



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: АПРЕЛЬ, 2010 ГОДА

- В апреле индекс стоимости жилой недвижимости, AVEX-Res, составил 474 долл.США, что ниже показателя прошлого месяца на 3,2 %.
- Средняя цена предложения одного квадратного метра жилой недвижимости уменьшилась по сравнению с прошлым месяцем на 2 долл.США и составила 590 \$/ м².
- В апреле средняя стоимость аренды по городу увеличилась на 7% и составила 5,0 долл.США/кв.м. в месяц.
- Средняя цена за сотку на земельные участки без встроенных домов, либо с домами в плохом состоянии составила 15665 \$/сотку, что на 22% выше уровня прошлого месяца.
- Средние цены предложения коммерческой недвижимости уменьшились по типам офис и торговля и немного уменьшились по объектам, предназначенных для складского использования.
- Средняя цена предложений аренды офисных помещений по городу в апреле составила 8,6 долл. США за квадратный метр.
- На частные дома в апреле установилась средняя цена по Ташкенту, равная 152761 долл.США, что на 7% ниже цен прошлого месяца.

Сводные индикаторы рынка недвижимости - AVEX

Индикаторы рынка недвижимости AVEX за апрель 2009г.

Наименование индикатора	Тип	Единица измерения	Значение индикатора, март	Значение индикатора, апрель	Изменение, (%)
AVEX - Res	Индикатор стоимости жилой недвижимости	долл.США/кв.м.	490	474	-3,2
AVEX - ResRent	Индикатора стоимости аренды жилья	долл.США/кв.м. в месяц	4,7	5,0	+7,0
AVEX - Office	Индикатор стоимости офисов	долл.США/кв.м.	687	836	22
AVEX - OfficeRent	Индикатор стоимости аренды офисов	долл.США/кв.м. в месяц	9,4	8,6	-8,0

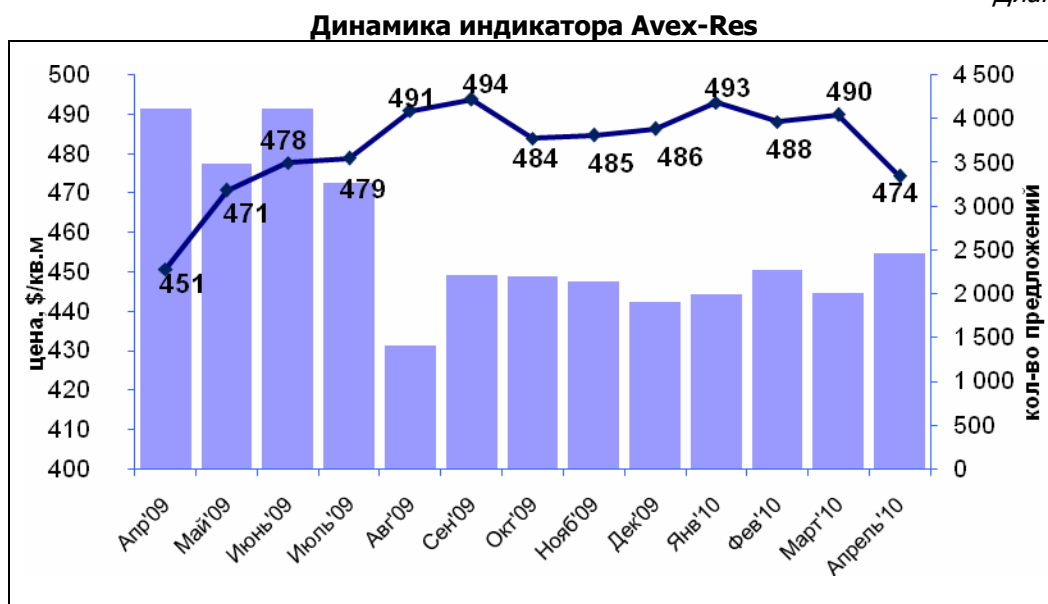


РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

Аналитиками АЦ «Avesta Research» проанализировано в апреле 3087 предложения на вторичном рынке жилья.

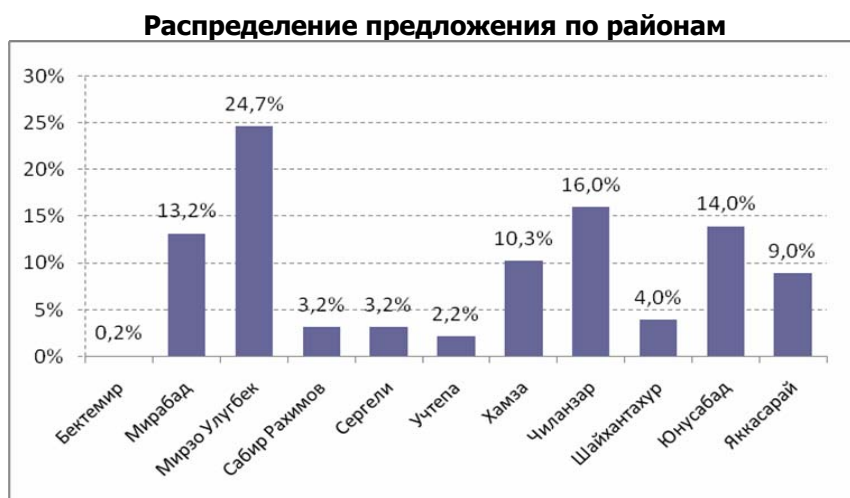
Данное предложение было откорректировано пропорционально полученным данным, и получен сопоставимый уровень предложения, равный 2469. (Данные в одном из основных источников обновляются каждый четверг. В апреле месяце выборка производилась пять раз и была откорректирована по усреднённом месячному интервалу в 4 недели) Предложение увеличилось на 22% по сравнению с мартом месяцем. В то же время, по данным анализа специалистов, индикатор Avex-Res, уменьшился на 16 пунктов, или на 3,2 % и составил в апреле месяце 474 долл.США.

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(14,0%) Чиланзарский, (16,0%) и Мирабадский районы– 13,2%.

Диаграмма №2



СЦП в апрель уменьшилась по сравнению с прошлым месяцем на 19 долл.США и составила **571 \$/ м²**.

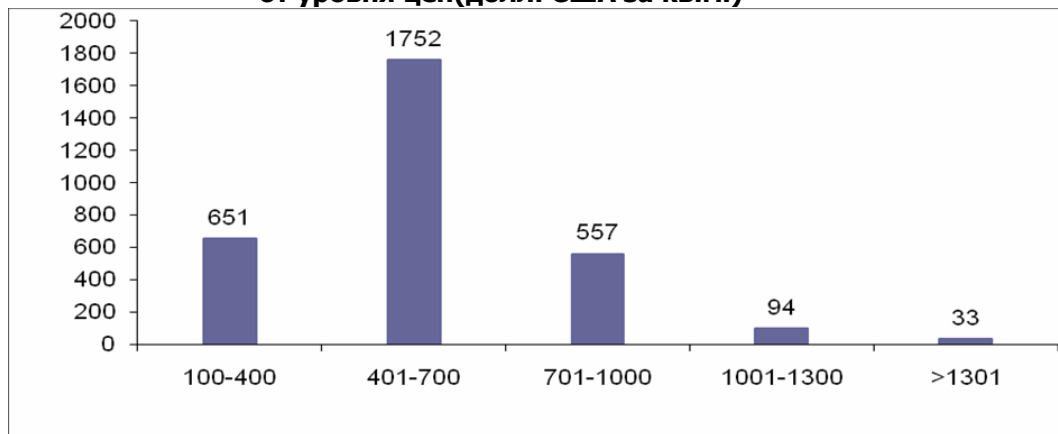


Распределение общего предложения по уровню немного сдвинулось в сторону более низких цен. Так в марте месяце 74 % предложений поступало по ценам меньше 700 долларов США за кв.м, а в апреле месяце в том же диапазоне поступило 78%.

Большая часть общего объёма предложения приходится на предложения с ценами от 400 до 700 долл. США за кв. м. – 57%

Диаграмма №3

Распределения поступивших предложений в зависимости от уровня цен(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.

Цены выше средних по городу приходятся на Мирабадский(724), Яккасарайский(663), Шайхантахурский(635) и Мирзо улугбекский(594) районы. Наиболее низкие цены на недвижимость в Бектемирском(314), Сергелийском(377) и Учтепинском(444) районах.

Наиболее заметно средняя цена предложения в апреле месяце (здесь и далее СЦП) изменилась в Бектемирском районе, уменьшившись на 19%. Однако, данное изменение не может быть достаточно надёжным в силу ограниченного предложения по Бектемирскому району. СЦП увеличилась лишь по Шайхантахурскому(+3%) и Сабир Рахимовскому(+1%) , по остальным районам было отмечено снижение цен. Наибольшее снижение цен пришлось на Мирабадский (-9%) и Хамзинский(-5%) районы.

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	5	314	264	375
Мирабад	408	724	247	2000
Мирзо Улугбек	762	594	200	2000
Сабир Рахимов	99	463	225	1250
Сергели	100	377	205	600
Учтепа	68	444	294	625
Хамза	317	478	233	1250
Чиланзар	495	512	250	1176
Шайхантахур	124	635	277	1250
Юнусабад	432	541	291	1500
Яккасарай	277	663	300	1250
Ташкент	3087	571	200	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 апреле 2010г.
(кв.м.)**

Район	Количество предложений	Средняя площадь, кв.м.	Минимальная площадь, кв.м.	Максимальная площадь, кв.м.
Бектемир	5	57	24	80
Мирабад	408	83	20	290
Мирзо Улугбек	762	65	18	170
Сабир Рахимов	99	68	19	200
Сергели	100	67	18	123
Учтепа	68	60	30	110
Хамза	317	63	26	300
Чиланзар	495	59	15	240
Шайхантахур	124	76	25	153
Юнусабад	432	69	15	150
Яккасарай	277	69	16	220
Ташкент	3087	68	15	300

В апреле месяце в городе Ташкенте выставлялось на продажу более 140 000 кв.м. жилой недвижимости

Таблица №3

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

Район	Предлагаемая площадь	
	в кв.м	доля по городу
Бектемир	283	0,1%
Мирабад	33 879	16,2%
Мирзо Улугбек	49 830	23,8%
Сабир Рахимов	6 703	3,2%
Сергели	6 738	3,2%
Учтепа	4 097	2,0%
Хамза	19 823	9,5%
Чиланзар	29 266	14,0%
Шайхантахур	9 398	4,5%
Юнусабад	29 965	14,3%
Яккасарай	19 094	9,1%
Общий итог	209 076	100,00%

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



В апреле месяце СЦП уменьшилась по каждой из территориальных зон. Наибольшее снижение пришлось на квартиры в зоне удалённости В(-2,4%)

Таблица №4

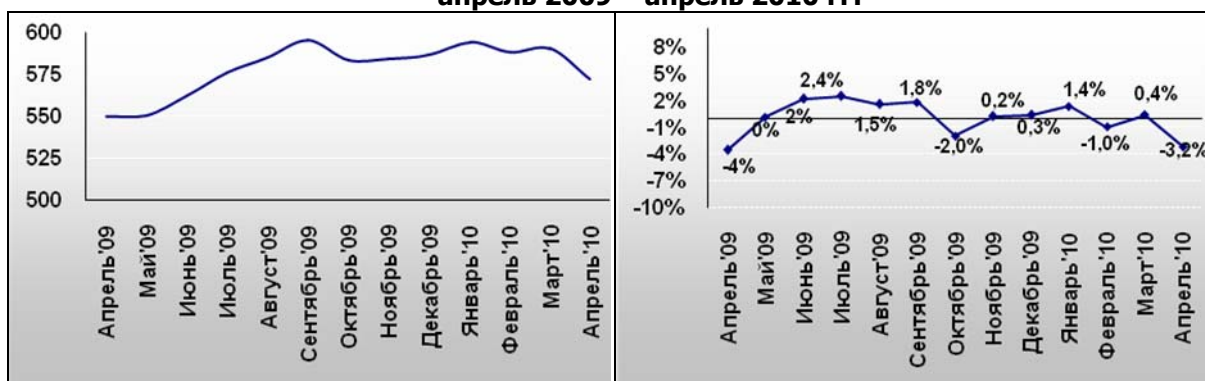
Средняя цена предложения (СЦП) по территориальным зонам г. Ташкента

Категория	СЦП за март долл.США/кв.м.	СЦП за апрель долл.США/кв.м.	Изменение, %
A	846	828	-2,1%
B	629	614	-2,4%
C	438	434	-0,9%

Наиболее сильно упали цены на квартиры расположенные в центральных частях Шайхантахурского района. В то же самое время наибольший рост пришёлся на удалённые части того же района.

Диаграмма №4-5

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



Цены на жилую недвижимость в городе Ташкенте последние несколько месяцев не показывали стойкого тренда в сторону повышения или понижения. Несмотря на небольшое понижение уровня цен в апреле, о смене тренда пока говорить рано

Выбор жилой недвижимости в зависимости от материала

Цены предложения на панельное жильё в апреле составили 592 \$/м², а на кирпичное – 664\$/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	1422	664	214	2000
Панель	1665	492	200	1200

СЦП на панельное жильё опустилась на 1,5%, а на кирпичное жильё на 3,1%.



Таблица №7

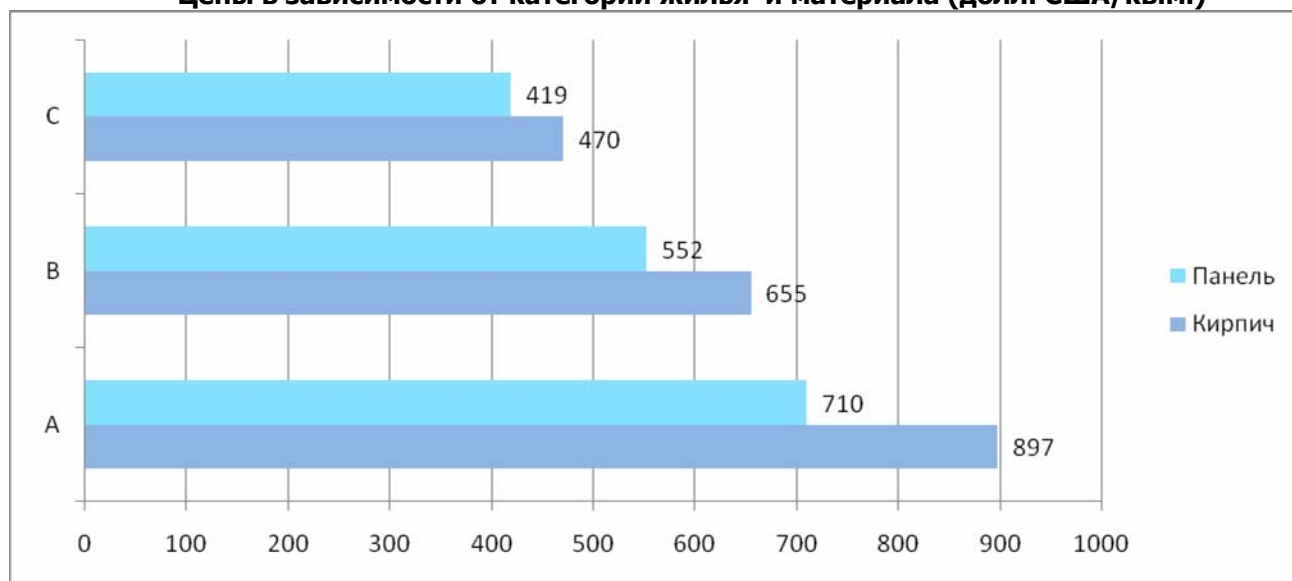
Изменение средних цен жилья в зависимости от материала (долл. США/кв.м.)

Материал	Март	Апрель	Изменение
Кирпич	685	664	-3,1%
Панель	500	492	-1,5%

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 При рассмотрении СЦП в зависимости от удалённости, становится заметно, что наибольшее падение на цены в кирпичных домах приходится на категорию удалённости В (-2,5%), в то время как по остальным категориям произошёл небольшой рост

Таблица №8

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

Категория	Март	Апрель	Изменение
A	893	897	0,4%
B	672	655	-2,5%
C	462	470	1,8%

Цены на квартиры в панельных домах уменьшились по всем категориям

Таблица №9

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

Категория	Март	Апрель	Изменение
A	732	711	-3,0%
B	559	552	-1,3%
C	429	420	-2,2%

Как показано в нижеследующей диаграмме и таблице, наиболее дорогие предложения в апреле 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.)

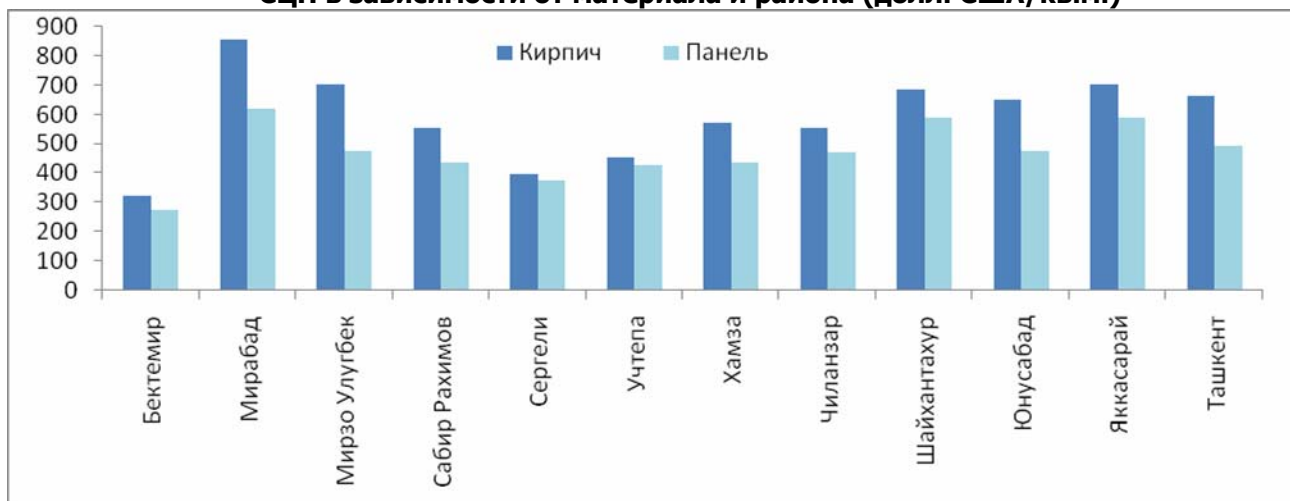


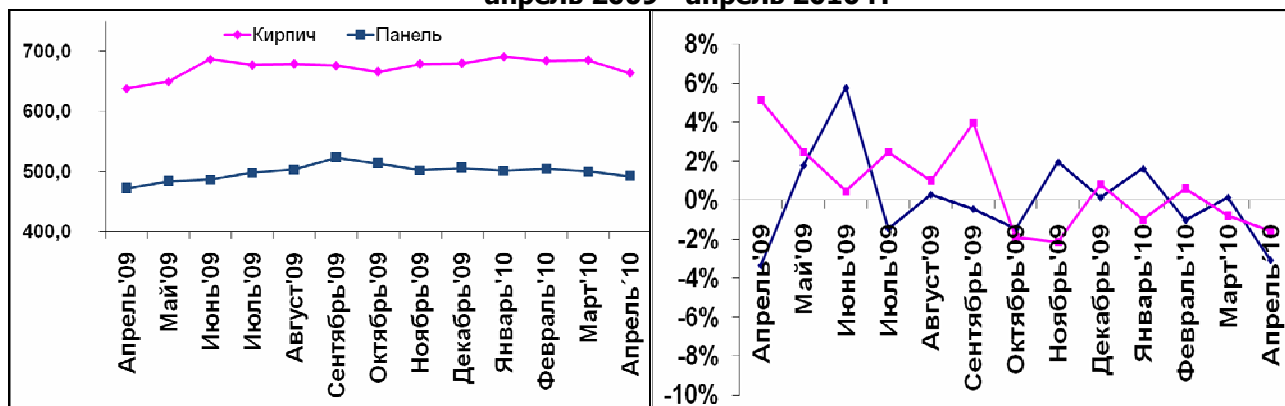
Таблица №10

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

Район	Кирпич	Панель
Бектемир	324	276
Мирабад	853	621
Мирзо Улугбек	703	476
Сабир Рахимов	554	437
Сергели	396	373
Учтепа	453	428
Хамза	569	435
Чиланзар	553	471
Шайхантахур	684	588
Юнусабад	648	475
Яккасарай	701	587
Ташкент	664	492

Диаграмма №8-9

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



Выбор жилой недвижимости в зависимости от количества комнат

Из общего количества предложений, принятых для анализа в апреле месяце, больше всего предложений также как и в прошлых наших



обзорах поступало по двух и трёх комнатным квартирам – по 33% от общего количества предложений. Средняя цена за кв.м. в двухкомнатных квартирах составила в апреле 524 долл. США, а в трехкомнатных квартирах – 618 долл.США. Более всего опустились цены на четырёх и пятикомнатные квартиры, на 7% и 6 % соответственно.

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	560	534	233	1700
2	1019	524	205	1417
3	1009	618	200	2000
4	416	618	238	1923
5	78	593	225	1552
6	5	783	321	1100

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	746	570	440
2	744	568	433
3	887	658	432
4	888	666	429
5	842	593	457
6	1094	955	386

СЦП в зависимости от количества комнат понизилась по всем типам.

Таблица №13

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

Количество комнат	Февраль	Март	Изменение, %
1	558	534	-4,3%
2	531	524	-1,3%
3	629	618	-1,8%
4	664	618	-6,9%
5	633	593	-6,3%
6	817	783	-4,2%



АРЕНДА КВАРТИР

Наиболее дорогими для аренды районами города в апреле стали Мирабадский, Мирзо Улугбекский и Яккасарайский районы. В апреле средняя стоимость аренды по городу увеличилась на 7% и составила 5,0 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	65	5,8	1	19
Мирзо Улугбек	72	5,5	2	15
Сабир Рахимов	9	2,7	2	4
Сергели	4	2,3	2	3
Учтепа	2	3,5	3	4
Хамза	20	3,5	2	8
Чиланзар	26	3,6	2	6
Шайхантахур	13	4,0	3	6
Юнусабад	28	4,9	3	11
Яккасарай	39	5,9	1	14
Ташкент	278	5,0	1	19

Средняя площадь квартир, предлагаемых в аренду– 64 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	65	80	30	250
Мирзо Улугбек	72	58	30	110
Сабир Рахимов	9	49	36	71
Сергели	4	64	30	100
Учтепа	2	42	34	50
Хамза	20	58	36	74
Чиланзар	26	56	26	100
Шайхантахур	13	68	60	80
Юнусабад	28	67	35	120
Яккасарай	39	63	18	160
Ташкент	278	64	18	250



Таблица №16

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

Район	Март	Апрель	Изменение
Мирабад	5,2	5,8	12%
Мирзо Улугбек	4,8	5,5	14%
Сабир Рахимов	2,9	2,7	-7%
Сергели	3,4	2,3	-34%
Учтепа	3,6	3,5	-3%
Хамза	4,1	3,5	-14%
Чиланзар	4,1	3,6	-11%
Шайхантахур	4,9	4,0	-18%
Юнусабад	6,1	4,9	-19%
Яккасарай	5,2	5,9	13%
Ташкент	4,7	5,0	7%

Цены на аренду упали в зависимости от удалённости от центра на жильё в категории С (- 14,3 %) В категории А и в категории С цены повысились на 15,0% и 3,9% соответственно.

Таблица №17

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

Категория	Март	Апрель	Изменение
A	6,2	7,1	15,0%
B	4,6	4,7	3,9%
C	3,5	3,0	-14,3%

**Аренда жилой недвижимости
в зависимости от количества
комнат**

Наиболее дорогие предложения по аренде квартир по городу были традиционно представлены четырёх комнатными квартирами. Наибольшее количество предложений по аренде жилой недвижимости поступило по двух и трёх комнатным квартирам. Существенно повысились цены на аренду четырёх комнатных квартир +30%. Стоит отметить, что в марте месяце стоимость аренды трёхкомнатных(+11%) и однокомнатных(+9%) квартиры также увеличилась. Стоимость аренды двухкомнатных квартир практически не изменилась.

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	59	4,7	1	14
2	115	4,7	2	19
3	77	5,1	2	14
4	23	6,9	2	15
5	4	5,8	1	12



Аренда недвижимости в зависимости от материала

СЦП аренды квартир по городу в кирпичных домах составила – 5,9 долл. США/кв.м., в панельных домах – 4,2 долл. США/кв.м.

Таблица №19

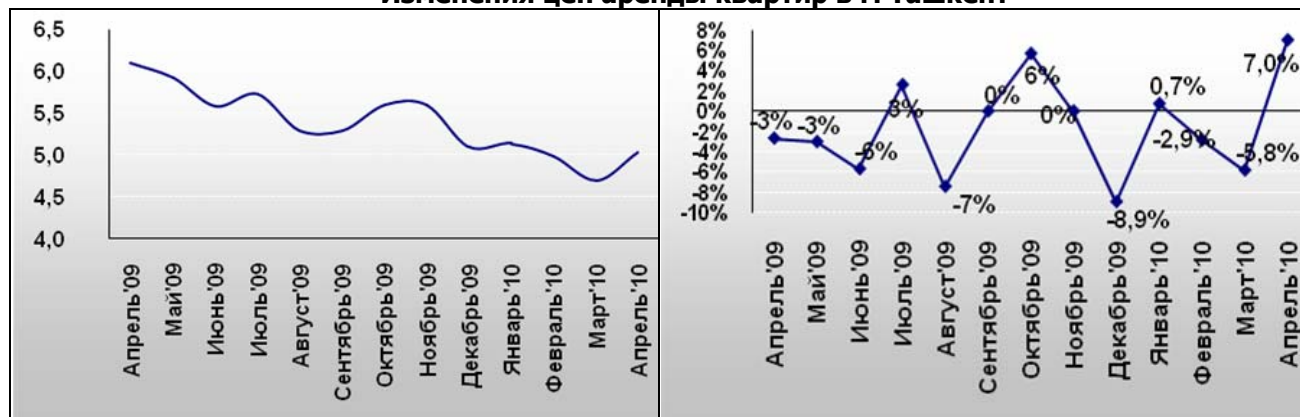
Цены предложений аренды квартир в зависимости от материала (долл. США/кв.м.)

Количество комнат	Кирпич	Панель
1	5,5	4,1
2	5,5	3,9
3	5,8	4,4
4	8,1	5,8
5	10,0	1,5
Ташкент	5,9	4,2

В апреле ставки аренды на квартиры в кирпичных домах увеличились на 9% в сравнении с предыдущим месяцем, а ставки на аренду квартир в панельных домах на 8%.

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».