



## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТАШКЕНТ: ФЕВРАЛЬ, 2010 ГОДА

- В феврале индекс стоимости жилой недвижимости, AVEX-Res, составил 488 долл.США, что ниже показателя прошлого месяца на 1 %.
- Средняя цена предложения в феврале уменьшилась по сравнению с прошлым месяцем на 6 долл.США и составила 588 \$/ м<sup>2</sup>.
- В феврале средняя стоимость аренды квартиры в городе Ташкенте уменьшилась на 2,9% и составила 5,0 долл.США/кв.м. в месяц

### Сводные индикаторы рынка недвижимости - AVEX

**Индикаторы рынка недвижимости AVEX за февраль 2010г.**

Наименование индикатора	Тип	Единица измерения	Значение индикатора, январь	Значение индикатора, февраль	Изменение, (%)
AVEX - Res	Индикатор стоимости жилой недвижимости	долл.США/кв.м.	493,0	488,0	-1%
AVEX - ResRent	Индикатора стоимости аренды жилья	долл.США/кв.м. в месяц	5,14	5,0	-2,9%
AVEX - Office	Индикатор стоимости офисов	долл.США/кв.м.	795	771	-3,1%
AVEX - OfficeRent	Индикатор стоимости аренды офисов	долл.США/кв.м. в месяц	9,6	7,7	-19%

### РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

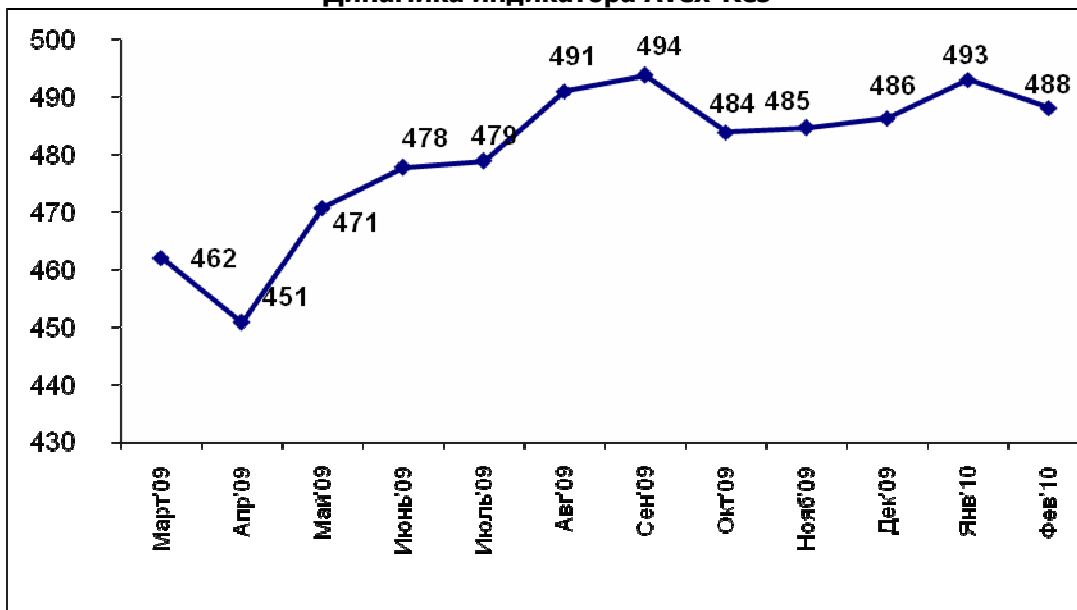
Аналитиками АЦ «Avesta Research» проанализировано в феврале 2273 предложения на вторичном рынке жилья.

В феврале месяце поступило почти на 14% больше предложений, чем в январе. По данным анализа специалистов, индикатор Avex-Res, составил в этом месяце 488 долл.США, что ниже показателя прошлого месяца на 5 пунктов, или на 1 %.



Диаграмма №1

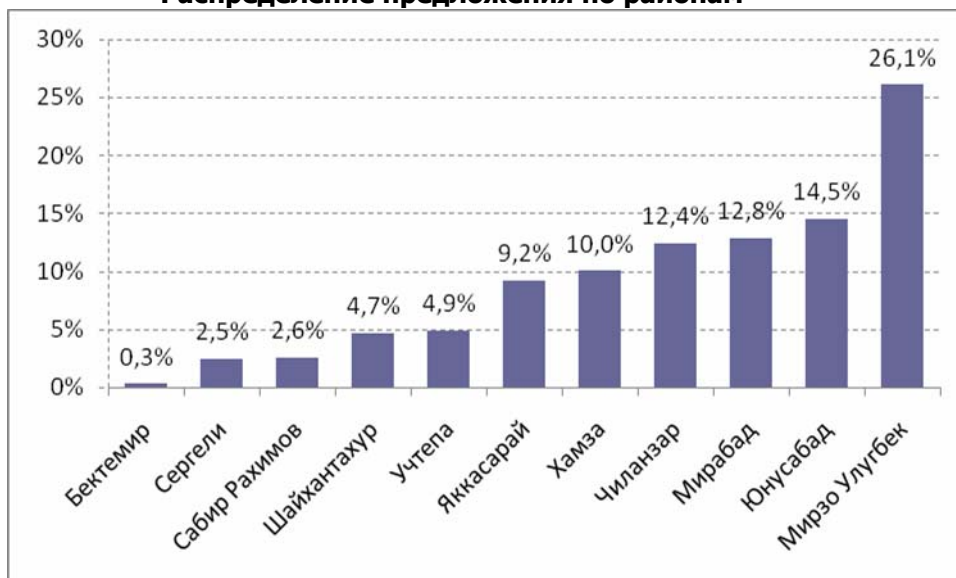
Динамика индикатора Avex-Res



Более четверти предложений традиционно приходится на Мирзо Улугбекский район. Что касается распределения предложения по остальным районам, то наибольшее их количество пришлось на Юнусабадский(14,5%) Мирабадский, (12,8%) и Чиланзарский районы– 12,4%.

Диаграмма №2

Распределение предложения по районам



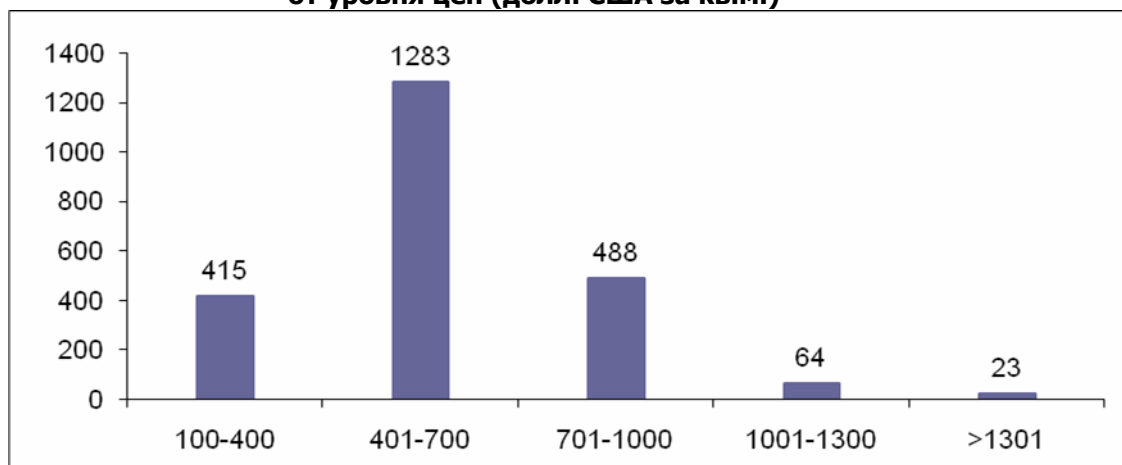
СЦП в феврале уменьшилась по сравнению с прошлым месяцем на 6 долл.США и составила **588 \$/ м<sup>2</sup>**.

Увеличение объёма предложения в феврале не оказало влияния на ценовое распределение. Увеличившись номинально, распределение по долям осталось тем же, что и в январе.



Диаграмма №3

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

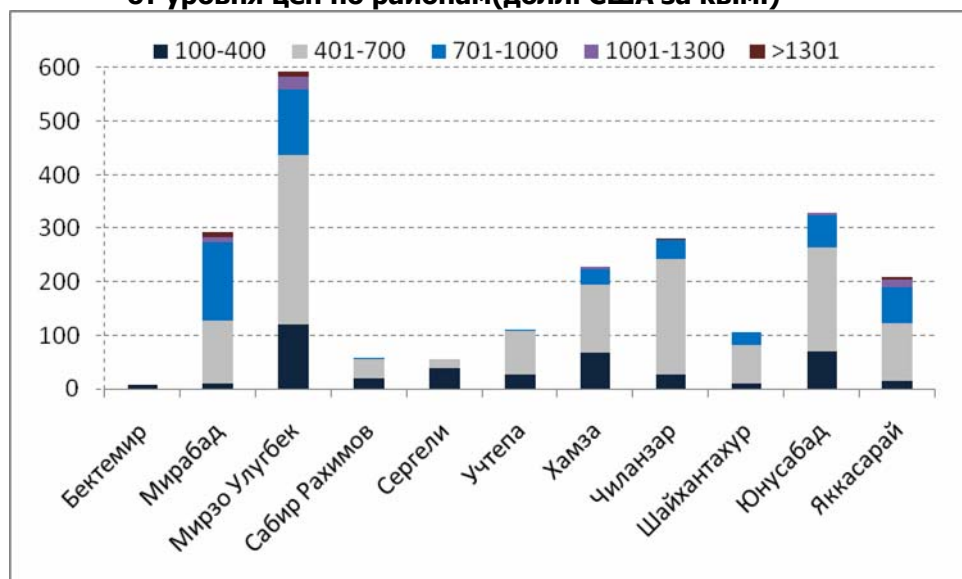


Большая часть общего объема предложения приходится на предложения с ценами от 400 до 700 долл. США за кв. м.

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

Диаграмма №3

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



Цены выше средних по городу сохраняются в Мирзо-Улугбекском(602), Яккасарайском(687) и Мирабадском(763) районах. Наиболее низкие цены на недвижимость в Бектемирском(305), Сергелийском(376) и Учтепинском(455) районах.

Наиболее заметно средняя цена предложения в феврале месяце (здесь и далее СЦП) изменилась в Мирабадском районе, увеличившись на 8%. Наибольшее уменьшение СЦП пришлось на Мирзо-Улугбекский, Хамзинский, Юнусабадский район - по - 5 %.



Средняя площадь, предлагаемых на продажу квартир – 70 квадратных метров. Максимальная площадь – 500 кв.м. в Мирабадском районе.

В феврале месяце в городе Ташкенте продавалось более 150 000 кв.м. жилой недвижимости.

Таблица №3

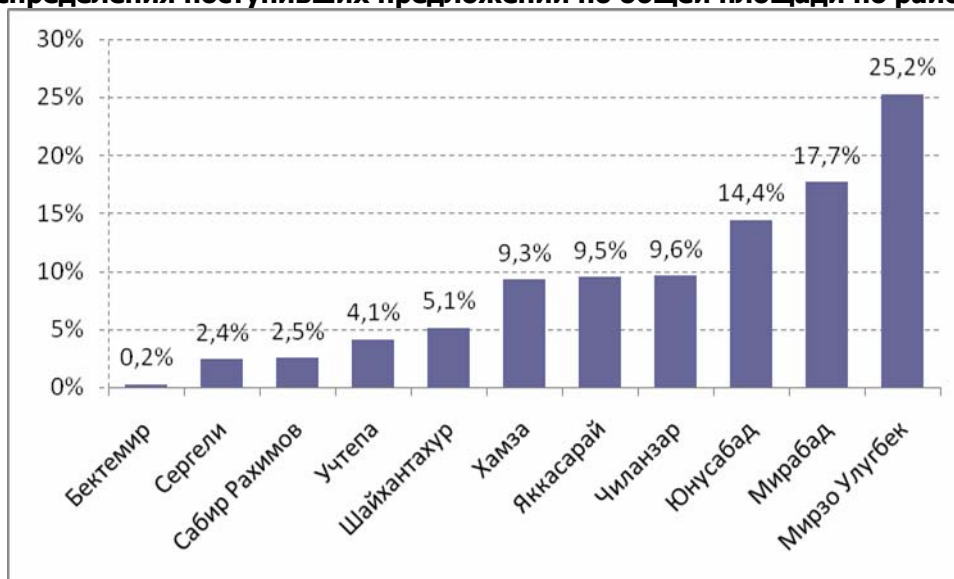
**Общая площадь, предлагаемая на продажу в феврале 2010г.  
(кв.м.)**

Район	Предлагаемая площадь	
	в кв.м	доля по городу
Бектемир	372	0,2%
Сергели	3860	2,4%
Сабир Рахимов	3990	2,5%
Учтепа	6514	4,1%
Шайхантахур	8130	5,1%
Хамза	14770	9,3%
Яккасарай	15115	9,5%
Чиланзар	15328	9,6%
Юнусабад	23003	14,4%
Мирабад	28181	17,7%
Мирзо Улугбек	40258	25,2%
Ташкент	159521	100,0%

Больше всего площадей предлагается в Мирзо-Улугбекском, Мирабадском и Юнусабадском районах

Диаграмма №4

**Распределения поступивших предложений по общей площади по районам**



В феврале СЦП по всем категориям изменилась незначительно. Краткосрочные колебания цены не отразили резких изменений в зависимости от категории удалённости жилья.



Таблица №4

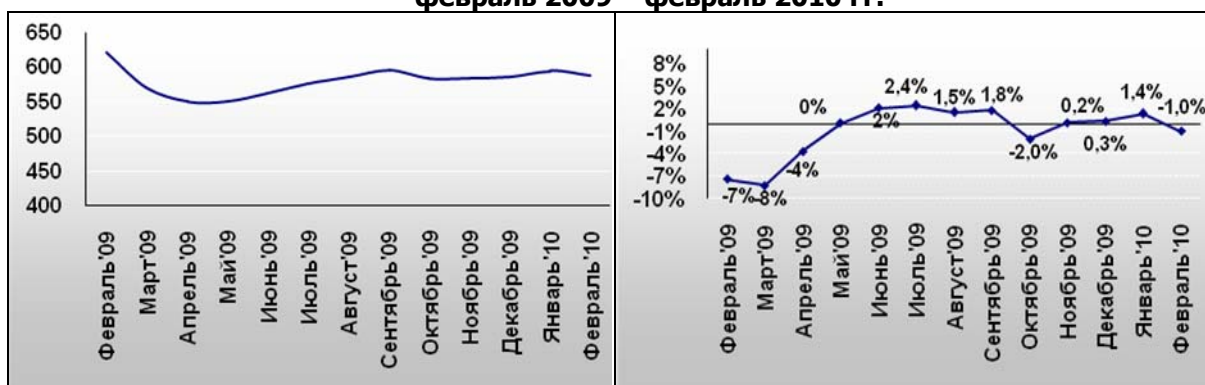
**Средняя цена предложения (СЦП) по территориальным зонам г. Ташкента**

Категория	СЦП за январь долл.США/кв.м.	СЦП за февраль долл.США/кв.м.	Изменение, %
A	824	817	-0,9%
B	620	630	1,6%
C	439	444	1,1%

Наиболее сильно упали цены на квартиры расположенные в отдалённых от центра частях Яккасарайского района. Заметные колебания цены в положительную сторону произошли в квартирах Мирабадского района категории С.

Диаграмма №5-6

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



Несмотря на увеличивающееся предложение заметного увеличения или уменьшения цен на рынке жилой недвижимости не происходит. Подъём уровня цен хотя и происходит, но очень медленно.

**Выбор жилой недвижимости в зависимости от материала**

Цены предложения на панельное жильё в феврале составили 505 \$/м<sup>2</sup>, а на кирпичное – 684\$/м<sup>2</sup>.

Таблица №6

**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	1061	684	211	3958
Панель	1212	504	207	1714

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

Около 42% предложений о продаже квартир подаются от риелторов или компаний по недвижимости. Данный показатель, однако, может занижать реальное количество предложений поданных от риелторов, так как использует предположение, что частный



владелец размещает в месяц менее 10 уникальных объявлений (одинаковое объявление, подаваемое каждую неделю месяца считается за одно уникальное). Однако большинство владельцев размещают не более одного уникального объявления. При размещении 10 и более объявлений в месяц предполагается, что они поступают от маклеров.

Таблица №14

#### Распределение предложения по объёму от одного лица

поданных предложений с одного телефона	Предложений в базе
от 1 до 4	836
от 5 до 9	481
от 10 до 14	373
от 15 до 19	238
более 20	345

## АРЕНДА КВАРТИР

Наиболее дорогими для аренды районами города в феврале стали Мирабадский, Яккасарайский, Юнусабадский и Мирзо-улугбекский районы.

В феврале средняя стоимость аренды по городу уменьшилась на 2,9% и составила 5,0 долл.США/кв.м. в месяц.

Таблица №15

#### 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	39	5,9	2	17
Мирзо Улугбек	61	5,1	2	14
Сабир Рахимов	7	2,4	2	3
Сергели	1	3,0	3	3
Учтепа	6	3,2	2	5
Хамза	22	4,2	2	17
Чиланзар	12	4,6	3	9
Шайхантахур	9	4,2	1	10
Юнусабад	25	5,3	2	17
Яккасарай	29	5,3	3	11
<b>Ташкент</b>	<b>211</b>	<b>5,0</b>	<b>1</b>	<b>17</b>



## 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](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.

© 2003-2010 АЦ «Avesta Research».