономический объект». К ним отнесены: розничные торговые точки, супермаркеты и минимаркеты, кафе и рестораны, банковские учреждения, аптеки, медицинские центры, салоны красоты, офисные здания, гостиницы и туристические услуги, образовательные центры, объекты сервиса и ремонта, а также здания государственных и негосударственных организаций, связанных с экономической деятельностью.

Концентрация многоотраслевых услуг вдоль улицы свидетельствует о её высоком уровне функциональной насыщенности. Это, в свою очередь, является важной основой для оценки эффективности использования земельных и имущественных ресурсов, анализа арендной и инвестиционной

привлекательности, определения локализации сервисных точек, а также обоснования градостроительных и транспортных решений.

Практическая инвентаризация проводилась на основе сочетания полевых наблюдений и анализа данных платформы Yandex Maps. При этом фиксировались такие параметры, как наименование объекта, адрес и вид деятельности (Приложение 1). Систематизация полученных данных позволила классифицировать объекты по функциональным видам деятельности (рисунок 1).

На основе результатов инвентаризации проведён анализ функциональной структуры территории, уровня предпринимательской активности и распределения видов услуг, а также оценён экономический потенциал уличного коридора. В результате сформирован перечень, включающий около 230 организаций, расположенных вдоль исследуемой улицы.

Таблица 1. Список организаций по видам экономической деятельности

№	ИНН	НАИМЕНОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ	АДРЕС	ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (по ОКЭД)
1	201928254	"VALAKAT" MCHJ	ул. Шота Руставели, дом 69а/11	Сфера образования
2	303764985	"ANJIR ASL TAOM" MCHJ	ул. Шота Руставели, дом 12	Общественное питание
3	308928998	"KREDIT ORG" MCHJ	ул. Шота Руставели, дом 48/32	Аренды и Услуги
4	305024868	"MEGA MAXIMUM-TRANS" MCHJ	ул. Шота Руставели, дом 85	Транспорт и Логистика
5	205297294	"DOM STILYA" MCHJ	ул. Шота Руставели, дом 43/43	Торговля
…	…	…	…	…
227	312097370	LASSIK SHOE CARE PRODUCTS"	ул. Шота Руставели, дом 45-а	Торговля
228	309602572	"BIZNES SHKOLA HR" MCHJ	ул. Шота Руставели, дом 45 а	Сфера образования
229	304978077	"BOGARD" MCHJ	ул. Шота Руставели, дом 150	Торговля
230	207237682	"CAPITAL LEGAL SERVICES" AB	ул. Шота Руставели, дом 45	Юридические услуги и Консалтинг

В частности, объекты были сгруппированы по следующим категориям: торговля, общественное питание, финансовые услуги, здравоохранение, офисные и бизнес-услуги, бытовые услуги, туризм и государственные услуги. Такая классификация позволяет определить экономический профиль улицы. Если доля объектов общественного питания и сферы услуг является высокой, территория характеризуется как сервисно-ориентированная. В случае преобладания офисов и финансовых учреждений формируется образ делового коридора. Упоминание улицы

Шота Руставели как «гастрономической улицы» указывает на значительную роль общественного питания и сервисных функций в её структуре.

При этом фактическое количество хозяйствующих субъектов выше из-за ограничений полевого обследования.

Данный подход имеет важное значение с точки зрения градостроительного и транспортного планирования, поскольку размещение экономически активных объектов тесно связано с формированием пешеходных потоков и использованием общественного транспорта.



Рисунок 1. Распределение объектов по видам деятельности.

2. Оценка экономического воздействия пилотного проекта ЗГТК на предприятия розничной торговли

Вдоль ЗГТК на улицы Шота Руставели были проведены исследования изменений товарооборота и потока клиентов в объектах торговли и сферы услуг на основе интервью с предпринимателями. В ходе анализа особое внимание уделялось таким показателям, как увеличение или снижение количества клиентов, а также динамика выручки (рисунок 2).

Процесс интервьюирования позволил получить непосредственную информацию о текущей ситуации, а также зафиксировать оценки и опыт предпринимателей на местах.

Реализация проекта ЗГТК позволила провести сравнительный анализ изменений товарооборота и клиентского потока до и после реконструкции в разрезе различных видов деятельности. Полученные результаты интервьюирования представляют собой практический инструмент для

анализа экономического воздействия с учётом функциональной структуры объектов.



Рисунок 2. Фотоматериалы процесса интервьюирования.

В качестве респондентов для проведения интервью были выбраны владельцы объектов, менеджеры либо ответственные сотрудники, хорошо осведомлённые о ежедневных процессах торговой деятельности. В ходе опроса у них были получены сведения о деятельности объекта, изменениях в количестве клиентов за последний период, динамике товарооборота, а также возможных причинах наблюдаемых изменений. Особое внимание уделялось сравнительным вопросам, касающимся периодов «до реконструкции» и «после реконструкции».

В процессе обработки результатов интервью общие изменения в торговом обороте были представлены в таблице 1. Важной особенностью исследования является то, что в нём была обеспечена возможность прямой увязки изменений в торговом обороте и потоке клиентов с обновлениями уличной инфраструктуры.

В частности, в рамках проекта ЗГТК на улице Шота Руставели выделение отдельных полос для автобусов, организация новых остановок, внедрение интеллектуальных систем светофорного регулирования, а также повышение качества услуг общественного транспорта существенно изменили функциональные характеристики улицы, в том числе повлияли на поток клиентов.

В результате расширились возможности пассажирских перевозок, ускорилось движение транспорта, и данные факторы оказали положительное влияние на рост торгового оборота.

Таблица 2. Анализ изменений выручки торговых точек и предприятий сферы услуг за период с января 2025 г. по январь 2026 г.

№	По виду деятельности	Динамика изменений выручки (%)
1.	Арендные услуги	10,3%
2.	Производство	78,2%
3.	Консалтинг	81,8%
4.	Сфера строительства	22,3%
5.	Издательство	- 46,0%
6.	Рекламная продукция	- 44,2%
7.	Спорт	- 5,9%
8.	Сфера образования	21,0%
9.	Оптовая торговля	24,8%
10.	Общественное питание (общепит)	4,2%
11.	Сфера услуг	29,6%
12.	Розничная торговля	- 19,7%
13.	Юридические услуги	1,4%
	ВСЕГО	29,3%

Интервью рассматривалось как быстрый и эффективный инструмент для выявления изменений в торговой деятельности и клиентском потоке экономических объектов, расположенных на улице Шота Руставели, за период с января 2025 года по январь 2026 года.

Реализация проекта ЗГТК обеспечила в среднем 29% прироста выручки торговых точек. Указанный рост обусловлен повышением мобильности населения и улучшением транспортной доступности территории.

3. Анализ рынка недвижимости в Республике Узбекистан и городе Ташкенте

В экономике Республики Узбекистан наблюдается устойчивый рост инвестиционной и производственной активности. Последовательная реализация мер государственной финансовой поддержки, а также расширение объёмов кредитования населения способствуют упрощению кредитных процессов и повышению доступности финансовых ресурсов.

Одновременно с этим, под влиянием указанных факторов растёт объём частных инвестиций населения, направляемых на поддержку развития экономики, что имеет важное значение для общего экономического роста.

Увеличение доходов населения привело к росту потребительского спроса, что, в свою очередь, способствовало повышению активности на рынке жилой недвижимости. Однако на фоне роста доходов и повышения цен на жильё наблюдается частичное снижение доступности приобретения недвижимости для населения.

Рост цен на жильё по регионам в наибольшей степени наблюдается в территориально развитых зонах, включая крупные города и туристические центры с более развитой инфраструктурой.

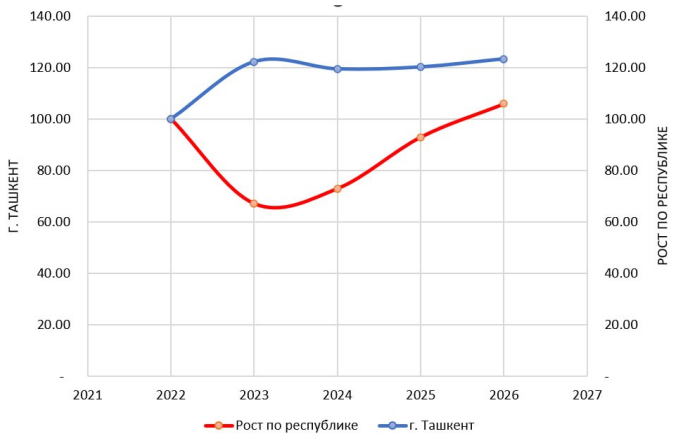


Рисунок 3. Анализ тенденций изменения цен на рынке недвижимости Республики Узбекистан и города Ташкента.

Динамика цен в период 2022–2026 годов демонстрирует формирование устойчивого восходящего тренда: стоимость первичного и вторичного жилья ежегодно стабильно увеличивается. Аналогичные тенденции наблюдаются и на рынке аренды недвижимости.

Высокая активность на рынке недвижимости объясняется ростом объёмов ипотечного кредитования, увеличением доходов населения, а также расширением объёмов жилищного строительства.

В таблице 3 представлены средние цены за 1 кв. м жилой недвижимости по регионам Республики Узбекистан (в долларах США). В городе Ташкенте в период 2022–2025 годов стоимость жилья в среднем

увеличилась на 185 долл.США за 1 м^2. Наиболее резкий рост цен наблюдался в 2023 году, тогда как в 2024–2025 годах отмечалась тенденция к стабилизации рынка.

Таблица 3. Динамика цен на вторичном рынке жилья в разрезе регионов. [1234]

Регион	2022	2023	2024	2025	2026*
	Средняя стоимость за 1 м^2 (долл.США)				
г. Ташкент	919	1123	1097	1104	1133
Самарканд	615	714	750	834	877
Ташкентская область	486	627	657	682	667
Навоий	537	619	609	659	650
Бухара	401	500	582	611	618
Андижан	450	544	562	571	616
Наманган	404	451	509	568	573
Сурхандарья	380	405	435	515	525
Хорезм	311	405	431	502	492
Фергана	335	409	427	476	489
Джизак	351	380	421	460	487
Сырдарья	316	348	417	458	473
Кашкадарья	350	403	400	450	465
Каракалпакстан	304	314	327	378	378
Рост по республике	8,5%	5,7%	6,2%	7,9%	9,0%
* прогноз на 2026 год					

Вторичный рынок недвижимости в Узбекистане в период 2022–2025 годов перешёл от этапа активного роста к стадии стабилизации. Город Ташкент остаётся основным центром рынка недвижимости республики благодаря высокому спросу, уровню урбанизации, наличию рабочих мест и развитой инфраструктуре.

Наиболее высокие цены на жильё наблюдаются в городе Ташкенте, а также в Самаркандской и Ташкентской областях. В то же время Республика Каракалпакстан, Сырдарьинская и Кашкадарьинская области выделяются как регионы с относительно низким уровнем цен на недвижимость.

[1] https://review.uz/oz/post/rnok-nedvijimosti-uzbekistana-soxranyaet-vsokuyu-aktivnost
[2] https://review.uz/oz/post/tendencii-na-rnke-nedvijimosti-uzbekistana-po-itogam-2025-goda
[3] https://review.uz/oz/post/analiz-rnka-nedvijimosti-za-2024-god-obzor-ceir
[4] https://review.uz/oz/post/kakim-bl-rnok-nedvijimosti-v-2023-godu-v-obzore-ceir

В Ташкенте рынок аренды жилья за последние пять лет прошёл три этапа: в 2022 году наблюдался резкий рост, в 2023–2024 годах — снижение и последующая стабилизация, а с 2025 года вновь отмечается умеренный рост. Наиболее дорогими районами стабильно остаются Мирабадский, Шайхантахурский, Яккасарайский и Мирзо-Улугбекский районы.

В таблице 4 представлена динамика арендных ставок жилья в городе Ташкенте за 2025–2026 годы.

Согласно отчётам Центра экономических исследований и реформ, средняя арендная ставка в Ташкенте составляет около 8,1 $/м², а в центральных районах — порядка 10 $/м².

Таблица 4. Динамика арендных ставок жилья в Ташкенте.

Район	2025					2026		
	январь	июнь	июль	август	декабрь	январь	февраль	март
Мирабад	10.5	10.8	10.9	11	10.9	11.1	11.1	11.5
Шайхантахур	10	10	10	10	10.3	10.9	11.0	11.0
Яккасарай	***10***	***10***	***10***	***10***	***10***	***10.3***	***10.0***	***10.7***
Мирзо-Улугбек	8.8	9	8.7	8.9	9.1	9.7	9.2	10.0
Юнусабад	8	8	8	8.2	8.3	9.1	8.6	8.9
Яшнабад	8	7.5	7.5	7.8	8	8.9	9.0	9.0
Чиланзар	7.5	7.5	7.7	7.5	7.8	8.3	8.0	8.5
Алмазар	6.9	7.3	7.1	6.9	7.4	8.1	8.0	7.5
Учтепа	7	6.7	6.7	6.9	6.9	7.3	7.2	7.5
Сергели	6.3	6.2	6.2	6.4	6.3	6.7	6.9	7.0
Бектемир	5.8	5.6	5.5	5.5	5.7	6.2	6.3	6.1
Средняя стоимость за 1 м2 (долл.США)								

4. Оценка влияния на стоимость жилой и коммерческой недвижимости, а также арендные ставки вдоль улицы Шота Руставели

При оценке влияния реализованных инфраструктурных и транспортных изменений на стоимость жилой и коммерческой недвижимости важным источником информации выступают открытые

объявления. В частности, данные риелторских сервисов, социальных сетей, интернет-площадок (olx.uz, domtut.uz, realt24.uz, uybor.uz, yangiuylar.uz, realting.uz), а также Telegram-каналов (например, «toshkent_uy_bozori») по недвижимости позволяют оперативно оценивать формирующиеся ценовые ожидания, арендные ставки и уровень рыночной активности в данном районе.

Хотя такие источники не отражают в полной мере официальные данные кадастрового учёта или реестр заключённых сделок купли-продажи, они используются в качестве индикатора текущего состояния рынка, отражающего ценовые ожидания продавцов и арендодателей (таблица 5).

На основе данных риелторских агентств и открытых источников были сформированы отдельные выборки предложений по жилой и коммерческой недвижимости вдоль улицы Шота Руставели (Приложение 2). Данные объявления используются для анализа спроса и ценовых ожиданий по данному району.

По результатам анализа установлено, что стоимость объектов недвижимости вдоль улицы Шота Руставели существенно варьируется в зависимости от их характеристик. Так, например, для отдельных коммерческих помещений вдоль улицы предлагаемые арендные ставки составляют порядка 26,6 млн сумов за объект площадью 61 м², либо около 48,4 млн сумов за объект площадью 160 м² в месяц.

Полученные данные свидетельствуют о том, что информация формируется не только на одной платформе, но и через совокупность формальных и неформальных каналов, при этом риелторские агентства и телеграм-каналы играют важную роль в сегменте коммерческой недвижимости.

Следует отметить, что представленные цены в большинстве случаев отражают не фактические сделки, а запрашиваемые цены. Иными словами, продавцы и арендодатели публикуют первоначальные ценовые предложения, которые в процессе переговоров могут изменяться.

Таким образом, при анализе влияния инфраструктурных изменений на стоимость недвижимости данные источники следует рассматривать не как

точные значения сделок, а как индикаторы рыночных тенденций и динамики привлекательности территории.



Рисунок 3. Процесс сбора целевых – количественных показателей по объектам недвижимости.

Изменения городской среды на улице Шота Руставели сформировали устойчивое влияние на стоимость коммерческой и жилой недвижимости по двум ключевым направлениям. Улучшение транспортной инфраструктуры, повышение качества общественного транспорта и обновление городской среды привели к росту инвестиционной и коммерческой привлекательности территории.

Второе направление отражает влияние общего уровня экономической активности в Республике Узбекистан и городе Ташкенте, что привело к ускорению темпов роста на рынке недвижимости под воздействием макроэкономических факторов.

Для оценки наличия «эффекта проекта ЗГТК» для улицы Шота Руставели проводилось сравнение средних цен с аналогичными показателями по району, что позволило определить разницу в значениях и выделить возможный эффект воздействия.

Арендные ставки жилой и коммерческой недвижимости вдоль улицы Шота Руставели используются для оценки изменений экономической привлекательности территории, транспортной доступности и потенциала сферы услуг.

В рамках динамического анализа наиболее корректным подходом является сравнение однотипных объектов во временном разрезе, при этом основным индикатором выступает стоимость за 1 м² площади.

Таблица 5. Собранные данные по объектам недвижимости вдоль ЗГТК.

№	Тип постройки	кол-во комнат	Общая площадь, м2	Этаж	Состояние ремонта	Общая стоимость, долл.США	Средняя стоимость за 1 м2, долл.США	Дата размещения объявления
1	ЖК Al Baraka	2	63	6/10	Коробка	$62 016,67	$984,39	27.02.2025
2	Новостройка	2	62	10/11	Коробка	$58 000,00	$935,48	24.02.2025
3	ЖК Al Baraka	3	109	7/10	Коробка	$91 500,00	$839,45	02.03.2025
4	ЖК Al Baraka	2	56	10/10	Коробка	$59 475,00	$1 062,05	15.04.2025
5	ЖК Grand Capital	2	72	4/12	Коробка	$75 000,00	$1 041,67	18.05.2025
6	Новостройка	2	72	4/12	Коробка	$79 000,00	$1 097,22	29.05.2025
7	Новостройка	1	40	9/12	Коробка	$47 000,00	$1 175,00	05.06.2025
8	ЖК Al Baraka	2	63	3/10	Коробка	$59 850,00	$950,00	19.06.2025
9	ЖК VEGAS TOWER	1	35	10/16	Коробка	$35 500,00	$1 014,29	17.04.2025
10	Новостройка	1	35	14/16	Коробка	$46 000,00	$1 314,29	11.09.2025
11	ЖК Prestige Garden	2	60	4/14	с ремонтом	$120 000,00	$2 000,00	26.02.2025
12	ЖК Prestige Garden	1	50	4/14	Евроремонт	$118 000,00	$2 360,00	07.04.2025
13	ЖК White House	2	82	7/7	с ремонтом	$110 000,00	$1 341,46	07.04.2025
14	ЖК White House	2	60	6/7	с ремонтом	$99 000,00	$1 650,00	08.04.2025
15	ЖК Prestige Garden	1	30	13/14	с ремонтом	$70 000,00	$2 333,33	17.05.2025
16	Новостройка	2	58	5/14	с ремонтом	$73 000,00	$1 258,62	08.08.2025
17	ЖК Prestige Garden	1	30	6/14	Евроремонт	$63 000,00	$2 100,00	13.08.2025
18	Новостройка	2	75	5/9	Евроремонт	$92 000,00	$1 226,67	06.10.2025
19	Новостройка	1	31	10/12	Евроремонт	$58 000,00	$1 870,97	09.10.2025
20	Новостройка	1	35,5	8/16	Евроремонт	$56 000,00	$1 577,46	29.11.2025

Приведённые данные показывают, что стоимость жилой недвижимости на улице Шота Руставели напрямую зависит от состояния отделки квартир. В частности, средняя цена за 1 м² в квартирах без ремонта («коробка») составляет 1 041 долл. США. В объектах с ремонтом этот показатель увеличивается до 1 717 долл. США, а в квартирах с «евроремонтом» достигает 1 827 долл. США. Средняя стоимость по всей выборке составляет 1 407 долл. США за 1 м². Это подтверждает, что качество отделки и уровень готовности объекта к эксплуатации являются ключевыми факторами формирования стоимости недвижимости в данном районе.

Результаты корреляционного анализа свидетельствуют, что наибольшее влияние на цену недвижимости оказывает состояние ремонта. По мере улучшения качества отделки стоимость 1 м² существенно возрастает (+0.70). Между общей стоимостью объекта и его площадью наблюдается сильная положительная связь (+0.85), что объясняется более высокой совокупной стоимостью крупных квартир.

В то же время выявлена умеренная отрицательная корреляция между площадью и ценой за 1 м² (–0.45), что указывает на то, что квартиры меньшей площади продаются по более высокой удельной цене. Показатель этажности, в свою очередь, не оказывает значительного влияния на стоимость жилья (+0.10).

Для оценки отдельного эффекта проекта ЗГТК на стоимость недвижимости и арендные ставки на улице Шота Руставели применяется

сравнительный подход. В модели сопоставляются цены до и после реализации проекта. Если рост цен на улице Шота Руставели превышает аналогичные показатели контрольной территории, данная разница рассматривается как потенциальный экономический эффект проекта ЗГТК.

Формула расчёта:

$$\boldsymbol{DiD = (K_2 - K_1) - (T_2 - T_1)}$$

где: K_2 и K_1 — соответственно, цены на объекты недвижимости на улице Шота Руставели после и до реализации проекта ЗГТК;

T_2 и T_1 — соответственно значения цен объектов по г. Ташкент в последующий и предыдущий периоды.

Пример расчётов

1. Стоимость новых (строящихся) объектов

DiD = (1625,0 – 1344,9) − (1133,0 – 1060,8) = 280,1 – 72,2 = 207,9 $/м²

- Рост цен на ул. Руставели: +280,1 $/м²
- Среднерыночный рост: +72,2 $/м²
- Разница: 207,9 $/м²

Относительное изменение: 207,9 / 1344,9 ≈ +15,5%

Проект ЗГТК обеспечил около +15,5% дополнительного прироста стоимости новых объектов недвижимости.

2. Арендные ставки новых объектов

DiD = (15,52 − 14,67) − (10,33 – 10,00) = 0,85 − 0,33 = 0,52 $/м²

Относительное изменение: 0,52 / 14,67 ≈ +3,5%

Дополнительный эффект проекта на арендные ставки составляет около +3,5%.

3. Стоимость объектов вторичного рынка

DiD = (1697,5 – 1476,1) − (1133,0 – 1060,8) = 221,4 – 72,2= 149,2 $/м²

Относительное изменение: 149,2 / 1476,1 ≈ +10,1%

На вторичном рынке дополнительный рост стоимости составил около +10,1%.

4. Арендные ставки вторичного рынка

DiD = (12,07 − 11,29) − (10,33 – 10,00) = 0,78 − 0,33 = 0,45 $/м²

Относительное изменение: 0,45 / 11,29 ≈ +4,0%

Дополнительный эффект проекта на арендные ставки вторичного рынка составляет около +4,0%.

Таким образом, реализация проекта ЗГТК обеспечила дополнительный рост:

- стоимости новых объектов — около +15,5%;
- арендных ставок новых объектов — около +3,5%;
- стоимости объектов вторичного рынка — около +10,1%;
- арендных ставок вторичного рынка — около +4,0%.

Таблица 6. Оценка дополнительного эффекта проекта

№	Вид недвижимости	Период	Средняя цена ($/м²)	Общий рост цены	Эффект проекта ЗГТК
1	Стоимость нового жилья	До проекта	1344,9	20,8%	**15,5%**
		После проекта	1625,0		
2	Аренда нового жилья	До проекта	14,67	5,8%	**3,5%**
		После проекта	15,52		
3	Стоимость на вторичном рынке	До проекта	1476,1	15,0%	**10,1%**
		После проекта	1697,5		
4	Аренда на вторичном рынке	До проекта	11,29	6,9%	**4,0%**
		После проекта	12,07		

Анализ динамики цен и арендных ставок показывает, что после реализации проекта ЗГТК наблюдается устойчивый рост показателей как на первичном, так и на вторичном рынке недвижимости. При этом дополнительный эффект проекта, рассчитанный методом DiD, составляет от +3,5% до +15,5% в зависимости от сегмента рынка.

Результаты оценки, проведённой на основе модели Difference-in-Differences (DiD), показывают, что рост цен на недвижимость на улице Шота Руставели опережал общерыночные тенденции. В частности, в зоне реализации проекта стоимость 1 м² увеличилась на 280,1 долл. США, тогда как по г. Ташкент данный показатель составил 72,2 долл. США. В результате чистый эффект проекта оценивается на уровне 207,9 $/м², или примерно 15,5%.

Полученные результаты подтверждают, что проект ЗГТК повысил экономическую привлекательность территории и оказал положительное влияние на рынок недвижимости. Кроме того, установлено, что проект оказал прямое влияние на арендные ставки, обеспечив их дополнительный рост примерно на 4,0%.

5. Общие выводы

1. Проведённая реконструкция улицы Шота Руставели в рамках проекта ЗГТК привела к устойчивому росту её транспортной и экономической привлекательности. Улучшение транспортной инфраструктуры, развитие общественного транспорта и усиление пешеходной активности способствовали увеличению доступности территории и перераспределению клиентских потоков.
2. Результаты анализа показывают, что проект оказал значительное влияние на экономическую активность: средний прирост выручки торговых точек составил 29,3%. Наиболее высокие темпы роста зафиксированы в сегментах консалтинга, производства и сферы услуг (+29,6%), что отражает усиление деловой активности вдоль коридора.
3. Анализ рынка недвижимости подтверждает наличие дополнительного эффекта проекта. По результатам расчётов методом DiD установлено, что рост стоимости недвижимости на улице Шота Руставели опережает среднерыночные показатели по г. Ташкенту. В частности:
    - новое жильё — +15,5% (до +207,9 долл./м² дополнительного прироста);
    - вторичный рынок — +10,1%;
    - аренда нового жилья — +3,5%;
    - аренда вторичного жилья — +4,0%.
4. Полученные данные свидетельствуют о формировании устойчивой инфраструктурной премии, обусловленной улучшением транспортной доступности и городской среды.
5. В целом, зафиксированные изменения в транспортной, инфраструктурной и экономической среде привели к росту торгового потенциала территории, повышению качества сервисов и инвестиционной привлекательности рынка недвижимости. Результаты инвентаризации (около 230 объектов), интервьюирования и анализа цен формируют надёжную аналитическую базу для принятия управленческих решений, оптимизации размещения бизнеса и дальнейшего развития городской среды.