



Разработан новый индекс анализа рынка НЕДВИЖИМОСТИ

Аналитический центр «Avesta Research» объявил о запуске четырех новых индексов стоимости недвижимости «AVEX – Avesta Real Estate Indices». В настоящее время индекс покрывает только г.Ташкент

В новую группу индексов входят:

- AVEX-Res - индекс стоимости жилой недвижимости;
- AVEX-ResRent - индекс стоимости аренды квартир;
- AVEX-Office - индекс стоимости офисной недвижимости;
- AVEX-OfficeRent - индекс стоимости аренды офисных помещений.

Цель данных индексов – отражение реальной стоимости недвижимости при осуществлении сделки купли-продажи за анализируемый месяц. В настоящее время индексы рассчитываются только для г.Ташкент, но в будущем планируется запуск региональных индексов.

При расчете индексов аналитическим центром применяется метод исключения «статистического шума» путем удаления из общей базы предложений наиболее завышенных и заниженных по стоимости предложений за анализируемый период. Кроме этого, при расчете индекса осуществляется корректировка на средний процент скидки при совершении сделки между продавцами и покупателями, так как заявленная цена предложений отличается от реальной цены, по которой в результате совершается сделка. Размер скидки определяется на основе расчетов АЦ Avesta Research и данных ежемесячного опроса риэлторов, участвовавших при совершении сделок купли-продажи недвижимости.

Применение указанных методов при расчете индексов позволяет в результате получить наиболее реальную среднюю стоимость квадратного метра недвижимости в целом по городу в изучаемый месяц, выраженную в условных единицах (1 у.е.= 1 долл. США).

Так, к примеру, показатель сводного индекса стоимости жилой недвижимости «AVEX-Res», рассчитанного по указанной выше методике, составил в январе 2009 года **584 долл. США за кв.м.** Данный показатель отражает сводное значение стоимости жилой недвижимости в целом по г. Ташкенту за январь 2009 г.

Также для более детального анализа жилой недвижимости аналитиками центра проводится детализация анализа рынка, позволяющая выявлять тенденции на рынке недвижимости в разрезе районов. Для этого проводится анализ так называемой средней цены предложения (СЦП) в разрезе районов города.

Показатель СЦП осуществляется с применением метода «статистического шума», позволяющего удалить из общей базы предложений наиболее завышенные и заниженные по стоимости предложения за анализируемый период в разрезе каждого района столицы. Отличие его от сводного индекса стоимости жилой недвижимости «AVEX-Res» заключается в том, что этот показатель позволяет получать данные в разрезе районов, а также при расчете данного показателя не делается корректировка скидки при совершении сделок ввиду сложности получения данных по скидкам в разрезе каждого района. Очевидно, что достижение более точных показателей при анализе рынка недвижимости является сложным



из-за большого количества предложений, отличающихся друг от друга своими уникальными особенностями и характеристиками, и невозможностью зачастую привести их к единому знаменателю по одному из критериев. Вместе с тем, рассчитываемый центром показатель СЦП позволяет получить наиболее вероятную и приближенную к реальной действительности стоимость цен, по которым осуществляются фактические сделки на рынке.

Так, средняя цена предложения в январе продемонстрировала падение почти во всех районах. Наиболее сильно СЦП упала в Мирзо-Улугбекском и Юнусабадском районах (-16% и -10% соответственно).

**Изменение средних цен предложения (СЦП) жилой недвижимости
(долл. США/м²)**

| Районы | Декабрь 2008 | Январь 2009 | Изменение, % |
|-------------------|--------------|-------------|--------------|
| Бектемирский | 411 | 387 | -6% |
| Мирабадский | 790 | 806 | -6% |
| Мирзо-Улугбекский | 860 | 723 | -16% |
| Сабир-Рахимовский | 633 | 595 | -6% |
| Сергелийский | 478 | 445 | -7% |
| Учтепинский | 567 | 541 | -5% |
| Хамзинский | 649 | 600 | -8% |
| Чиланзарский | 702 | 646 | -8% |
| Шайхантахурский | 741 | 723 | -3% |
| Юнусабадский | 683 | 613 | -10% |
| Яккасарайский | 821 | 765 | -7% |
| г. Ташкент | 725 | 671 | -7% |

Общее падение цен по городу в январе 2009 года составило 7%, что также характерно и для отдельных зон города. Так, СПЦ в зонах А (удаленность от центра – 5 км) и В (удаленность 5-10 км) упали на 7% в каждой, а в зоне С (удаленность от центра – более 10 км) – на 9% по сравнению с предыдущим месяцем и составили 943, 719 и 517 долл. США/кв.м соответственно.

Более подробную информацию об изменениях индекса, можно получить на сайте аналитического центра «Avesta Research»: www.research.uz

Об Аналитическом центре «Avesta Research»:

Аналитический центр (АЦ) «Avesta Research» создан в 2005 году на базе аналитического департамента ООО Avesta Investment Group. Основной задачей деятельности АЦ Avesta Research является предоставление профессиональной бизнес-аналитики по различным экономическим секторам и товарным рынкам Узбекистана, проведение маркетинговых исследований. За время своей работы специалистами центра подготовлено более 150 отчетов, посвященных анализу макроэкономической ситуации в стране, развитию рынка ценных бумаг, недвижимости, банковской, страховой, телекоммуникационной и других секторов экономики Узбекистана.



Контактная информация

Аналитический Центр «Avesta Research»

Адрес: ул. Навои 36, Ташкент, 100011

Тел.: +998 (71) 244-3363,

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.