



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТАШКЕНТ: ЯНВАРЬ, 2010 ГОДА

Сводные индикаторы рынка недвижимости - AVEX

Индикаторы рынка недвижимости AVEX за январь 2010г.

Наименование индикатора	Тип	Единица измерения	Значение индикатора, декабрь	Значение индикатора, январь	Изменение, (%)
AVEX - Res	Индикатор стоимости жилой недвижимости	долл.США/кв.м.	485,0	493,0	+ 1,4%
AVEX - ResRent	Индикатора стоимости аренды жилья	долл.США/кв.м. в месяц	5,10	5,14	0,7%
AVEX - Office	Индикатор стоимости офисов	долл.США/кв.м.	772	795	+3%
AVEX - OfficeRent	Индикатор стоимости аренды офисов	долл.США/кв.м. в месяц	9,7	9,6	1,5%

РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

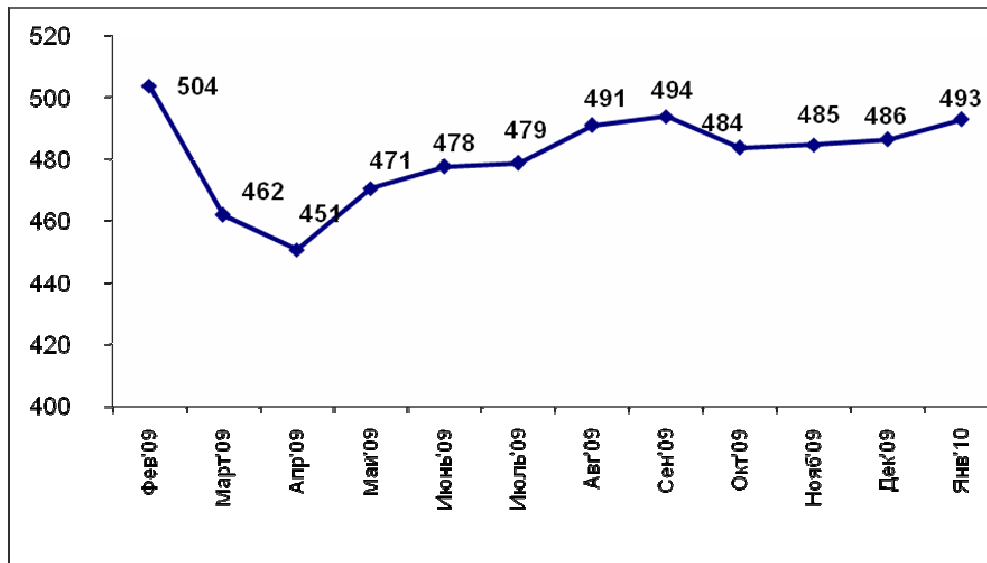
Аналитиками АЦ «Avesta Research» в январе 2010г. проанализировано 2002 предложения на вторичном рынке жилья.

В январе месяце поступило почти на 5% больше предложений, чем в декабре. Это может говорить о небольшом оживлении на рынке недвижимости. Об этом также свидетельствует небольшой рост цен. Однако ещё рано говорить о восстановлении рынка к до кризисному состоянию – показатели роста незначительны.

По данным анализа специалистов, индикатор Avex-Res, составил в этом месяце 493 долл.США, что выше показателя прошлого месяца на 7 пунктов, или на 1,4%



Динамика индикатора Avex-Res

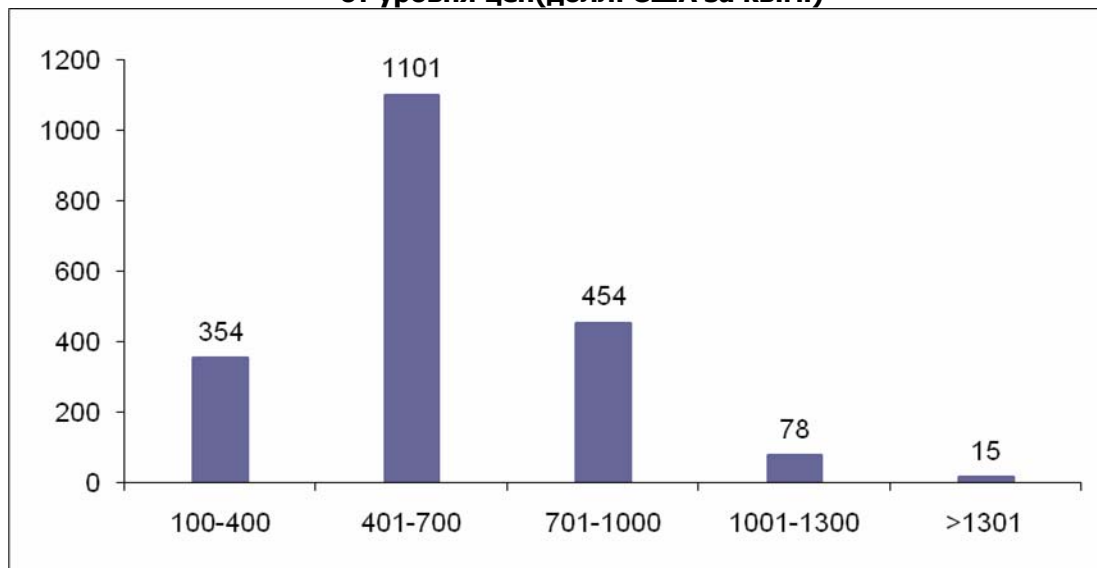


Лидирующим районом по количеству полученных предложений традиционно остаётся Мирзо Улугбекский – 25, 9% от общего числа предложений. Что касается распределения предложения по остальным районам, то наибольшее их количество пришлось на Мирабадский(14,1%) Чиланзарский, (12%) и Юнусабадский районы– 12,1%. Большинство предложений с ценами (выше 1000 долл.США за квадратный метр) поступило из Мирзо-Улугбекского(43%), Мирабадского(20,4%), и Яккасарайского районов(16,1%).

СЦП в январе увеличилась по сравнению с прошлым месяцем на 8 долл.США и составила **594 \$/ м²**.

Следует отметить, что в январе месяце поступило заметно больше предложений с уровнем цен выше 700 долл. США за кв.м. В декабре месяце таких предложений поступило 23,7% от общего предложения, в то время как в январе 27,3%

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





Цены выше средних по городу сохраняются в Мирзо-Улугбекском(637), Яккасарайском(693) и Мирабадском (704) районах. Наиболее низкие цены на недвижимость в Бектемирском (315), Сергелийском(373) и Учтепинском(447) районах.

Диаграмма №3

Динамика средней цены предложения по району (долл. США за кв.м.)

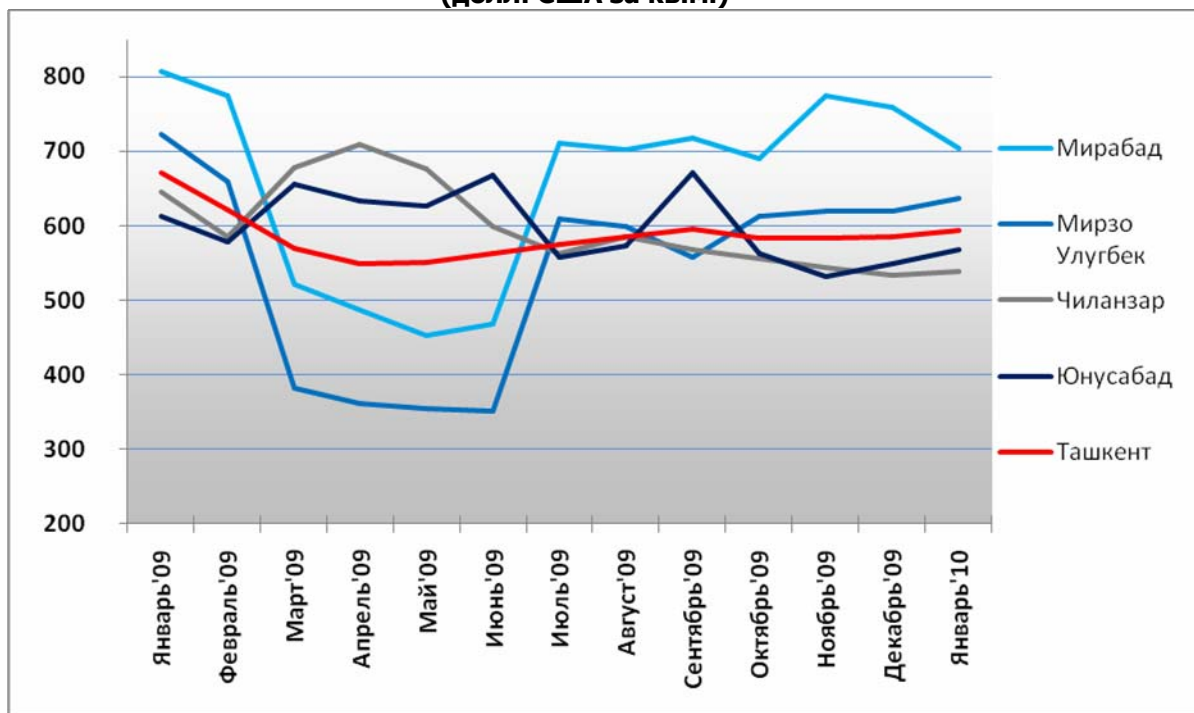
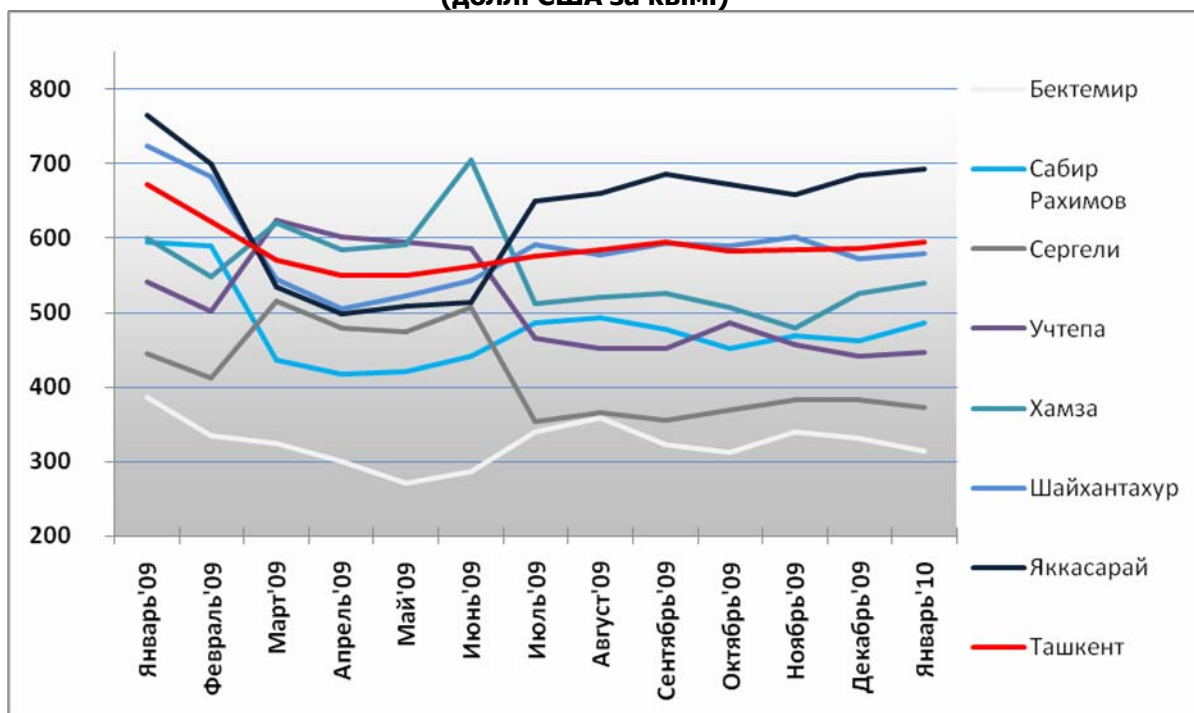


Диаграмма №4

Динамика средней цены предложения по району (долл. США за кв.м.)





Наиболее заметно средняя цена предложения в январе месяце (здесь и далее СЦП) изменилась в Мирабадском районе, уменьшившись на 7,5%. Наибольший рост пришёлся на Сабир Рахимовский район + 5,0 %.

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	4	315	276	368
Мирабад	283	704	183	1750
Мирзо Улугбек	519	637	235	1800
Сабир Рахимов	71	486	285	1086
Сергели	54	373	247	600
Учтепа	120	447	270	756
Хамза	187	540	250	1188
Чиланзар	240	538	309	1417
Шайхантахур	111	578	193	1091
Юнусабад	242	568	293	1133
Яккасарай	171	693	350	1500
Ташкент	2002	594	183	1800

Средняя площадь, предлагаемых на продажу квартир – 70 квадратных метров. Максимальная площадь – 360 кв.м. в Мирабадском районе.

В январе в зоне А СЦП уменьшилась на 1,9% в сравнении с предыдущим месяцем. В зоне В средняя цена предложения увеличилась на 1,6% составив в текущем месяце 620 долл. США/кв. В зоне С цены не изменились практически не изменились -0,3%.

Таблица №3

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

Категория	СЦП за декабрь долл.США/кв.м.	СЦП за январь долл.США/кв.м.	Изменение, %
А	840	824	-1,9%
В	611	620	1,6%
С	440	439	-0,3%

Напомним, что разделение города на категории осуществляется в зависимости от удаленности от центра (за центр принят сквер им. Амира Темура.).

При этом:

К категории А относятся квартиры в домах, находящиеся в центральной части города, обозначенной на карте.

К категории В относятся центральные части Хамзинского, Мирабадского, Яккасарайского, Чиланзарского, Шайхантахурского, Сабир-Рахимовского, Юнусабадского и Мирзо-Улугбекского районов. К данной категории относятся квартиры, находящиеся в близком расположении от центра.

К категории С относятся наиболее отдаленные части вышеназванных районов, также Сергелийский, Учтепинский и Бектемирские районы. Расположение квартир в этих районах – наиболее отдаленное от центра города.



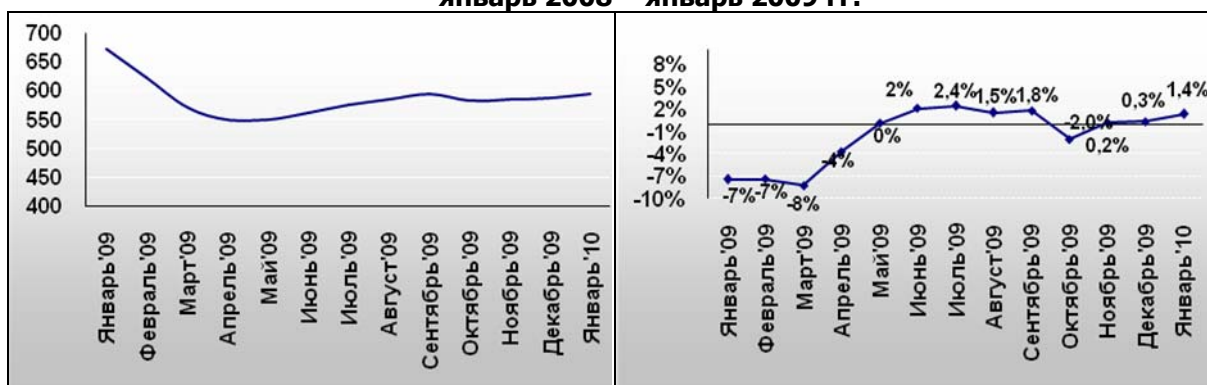
Рисунок 1

Карта г. Ташкента, разбитая на сегменты для анализа жилой недвижимости



Диаграмма №5-6

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



С июня месяца прошлого года цены на жилую недвижимость поднимаются (за исключением октября), несмотря на то что изменения и не такие значительные как в предыдущие годы. Рынок уже очевидно уже не ждёт ещё более низких цен, и начинает понемногу оживляться



Выбор жилой недвижимости в зависимости от материала

Цены предложения на панельное жилье в январе составили 501 \$/м², а на кирпичное – 691\$/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	980	691	193	1800
Панель	1022	501	183	1528

СЦП на панельное жилье опустилась на 1%, а на кирпичное жильё увеличилась на 11 долл. США или 1,6%.

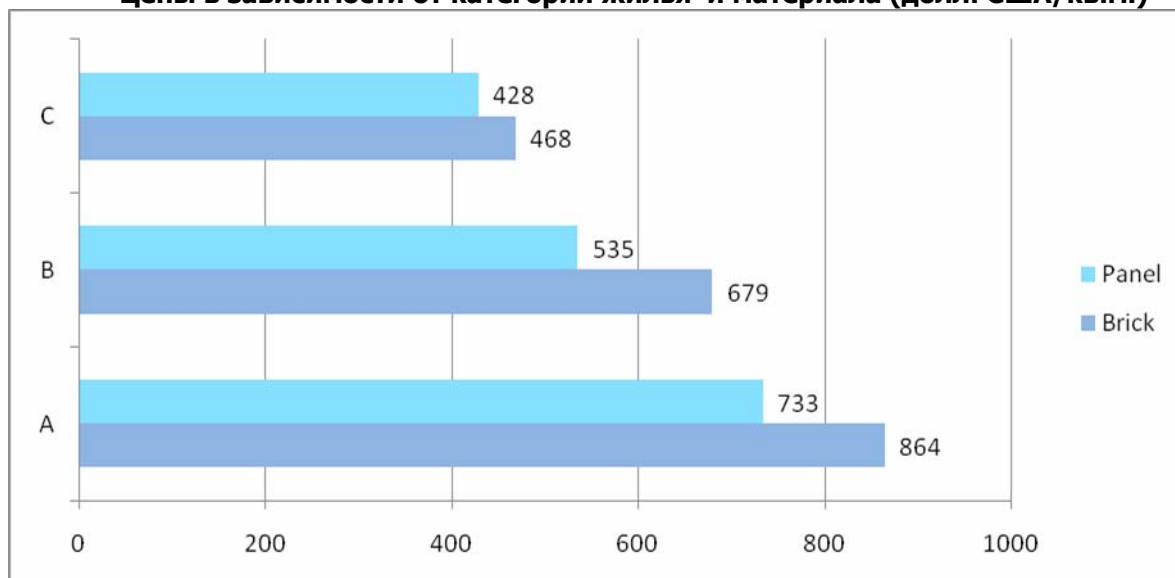
Таблица №6

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

Материал	Декабрь	Январь	Изменение
Кирпич	680	691	1,6%
Панель	506	501	-1,0%

Диаграмма №7

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



В январе произошёл небольшой рост цен на квартиры в кирпичных домах в категории В + 3,6% по сравнению с декабрём, в категории А цены на жильё в кирпичных домах понизились на 4,7%.

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



Диаграмма №8

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

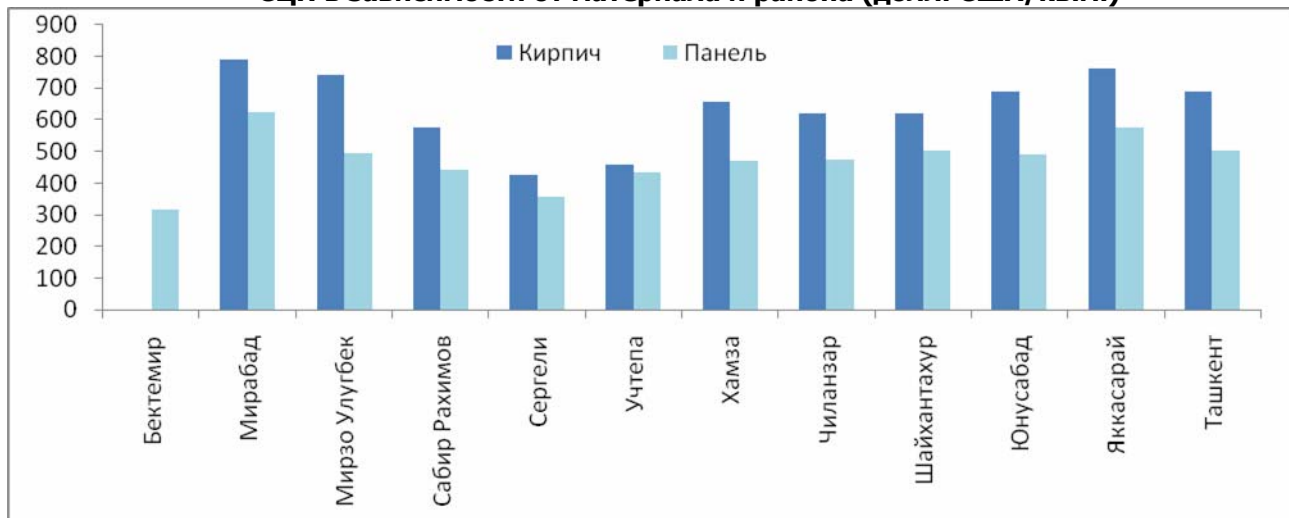


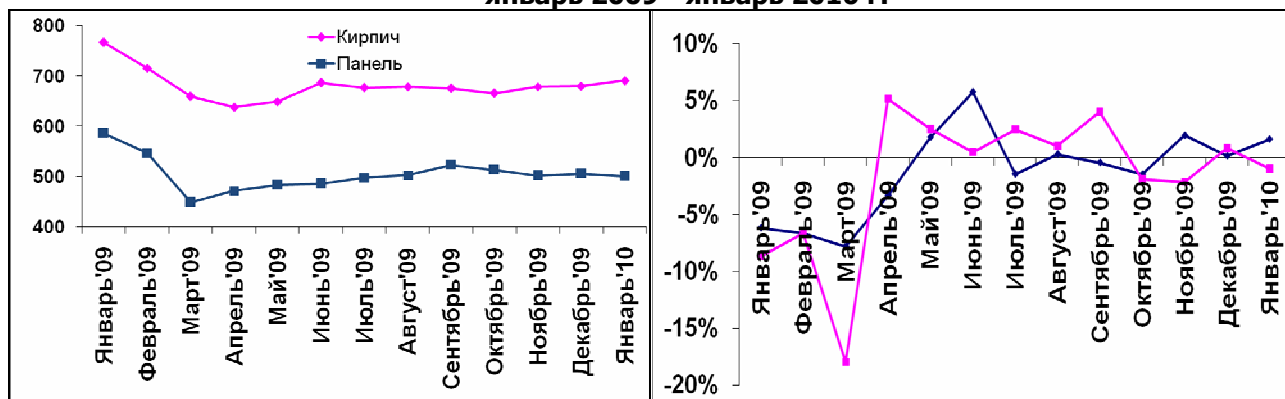
Таблица №9

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

Район	Кирпич	Панель
Бектемир		315
Мирабад	792	624
Мирзо Улугбек	740	495
Сабир Рахимов	575	441
Сергели	424	357
Учтепа	458	434
Хамза	656	468
Чиланзар	619	476
Шайхантахур	620	504
Юнусабад	691	491
Яккасарай	764	577
Ташкент	691	501

Диаграмма №9-10

Динамика средних цен кирпичных и панельных домов январь 2009 - январь 2010 г.





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.

© 2003-2010 АЦ «Avesta Research».