



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТАШКЕНТ: ИЮНЬ, 2011 ГОДА

- В июне индекс стоимости жилой недвижимости Avex-Res, отображающий цену, приближенную к фактической цене сделки увеличился на 4,0 % и составил 413 \$/ м², средняя цена предложения одного квадратного метра жилой недвижимости составила 497 \$/ м².
- Увеличение средних цен было отмечено как на квартиры из кирпича, так и на квартиры в панельных домах. В зависимости от категории увеличение цен пришлось на квартиры радиусе от 5 км центра города
- СЦП в зависимости от количества комнат увеличилась по всем категориям, наибольшее увеличение цен было зафиксировано на четырех комнатные квартиры
- В июне средняя стоимость аренды квартиры по городу уменьшилась на 3,1% и составила 4,5 долл.США/кв.м. в месяц.
- В июне месяце метр офисной площади в городе Ташкенте в среднем предлагался по цене 480 долл.США за кв.м., что на 24,6% ниже цены зафиксированной в мае.

Сводные индикаторы рынка недвижимости - AVEX

Индикаторы рынка недвижимости AVEX за июнь 2011.

Наименование индикатора	Тип	Единица измерения	Значение индикатора, май	Значение индикатора, июнь	Изменение, (%)
AVEX – Res	Индикатор стоимости жилой недвижимости	долл.США/кв.м.	397	413	+4,0
AVEX - ResRent	Индикатора стоимости аренды жилья	долл.США/кв.м. в месяц	4,7	4,5	-3,1
AVEX – Office	Индикатор стоимости офисов	долл.США/кв.м.	637	480	-24,6
AVEX - OfficeRent	Индикатор стоимости аренды офисов	долл.США/кв.м. в месяц	8,0	8,6	7,5



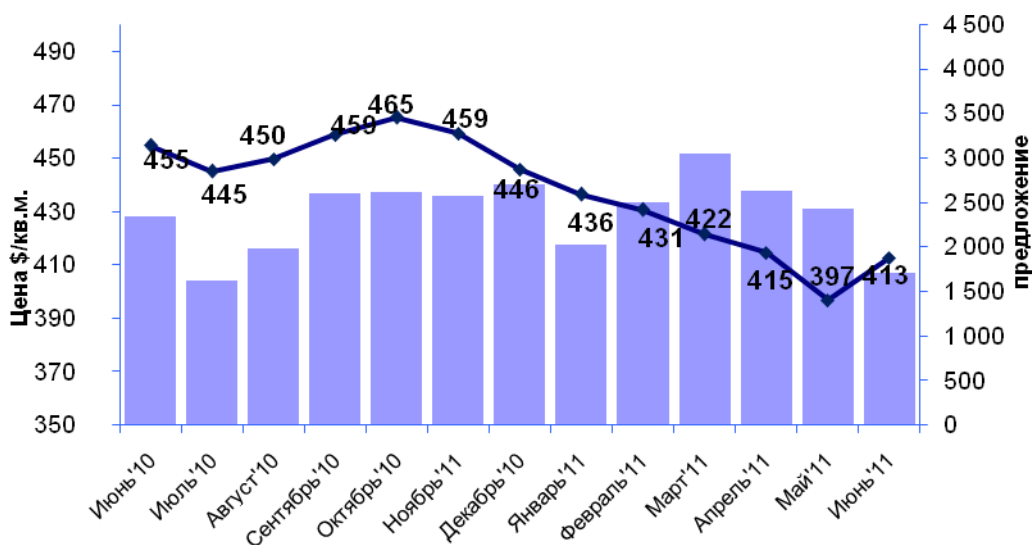
РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

Аналитиками АЦ «Avesta Research» проанализировано в июне 1712 предложений на вторичном рынке жилья. Данный показатель уменьшился в сравнении с предыдущим месяцем.

По данным анализа специалистов, индикатор Avex-Res, отображающий среднюю цену предложения, скорректированную на усреднённую скидку от изначальной цены предложения, составил в сентябре 413 долл.США, что выше показателя прошлого месяца на 4,0%.

Диаграмма №1

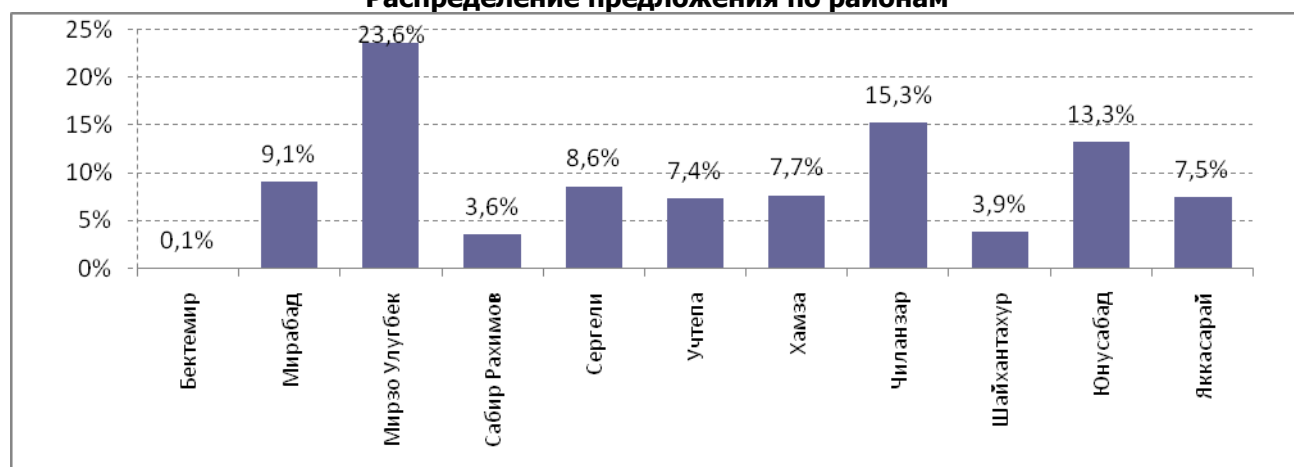
Динамика индикатора Avex-Res



Лидирующим районом по количеству полученных предложений традиционно остаётся Мирзо Улугбекский – 23,6% от общего числа предложений. Что касается распределения предложения по остальным районам, то наибольшее их количество пришлось на Чиланзарский районы (15,3%), и Юнусабадский районы(13,3%).

Диаграмма №2

Распределение предложения по районам



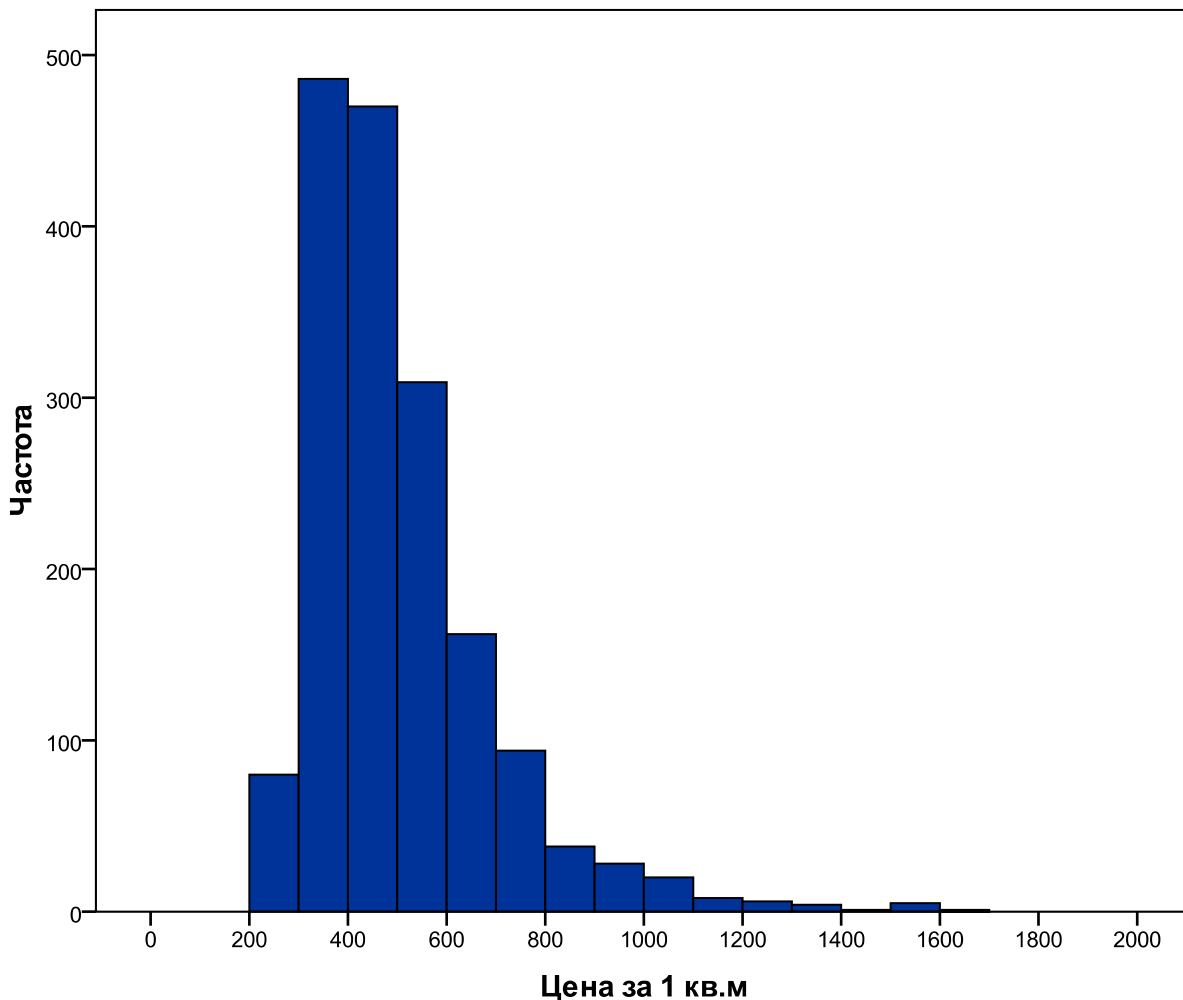
Средняя цена предложения (СЦП) жилой недвижимости, в июне увеличилась по сравнению с прошлым месяцем на 16 долл.США и составила **497 \$/ м²**.



Ценовой диапазон от 300 до 600 долл.США/кв.м. является доминирующим при формировании как средней удельной цены, так и индикатора Avex-Res по городу Ташкент.

Диаграмма №3

Ценовое распределение предложений на вторичном рынке г.Ташкент



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

Наиболее высокие цены по городу приходятся на Мирабадский(614), и Яккасарайский(655) районы. Наиболее низкие цены на недвижимость в Сергелийском(350) и Бектемирском(278) 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	2	278	232	323
Мирабад	156	614	238	1592
Мирзо Улугбек	404	528	240	1500
Сабир Рахимов	61	464	275	1114
Сергели	148	350	220	625
Учтепа	126	402	253	730
Хамза	132	402	223	1133
Чиланзар	262	476	274	913
Шайхантахур	66	581	258	1214
Юнусабад	227	486	258	1083
Яккасарай	128	655	255	1632
Ташкент	1712	497	220	1632

СЦП уменьшилась в некоторых частях города Ташкента, и увеличилась в других. Наиболее заметно изменилась СЦП в июне месяце в Шайхантахурском районе(+6,2%). Наибольшее уменьшение СЦП пришлось на Юнусабадский район(-4,5%).Ниже представлена динамика средней цены предложения за год по районам города Ташкента.

Диаграмма №4

Динамика СЦП по районам Бектемирский, Сабир Рахимовский, Сергелийский, Учтепинский, Хамзинский и Шайхантахурский

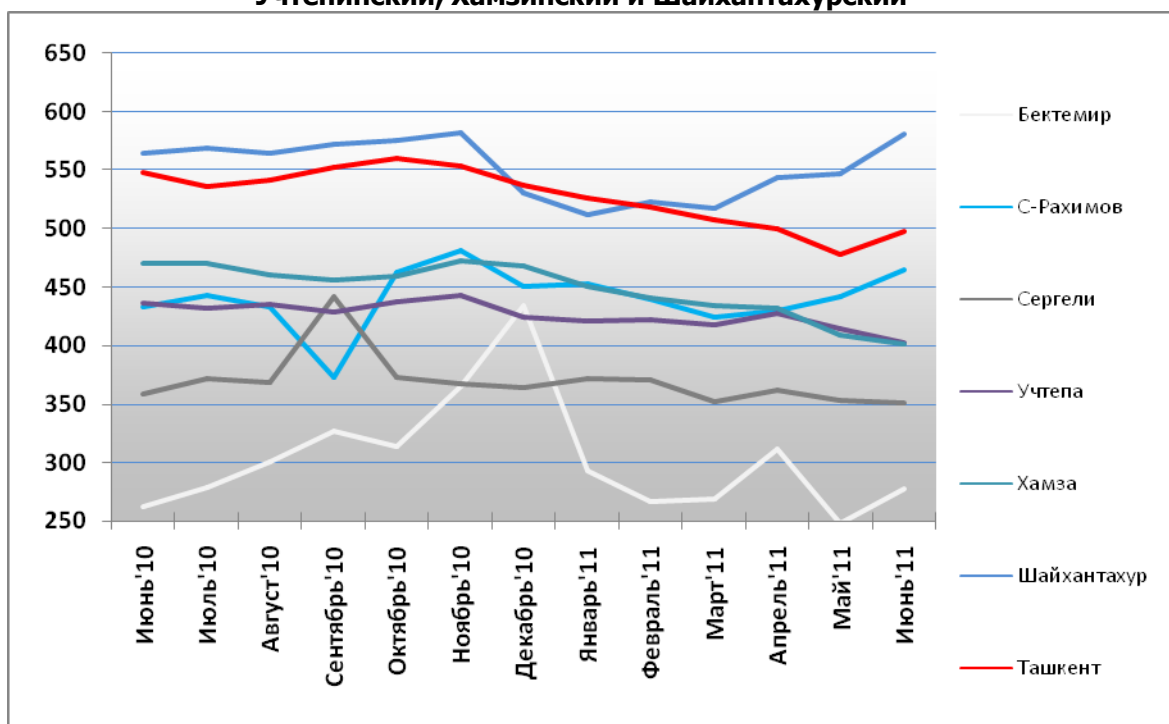
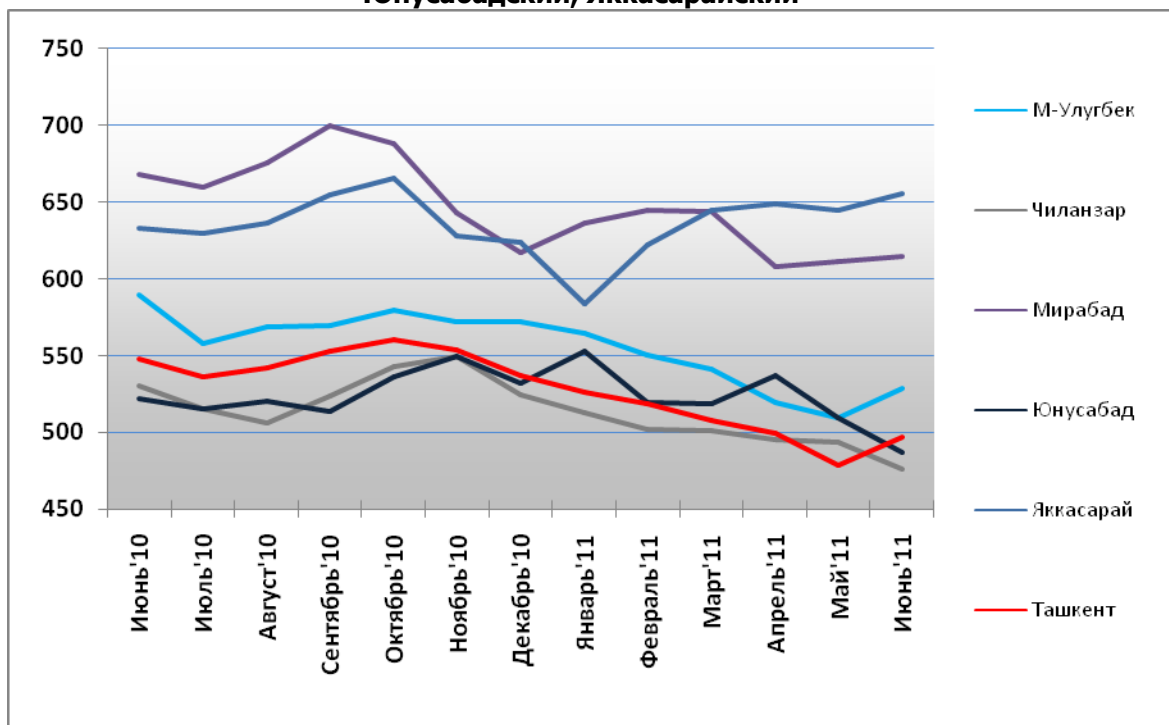


Диаграмма №5



Динамика СЦП по районам Мирзо Улугбекский, Чиланзарский, Мирабадский, Юнусабадский, Яккасарайский



Средняя площадь, предлагаемых на продажу квартир – 65 квадратных метров. Максимальная площадь – 250 кв.м. в Мирабадском районе. Наибольшая средняя площадь по району, приходится на Шайхантахурский, Мирабадский, Яккасарайский и Сергелийский районы. Данные показатели отражают особенности застройки районов и из месяца в месяц меняются не значительно.

Таблица №2

Площадь, предлагаемая на продажу в июне 2011г. (кв.м.)

Район	Количество предложений	Средняя площадь, кв.м.	Минимальная площадь, кв.м.	Максимальная площадь, кв.м.
Бектемир	2	62	58	65
Мирабад	156	76	18	250
Мирзо Улугбек	404	63	17	160
Сабир Рахимов	61	74	29	180
Сергели	148	73	15	140
Учтепа	126	54	23	100
Хамза	132	61	20	176
Чиланзар	262	52	14	130
Шайхантахур	66	79	38	153
Юнусабад	227	68	30	180
Яккасарай	128	75	17	168
Ташкент	1712	65	14	250

Увеличение уровня цен пришлось в основном на районы расположенные в радиусе от 5 км от центра города – категории В(+1,0%) и С(+0,3%).



Таблица №3

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

Категория	СЦП за май долл.США/кв.м.	СЦП за июнь долл.США/кв.м.	Изменение, %
A	721	719	-0,3%
B	529	535	1,0%
C	396	397	0,3%

Наибольшее уменьшение среди районов по которым поступает достаточное для анализа предложение пришлось на зону С Яккасарайского района (-11,1%). Наибольшее увеличение цен было зафиксировано в категории В Сабир Рахимовского района (+11,2%). Изменения по другим районам с большим изменением СЦП не являются надёжным по причине ограниченного предложения. Самый высокий уровень цен на квартиры по городу Ташкенту приходится на расположенные в пределах 5 километров от центра города (зона А) части Шайхантахурского, Яккасарайского районов.

Таблица №4

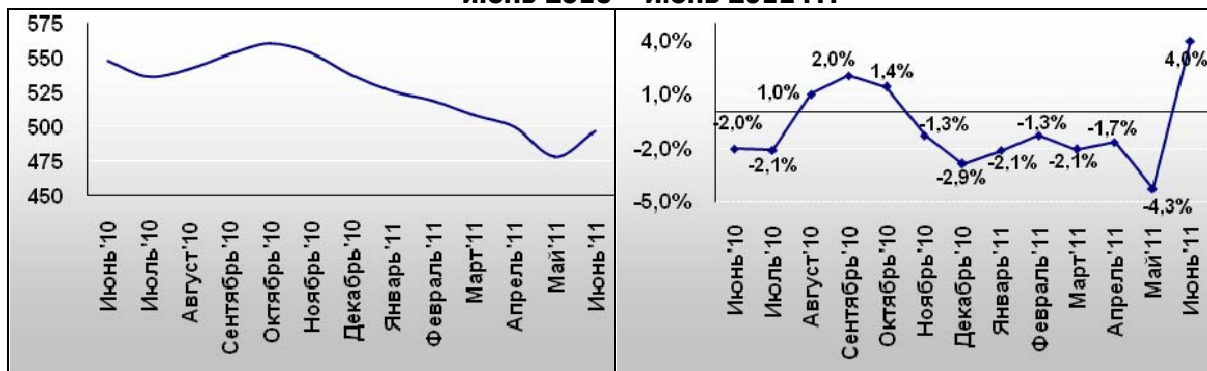
**Изменение СЦП в зависимости от категории жилья и района
(долл. США/кв.м.)**

Район	Категория	Май	Июнь	Изменение %
Бектемир	C	248	278	12,0%
Мирабад	A	710	716	0,7%
Мирабад	B	644	597	-7,2%
Мирабад	C	383	368	-3,7%
Мирзо Улугбек	A	726	716	-1,4%
Мирзо Улугбек	B	543	560	3,0%
Мирзо Улугбек	C	422	405	-3,8%
Сабир Рахимов	B	477	530	11,2%
Сабир Рахимов	C	421	430	2,0%
Сергели	C	353	350	-0,8%
Учтепа	C	414	402	-2,8%
Хамза	A	712	552	-22,4%
Хамза	B	435	446	2,5%
Хамза	C	381	382	0,4%
Чиланзар	B	509	495	-2,7%
Чиланзар	C	417	412	-1,1%
Шайхантахур	A	625	908	45,3%
Шайхантахур	B	553	560	1,3%
Шайхантахур	C	444	389	-12,5%
Юнусабад	A	700	630	-10,0%
Юнусабад	B	569	568	-0,2%
Юнусабад	C	428	420	-1,8%
Яккасарай	A	747	751	0,6%
Яккасарай	B	553	571	3,2%
Яккасарай	C	681	605	-11,1%



Диаграмма №6-7

**Динамика средних цен жилой недвижимости
июнь 2010 – июнь 2011 гг.**



Цены в июне 2011 меньше цен июня 2010 года на 9,2 %. Годовой минимум зафиксирован в мае месяце (478 долл. США за кв.м.). Годовой максимум – в октябре 2010 (565 долл. США за кв.м.).

Выбор жилой недвижимости в зависимости от материала

Цены предложения на панельное жильё в июне составили 437 \$/м², а на кирпичное – 572\$/м².

Таблица №5

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

Материал	Количество предложений	Средняя цена, долл.США/кв.м.	Минимальная цена, долл.США/кв.м.	Максимальная цена, долл.США/кв.м.
Кирпич	763	572	223	1632
Панель	941	437	220	1250

СЦП на кирпичное жильё увеличилась на 3,0%, а на панельное жильё на 2,2 %.

Таблица №6

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

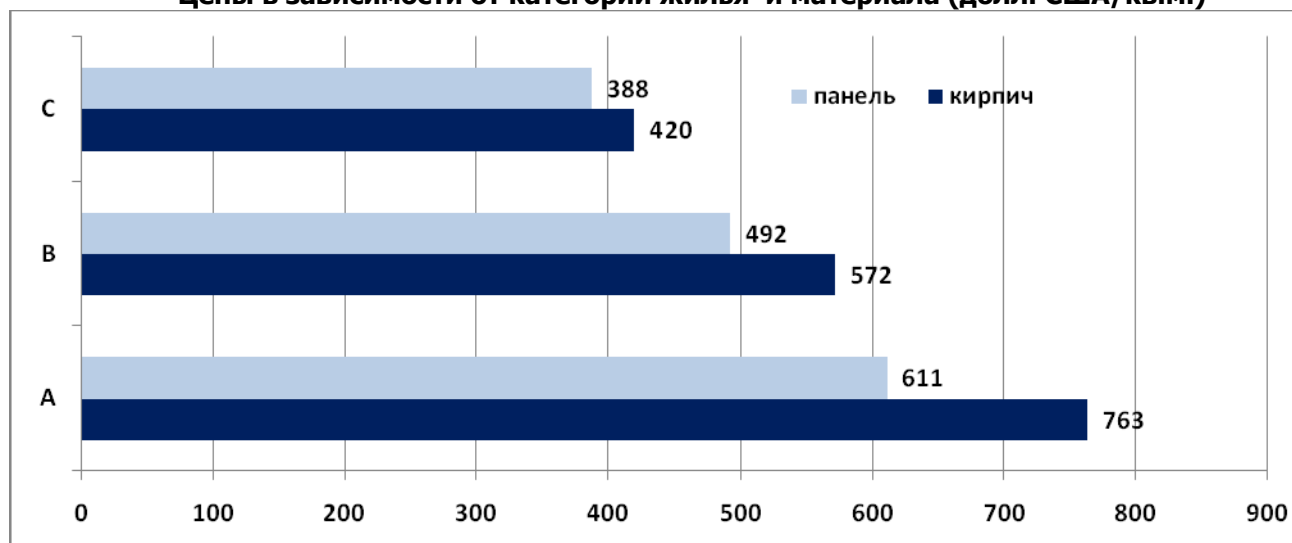
Материал	Май	Июнь	Изменение
Кирпич	555	572	3,0%
Панель	428	437	2,2%

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



Диаграмма №8

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



СЦП кирпичного жилья увеличилась на квартиры расположенные в радиусе 10 км от центра города. СЦП уменьшилась на квартиры расположенные в кирпичных домах в радиусе от 10 км от центра города(-3,4%).

Таблица №7

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

Категория	Май	Июнь	Изменение
A	748	763	2,0%
B	564	572	1,4%
C	434	420	-3,4%

Цены на квартиры в панельных домах увеличились по категориям B и C. Квартиры в панельных домах расположенные в радиусе 5 км от центра города уменьшились в цене в среднем на 8,8%.

Таблица №8

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

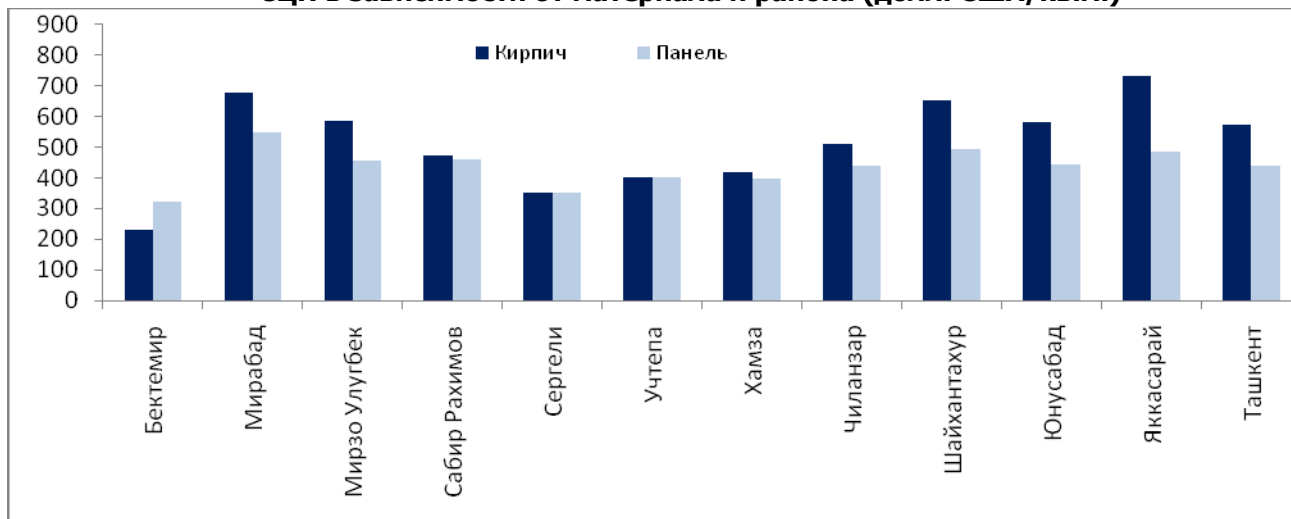
Категория	Май	Июнь	Изменение
A	670	611	-8,8%
B	489	492	0,6%
C	383	388	1,3%

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



Диаграмма №9

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



Ниже представлены цены по районам в зависимости от используемого материала стен

Таблица №9

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

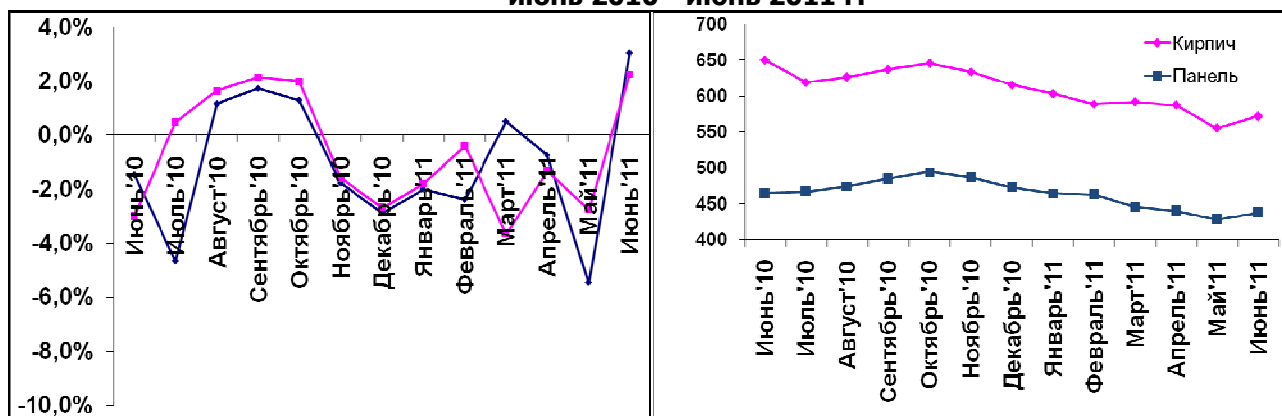
Район	Кирпич	Панель
Бектемир	232	323
Мирабад	678	548
Мирзо Улугбек	588	456
Сабир Рахимов	472	461
Сергели	350	351
Учтепа	402	403
Хамза	419	397
Чиланзар	509	439
Шайхантахур	652	493
Юнусабад	581	444
Яккасарай	730	484
Ташкент	572	437

Текущие цены на квартиры в кирпичных домах ниже цен за июнь прошлого года на 11,9% а цены на квартиры в панельных домах ниже цен июня 2010 года на 5,8%. Минимальные цены на кирпичное жильё за период июнь 2010-июнь 2011 сложились в мае 2011 – 555 долл.США за кв.м., как и на панельное жильё также в мае 2011- 428 долл.США за кв.м. Максимальные цены на панельное жильё были зафиксированы в октябре 2010 494 долл.США за кв.м., а на кирпичное в июне 2010- 649 долл.США за кв.м.



Диаграмма №10-11

**Динамика средних цен квартир в кирпичных и панельных домах
июнь 2010 - июнь 2011 г.**



АРЕНДА КВАРТИР

Наиболее дорогим для аренды районом города в июне стал Яккасарайский (5,5 \$/кв.м. в месяц) районы. В июне средняя стоимость аренды по городу уменьшилась на 3,1% и составила 4,5 долл.США/кв.м. в месяц.

Таблица №13

**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	17	5,1	2	13
Мирзо Улугбек	35	4,6	2	10
Сабир Рахимов	2	2,5	2	3
Учтепа	4	3,8	3	6
Хамза	13	4,5	2	11
Чиланзар	10	3,8	2	5
Шайхантахур	4	4,5	2	10
Юнусабад	15	3,6	2	6
Яккасарай	19	5,5	3	16
Ташкент	119	4,5	2	16

Средняя площадь квартир, предлагаемых в аренду– 64 квадратных метра.



Таблица №14

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

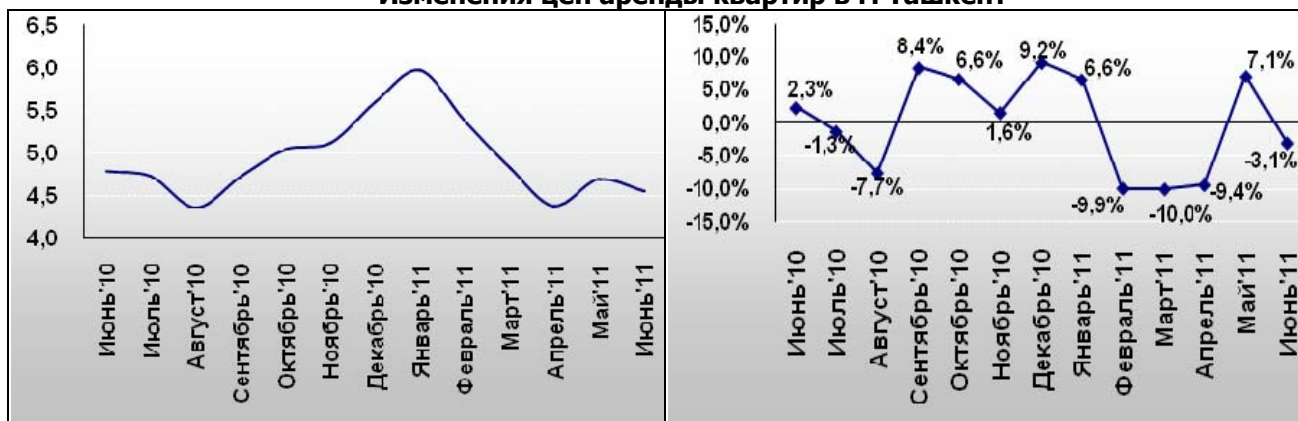
Район	Май	Июнь	Изменение
Мирабад	5,2	5,1	-1%
Мирзо Улугбек	4,8	4,6	-4%
Сабир Рахимов	2,0	2,5	25%
Учтепа	4,0	3,8	-6%
Хамза	3,7	4,5	22%
Чиланзар	4,3	3,8	-12%
Шайхантахур	3,0	4,5	50%
Юнусабад	4,9	3,6	-27%
Яккасарай	4,9	5,5	11%
Ташкент	4,7	4,5	-3%

Цены на аренду жилья уменьшились в зависимости от удалённости от центра по всем категориям, за исключением категории А.

Изменения цен аренды квартир в городе Ташкенте за год представлены на следующей диаграмме

Диаграммы №12-13

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.

© 2003-2011 АЦ «Avesta Research».