



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТАШКЕНТ: АВГУСТ, 2009 ГОДА

- В августе все индикаторы рынка недвижимости за исключением индикатора жилой недвижимости зафиксировали спад.
- Индекс AVEX-Res вырос в августе на 2,5% по сравнению с июлем.
- В августе 2009 г. ЦП на рынке вторичного жилья составила по городу 585 \$/ м², что выше показателя прошлого месяца на 1,5%
- В целом по городу цены на аренду жилья снизились на 7% и составили 5,3 \$/ м²
- Средняя цена складской и производственной недвижимости – 393 долл. США, офисных помещений – 790 долл. США и торговой недвижимости – 910 долл. США за квадратный метр
- Средняя цена предложений аренды офисных помещений осталась практически без изменений и составила в августе 9,10 \$/ м²

Сводные индикаторы рынка недвижимости - AVEX

Индикаторы рынка недвижимости AVEX за август 2009г.

Наименование индикатора	Тип	Единица измерения	Значение индикатора, июль	Значение индикатора, август	Изменение, (%)
AVEX - Res	Индикатор стоимости жилой недвижимости	долл.США/кв.м.	479,0	491,0	+ 2,5%
AVEX - ResRent	Индикатора стоимости аренды жилья	долл.США/кв.м. в месяц	5,7	5,3	-7,0%
AVEX - Office	Индикатор стоимости офисов	долл.США/кв.м.	842	790	- 6,1%
AVEX - OfficeRent	Индикатор стоимости аренды офисов	долл.США/кв.м. в месяц	9,2	9,1	-1,0%



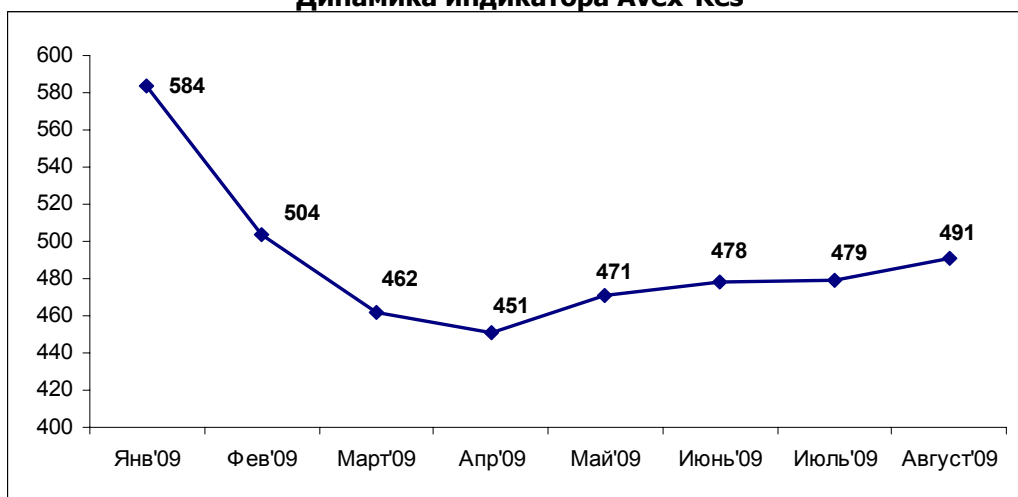
РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

Аналитиками АЦ «Avesta Research» проанализировано в августе 1405 предложений на вторичном рынке жилья, что значительно ниже показателей предыдущих периодов (практически в 2 раза).

По данным анализа специалистов, индикатор Avex-Res, составил в августе 491 долл.США, что выше показателя прошлого месяца на 2,5% - это значительный рост цен за последние 4 месяца.

Диаграмма №1

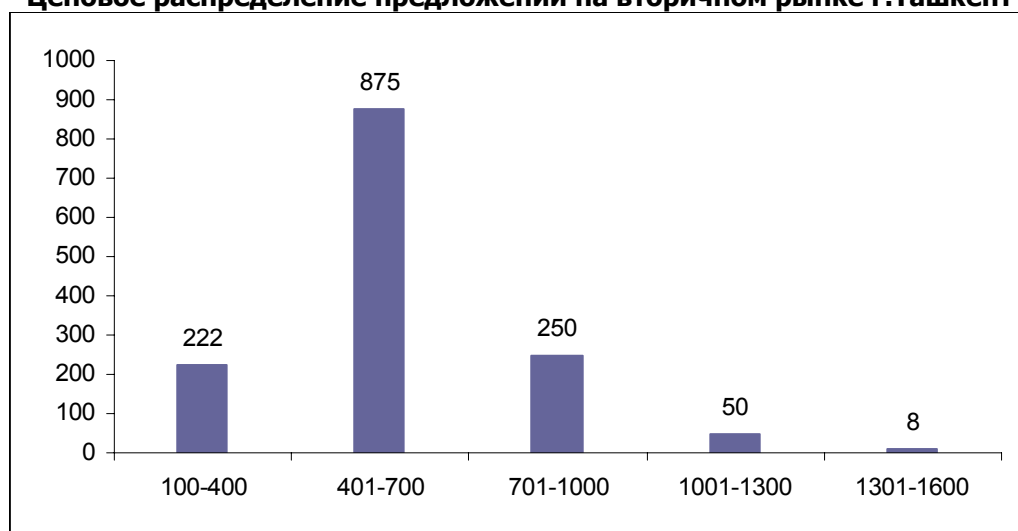
Динамика индикатора Avex-Res



Из общего количества проанализированных в августе квартир, наибольшее количество (875 предложений или 62%) пришлось на квартиры с диапазоном цен от 401 до 700 долл.США/кв.м. Этот ценовой диапазон как и в прошлом месяце является доминирующим при формировании как средней удельной цены, так и индикатора Avex-Res по городу Ташкент.

Диаграмма №2

Ценовое распределение предложений на вторичном рынке г.Ташкент



Что касается распределения предложений по районам, то наибольшее их количество пришлось на Мирзо-Улугбекский и Мирабадский районы – 26% и 13% соответственно от общего числа предложений. По уровню наиболее высоких цен, лидерами традиционно



остаются Мирабадский, Яккасарайский и Мирзо-Улугбекский районы, с уровнем средних цен 702, 659 и 599 долл.США/кв.м.

Средняя цена предложения (здесь и далее СЦП) в августе выросла по сравнению с прошлым периодом и составила **585 \$/ м²**, рост 1,5%.

Таблица №1

**Цена предложения жилой недвижимости в разрезе районов
(долл. США/кв.м.)**

Район	Количество предложений	Средняя цена за 1 кв.м.	Максимальная цена за 1 кв.м.	Минимальная цена за 1 кв.м.
Бектемир	1	358	358	358
Мирабад	189	702	1 379	301
Мирзо-Улугбек	366	599	1 429	227
Сабир-Рахимов	45	493	1 013	281
Сергели	46	366	667	230
Учтепа	67	452	786	284
Хамза	150	520	1 179	294
Чиланзар	164	585	1 125	317
Шайхантахур	84	578	1 190	286
Юнусабад	182	572	1 300	275
Яккасарай	111	659	1 429	369
Ташкент	1405	585	1 429	227

Средняя площадь, предлагаемых на продажу квартир – 70 квадратных метров. Максимальная площадь – 355 кв.м. в Мирабадском районе.

Таблица №2

**Площадь, предлагаемая на продажу в августе 2009г.
(кв.м.)**

Район	Количество предложений	Средняя площадь, кв.м.	Максимальная площадь, кв.м.	Минимальная площадь, кв.м.
Бектемир	1	67	67	67
Мирабад	189	86	355	18
Мирзо-Улугбек	366	64	157	20
Сабир-Рахимов	45	66	150	35
Сергели	46	74	126	30
Учтепа	67	57	112	22
Хамза	150	70	160	20
Чиланзар	164	56	167	22
Шайхантахур	84	83	330	38
Юнусабад	182	71	240	14
Яккасарай	111	71	280	28
Ташкент	1405	70	355	14

В августе отмечается резкое падение цен в зоне А – средняя цена предложения (СЦП) составила в текущем месяце 784 долл. США/кв.м, что на 4,4% меньше уровня прошлого месяца. В зоне В также отметились незначительное падение на 0,3%, а зона С демонстрирует рост в +2,1% по сравнению с июлем текущего года.



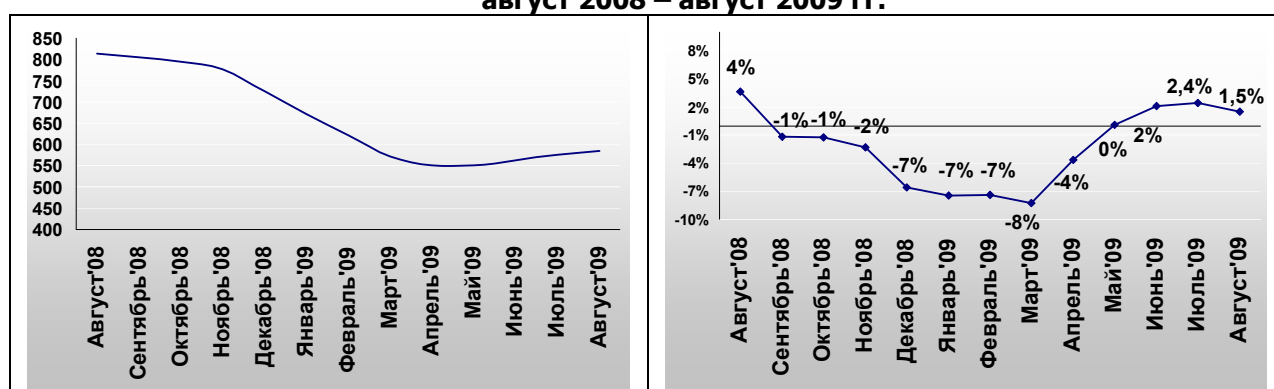
Таблица №3

Средняя цена предложения (СЦП) по территориальным зонам г. Ташкента

Категория	СЦП за июль, долл.США/кв.м.	СЦП за август, долл.США/кв.м.	Изменение, %
А (удаленность от центра города до 5 км)	820	784	- 4,4%
В (удаленность от центра города на 5–10 км)	618	616	-0,3%
С (удаленность от центра города свыше 10 км)	436	445	+2,1%

Диаграмма №3-4

Динамика средних цен жилой недвижимости август 2008 – август 2009 гг.



Выбор жилой недвижимости в зависимости от материала

Цены предложения на панельное жилье в августе составили 503 \$/м², а на кирпичное – 679\$/м².

Таблица №4

Цены жилья в зависимости от материала (долл. США/кв.м.)

Материал	Количество предложений	Средняя цена за 1 кв.м.	Минимальная цена за 1 кв.м.	Максимальная цена за 1 кв.м.
Кирпич	652	679	275	1 429
Панель	753	503	227	1 165

СЦП на жилье в зависимости от типов материала также демонстрирует рост по сравнению с предыдущим месяцем.

Выбор жилой недвижимости в зависимости от количества комнат

Из общего количества предложений, принятых для анализа в августе месяце, больше всего было предложений по двух комнатным квартирам – 33% от общего количества предложений. Средняя удельная цена за кв.м. в таких квартирах составила в августе 549 долл.США.

Наиболее дорогие предложения поступали по 4 и 5 комнатным квартирам.



Таблица №5

**Цена недвижимости в г. Ташкент в зависимости от количества комнат и материала
(долл. США/м²)**

Кол-во комнат	Количество предложений	Средняя цена за 1 кв.м.	Максимальная цена за 1 кв.м.	Минимальная цена за 1 кв.м.
1	247	575	1 429	275
2	464	549	1 273	267
3	451	612	1 429	238
4	211	620	1 429	227
5	20	578	1 090	318
6	12	534	1 053	279

В следующей таблице представлены цены по категориям в зависимости от удаленности от центра.

Таблица №6

**СЦП в зависимости от зоны жилья и количества комнат
(долл. США/м²)**

Кол-во комнат	А	В	С
1	774	606	447
2	733	576	437
3	800	657	452
4	843	637	443
5	892	504	469
6	706	517	425

Как показывает следующая таблица, в августе наиболее заметно выросли цены на одно и трех комнатные квартиры и достаточно сильно снизились цены на многокомнатные – 22,4%.

Таблица №7

**Изменение СЦП жилой недвижимости в зависимости от количества комнат
(долл. США/м²)**

Кол-во комнат	Июль	Август	Изменение, %
1	546	575	5,4%
2	539	549	1,8%
3	598	612	2,3%
4	622	620	-0,3%
5	570	578	1,4%
6	688	534	-22,4%



АРЕНДА КВАРТИР

Наиболее дорогими районами города в августе стали Мирабадский, Мирзо-Улугбекский и Яккасарайский районы.

В августе средняя цена за аренду по городу составила 5,3 долл.США/кв.м. в месяц, что ниже показателя прошлого месяца на 7%.

Таблица №8

**Основные показатели цены аренды квартир в зависимости от района
(долл. США/кв.м./мес.).**

Район	Количество предложений	Средняя ставка за 1 кв.м.	Минимальная ставка аренда за 1 кв.м	Максимальная ставка аренда за 1 кв.м.
Мирабад	45	6,5	3,0	14,0
Мирзо-Улугбек	46	5,0	2,0	14,0
Сабир-Рахимов	4	3,0	2,0	4,0
Сергели	1	2,0	2,0	2,0
Хамза	18	3,8	2,0	7,0
Чиланзар	10	4,7	3,0	11,0
Шайхантахур	4	3,0	2,0	5,0
Юнусабад	20	5,1	2,0	10,0
Яккасарай	15	6,5	3,0	11,0
Ташкент	163	5,3	2,0	14,0

Средняя площадь квартир, предлагаемых в аренду квартир – 67 квадратных метров.

Таблица №9

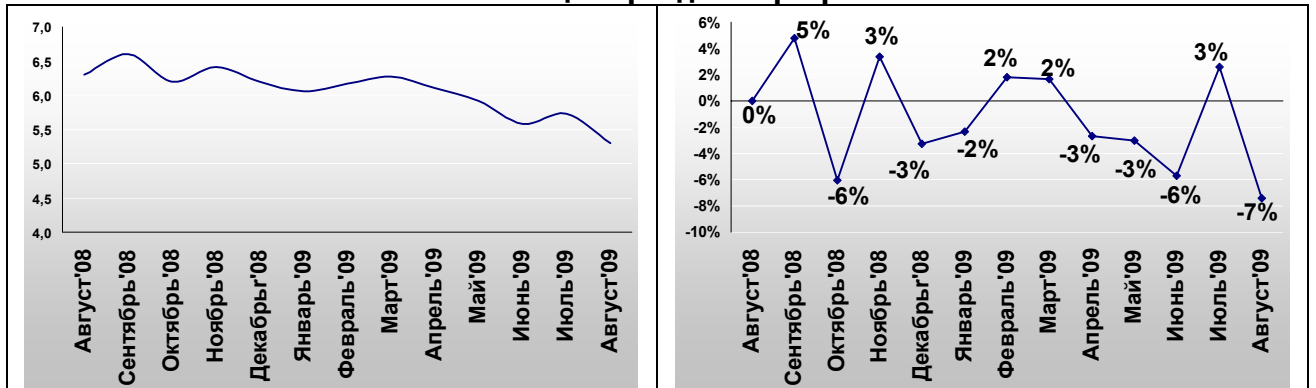
**Изменение средних цен аренды квартир в разрезе районов
(долл. США/кв.м.).**

Район	Июль	Август	Изменение, %
Бектемир	3,0	-	-
Мирабад	6,8	6,5	-4%
Мирзо-Улугбек	6,2	5,0	-18%
Сабир-Рахимов	3,0	3,0	0%
Сергели	2,7	2,0	-25%
Учтепа	2,3	-	
Хамза	4,0	3,8	-5%
Чиланзар	4,8	4,7	-3%
Шайхантахур	4,9	3,0	-38%
Юнусабад	4,7	5,1	8%
Яккасарай	6,2	6,5	5%
Ташкент	5,7	5,3	-7%

В зависимости от категории жилья аренда понизилась по всем категориям, в большей степени в категории С (-13%).



Изменения цен аренды квартир в г. Ташкент





РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ситуация на рынке коммерческой недвижимости в августе продолжает оставаться неизменной. Как отмечают риэлторы, на рынке коммерческой недвижимости в основном осуществляются сделки по небольшим объектам с площадью до 200-300 кв.м.

Реальные покупатели больших объектов пока не торопятся принимать решения о приобретении крупных объектов.

Таблица №10

Цены предложения коммерческой недвижимости в г. Ташкент в августе 2009 г. (долл. США/м²)

Тип Помещения	Количество предложений	Средняя цена за 1 кв.м.	Минимальная цена за 1 кв.м.	Максимальная цена за 1 кв.м.
база	8	393	213	1 116
офис	15	790	150	1 200
торговля	6	910	227	1 545

Средняя площадь предлагаемых на продажу коммерческой недвижимости представлена в следующей таблице.

Таблица №11

Показатели площади коммерческой недвижимости в г. Ташкент (кв.м.)

Тип Помещения	Количество предложений	Средняя площадь, кв.м.	Минимальная площадь, кв.м.	Максимальная площадь, кв.м.
база	8	1 328	224	2 500
офис	15	252	60	650
торговля	6	272	65	600

Низкая активность на рынке коммерческой недвижимости отражается также на ценах. Больше всего падение произошло на рынке офисной недвижимости – 6% по сравнению с прошлым месяцем. Остальные типы помещений демонстрируют значительный рост.

Таблица №12

Изменение средних цен коммерческой недвижимости в июле-августе 2009 г. (долл. США/м²)

Тип Помещения	Июль	Август	Change, %
база	319	393	23%
офис	842	790	-6%
торговля	693	910	31%

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

СЦП по 5 районам г. Ташкента составляет 790 \$/ м².

Таблица №13

Цены предложения помещений (долл. США/м²)

Район	Количество предложений	Средняя цена за 1 кв.м.	Минимальная цена за 1 кв.м.	Максимальная цена за 1 кв.м.
Мирабад	6	700	150	1 200
Мирзо-Улугбек	4	447	160	583
Сабир-Рахимов	1	1 000	1 000	1 000
Юнусабад	3	672	369	833
Яккасарай	1	733	733	733
Ташкент	15	790	150	1 200



Средняя площадь предложенных на продажу офисных помещений в текущем месяце составила 252 кв.м. – это небольшие помещения для средних компаний.

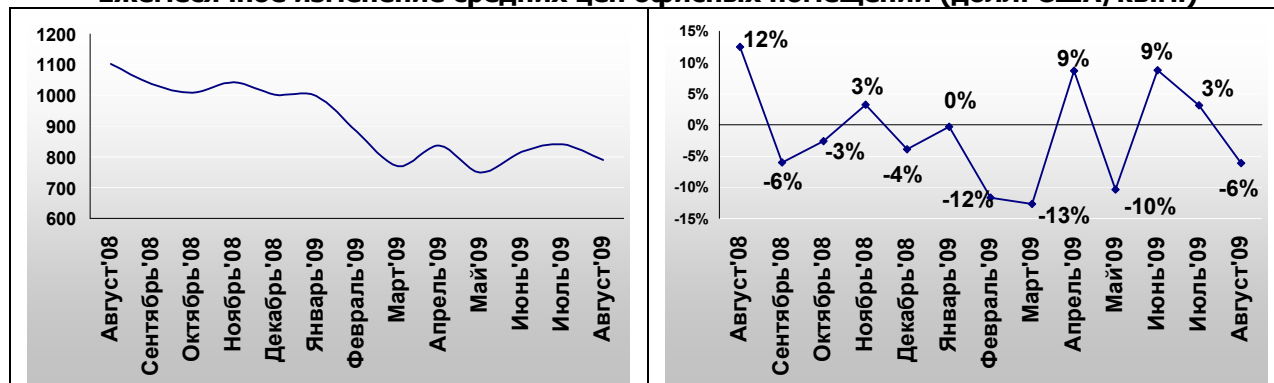
Таблица №14

Основные показатели площади помещений в августе 2009 года (кв.м.)

Район	Количество предложений	Средняя площадь, кв.м.	Минимальная площадь, кв.м.	Максимальная площадь, кв.м.
Мирабад	6	210	92	400
Мирзо-Улугбек	4	380	200	600
Сабир-Рахимов	1	140	140	140
Юнусабад	3	260	60	650
Яккасарай	1	75	75	75
Ташкент	15	252	60	650

Диаграмма №7-8

Ежемесячное изменение средних цен офисных помещений (долл. США/кв.м.)



АРЕНДА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Средняя цена предложений аренды офисных помещений по городу в августе не изменилась и сохранилась на уровне 9,1 долл. США за квадратный метр. Наиболее дорогие офисы предлагаются в Миробадском и Яккасарайском районах – в среднем 13,5 и 16,0 долл. США/кв.м. в месяц.

Таблица №15

Основные показатели цен аренды офисных помещений (долл. США/кв.м. в месяц)

Район	Количество предложений	Средняя ставка аренды, долл. США/кв.м.	Максимальная ставка, долл. США/кв.м.	Минимальная ставка, долл. США/кв.м.
Мирабад	2	13,5	16,7	10,4
Мирзо-Улугбек	7	8,2	12,0	2,3
Сабир-Рахимов	2	8,7	9,3	8,0
Чиланзар	3	8,3	10,0	6,7
Шайхантаур	3	9,0	15,6	3,0
Юнусабад	4	7,6	10,0	5,0
Яккасарай	1	16,0	16,0	16,0
Ташкент	22	9,1	16,7	2,3

Средняя площадь предлагаемой в аренду офисов в июле составила – 188 кв.м.



Бизнес центры класса А в г.Ташкент

В г.Ташкент введен в эксплуатацию новый бизнес-центр класса А - Международный торговый центр (ИТС). Он расположен рядом с выставочным центром – Узэкспоцентр. Строительство бизнес-центра завершено в апреле 2009г. и оборудовано самым новым высококласным оборудованием и мебелью. Строительство объекта осуществляла строительная организация при Управлении делами Аппарата Президента Республики Узбекистан – «УДАП». Строительная организация «УДАП» в основном специализируется на строительстве административных и правительственных зданий.

Арендаторам и организаторам мероприятий в аренду предлагаются до 7 переговорных кабинетов площадью от 35 до 110 кв.м., а также конференц-зал площадью 380 кв.м., на 300 посадочных мест, для проведения конференций, семинаров, совещаний, круглых столов и других видов корпоративных мероприятий.

В нижеследующей таблице представлены обновленные данные по уровню загруженности и ставкам аренды в бизнес – центрах класса А г. Ташкент.

Таблица №16

Аренда в бизнес центрах класса А в г.Ташкент

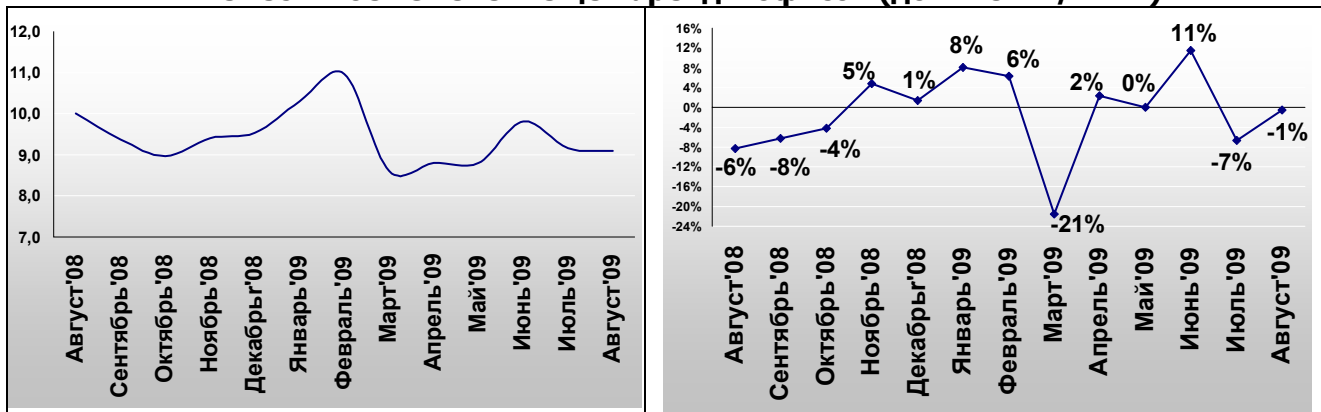
Наименование бизнес-центра	Расположение	Кол-во этажей	Год завершения строительства	Загруженность	Арендная ставка долл.США/ кв.м. в год	Общая арендная площадь	Наличие свободных площадей, кв.м. (на июль 2009г.)
Международный Бизнес Центр (МВЭСИТ)	Ул. Амир темур, 107 В, (рядом с головным офисом NBU, гостиницей Intercontinental)	16	2000	90%	300 (без мебели)	18,000	1,060
Банковская Ассоциация Узбекистана (УБА)	Проспект Узбекстанский (рядом с концертным залом "Istiqlo")	18	2000	100%	300 – 350 (с мебелью)	16,000	0
Бизнес Центр "Rohtat" (Хокимият г.Ташкент)	Ул. Навои (площадь Независимости, Министерство финансов РУЗ)	14	2007	90%	300 – 380 (с мебелью)	10,000	1,000
Бизнес центр Insope1 (частная собственность)	Площадь Istiqlo1 (метро "Hamid Olimjon")	10	1999	90%	250 (с мебелью)	7,760	30
Международный Торговый Центр (МВЭСИТ)	Ул. Кичик Халка йули (Uzexpocenter)	3	2009		300 (без мебели)		375



С мая текущего года, наблюдается постепенное восстановление уровня ставок аренды, однако высокая волатильность ставок аренды продолжает сохраняться, что говорит о нестабильности рынка аренды.

Диаграмма №9-10

Ежемесячное изменение цен аренды офисов (долл. США/кв.м.)





КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Аналитический Центр «Avesta Research»

Адрес: ул. Навои 36, Ташкент, 100011

Тел.: +998 (71) 244-3363, 244-36-85,

Факс: 244-36-67

E-mail: info@research.uz

Web: <http://www.research.uz>

Каждый аналитик, задействованный в написании данного обзора, подтверждает, что все положения отражают его собственное мнение в отношении финансовых инструментов или эмитентов. Вознаграждение аналитиков не связано напрямую или косвенно с мнениями или рекомендациями, изложенными в данном обзоре. Сотрудники АЦ «Avesta Research» не несут ответственности за операции третьих лиц, совершенные на основе мнений аналитиков, изложенных в данном обзоре. Мнение АЦ «Avesta Research» может не совпадать с мнением аналитика, изложенным в данном обзоре.

Информация, представленная в обзоре, основана на источниках, которые АЦ «Avesta Research» признает надежными, тем не менее, АЦ «Avesta Research» не несет ответственности за ее достоверность и полноту. Описания финансовых инструментов и эмитентов не претендуют на полноту. Прошлые показатели не являются гарантией своего повторения в будущем. Обзор не имеет отношения к инвестиционным целям или финансовой ситуации третьих лиц. Все мнения и рекомендации, основанные на представленной информации, соответствуют дате выхода обзора и могут быть изменены без уведомления. Обзор предоставляется исключительно в информационных целях и не является предложением купить или продать соответствующие финансовые инструменты. Инвесторы должны самостоятельно принимать инвестиционные решения, используя обзор лишь в качестве одного из средств, способствующих принятию взвешенных решений. Обзор подготовлен АЦ «Avesta Research» для распространения среди профессиональных участников рынка и институциональных инвесторов. Не являющиеся профессиональными участниками инвесторы должны искать возможность дополнительной консультации перед принятием инвестиционного решения. Обзор может содержать информацию и рекомендации касательно финансовых инструментов, недоступных для покупки или продажи непрофессиональными участниками рынка.

Дополнительная информация и сопроводительная документация может быть предоставлена по запросу.