



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТАШКЕНТ: ИЮНЬ, 2010 ГОДА

- В июне индекс стоимости жилой недвижимости, AVEX-Res, составил 455 долл.США, что ниже показателя прошлого месяца на 1,9 %.
- Средняя цена предложения одного квадратного метра жилой недвижимости уменьшилась по сравнению с прошлым месяцем на 11 долл.США и составила 548 \$/ м².
- В июне средняя стоимость аренды по городу увеличилась на 2,1% и составила 4,8 долл.США/кв.м. в месяц.
- Средняя цена предложения одного кв.м. офисной площади увеличилась на 9% с мая месяца и составила 665 долл. США.
- Средняя цена предложений аренды офисных помещений по городу в июне составила 8,9 долл. США за квадратный метр.

Сводные индикаторы рынка недвижимости - AVEX

Индикаторы рынка недвижимости AVEX за июнь 2009г.

Наименование индикатора	Тип	Единица измерения	Значение индикатора, май	Значение индикатора, июнь	Изменение, (%)
AVEX - Res	Индикатор стоимости жилой недвижимости	долл.США/кв.м.	464	455	-1%
AVEX - ResRent	Индикатора стоимости аренды жилья	долл.США/кв.м. в месяц	4,7	4,8	+2,1%
AVEX - Office	Индикатор стоимости офисов	долл.США/кв.м.	612	665	+8,6%
AVEX - OfficeRent	Индикатор стоимости аренды офисов	долл.США/кв.м. в месяц	8,93	8,87	-0,7%



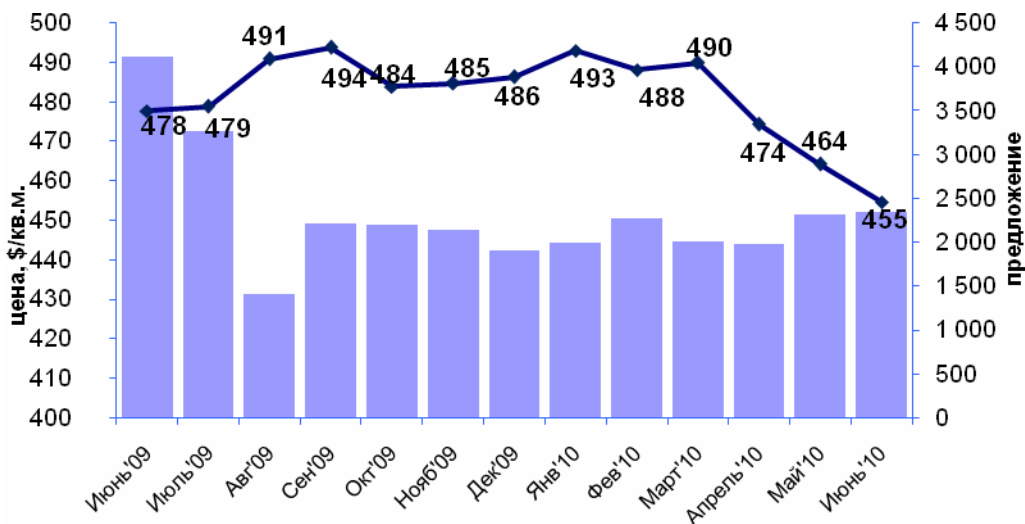
РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

Аналитиками АЦ «Avesta Research» проанализировано в июне 2342 предложения на вторичном рынке жилья. Предложение в июне месяце незначительно увеличилось (+ 1%).

В текущем месяце индикатор Avex-Res, уменьшился на 9 пунктов, или на 1,9 % и составил в июне месяце 455 долл.США, продолжив падение начавшееся в апреле месяце. Показатель индикатора Avex-Res практически достиг в июне месяце минимума 2009 года.

Диаграмма №1

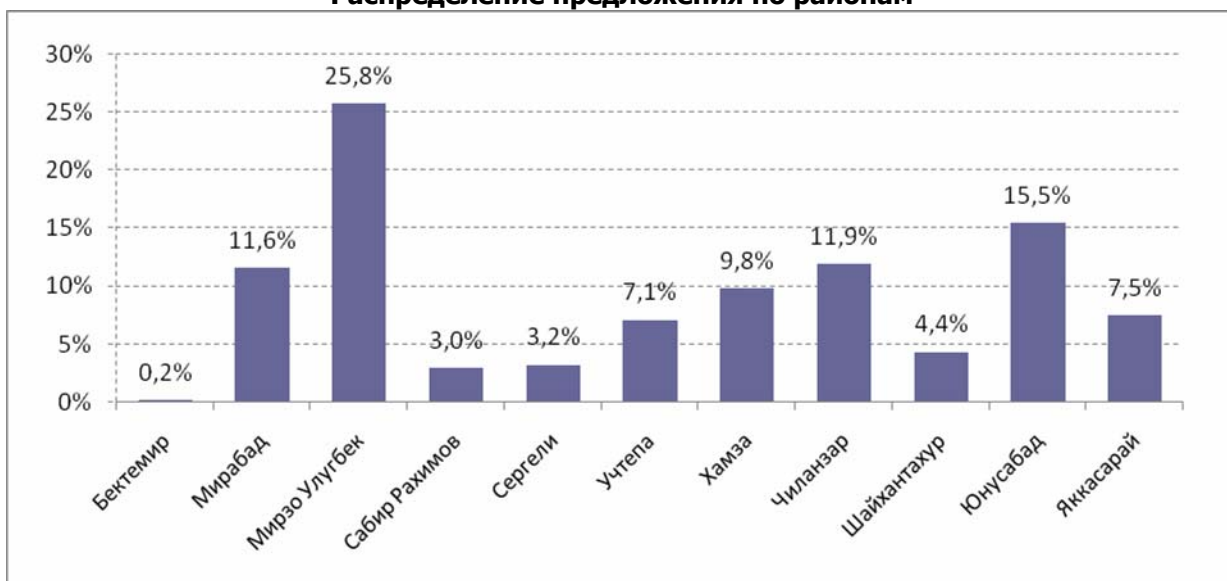
Динамика индикатора Avex-Res



Около четверти предложений традиционно приходится на Мирзо Улугбекский район. Что касается распределения предложения по остальным районам, то наибольшее их количество пришлось на Юнусабадский(15,5%) Чиланзарский, (11,9%) и Мирабадский районы– 11,6%.

Диаграмма №2

Распределение предложения по районам



Средняя цена предложения (СЦП) жилой недвижимости, в июне уменьшилась по сравнению с прошлым месяцем на 11 долл.США и составила **548 \$/ м²**.



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

Цены выше средних по городу приходятся на Мирабадский(668), Яккасарайский(633), Шайхантахурский(564) и Мирзо улугбекский(590) районы. Наиболее низкие цены на недвижимость в Бектемирском(263), Сергелийском(358) и Учтепинском(437) 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	5	263	235	284
Мирабад	271	668	213	1929
Мирзо Улугбек	604	590	255	1700
Сабир Рахимов	70	434	255	1000
Сергели	76	358	224	600
Учтепа	167	437	253	753
Хамза	230	471	250	1500
Чиланзар	279	530	250	1000
Шайхантахур	102	564	259	1091
Юнусабад	362	522	271	1111
Яккасарай	176	633	290	1250
Ташкент	2342	548	213	1929

Наиболее заметно СЦП в июне месяце изменилась в Бектемирском районе, уменьшившись на 42%. Однако, данное изменение не может быть достаточно надёжным в силу ограниченного предложения по Бектемирскому району. Наибольшее снижение цен пришлось на Сабир Рахимовский (-7%), Шайхантахурский(-7%) и Яккасарайски (-5%) районы. Снижение затронуло большинство районов за исключением Мирзо Улугбекского, Учтепинского, Чиланзарского и Юнусабадского районов.

В июне, как и в апреле и в мае СЦП уменьшилась по каждой из территориальных зон. Наибольшее снижение пришлось на квартиры в зоне удалённости А(-2,5%)

Таблица №2

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

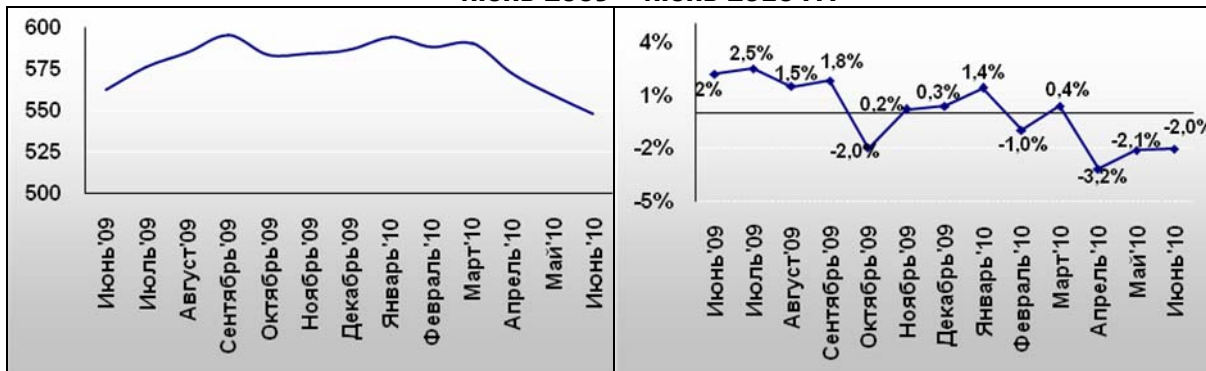
Категория	СЦП за май долл.США/кв.м.	СЦП за июнь долл.США/кв.м.	Изменение, %
А	821	800	-2,5%
В	606	594	-2,0%
С	434	424	-2,4%

Наиболее сильно упали цены на квартиры расположенные в зоне С Яккасарайского(-16%) района. Падение в Бектемирском категория С(-42%) и Шайхантахурском(-25), категория А районах являются статически не сопоставимыми в силу ограниченного предложения по данным частям города.



Диаграмма №3-4

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



Цены предложения жилой недвижимости в июне месяце снова опустились. Положительное изменение цен накопленное с весны 2009 года, было почти полностью утеряно в результате негативного изменения цен в последние три месяца.

Выбор жилой недвижимости в зависимости от материала

Цены предложения на панельное жилье в июне составили 465 \$/м², а на кирпичное – 649\$/м².

Таблица №3

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	1056	649	213	1929
Панель	1286	465	224	1118

СЦП на панельное жилье опустилась на 1,5%, а на кирпичное жильё на 3,0%.

Таблица №4

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

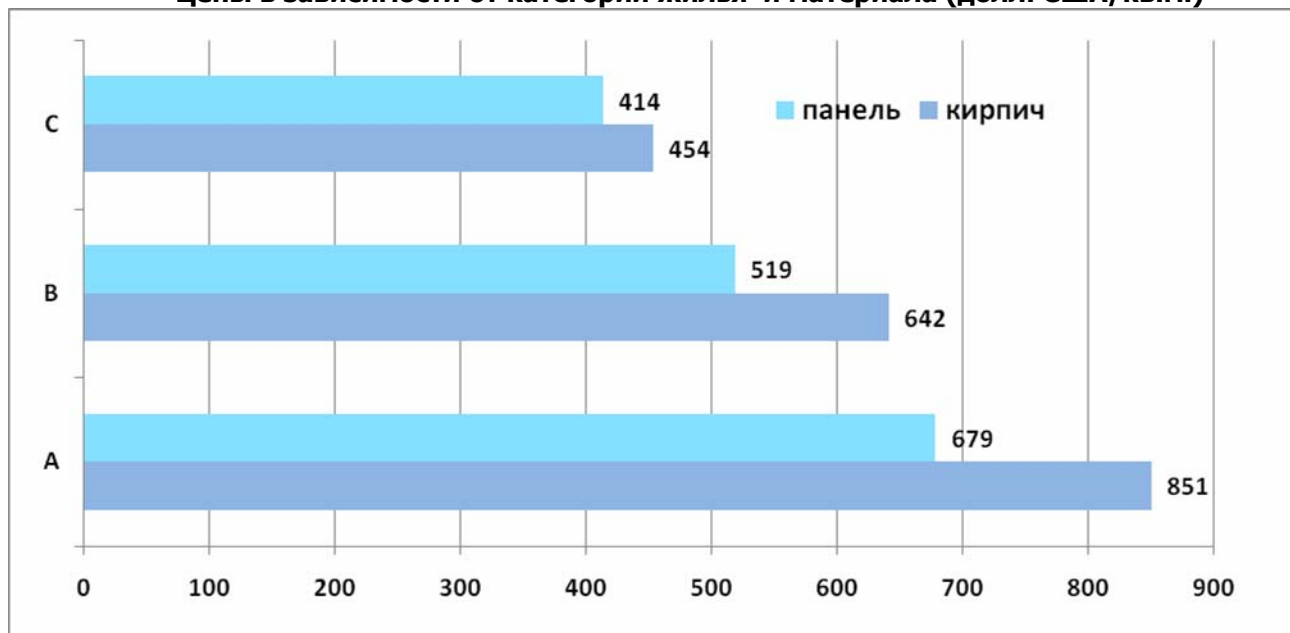
Материал	Май	Июнь	Изменение
Кирпич	659	649	-1,5%
Панель	479	465	-3,0%

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



Диаграмма №5

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



СЦП кирпичного жилья уменьшилась по всем категориям удалённости. Наикюльшее снижение пришлось на квартиры категории А, расположенные в радиусе 5 км от центра города.

Таблица №5

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

Категория	Май	Июнь	Изменение
А	884	851	-3,7%
В	646	642	-0,6%
С	479	454	-5,3%

Цены на квартиры в панельных домах также уменьшились по всем категориям

Таблица №6

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

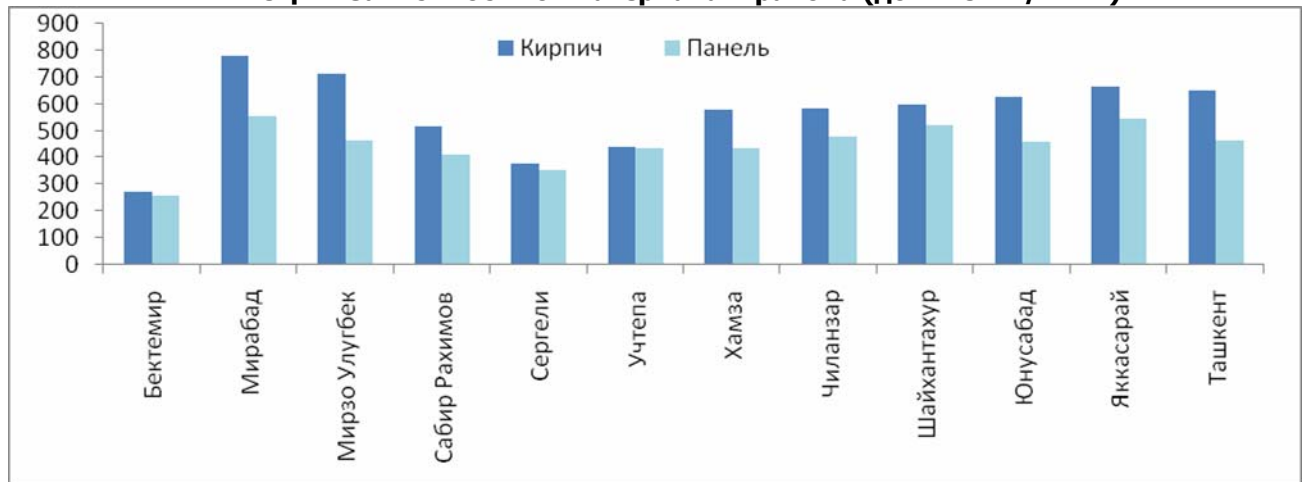
Категория	Май	Июнь	Изменение
А	702	679	-3,3%
В	543	519	-4,4%
С	418	414	-1,0%

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



Диаграмма №6

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





АРЕНДА КВАРТИР

Наиболее дорогими для аренды районами города в июне стали Мирабадский (5,5\$/кв.м. в месяц), Мирзо Улугбекский (5,1\$/кв.м. в месяц) и Яккасарайский (5,6\$/кв.м. в месяц) районы. В июне средняя стоимость аренды по городу увеличилась на 2,1% и составила 4,8 долл.США/кв.м. в месяц.

Таблица №7

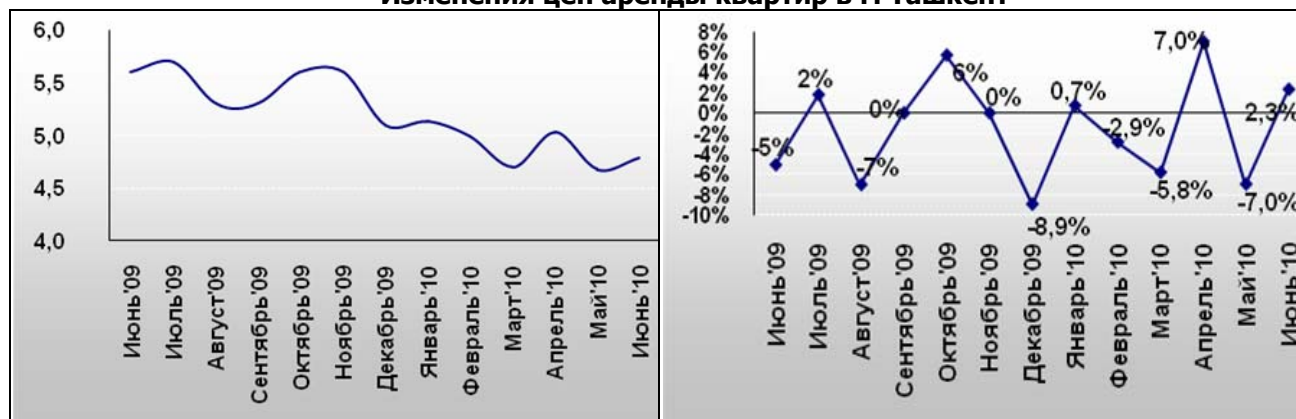
**Основные показатели цены аренды квартир в зависимости от района
(долл. США/кв.м./мес.)**

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	40	5,5	2	11
Мирзо Улугбек	67	5,1	2	15
Сабир Рахимов	4	2,3	2	3
Сергели	2	3,0	3	3
Учтепа	4	3,5	2	5
Хамза	16	3,8	2	6
Чиланзар	13	3,6	2	6
Шайхантахур	13	3,5	2	5
Юнусабад	28	4,6	1	9
Яккасарай	29	5,6	2	18
Ташкент	216	4,8	1	18

Средняя площадь квартир, предлагаемых в аренду – 60 квадратных метров.

Диаграммы №7-8

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».