

22 декабря 2008 г.

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ТАШКЕНТА: ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

- По мнению большинства опрошенных риелторов г.Ташкент, средняя стоимость квартиры на вторичном рынке не превышает 700 долларов США за м<sup>2</sup>
- Цены на первичном рынке колеблются в пределах 1000 – 1200 долл.США за м<sup>2</sup> (так считают 60% опрошенных риэлторов)
- Цены на недвижимость за полгода упали в среднем на 25%.
- По мнению большинства риелторов, снижение спроса связано с общим мировым экономическим кризисом

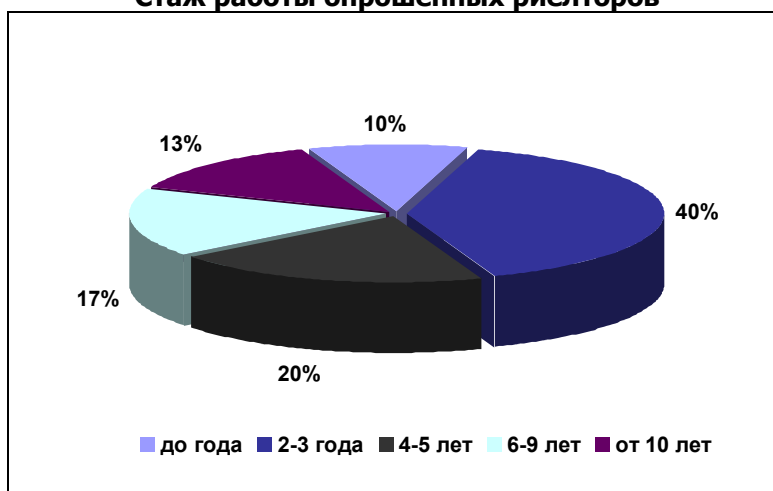
**Обзор подготовлен на базе телефонного интервью, проведенного специалистами АЦ «Avesta Research» в период с 1-17 декабря.**

### Портрет риелторов г. Ташкента

В экспертном опросе приняли участие 40 респондентов – риелторов города Ташкент. Выборка респондентов проводилась на случайной основе. Большая часть опрошенных риелторов работают на рынке недвижимости от 2 до 5 лет (60%), от 6 лет и более – 30%, и до одного года – только 10% респондентов.

Диаграмма 1

Стаж работы опрошенных риелторов



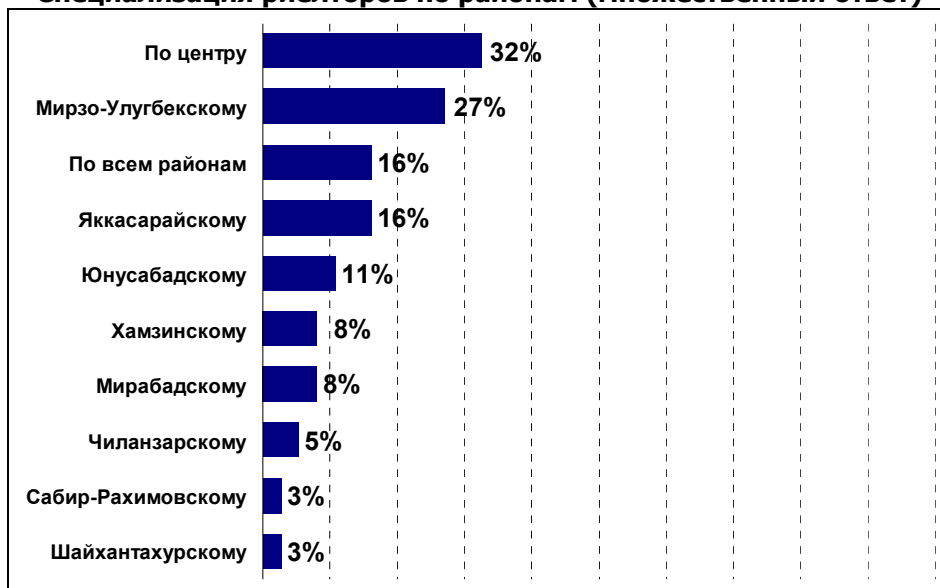
Источник: Исследования АЦ «Avesta Research»

Большинство опрошенных риелторов специализируются на сделках в центральных районах города (32%), больше четверти опрошенных - по Мирзо-Улугбекскому району (27%), и по всем районам - 16% респондентов. Среди опрошенных риелторов не было ни одного, специализирующегося на отдаленных районах города – по Бектемирскому, Сергелийскому и Учтепинскому, что может объясняться низким спросом на жилые дома в данных районах.



Диаграмма 2

**Специализация риелторов по районам (множественный ответ)**



Источник: Исследования АЦ «Avesta Research»

Большинство опрошенных риелторов специализируются на продаже квартир (81%). Примерно одинаковое количество риелторов - на аренде квартир и продаже частных домов (32% и 30% соответственно).

Диаграмма 3

**Специализация риелторов по видам недвижимости (множественный ответ)**



Источник: Исследования АЦ «Avesta Research»

**Текущие цены на первичном и вторичном рынках недвижимости**

Большинство респондентов (64%) работают на вторичном<sup>1</sup> рынке жилья. Относительно небольшой процент риелторов работают на первичном<sup>2</sup> рынке. Для

<sup>1</sup> вторичный рынок недвижимости – рынок оборота объектов недвижимости, уже имеющих на момент их приобретения покупателем собственника

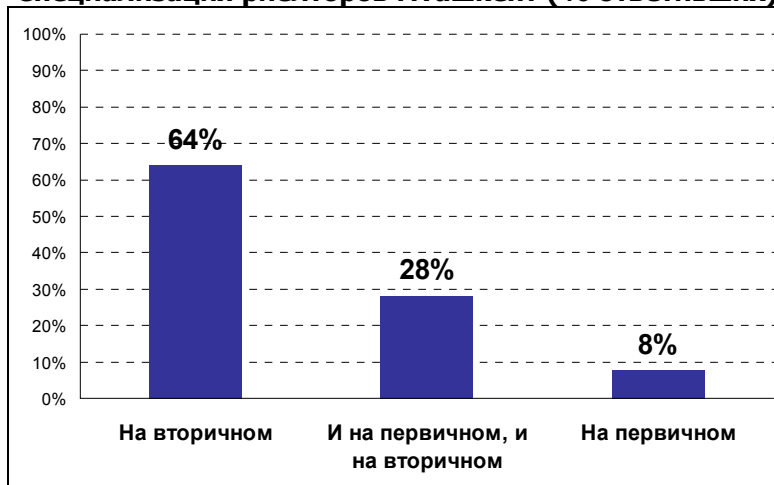
<sup>2</sup> первичный рынок недвижимости - новостройки типового многоэтажного строительства



четверти риелторов специализацией являются оба рынка.

Диаграмма 4

**Специализация риелторов г.Ташкент (% ответивших)**

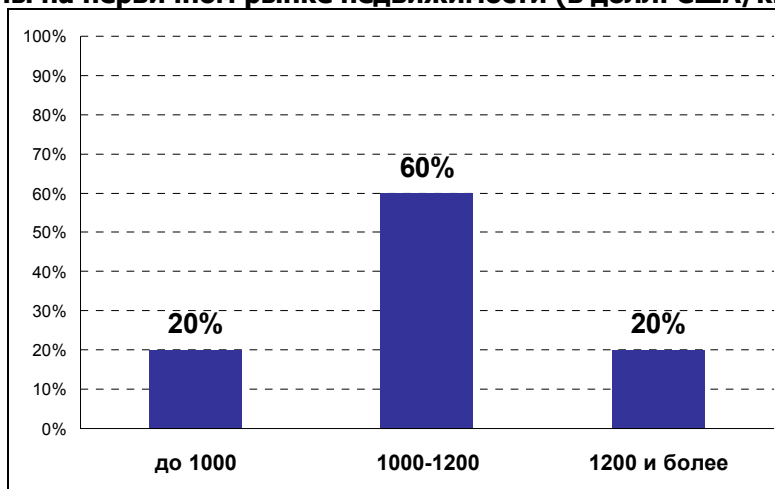


Источник: Исследования АЦ «Avesta Research»

По мнению 60% опрошенных риелторов стоимость 1 квадратного метра жилой недвижимости на первичном рынке (элитные новостройки) на период опроса составляет от 1 000 до 1 200 долларов США. Пятая часть респондентов сказали, что цена ниже 1 000, столько же ответили, что цена выше 1 200 долларов за 1 квадратный метр.

Диаграмма 5

**Цены на первичном рынке недвижимости (в долл. США/кв.м.)**



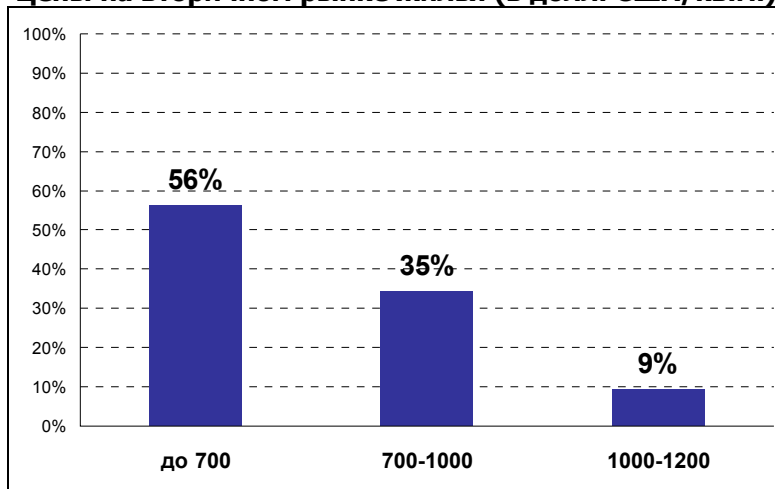
Источник: Исследования АЦ «Avesta Research»

Большее половины респондентов считают, что стоимость 1 кв.м. жилой недвижимости на вторичном рынке на сегодняшний день не превышает 700 долларов США. 35% риелторов говорят, что цены находятся в диапазоне 700-1 000 долларов за 1 кв.м, и только 9% говорят о цене в 1 000-1 200 долларов. Однако, такую стоимость называют только специалисты по центральным районам города.



Диаграмма 6

**Цены на вторичном рынке жилья (в долл. США/кв.м.)**



Источник: Исследования АЦ «Avesta Research»

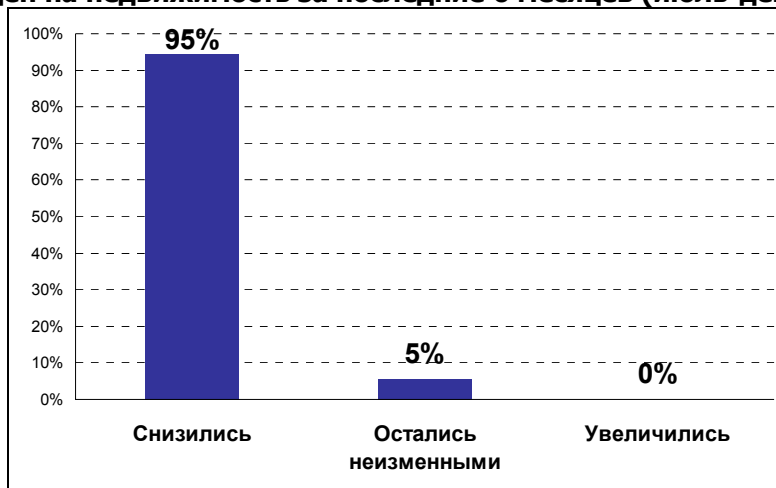
**Изменение цен на недвижимость за последние 6 месяцев 2008г.**

На вопрос: «Как изменились цены на недвижимость за последние 6 месяцев?» преобладающее большинство риелторов ответили, что цены снизились (95%), оставшиеся (5% опрошенных) ответили, что цены остались неизменными.

Риелторы, ответившие, что цены остались неизменными также добавляли, что многие продавцы были вынуждены сбавлять первоначальные цены по причине отсутствия достаточного спроса, срочности продажи, либо по другим причинам.

Диаграмма 7

**Изменение цен на недвижимость за последние 6 месяцев (июль-декабрь 2008 г.)**



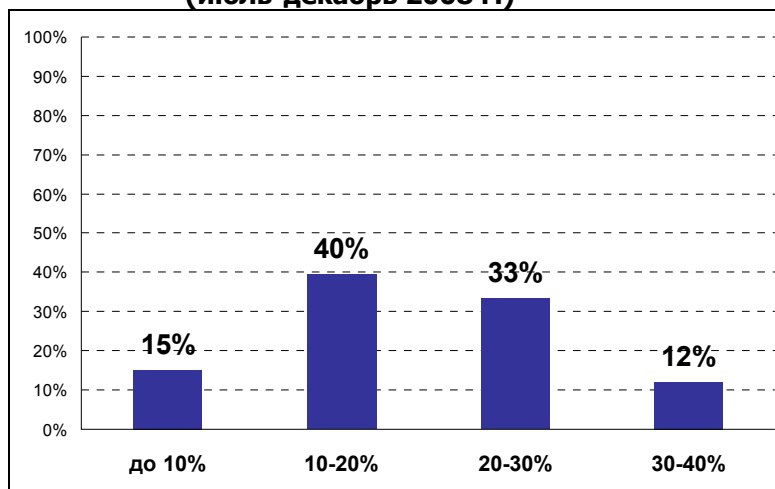
Источник: Исследования АЦ «Avesta Research»

По утверждению 40% опрошенных риелторов с начала лета 2008 года цены на недвижимость упали на 10-20%, еще треть считает, что падение составило 20-30%. Таким образом, 3 из 4 респондентов считают, что цены снизились на 10-30%.



Диаграмма 8

**Степень падения цен на недвижимость за последние 6 месяцев  
(июль-декабрь 2008 г.)**



Источник: Исследования АЦ «Avesta Research»

Основными причинами изменения цен риелторы называют влияние мирового финансового кризиса и падение спроса на недвижимость. По мнению аналитиков АЦ «Avesta Research» второй фактор является следствием первого. Третьим по важности, является фактор оттока инвестиций из данного сектора как внутри республики, так и извне. Назывались и другие причины, такие как неразвитость ипотечного кредитования, низкая платежеспособность населения и т.д.

Вместе с тем, отдельные риелторы говорят, что кризис не повлиял на рынок недвижимости Узбекистана, а существуют лишь слухи о нем, которые тоже могут являться психологическим фактором падения цен на недвижимость.

Диаграмма 9

**Причины изменения цен на недвижимость (множественный ответ)**



Источник: Исследования АЦ «Avesta Research»

**Прогнозы изменения цен на недвижимость на 2009 г.**

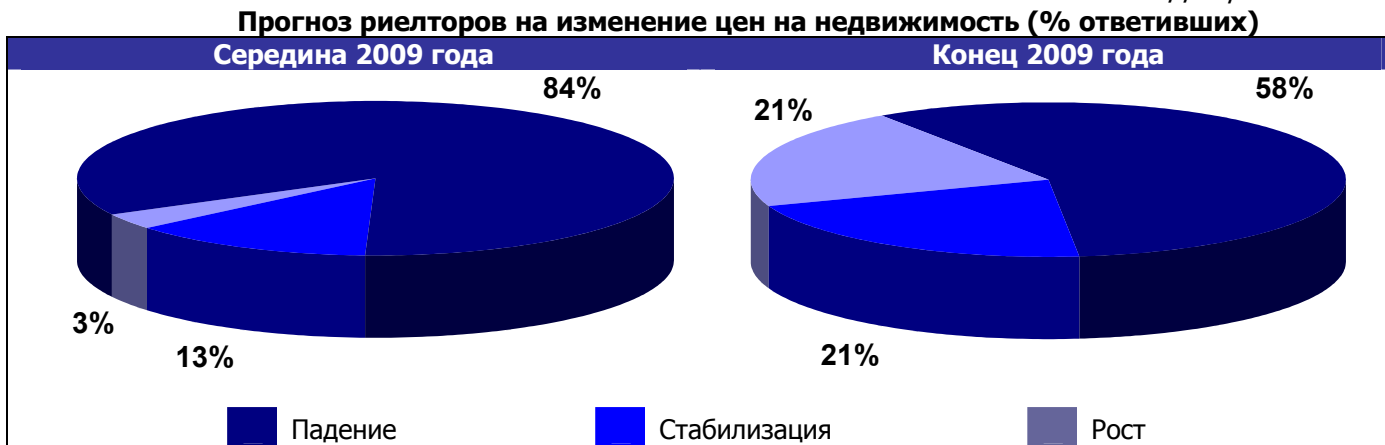
Более 80% риелторов Ташкента считают, что к началу лета 2009 года цены упадут еще на 10-20%. Таким образом, падение цен в целом составит около 50% по отношению к ценам на начало лета текущего года. Респонденты аргументировали это тем, что к этому времени кризис достигнет своего пика. Около 15% респондентов сказали, что цены к середине 2009 года стабилизируются, т.е. падение прекратится. Лишь 3% опрошенных считают, что к середине 2009 года стоимость недвижимости снова начнет расти.



Только половина опрошенных риелторов решились сделать прогноз на конец 2009 года. Из них почти 60% уверены, что падение цен продолжится – стоимость недвижимости упадет на десятую часть. Поровну разделились мнения о росте цен на недвижимость к концу года и о его стабилизации – по 21%.

По заявлению некоторых респондентов, падение будет продолжаться еще как минимум полтора года, т.е. закончится лишь к середине-концу 2010 года.

Диаграмма 10-11



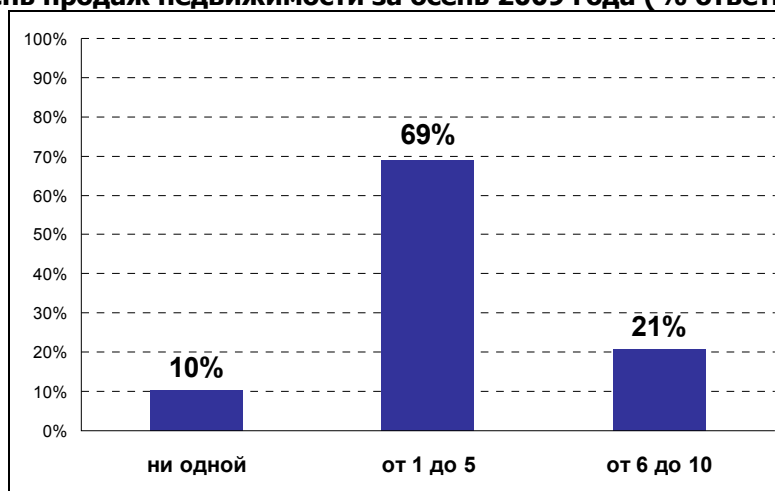
Источник: Исследования АЦ «Avesta Research»

## Спрос на недвижимость

По мнению большинства опрошенных риелторов, спрос на недвижимость в Ташкенте резко упал. По словам риелторов, в среднем, на 50 квартир приходится всего один покупатель. Многие потенциальные покупатели, не хотят сейчас покупать недвижимость, потому что уверены, что падение цен будет продолжаться. Только 28 риелторам из 40 опрошенных (или 70% от общего числа опрошенных) удалось за последние 3 месяца продать от 1 до 5 единиц недвижимости, 20% продали от 6 до 10 единиц, 10% - ни одной.

Диаграмма 12

## Уровень продаж недвижимости за осень 2009 года (% ответивших)



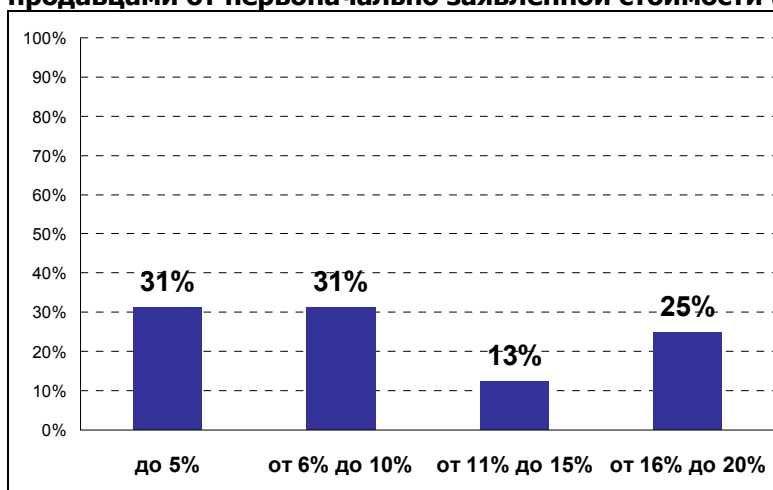
Источник: Исследования АЦ «Avesta Research»

По словам риелторов, спрос на недвижимость упал более чем в 3 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и продолжает падать. Падение спроса провоцирует «сброс» цен самими продавцами, что приводит к выжидательной позиции большинства реальных покупателей, заинтересованных в приобретении жилья с еще большими скидками. Если раньше

продавец соглашался дать не более 10% скидки, то в настоящее время размер скидки доходит до 20% от первоначально заявленной стоимости.

Диаграмма 14

**Размер скидки продавцами от первоначально заявленной стоимости (% ответивших)**



Источник: Исследования АЦ «Avesta Research»

**Причины роста цен на недвижимость**

За последние 5 лет цены на недвижимость сильно выросли. Большинство из риэлторов полагают, что первостепенными причинами резкого роста являются естественный спрос на недвижимость (приобретение жилья), иностранные инвестиции и инвестиции местного населения. Четверть опрошенных ссылаются

на некий искусственно созданный ажиотаж, посреднические операции на данном рынке и открытие ипотечного кредитования.

Диаграмма 13

**Причины роста цен на недвижимость (множественный ответ)**



Источник: Исследования АЦ «Avesta Research»

Часть респондентов говорили о том, что рост цен был искусственным по ряду факторов, изложенных выше, однако другие утверждали, что рост цен вполне обоснованный, т.к. страна развивается, плавно переходя к рыночной экономике. Узбекистан интегрируется в мировое сообщество, и цены на жилье должны соответствовать ценам, сложившимся в большинстве стран с развивающейся экономикой.



## Контактная информация

---

### Аналитический Центр «Avesta Research»

**Адрес:** ул. Навои 36, Ташкент, 100074  
**Тел./факс:** +998 (71) 244-33-63, 244-36-67  
**E-mail:** [info@research.uz](mailto: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.

© 2003-2008 АЦ «Avesta Research».