



При подготовке аналитического отчета использована методология, усовершенствованная при поддержке «Проекта развития первичного рынка ипотечного кредитования в Центральной Азии» Международной Финансовой Корпорации (МФК)

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТАШКЕНТ: МАРТ, 2010 ГОДА

- В марте индекс стоимости жилой недвижимости, AVEX-Res, составил 490 долл.США, что выше показателя прошлого месяца на 0,4 %.
- Средняя цена предложения одного квадратного метра метра жилой недвижимости увеличилась по сравнению с прошлым месяцем на 2 долл.США и составила 590 \$/ м².
- В марте средняя стоимость аренды квартиры в городе Ташкенте уменьшилась на 5,8% и составила 4,7 долл.США/кв.м. в месяц
- Средняя цена за сотку на земельные участки без встроенных домов, либо с домами в плохом состоянии составила 19989 \$/сотку, что на 11,5% выше уровня прошлого месяца.
- Средние цены предложения коммерческой недвижимости уменьшились по типам офис и торговля и практически не изменились для объектов, предназначенных для складского использования.
- Средняя стоимость аренды офисных помещений по городу в марте составила 9,4 долл. США за квадратный метр.
- На частные дома в марте установилась средняя цена по Ташкенту, равная 165 134 долл.США.

Сводные индикаторы рынка недвижимости - AVEX

Индикаторы рынка недвижимости AVEX за март 2010г.

Наименование индикатора	Тип	Единица измерения	Значение индикатора, февраль	Значение индикатора, март	Изменение, (%)
AVEX - Res	Индикатор стоимости жилой недвижимости	долл.США/кв.м.	488,0	490,0	0,4%
AVEX - ResRent	Индикатора стоимости аренды жилья	долл.США/кв.м. в месяц	5,0	4,7	-5,8%
AVEX - Office	Индикатор стоимости офисов	долл.США/кв.м.	771	687	-11%
AVEX - OfficeRent	Индикатор стоимости аренды офисов	долл.США/кв.м. в месяц	7,7	9,4	+21%



РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

Аналитиками АЦ «Avesta Research» проанализировано в марте 2017 предложения на вторичном рынке жилья.

Хотя предложение и уменьшилось на 11% по сравнению с февралём, в сравнении с предложением в последние полгода оно практически не изменилось . По данным анализа специалистов, индикатор Avex-Res, составил в этом месяце 490 долл.США, что выше показателя прошлого месяца на 2 пункта, или на 0,4 %.

Диаграмма №1



Более четверти предложений традиционно приходится на Мирзо Улугбекский район. Что касается распределения предложения по остальным районам, то наибольшее их количество пришлось на Юнусабадский(14,6%) Чиланзарский, (13,6%) и Мирабадский районы– 12,6%.

Диаграмма №2



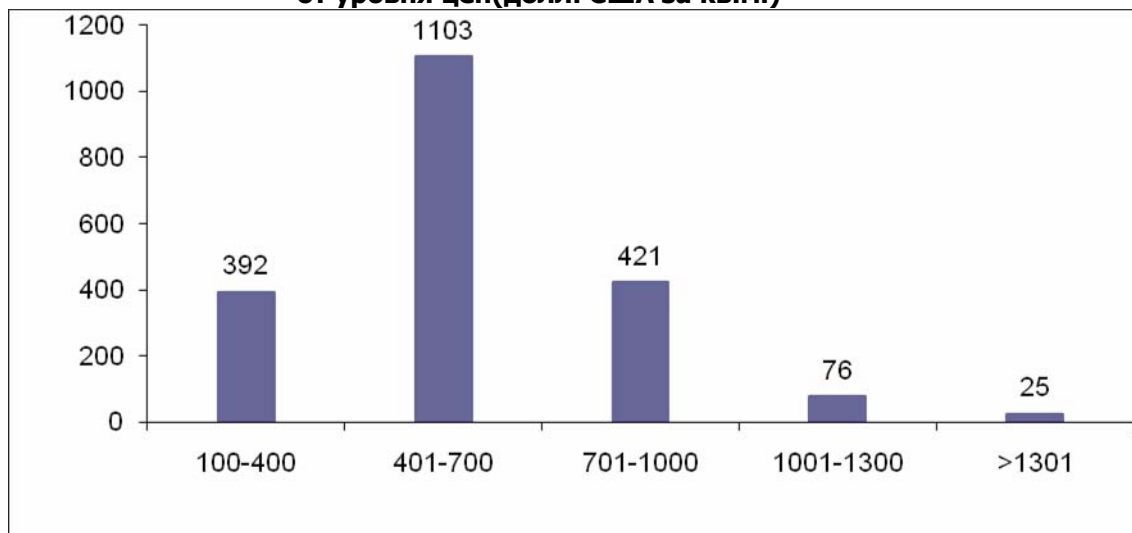


СЦП в марте увеличилась по сравнению с прошлым месяцем на 2 долл.США и составила **590 \$/ м²**.

Распределение общего предложения по уровню цен практически не изменилось.

Диаграмма №3

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

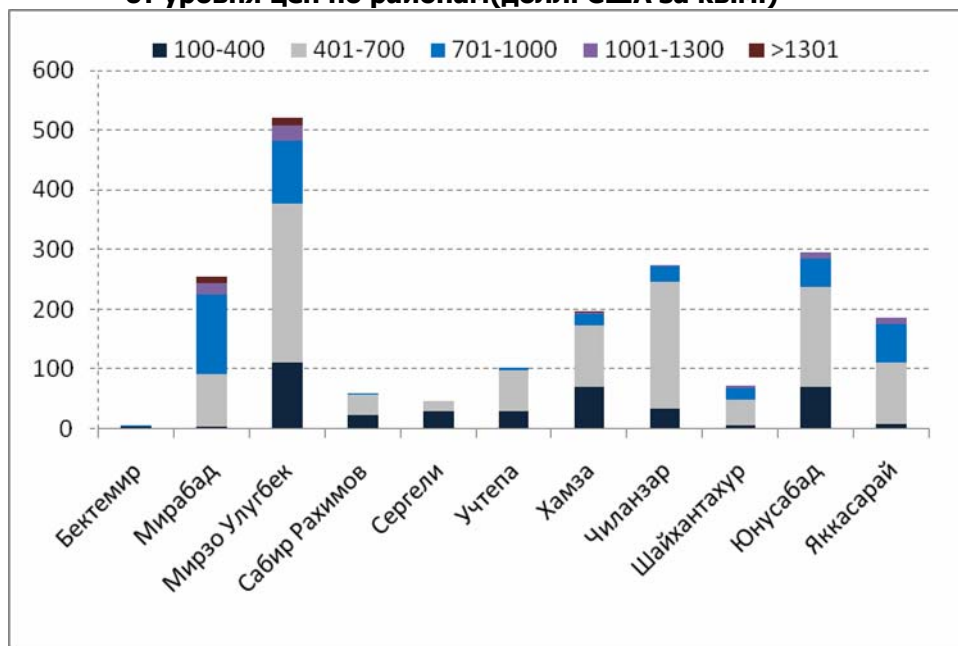


Большая часть общего объема предложения приходится на предложения с ценами от 400 до 700 долл. США за кв. м.

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

Диаграмма №4

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 марте месяце (здесь и далее СЦП) изменилась в Бектемирском районе, увеличившись почти на 27%. Однако, данное изменение не может быть достаточно надёжным в силу ограниченного предложения по Бектемирскому району. На 4% увеличились цены в Мирабадском и Шайхантахурском районах. В Хамзинском, Чилонзасром, Учтепинском и Мизо-улугбекском районах цены упали примерно на 2%.

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	6	386	258	800
Мирабад	255	795	300	2000
Мирзо Улугбек	521	607	192	1700
Сабир Рахимов	60	459	308	1000
Сергели	47	389	242	523
Учтепа	102	446	271	775
Хамза	197	503	240	1960
Чиланзар	275	533	230	1143
Шайхантахур	72	619	289	1111
Юнусабад	295	547	286	1133
Яккасарай	187	674	256	1260
Ташкент	2017	590	192	2000

Средняя площадь, предлагаемых на продажу квартир – 70 квадратных метров. Максимальная площадь – 500 кв.м. в Мирабадском районе. Данные показатели отражают особенности застройки районов и практически не меняются.

Таблица №2

**Площадь, предлагаемая на продажу в марте 2010г.
(кв.м.)**

Район	Количество предложений	Средняя площадь, кв.м.	Минимальная площадь, кв.м.	Максимальная площадь, кв.м.
Бектемир	6	58	20	90
Мирабад	255	99	20	500
Мирзо Улугбек	521	67	16	195
Сабир Рахимов	60	65	17	200
Сергели	47	65	18	120
Учтепа	102	55	18	100
Хамза	197	63	25	300
Чиланзар	275	54	18	160
Шайхантахур	72	74	30	150
Юнусабад	295	71	15	140
Яккасарай	187	73	16	265
Ташкент	2017	70	15	500

В марте месяце в городе Ташкенте выставялось на продажу более 140 000 кв.м. жилой недвижимости



Таблица №3

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

Район	Предлагаемая площадь	
	в кв.м	доля по городу
Бектемир	350	0,2%
Мирабад	25267	18%
Мирзо Улугбек	34912	25%
Сабир Рахимов	3885	3%
Сергели	3062	2%
Учтепа	5653	4%
Хамза	12501	9%
Чиланзар	14975	11%
Шайхантахур	5300	4%
Юнусабад	20821	15%
Яккасарай	13560	10%
Общий итог	140286	100,00%

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

Цена на жильё в центре (категория А) поднялись на 3,5%. По остальным категориям в марте СЦП 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

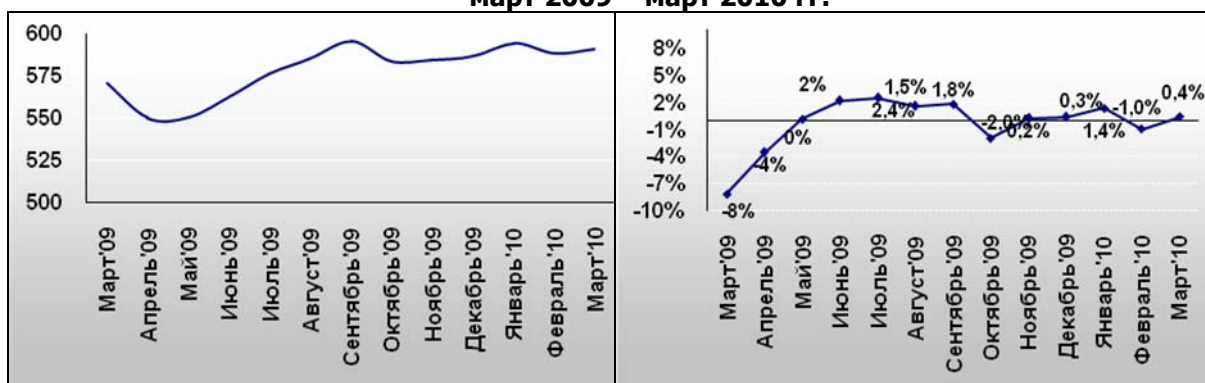
Категория	СЦП за февраль долл.США/кв.м.	СЦП за март долл.США/кв.м.	Изменение, %
А	817	846	3,5%
В	630	629	-0,2%
С	444	438	-1,3%

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.


**Изменение СЦП в зависимости от категории жилья и района
(долл. США/кв.м.)**

Район	Категория	Февраль	Март	Изменение %
Бектемир	С	305	386	26,6%
Мирабад	А	778	821	5,5%
Мирабад	В	764	784	2,6%
Мирабад	С	606	459	-24,3%
Мирзо Улугбек	А	884	944	6,8%
Мирзо Улугбек	В	679	679	0,0%
Мирзо Улугбек	С	431	439	1,9%
Сабир Рахимов	А	900	1000	11,1%
Сабир Рахимов	В	526	499	-5,1%
Сабир Рахимов	С	423	438	3,4%
Сергели	С	376	389	3,5%
Учтепа	С	455	446	-2,0%
Хамза	А	818	827	1,1%
Хамза	В	565	575	1,8%
Хамза	С	457	443	-3,2%
Чиланзар	В	586	556	-5,1%
Чиланзар	С	446	455	1,9%
Шайхантахур	А	659	886	34,5%
Шайхантахур	В	607	625	2,9%
Шайхантахур	С	453	411	-9,2%
Юнусабад	А	744	736	-1,0%
Юнусабад	В	666	692	3,8%
Юнусабад	С	448	437	-2,4%
Яккасарай	А	852	813	-4,5%
Яккасарай	В	585	605	3,4%
Яккасарай	С	794	-	-

Диаграмма №4-5

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


Цены на жилую недвижимость в городе Ташкенте после резкого падения достигли своего дна в апреле месяце 2009 года. С того времени изменения в цене из месяца в месяц были незначительные. Начиная с апреля месяца, цены поднялись всего на 7 %.



Выбор жилой недвижимости в зависимости от материала

Цены предложения на панельное жилье в марте составили 500 \$/м², а на кирпичное – 685\$/м².

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	983	685	250	2000
Панель	1034	500	192	2000

СЦП на панельное жилье опустилась на 1,2%, а на кирпичное жильё увеличилась на 5 долл. США или 0,8%.

Таблица №7

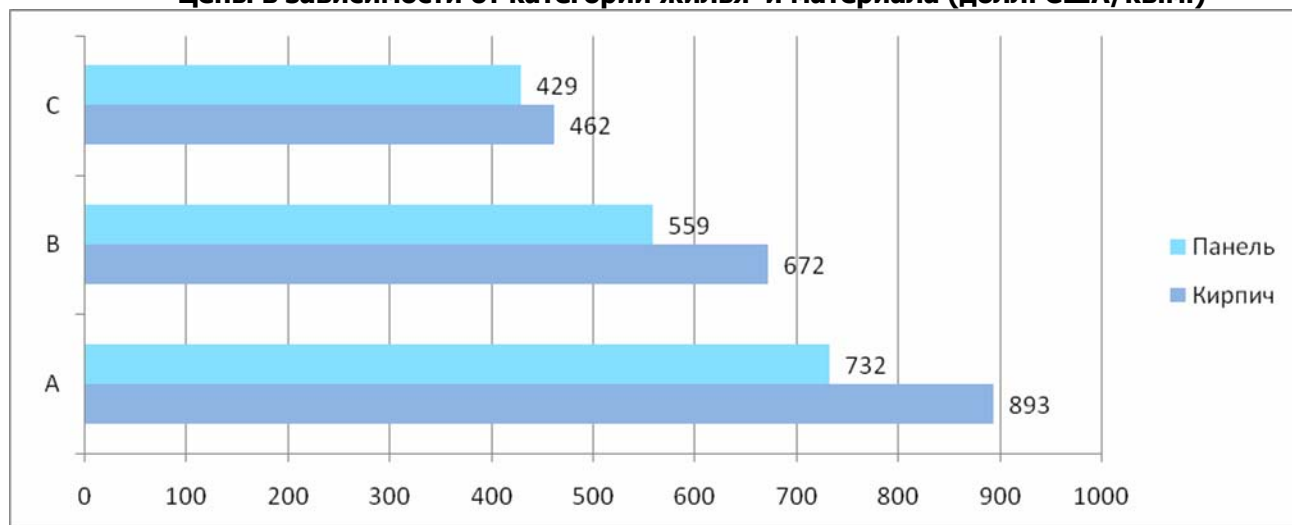
Изменение средних цен жилья в зависимости от материала (долл. США/кв.м.)

Материал	Февраль	Март	Изменение
Кирпич	680	685	0,8%
Панель	506	500	-1,2%

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

Диаграмма №6

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



В марте произошло небольшое падение цен на квартиры в кирпичных домах в категории С - 5,1% по сравнению с февралём, в категории А цены на жильё в кирпичных домах повысились(+2,0%).

Таблица №8

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

Категория	Февраль	Март	Изменение
А	876	893	2,0%
В	676	672	-0,6%
С	487	462	-5,1%



Цены на квартиры в панельных домах вблизи центра увеличились - категория А(+2,8%) , тогда как СЦП в категории В уменьшилась на 0,6%.

Таблица №9

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

Категория	Февраль	Март	Изменение
A	712	732	2,8%
B	563	559	-0,6%
C	428	429	0,3%

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

Диаграмма №7

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

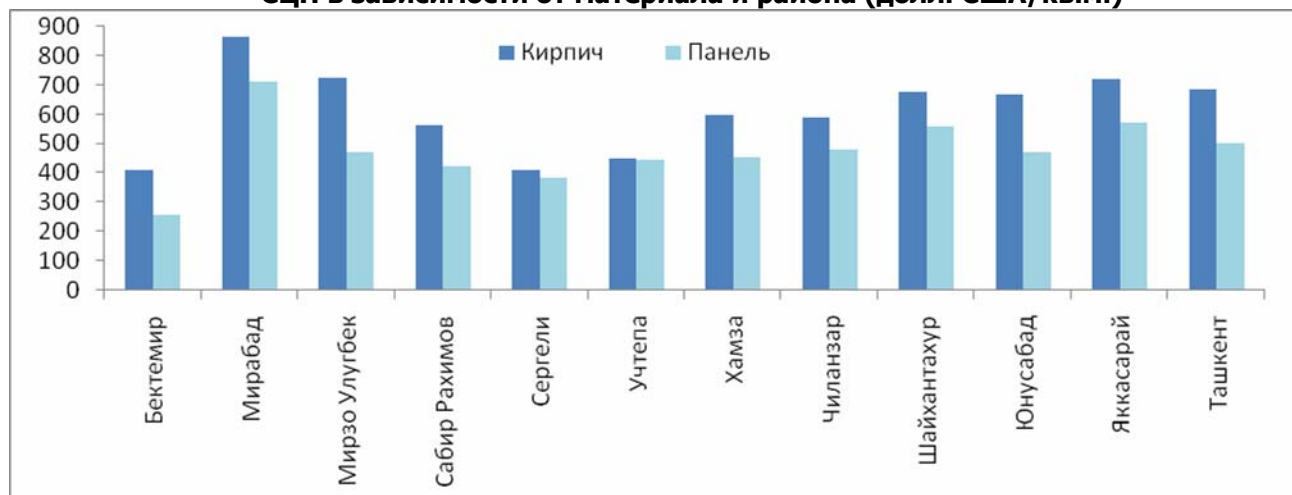


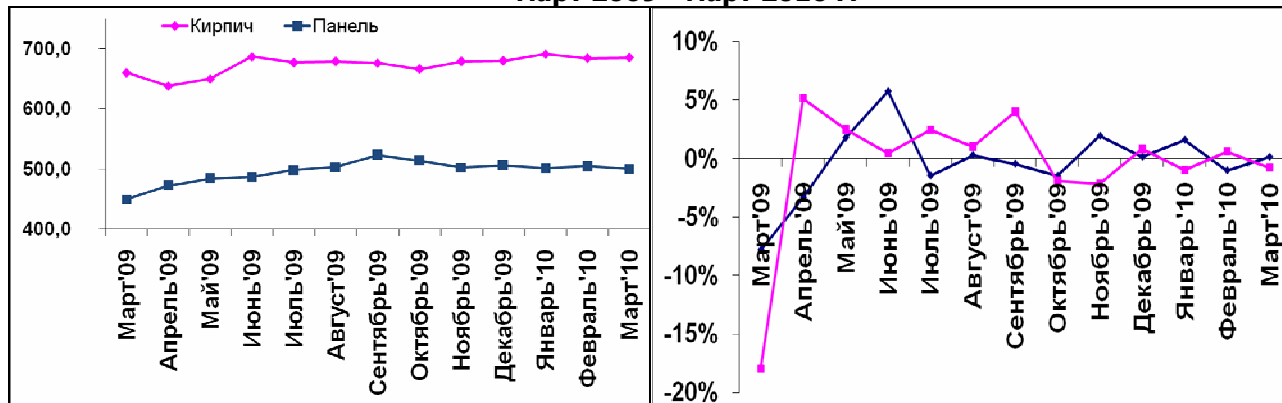
Таблица №10

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

Район	Кирпич	Панель
Бектемир	411	258
Мирабад	865	712
Мирзо Улугбек	725	471
Сабир Рахимов	565	424
Сергели	412	382
Учтепа	448	444
Хамза	598	453
Чиланзар	587	481
Шайхантахур	675	558
Юнусабад	669	473
Яккасарай	722	573
Ташкент	685	500



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



Выбор жилой недвижимости в зависимости от количества комнат

Из общего количества предложений, принятых для анализа в марте месяце, больше всего предложений также как и в прошлых наших обзорах поступало по двух и трёх комнатным квартирам – 31% и 30% соответственно от общего количества предложений. Средняя цена

за кв.м. в двухкомнатных квартирах составила в марте 531 долл. США, а в трехкомнатных квартирах – 629 долл.США. Цены на пятикомнатные квартиры снизились на 4,4%, а на трёхкомнатные и четырёхкомнатные поднялись более чем на 3%.

Таблица №11

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	405	558	275	1700
2	631	531	258	1417
3	624	629	192	2000
4	292	664	240	1960
5	53	633	292	1607
6	12	817	321	1260

В следующей таблице представлены цены по категориям в зависимости от удаленности от центра.

Таблица №12

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

Кол-во комнат	А	В	С
1	780	579	456
2	762	576	434
3	854	687	433
4	947	692	430
5	900	633	465
6	958	1000	380

СЦП в зависимости от количества комнат изменялись в марте незначительно.



Таблица №13

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

Количество комнат	Февраль	Март	Изменение, %
1	561	558	-0,49%
2	544	531	-2,33%
3	609	629	3,30%
4	643	664	3,18%
5	662	633	-4,41%
6	1007	817	-18,89%

АРЕНДА КВАРТИР

Наиболее дорогими для аренды районами города в марте стали Юнусабадский, Мирабадский, Яккасарайский, и Юнусабадский районы.

В марте средняя стоимость аренды по городу уменьшилась на 5,8% и составила 4,7 долл.США/кв.м. в месяц.

Таблица №14

**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	30	5,2	2	11
Мирзо Улугбек	73	4,8	2	15
Сабир Рахимов	7	2,9	2	5
Сергели	7	3,4	2	5
Учтепа	5	3,6	2	5
Хамза	17	4,1	2	10
Чиланзар	15	4,1	3	6
Шайхантахур	8	4,9	2	8
Юнусабад	10	6,1	3	13
Яккасарай	18	5,2	2	11
Ташкент	190	4,7	2	15

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



Таблица №15

**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	30	69	35	136
Мирзо Улугбек	73	64	16	120
Сабир Рахимов	7	52	36	70
Сергели	7	58	40	85
Учтепа	5	46	30	60
Хамза	17	60	27	120
Чиланзар	15	69	38	130
Шайхантахур	8	76	60	100
Юнусабад	10	66	42	110
Яккасарай	18	54	27	100
Ташкент	190	63	16	136

Таблица №16

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

Район	Февраль	Март	Изменение
Мирабад	5,9	5,2	-12%
Мирзо Улугбек	5,1	4,8	-6%
Сабир Рахимов	2,4	2,9	18%
Сергели	3,0	3,4	14%
Учтепа	3,2	3,6	14%
Хамза	4,2	4,1	-3%
Чиланзар	4,6	4,1	-11%
Шайхантахур	4,2	4,9	15%
Юнусабад	5,3	6,1	16%
Яккасарай	5,3	5,2	-1%
Ташкент	5,0	4,7	-6%

Цены на аренду упали в зависимости от удалённости от центра на жильё в категории А и В, -6,1% и -12,4% соответственно. В категории С цены повысились на 4,9%.

Таблица №17

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

Категория	Февраль	Март	Изменение
А	6,6	6,2	-6,1%
В	5,2	4,6	-12,4%
С	3,4	3,5	4,9%

Аренда жилой недвижимости в зависимости от количества комнат

Наиболее дорогие предложения по аренде квартир по городу были представлены четырёх комнатными квартирами. Наибольшее количество предложений по аренде жилой недвижимости поступило по двух и трёх комнатным квартирам. Существенно понизились цены на аренду трёх комнатных квартир -26%. Стоит отметить, что в феврале месяце цены на трёхкомнатные квартиры увеличились на 15%. Зафиксированное увеличение цен по 2 комнатным квартирам составило +6,3%.



Таблица №18

**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	35	4,3	3	8
2	76	4,8	2	13
3	56	4,6	2	13
4	22	5,3	2	15
5	1	4,0	4	4

Аренда недвижимости в зависимости от материала

СЦП аренды квартир по городу в кирпичных домах составила – 5,4 долл. США/кв.м., в панельных домах – 3,9 долл. США/кв.м.

Таблица №19

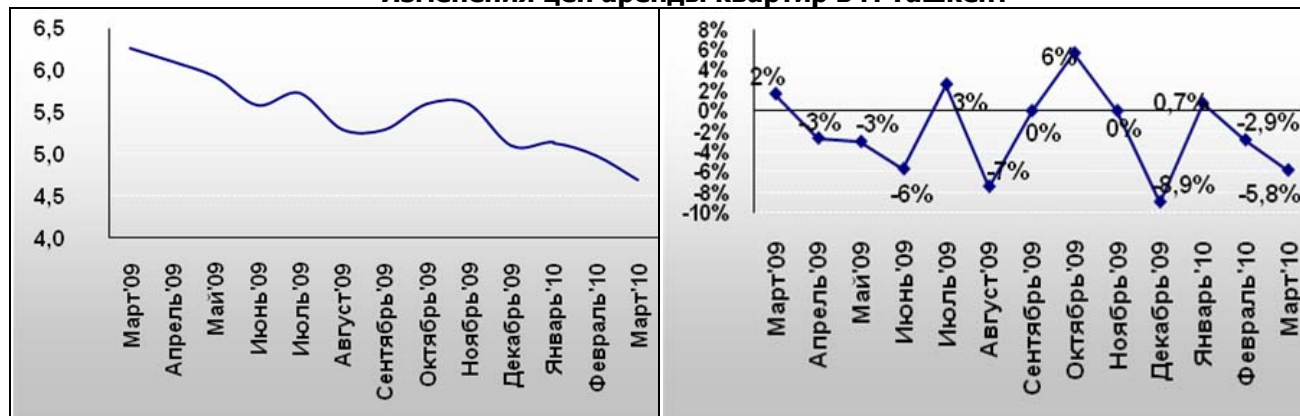
**Цены предложений аренды квартир в зависимости от материала
(долл. США/кв.м.)**

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

В марте ставки аренды на квартиры в кирпичных домах уменьшились на 10% в сравнении с предыдущим месяцем, а ставки на аренду квартир в панельных домах уменьшились на 4%. Снижение арендных ставок происходит уже с сентября 2008 с 6,6 долл.США за кв.м. За это время ставки аренды снизили почти на 29%.

Диаграммы №10-11

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».