



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТАШКЕНТ: СЕНТЯБРЬ, 2010 ГОДА

- В сентябре индекс стоимости жилой недвижимости Avex-Res, отображающий цену, приближенную к фактической цене сделки увеличился на 2,0 % и составил 459 \$/ м², средняя цена предложения одного квадратного метра жилой недвижимости составила 553 \$/ м².
- В зависимости от материала стен увеличение средних цен было отмечено как на квартиры из кирпича, так и на квартиры в панельных домах, в зависимости от количества комнат увеличение цен было зафиксировано по всем типам квартир
- В сентябре средняя стоимость аренды квартиры по городу увеличилась на 8,4% и составила 4,7 долл.США/кв.м. в месяц.

Сводные индикаторы рынка недвижимости - AVEX

Индикаторы рынка недвижимости AVEX за сентябрь 2010г.

Наименование индикатора	Тип	Единица измерения	Значение индикатора, август	Значение индикатора, сентябрь	Изменение, (%)
AVEX – Res	Индикатор стоимости жилой недвижимости	долл.США/кв.м.	450	459	+2,0
AVEX - ResRent	Индикатора стоимости аренды жилья	долл.США/кв.м. в месяц	4,4	4,7	+8,4
AVEX – Office	Индикатор стоимости офисов	долл.США/кв.м.	713	739	+3,6
AVEX - OfficeRent	Индикатор стоимости аренды офисов	долл.США/кв.м. в месяц	8,1	8,2	+1,3

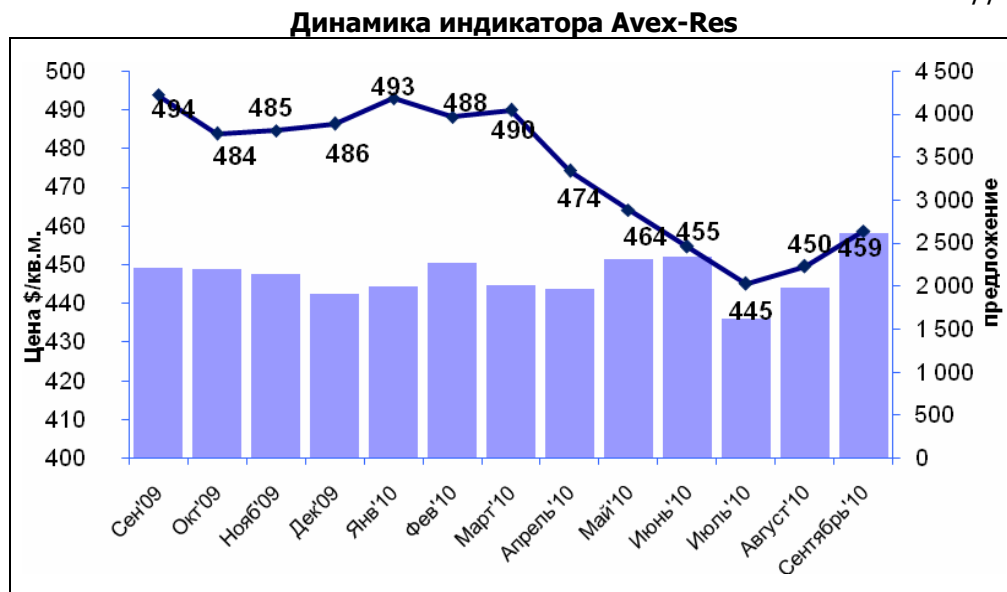
РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

Аналитиками АЦ «Avesta Research» проанализировано в сентябре 2612 предложения на вторичном рынке жилья. Предложение в сентябре месяце увеличилось (+ 32%), при этом индикатор жилой недвижимости Avex-Res немного увеличился.



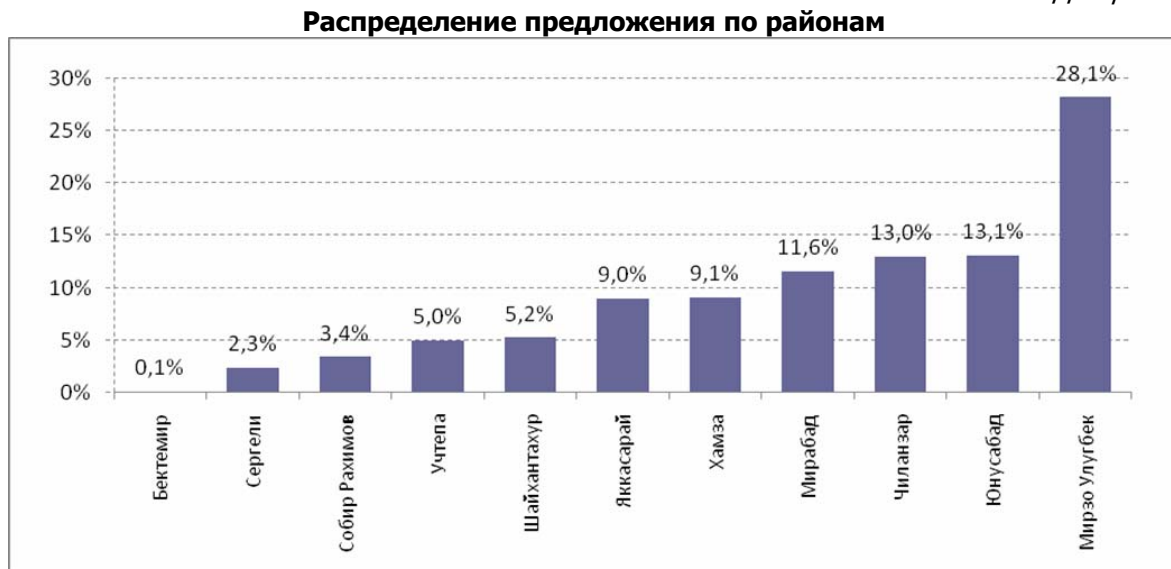
В текущем месяце средняя цена предложения, скорректированного на скидку от изначального предложения увеличилась на 2 % и составила в сентябре месяце 459 долл.США.

Диаграмма №1



Более четверти предложений в сентябре пришлось на Мирзо Улугбекский район(28,1%). Что касается распределения предложения по остальным районам, то наибольшее их количество пришлось на Юнусабадский(13,1%) Чиланзарский, (13,0%) и Мирабадский районы– 11,6%.

Диаграмма №2



Средняя цена предложения (СЦП) жилой недвижимости, в сентябре увеличилась по сравнению с прошлым месяцем на 6 долл.США и составила **553 \$/ м²**.

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



Цены выше средних по городу приходятся на Мирабадский(700), Яккасарайский(655), Шайхантахурский(573) и Мирзо Улугбекский(570) районы. Наиболее низкие цены на недвижимость в Бектемирском(326), Сергелийском(373) и Учтепинском(429) 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	3	326	230	383
Мирабад	303	700	156	2000
Мирзо Улугбек	735	570	264	1875
Сергели	61	373	233	694
Сабир Рахимов	89	442	250	833
Учтепа	131	429	252	642
Хамза	237	456	181	1037
Чиланзар	339	524	308	1166
Шайхантахур	137	573	294	1800
Юнусабад	342	514	266	1125
Яккасарай	235	655	290	1578
Ташкент	2612	553	156	2000

Наиболее заметно СЦП в сентябре месяце изменилась в Мирабадском и Шайхантахурском районе, увеличившись на 4%. Снижение по нескольким отдельно взятым районам не превысило 1 %.

Ниже представлена динамика средней цены предложения за год по районам города Ташкента.

Средняя площадь, предлагаемых на продажу квартир – 66 квадратных метров. Максимальная площадь – 270 кв.м. в Мирабадском районе. Стоит отметить, что и наибольшая средняя площадь по району также приходится на Мирабадский район, традиционно остающемуся лидером по данному показателю. Данные показатели отражают особенности застройки районов и из месяца в месяц меняются не значительно.

В сентябре снижение цен затронуло в основном территориальную зону А, расположенную в радиусе до 5 км от центра города. Снижение по данной зоне составило 2,5%. По остальным зонам было отмечено увеличение цен на жилую недвижимость

Таблица №2

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

Категория	СЦП за август долл.США/кв.м.	СЦП за сентябрь долл.США/кв.м.	Изменение, %
А	787	768	-2,5%
В	582	588	1,1%
С	427	440	3,0%

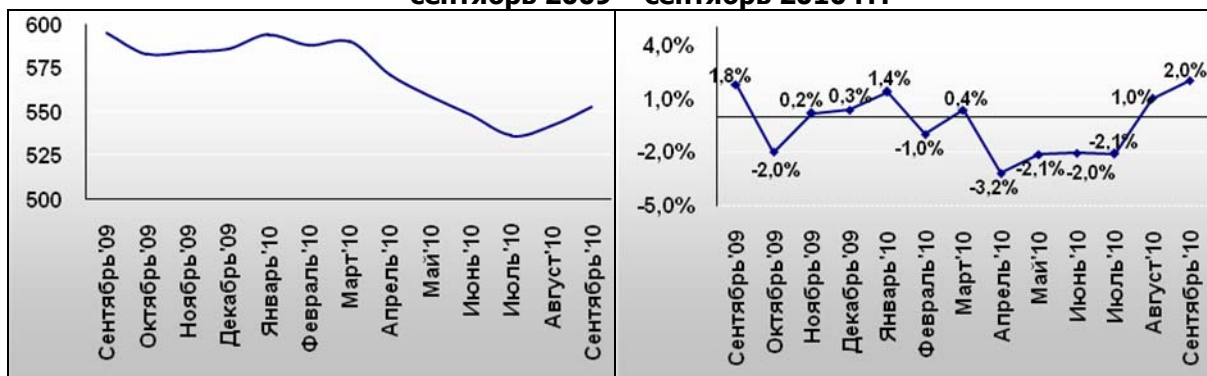
В большей части районов города, рассматриваемых также по степени удалённости от центра в сентябре месяце снижение уровня цен на жилую недвижимость составило от -5% до +5%. Наибольшее увеличение цен было зафиксировано в категории А Яккасарайского района +7%(предложение по категории С Бектемирского района было незначительно, поэтому изменение не является достаточно надёжным). Наибольшее уменьшение пришлось на зону В Мирабадского района(-6%), и зону А Мирабадского(-6%) района. Самый высокий уровень цен



по городу Ташкенту приходится на часть Мирабадского района, расположенную в пределах 5 километров от центра города (зона А) – 798 долл. США за кв.м.

Диаграмма №3-4

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



Падение цен на жилую недвижимость приостановилось, и второй месяц подряд цены имеют положительную динамику.

Выбор жилой недвижимости в зависимости от материала

Цены предложения на панельное жилье в сентябре составили 484 \$/м², а на кирпичное – 637\$/м².

Таблица №3

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	1170	637	156	2000
Панель	1442	484	181	1250

СЦП на панельное жилье увеличилась на 2,1% , а на кирпичное жильё на 1,7%.

Таблица №4

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

Материал	Август	Сентябрь	Изменение
Кирпич	626	637	1,7%
Панель	474	484	2,1%

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

СЦП кирпичного жилья увеличилась по категории С (далее 10 км от центра города) +5,2%. Снижение цен на кирпичное жильё пришлось только на кирпичные квартиры категории А(-0,3%), расположенные в радиусе до 5 км от центра города.



Таблица №5

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

Категория	Август	Сентябрь	Изменение
A	839	837	-0,3%
B	618	631	2,1%
C	457	480	5,2%

Цены на квартиры в панельных домах в категории С увеличились(+1,9%), в то время как по другим категориям уменьшились.

Таблица №6

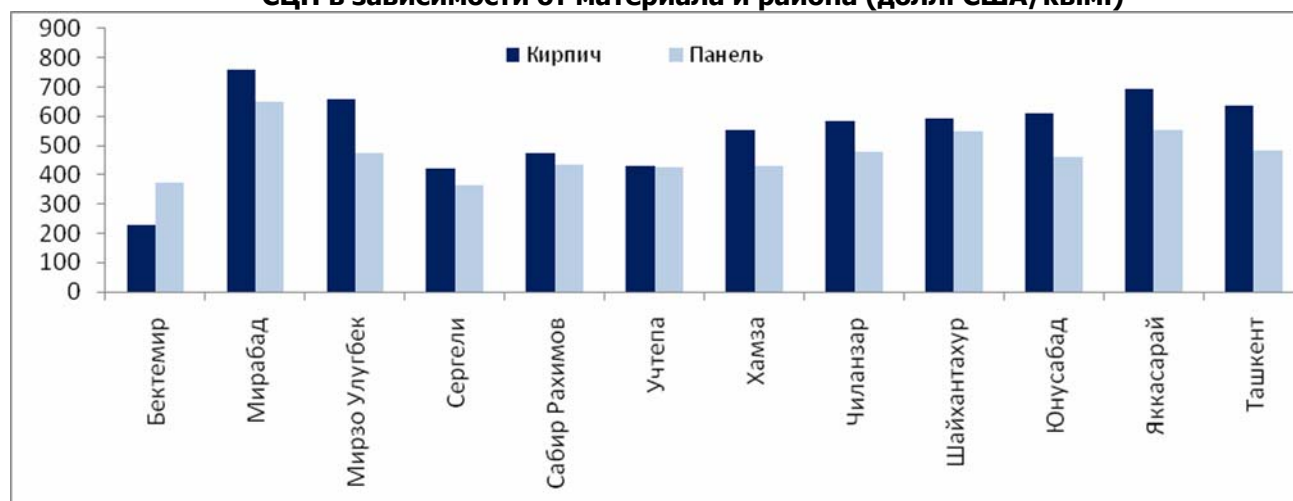
**Изменение цен жилья в ПАНЕЛЬНЫХ домах в зависимости от категории
(долл. США/кв.м.)**

Категория	Август	Сентябрь	Изменение
A	679	667	-1,8%
B	535	528	-1,3%
C	416	424	1,9%

Как показано на нижеследующей диаграмме и таблице, наиболее дорогие предложения в сентябре месяце поступали на квартиры в кирпичных домах Мирабадского, Мирзо Улугбекского и Яккасарайского районов.

Диаграмма №5

СЦП в зависимости от материала и района (долл. США/кв.м.)

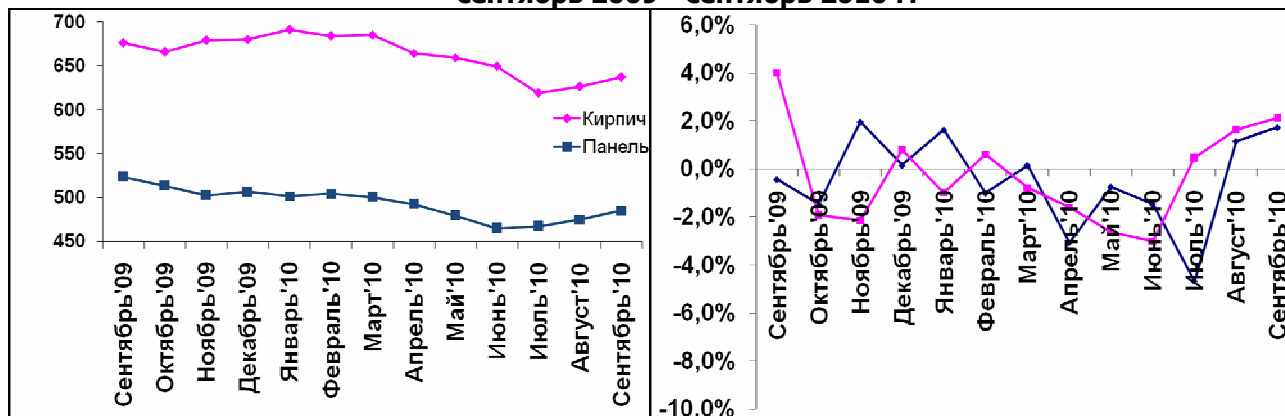


С сентября 2009 года по сентябрь 2010 года цены на кирпичные дома уменьшились на 5,8 %, а на панельные дома на 7,3%. При этом среднемесячное изменение цен за год на квартиры в кирпичных домах составило -0,5%, а на квартиры в панельных домах -0,3%



Диаграмма №6-7

**Динамика средних цен квартир в кирпичных и панельных домах
сентябрь 2009 - сентябрь 2010 г.**



Выбор жилой недвижимости в зависимости от количества комнат

Из общего количества предложений, принятых для анализа в сентябре месяце, больше всего предложений также как и в прошлых наших обзорах поступало по двух и трёх комнатным квартирам, представляющие большую часть квартир города Ташкент. Цены на двухкомнатные квартиры увеличились на 2,2 %, а на трёхкомнатные квартиры на 2,6%. Средняя цена за кв.м. в двухкомнатных квартирах составила в сентябре 519 долл. США, а в трехкомнатных квартирах – 590 долл.США.

Таблица №7

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

Кол-во комнат	Количество предложений	Средняя цена за кв.м.	Минимальная цена за кв.м.	Максимальная цена за кв.м.
1	485	522	233	1714
2	947	519	202	2000
3	772	590	181	1875
4	330	610	156	1700
5	68	552	216	1050
6	10	528	321	800

В следующей таблице представлены цены в зависимости от удаленности от центра и количества комнат.

Таблица №8

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

Кол-во комнат	А	В	С
1	795	549	444
2	710	558	430
3	784	623	447
4	837	658	447
5	695	575	458
6	504	622	389



СЦП в зависимости от количества комнат повысилась по всем категориям. Резкое увеличение снижение средней цены предложения по шести комнатным квартирам объясняется традиционно малым уровнем предложения по данной категории недвижимости

Таблица №9

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

Количество комнат	Август	Сентябрь	Изменение, %
1	501	522	4,1%
2	507	519	2,2%
3	575	590	2,6%
4	600	610	1,7%
5	537	552	2,8%
6	748	528	-29,4%

АРЕНДА КВАРТИР

Наиболее дорогими для аренды районами города в сентябре стали Мирабадский (6,4\$/кв.м. в месяц) и Яккасарайский (5,4\$/кв.м. в месяц) районы. В сентябре средняя стоимость аренды по городу увеличилась на 8,4% и составила 4,7 долл.США/кв.м. в месяц.

Таблица №10

**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	59	6,4	1	18
Мирзо Улугбек	73	4,7	1	15
Сергели	2	2,0	2	2
Сабир Рахимов	10	2,6	2	4
Учтепа	1	2,0	2	2
Хамза	21	3,4	2	7
Чиланзар	13	3,4	2	8
Шайхантахур	11	3,3	2	5
Юнусабад	32	4,0	2	8
Яккасарай	23	5,4	2	10
Ташкент	245	4,7	1	18

Средняя площадь квартир, предлагаемых в аренду– 66 квадратных метров.



Таблица №11

**Площадь предлагаемых в аренду квартир в зависимости от района
(долл. США/кв.м./мес.)**

Район	Количество предложений	Средняя площадь, кв.м.	Минимальная площадь, кв.м.	Максимальная площадь, кв.м.
Мирабад	59	80	30	270
Мирзо Улугбек	73	58	20	130
Сергели	2	55	54	56
Сабир Рахимов	10	58	36	100
Учтепа	1	45	45	45
Хамза	21	56	32	80
Чиланзар	13	70	42	130
Шайхантахур	11	68	35	150
Юнусабад	32	66	28	100
Яккасарай	23	70	27	100
Ташкент	245	66	20	270

Наибольшее изменение средних цен аренды затронуло Шайхантахурский(-25%) и Учтепинский районы(+56%), однако с учётом того, что по данным районам поступило ограниченное предложение данное изменение не показательно. Наиболее сильно изменились ставки аренды квартир в Мирзо Улугбекского района.

Таблица №12

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

Район	Август	Сентябрь	Изменение
Мирабад	5,8	5,8	-1%
Мирзо Улугбек	3,8	5,4	41%
Сабир Рахимов	2,9	2,8	-2%
Сергели	3,0	2,8	-8%
Учтепа	3,0	4,7	56%
Хамза	3,4	3,3	-3%
Чиланзар	3,4	3,0	-11%
Шайхантахур	4,7	3,5	-25%
Юнусабад	4,2	4,4	6%
Яккасарай	5,4	5,3	-2%
Ташкент	4,4	4,7	8%

Цены на аренду уменьшились в зависимости от удалённости от центра на жильё в категории В (-8,7 %) и в категории С (-8,2%). В категории А цены увеличились на 24,2%

Таблица №13

**Изменение средних цен аренды квартир в зависимости от категории жилья
(долл. США/кв.м.)**

Категория	Август	Сентябрь	Изменение
А	5,5	6,8	24,2%
В	4,8	4,4	-8,7%
С	3,2	2,9	-8,2%



Аренда жилой недвижимости в зависимости от количества комнат

Наиболее дорогие предложения по аренде квартир по городу были представлены четырехкомнатными квартирами. Средняя цена аренды четырехкомнатной квартиры составила 7,0 долл. США/кв.м., уменьшившись на 13,0%. Наибольшее количество предложений по аренде жилой

недвижимости поступило по двухкомнатным квартирам.

Таблица №14

Ставки аренды квартир в зависимости от количества комнат (долл. США/кв.м.)

Количество комнат	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
1	48	4,8	2	10
2	99	4,1	1	13
3	71	4,7	1	18
4	23	7,0	2	18
5	4	6,0	2	11

Аренда недвижимости в зависимости от материала

СЦП аренды квартир по городу в кирпичных домах составила – 5,7 долл. США/кв.м., в панельных домах – 3,8 долл. США/кв.м.

Таблица №15

Цены предложений аренды квартир в зависимости от материала (долл. США/кв.м.)

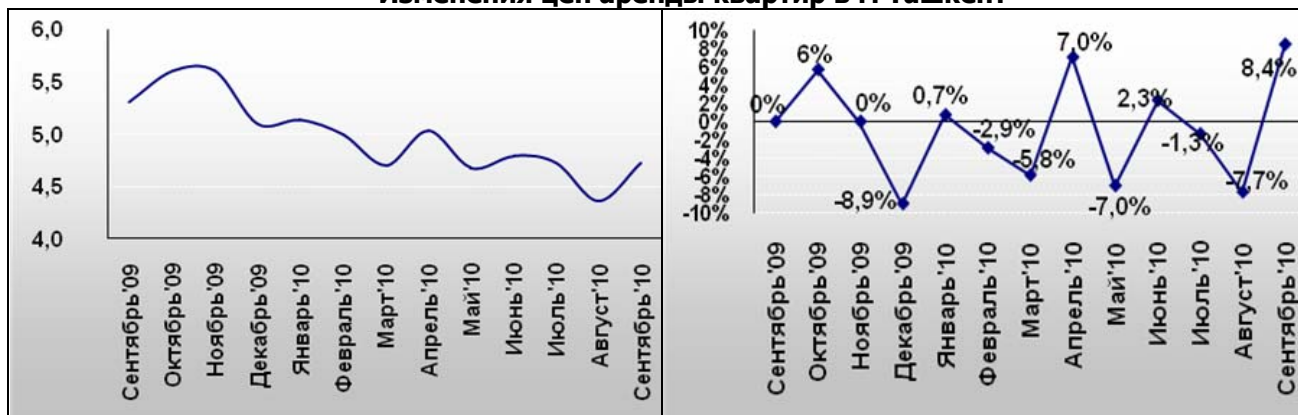
Количество комнат	Кирпич	Панель
1	5,5	4,1
2	5,1	3,5
3	5,5	3,6
4	8,3	4,9
5	5,7	7,0
Ташкент	5,7	3,8

В сентябре средняя ставка аренды квартиры в кирпичном доме увеличилась на 6,5% в сравнении с предыдущим месяцем, а ставки на аренду квартир в панельных домах увеличились на 2,0%.

Последние десять месяцев цена колеблется в пределах от 5,2 до 4,4 долл.США за кв.м. Цена аренды жилой квартиры в сентябре 2010 года меньше цены сентября 2009 года на 11%.



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».