



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТАШКЕНТ: МАЙ, 2010 ГОДА

- В мае индекс стоимости жилой недвижимости, AVEX-Res, составил 464 долл.США, что ниже показателя прошлого месяца на 2,1 %.
- Средняя цена предложения одного квадратного метра жилой недвижимости уменьшилась по сравнению с прошлым месяцем на 12 долл.США и составила 559 \$/ м².
- В мае средняя стоимость аренды по городу уменьшилась на 7% и составила 4,7 долл.США/кв.м. в месяц.

Сводные индикаторы рынка недвижимости - AVEX

Индикаторы рынка недвижимости AVEX за май 2010г.

Наименование индикатора	Тип	Единица измерения	Значение индикатора, апрель	Значение индикатора, май	Изменение, (%)
AVEX - Res	Индикатор стоимости жилой недвижимости	долл.США/кв.м.	474	464	-2,1
AVEX - ResRent	Индикатора стоимости аренды жилья	долл.США/кв.м. в месяц	5,0	4,7	-7,0
AVEX - Office	Индикатор стоимости офисов	долл.США/кв.м.	836	612	-27%
AVEX - OfficeRent	Индикатор стоимости аренды офисов	долл.США/кв.м. в месяц	8,6	8,9	3,8

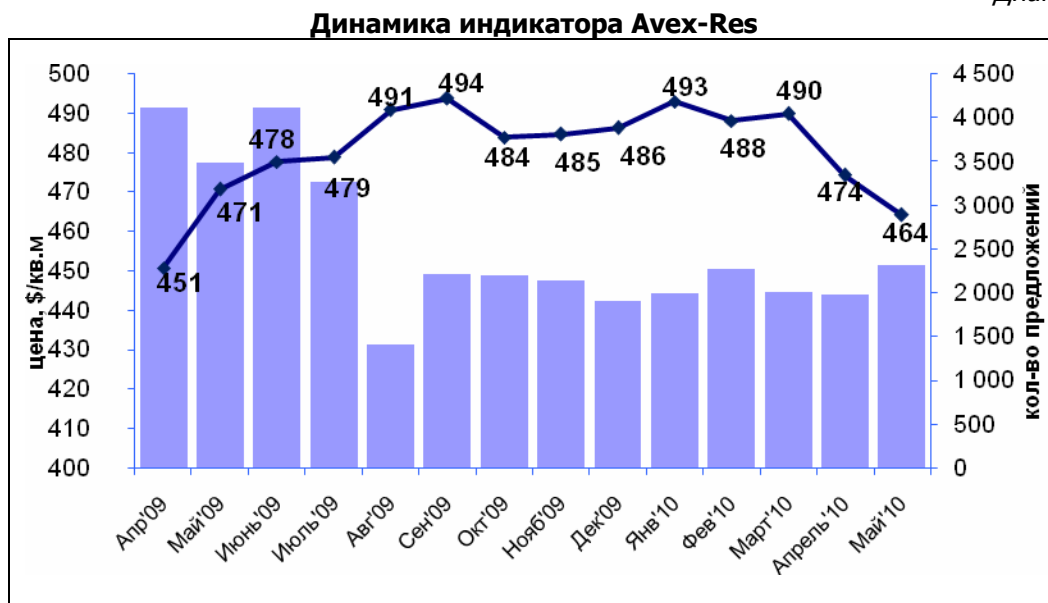
РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

Аналитиками АЦ «Avesta Research» проанализировано в мае 2316 предложения на вторичном рынке жилья.

Предложение увеличилось на 17% по сравнению с апрелем месяцем. В то же время, индикатор Avex-Res, уменьшился на 10 пунктов, или на 2,1 % и составил в мае месяце 464 долл.США.

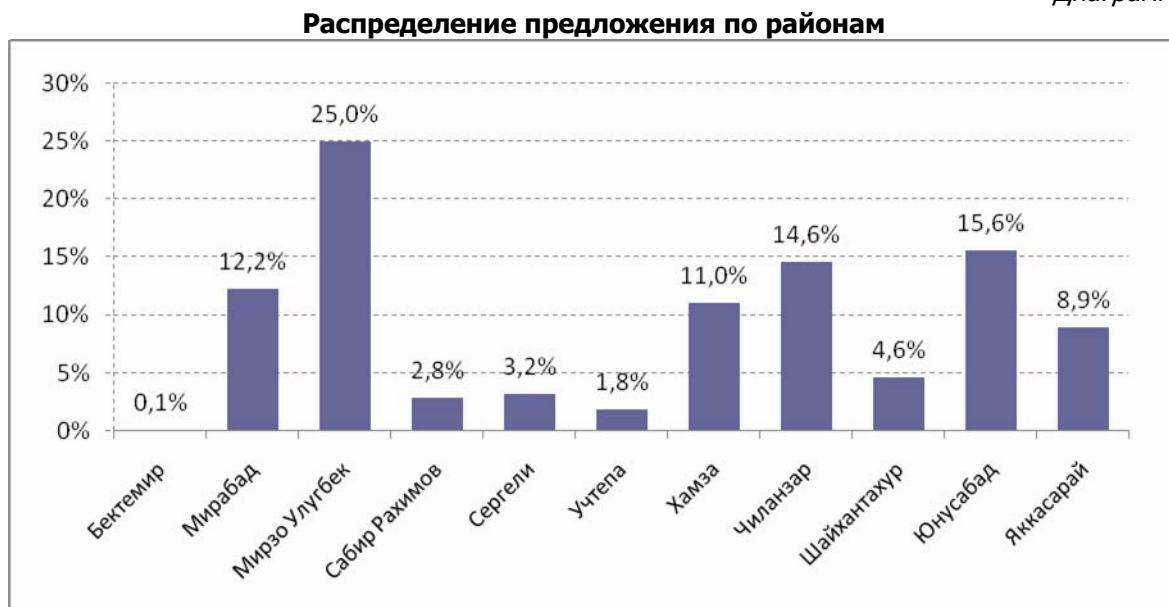


Диаграмма №1



Около четверти предложений традиционно приходится на Мирзо Улугбекский район. Что касается распределения предложения по остальным районам, то наибольшее их количество пришлось на Юнусабадский(15,6%) Чиланзарский, (14,6%) и Мирабадский районы– 12,2%.

Диаграмма №2



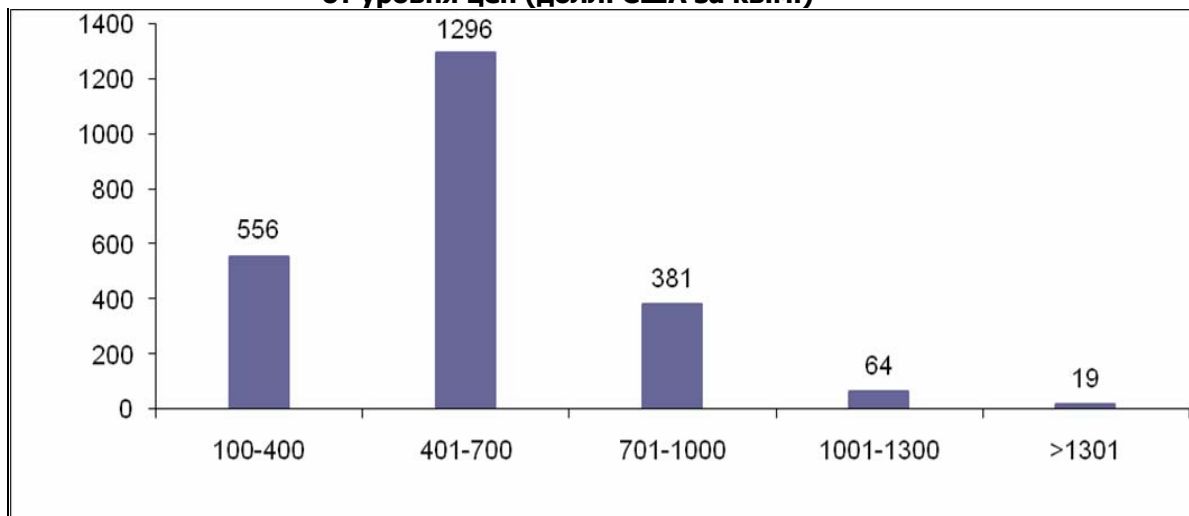
СЦП в май уменьшилась по сравнению с прошлым месяцем на 12 долл.США и составила **559 \$/ м²**.

Как и в прошлом месяце, распределение общего предложения по уровню цен сдвинулось в сторону более низких цен. Так в марте месяце 74 % предложений поступало по ценам меньше 700 долларов США за кв.м, в апреле месяце предложения по ценам меньше 700 долларов США за кв.м составили 78%, а в мае уже 80%.

Большая часть общего объема предложения приходится на предложения с ценами от 400 до 700 долл. США за кв. м. – 56%



Распределения поступивших предложений в зависимости от уровня цен (долл. США за кв.м.)



Жилая недвижимость с ценами выше 1000 долл. США за кв.м. поступает в основном из Мирабадского, Мирзо-Улугбекского, и Яккасарайского районов.

Цены выше средних по городу приходятся на Мирабадский(696), Яккасарайский(668), Шайхантахурский(605) и Мирзо улугбекский(580) районы. Наиболее низкие цены на недвижимость в Бектемирском(451), Сергелийском(367) и Учтепинском(421) районах.

Таблица №1

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

Район	Количество предложений	Средняя цена, долл.США/1 кв.м.	Минимальная цена за 1 кв.м.	Максимальная цена за 1 кв.м.
Бектемир	2	451	276	625
Мирабад	283	696	208	1973
Мирзо Улугбек	580	580	230	2000
Сабир Рахимов	65	466	221	1000
Сергели	74	367	240	929
Учтепа	42	421	317	655
Хамза	255	485	239	1250
Чиланзар	339	517	253	1000
Шайхантахур	107	605	250	1300
Юнусабад	362	507	291	1286
Яккасарай	207	668	317	1429
Ташкент	2316	559	208	2000

Наиболее заметно средняя цена предложения в мае месяце (здесь и далее СЦП) изменилась в Бектемирском районе, увеличившись на 43%. Однако, данное изменение не может быть достаточно надёжным в силу ограниченного предложения по Бектемирскому району. Наибольшее снижение цен пришлось на Юнусабадский (-6%), Шайхантахурский(-5%) и Учтепинский(-5%) районы.



Диаграмма №4

Динамика СЦП по районам Бектемирский, Сабир Рахимовский, Сергелийский, Учтепинский, Хамзинский и Шайхантахурский

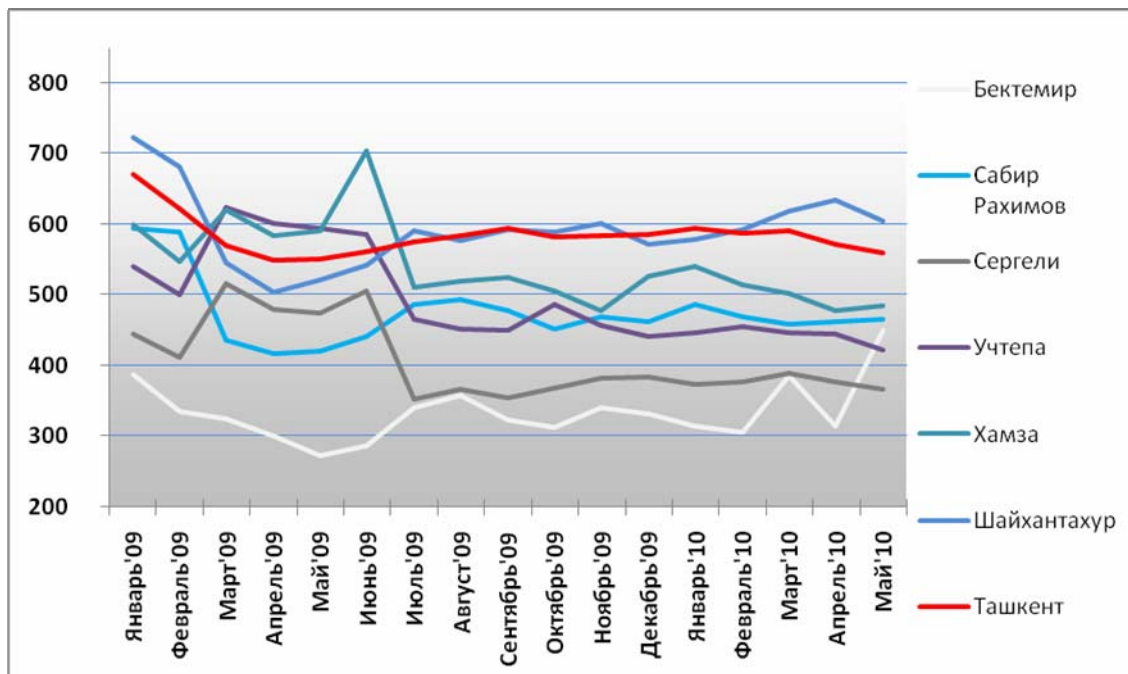
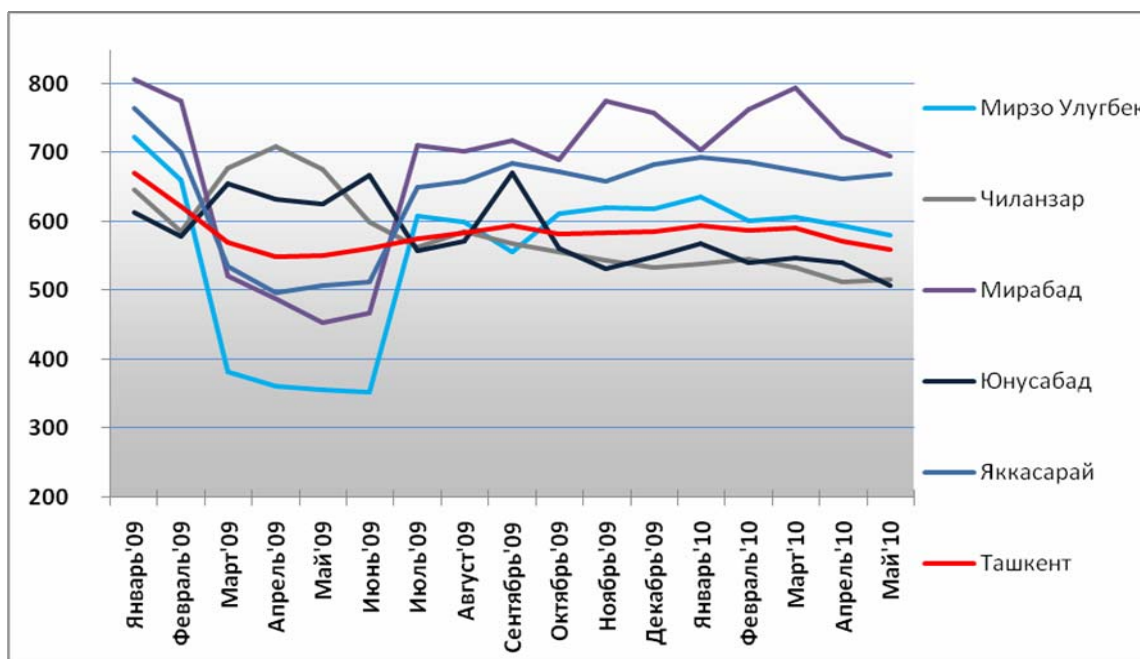


Диаграмма №5

Динамика СЦП по районам Мирзо Улугбекский, Чиланзарский, Мирабадский, Юнусабадский, Яккасарайский





Средняя площадь, предлагаемых на продажу квартир – 68 квадратных метров. Максимальная площадь – 280 кв.м. в Мирабадском районе. Данные показатели отражают особенности застройки районов и практически не меняются.

В мае, как и в апреле месяце СЦП уменьшилась по каждой из территориальных зон. Наибольшее снижение пришлось на квартиры в зоне удалённости В(-2,4%)

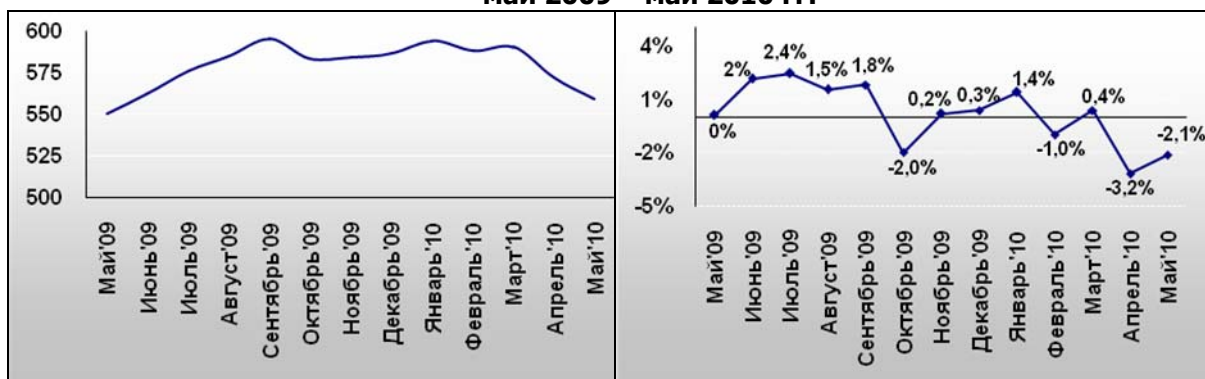
Таблица №3

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

Категория	СЦП за апрель долл.США/кв.м.	СЦП за май долл.США/кв.м.	Изменение, %
A	828	821	-0,9%
B	614	606	-1,3%
C	434	434	-0,1%

Диаграмма №6-7

**Динамика средних цен жилой недвижимости
май 2009 – май 2010 гг.**



Как и в апреле, в мае месяце цены на жилую недвижимость опустились. При этом данное снижение оказалось настолько значительным что СЦП в мае оказалась почти на уровне апрельских и майских цен 2009 года, когда была зафиксирована наименьшая СЦП за год.

Выбор жилой недвижимости в зависимости от материала

Цены предложения на панельное жильё в мае составили 479 \$/м², а на кирпичное – 659\$/м².

Таблица №5

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

Материал	Количество предложений	Средняя цена, долл.США/кв.м.	Максимальная цена, долл.США/кв.м.	Минимальная цена, долл.США/кв.м.
Кирпич	1034	659	208	2000
Панель	1282	479	221	1429

СЦП на панельное жильё опустилась на 2,7%, а на кирпичное жильё на 0,8%.



Таблица №6

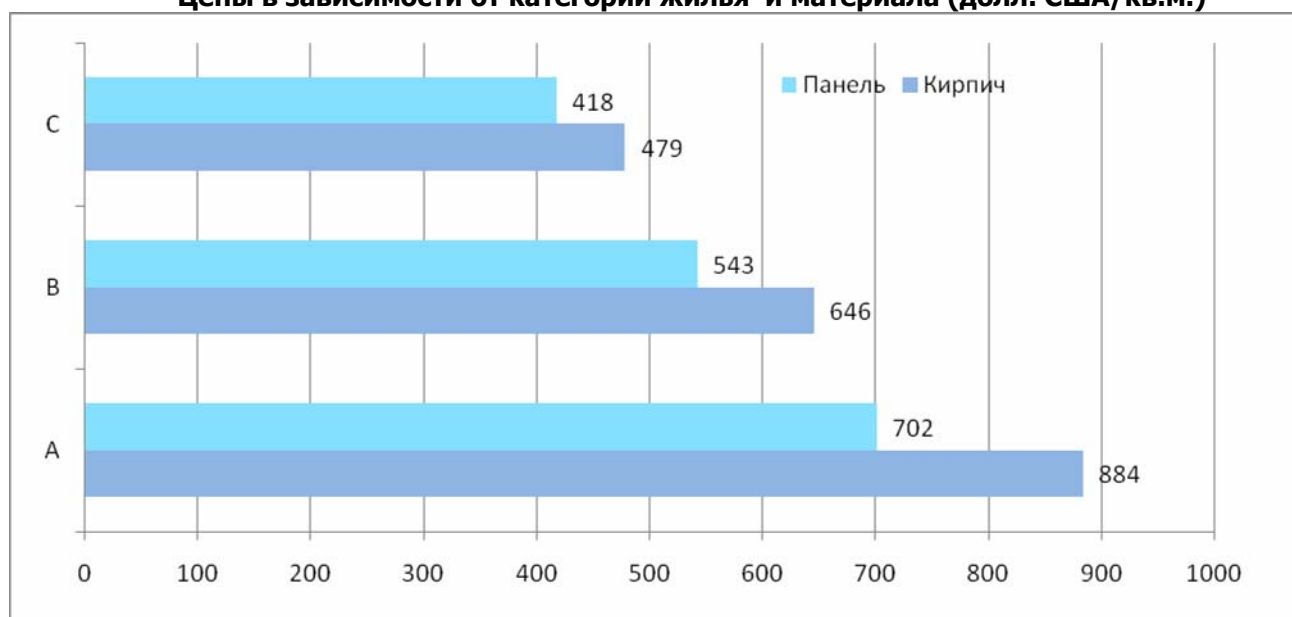
Изменение средних цен жилья в зависимости от материала (долл. США/кв.м.)

Материал	Апрель	Май	Изменение
Кирпич	664	659	-0,8%
Панель	492	479	-2,7%

Ниже представлены цены на жилую недвижимость в зависимости от материала стен и удалённости от города

Диаграмма №8

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



СЦП увеличилась только на кирпичные дома в категории С – квартиры расположенные в отдалённых частях города. Цены на квартиры расположенные в центре и в 10 км от центра упали на 1,4%.

Таблица №7

Изменение цен жилья в КИРПИЧНЫХ домах в зависимости от категории (долл. США/кв.м.)

Категория	Апрель	Май	Изменение
A	897	884	-1,4%
B	655	646	-1,4%
C	470	479	1,8%

Цены на квартиры в панельных домах уменьшились по всем категориям

Таблица №8

Изменение цен жилья в ПАНЕЛЬНЫХ домах в зависимости от категории (долл. США/кв.м.)

Категория	Апрель	Май	Изменение
A	711	702	-1,2%
B	552	543	-1,7%
C	420	418	-0,4%



АРЕНДА КВАРТИР

Наиболее дорогими для аренды районами города в мае стали Мирабадский, Мирзо Улугбекский и Юнусабадский районы. В мае средняя стоимость аренды по городу уменьшилась на 7% и составила 4,7 долл.США/кв.м. в месяц.

Таблица №13

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

Район	Количество предложений	Средняя ставка аренды, долл.США/кв.м. в месяц	Минимальная ставка аренды, долл.США/кв.м. в месяц	Максимальная ставка аренды, долл.США/кв.м. в месяц
Мирабад	24	5,1	2	9
Мирзо Улугбек	49	4,9	2	14
Сабир Рахимов	3	2,0	2	2
Сергели	3	3,0	2	4
Учтепа	1	2,0	2	2
Хамза	20	3,6	2	6
Чиланзар	22	3,6	3	6
Шайхантахур	9	3,6	3	7
Юнусабад	25	6,2	3	12
Яккасарай	16	5,3	3	9
Ташкент	172	4,7	2	14

Средняя площадь квартир, предлагаемых в аренду – 62 квадратных метров.

Аренда жилой недвижимости в зависимости от количества комнат

Наиболее дорогие предложения по аренде квартир по городу были традиционно представлены четырёх комнатными квартирами. Наибольшее количество предложений по аренде жилой недвижимости поступило по двух и одно комнатным квартирам. Существенно понизились цены на аренду четырёх комнатных квартир -34%. Стоимость аренды увеличилась только на трёх комнатные квартиры, по всем остальным типам стоимость аренды понизилась.

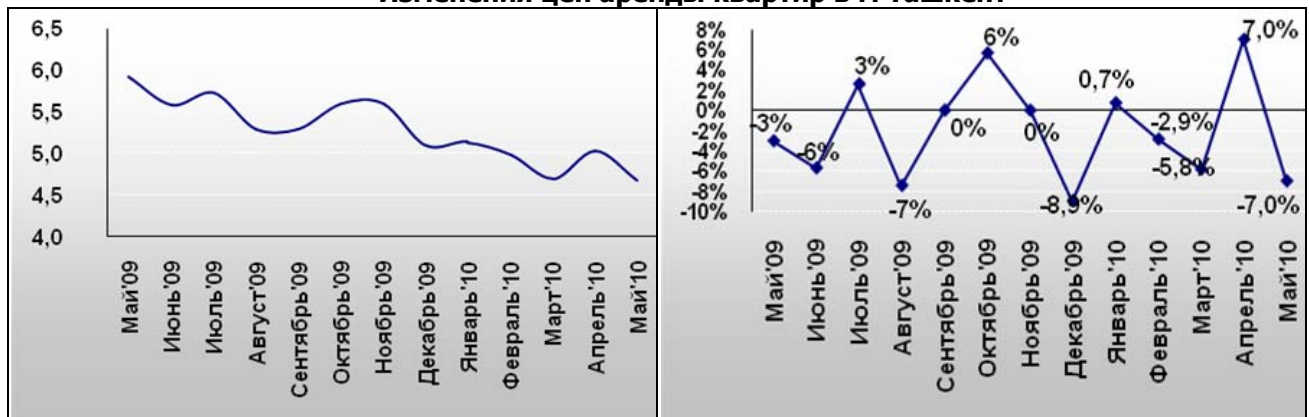
Таблица №17

В мае ставки аренды на квартиры в кирпичных домах уменьшились на 7% в сравнении с предыдущим месяцем, а ставки на аренду квартир в панельных домах на 4%.



Диаграммы №12-13

Изменения цен аренды квартир в г. Ташкент



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.

© 2003-2010 АЦ «Avesta Research».