

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТАШКЕНТ: ноябрь, 2011 ГОДА

- В ноябре индекс стоимости жилой недвижимости Avex-Res, отображающий цену, приближенную к фактической цене сделки уменьшился на 1,4% и составил 466 \$/ м², средняя цена предложения одного квадратного метра жилой недвижимости составила 562 \$/ м².
- В зависимости от удалённости от центра города, наибольшее увеличение цены пришлось на квартиры, расположенные в радиусе от 5 до 10 км от центра города. При этом увеличение средних цен было выше на квартиры расположенные в панельных домах, а в зависимости от количества комнат на квартиры с двумя и тремя комнатами.
- В ноябре средняя стоимость аренды квартиры по городу увеличилась на 16,3% и составила 6,1 долл.США/кв.м. в месяц.
- Средние цены предложения коммерческой недвижимости уменьшились на 0,5%. Метр офисной площади в среднем предлагается к продаже по цене 687 долл.США.
- Средняя цена предложений аренды офисных помещений по городу в ноябре уменьшилась на 5,3% и составила 9,3 долл. США за квадратный метр.
- На частные дома в ноябре установилась средняя цена по Ташкенту, равная 134 181 долл.США за дом

Сводные индикаторы рынка недвижимости - AVEX

Индикаторы рынка недвижимости AVEX за ноябрь 2011.

Наименование индикатора	Тип	Единица измерения	Значение индикатора, октябрь	Значение индикатора, ноябрь	Изменение, (%)
AVEX – Res	Индикатор стоимости жилой недвижимости	долл.США/кв.м.	473	466	-1,4
AVEX - ResRent	Индикатора стоимости аренды жилья	долл.США/кв.м. в месяц	5,2	6,1	16,3
AVEX – Office	Индикатор стоимости офисов	долл.США/кв.м.	690	687	-0,5
AVEX - OfficeRent	Индикатор стоимости аренды офисов	долл.США/кв.м. в месяц	9,8	9,3	-5,3



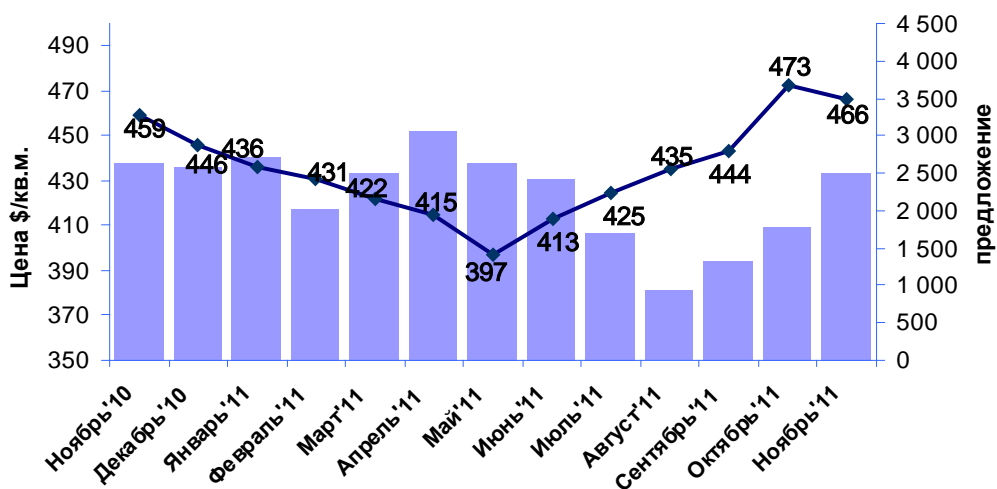
РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

Аналитиками АЦ «Avesta Research» проанализировано в ноябре 3017 предложений на вторичном рынке жилья.

По данным анализа специалистов, индикатор Avex-Res, отображающий среднюю цену предложения, скорректированную на усреднённую скидку от изначальной цены предложения, составил в ноябре 466 долл.США, что ниже показателя прошлого месяца на 1,4%.

Диаграмма №1

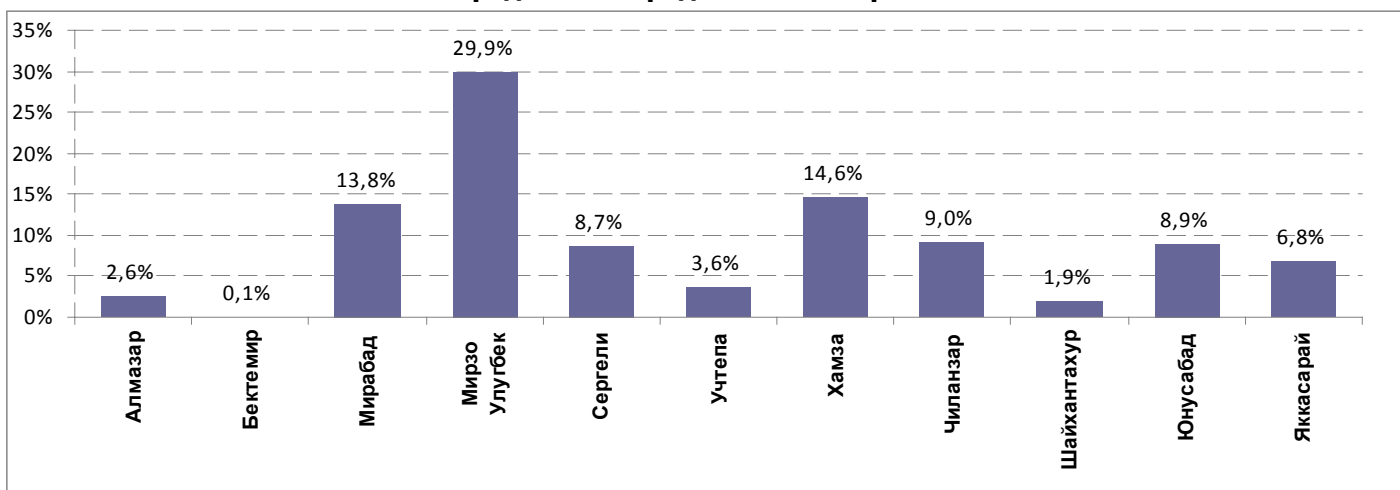
Динамика индикатора Avex-Res



Лидирующим районом по количеству полученных предложений традиционно остаётся Мирзо Улугбекский – 29,9% от общего числа предложений. Что касается распределения предложения по остальным районам, то наибольшее их количество пришлось на Хамзинский (14,6%) и Мирабадский (13,8%) районы.

Диаграмма №2

Распределение предложения по районам



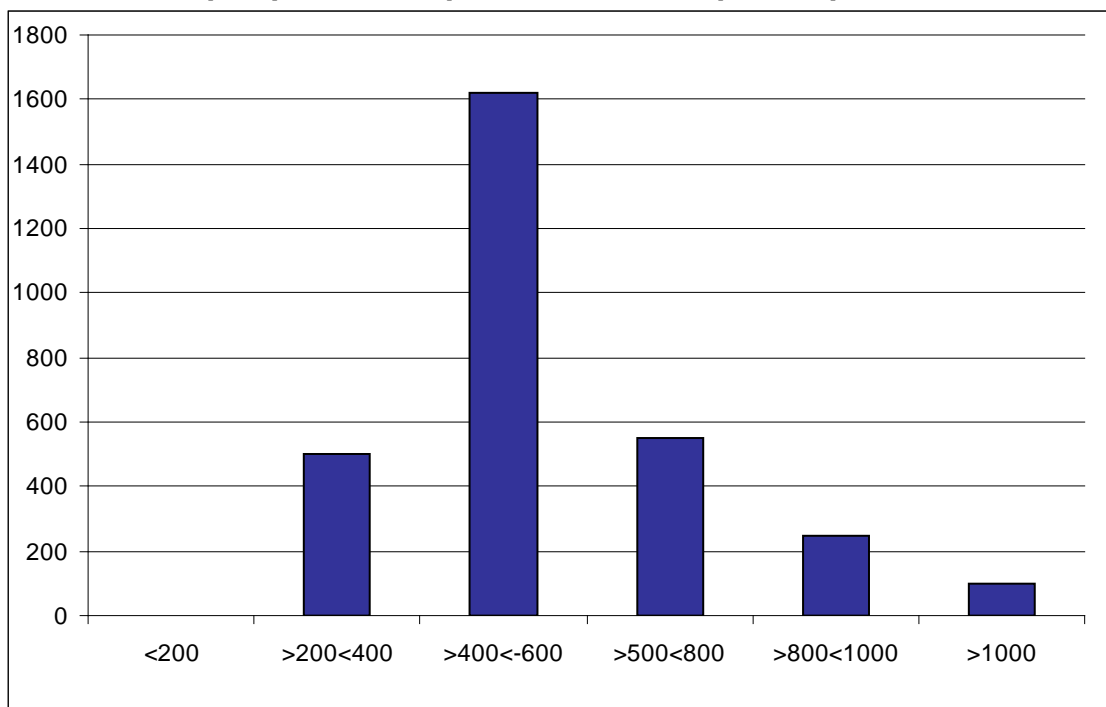
В ноябре средняя цена предложения (СЦП) жилой недвижимости уменьшилась, по сравнению с прошлым месяцем на 8 долл.США и составила **562 \$/ м²**.



Из общего количества проанализированных в ноябре квартир, наибольшее количество пришлось на квартиры с диапазоном цен от 400 до 600 долл.США/кв.м. Этот ценовой диапазон 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, Яккасарайского, Юнусабадского районов.

Цены выше средних по городу приходятся на Мирабадский(701), Яккасарайский(717), Шайхантахурский(584) районы. Наиболее низкие цены на недвижимость в Бектемирском(304) районе

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.
Алмазар	79	497	300	833
Бектемир	3	304	269	344
Мирабад	416	701	285	1733
Мирзо Улугбек	903	574	40	1600
Сергели	263	411	232	925
Учтепа	108	488	300	1000
Хамза	441	481	198	1130
Чиланзар	272	533	233	1033
Шайхантахур	57	584	340	1030
Юнусабад	269	541	304	1115
Яккасарай	206	717	300	1625
Ташкент	3017	562	40	1733

СЦП по большей части районам увеличилась, за исключением Мирзо Улугбекского района, где СЦП уменьшилась незначительно. В Чиланзарском районе цены не изменились. Наиболее заметно СЦП в ноябре месяце увеличилось в Бектемирском районе (+13%).



Ниже представлена динамика средней цены предложения за год по районам города Ташкента.

Диаграмма №4

Динамика СЦП по районам Бектемирский, Алмазарский, Сергелийский, Учтепинский, Хамзинский и Шайхантахурский

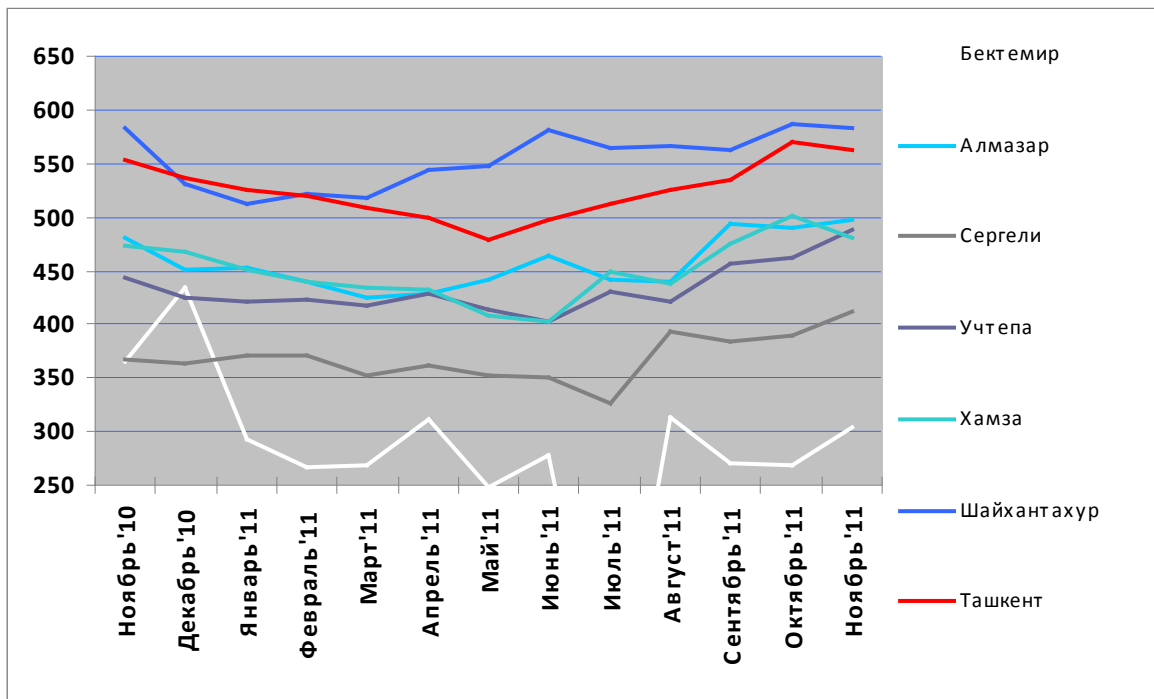
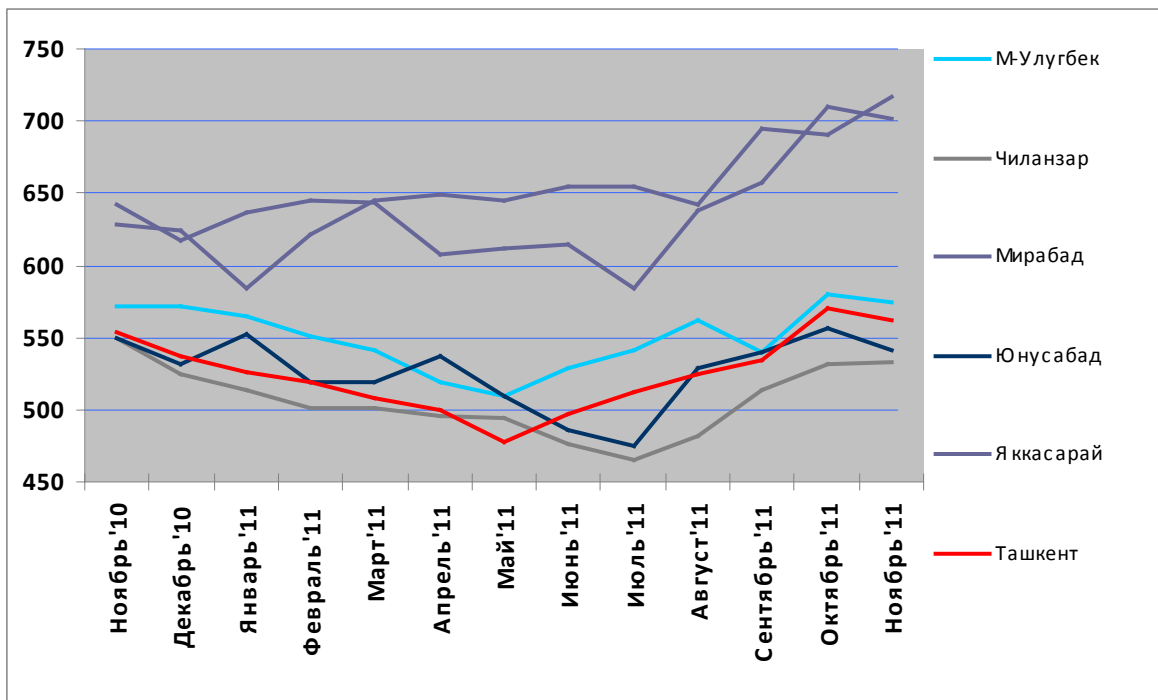


Диаграмма №5

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





Средняя площадь, предлагаемых на продажу квартир – 69 квадратных метров. Максимальная площадь – 600 кв.м. в Мирзо Улугбекском районе. Наибольшая средняя площадь по району, приходится на Мирабадском и Сергелийском районах, остающиеся лидерами по данному показателю. Данные показатели отражают особенности застройки районов и из месяца в месяц меняются не значительно.

Таблица №2

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

Район	Количество предложений	Средняя площадь, кв.м.	Минимальная площадь, кв.м.	Максимальная площадь, кв.м.
Алмазар	79	76	25	155
Бектемир	3	86	58	130
Мирабад	416	80	20	230
Мирзо Улугбек	903	64	15	600
Сергели	263	75	20	175
Учтепа	108	58	26	124
Хамза	441	65	25	240
Чиланзар	272	56	15	224
Шайхантахур	57	81	28	250
Юнусабад	269	73	26	376
Яккасарай	206	76	15	209
Ташкент	3017	69	15	600

Небольшое увеличение уровня цен затронуло все категории вне зависимости от удалённости от центра.

Таблица №3

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

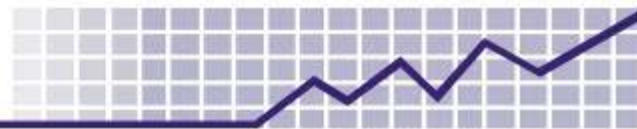
Категория	СЦП за октябрь долл.США/кв.м.	СЦП за ноябрь долл.США/кв.м.	Изменение, %
A	769	790	2,7%
B	590	601	1,9%
C	457	458	0,3%

Наибольшее уменьшение пришлось на зону С Яккасарайского района(-9,4%). Наибольшее увеличение цен было зафиксировано в категории А Мирзо Улугбекского района (+8,4%). Самый высокий уровень цен на квартиры по городу Ташкенту приходится на расположенные в пределах 5 километров от центра города (зона А) части Мирзо Улугбекского, Яккасарайского, и Мирабадского районов

Таблица №4

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

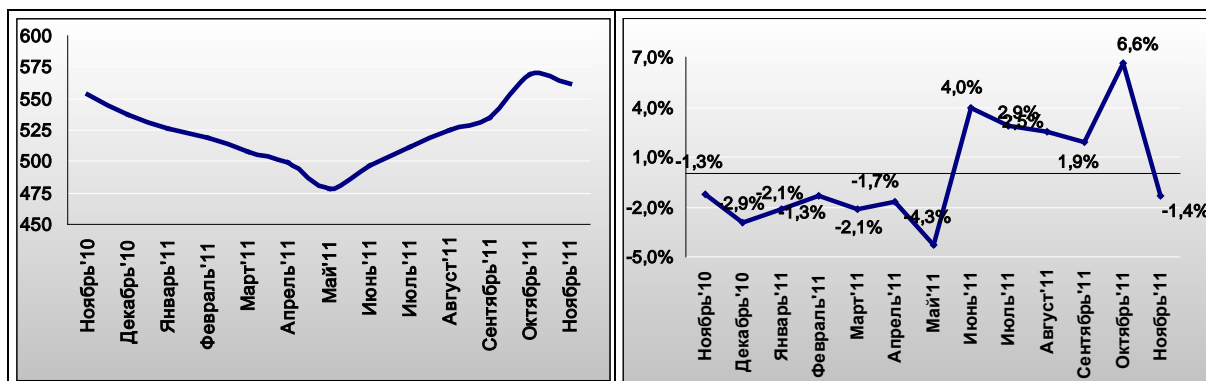
Район	Категория	Октябрь	Ноябрь	Изменение %
Алмазар	B	505	517	2,3%
Алмазар	C	475	480	1,1%
Бектемир	C	269	304	13,2%
Мирабад	A	787	785	-0,3%
Мирабад	B	677	724	7,0%
Мирабад	C	447	473	5,8%
Мирзо Улугбек	A	763	827	8,4%
Мирзо Улугбек	B	587	614	4,6%
Мирзо Улугбек	C	489	474	-3,2%



Сергели	С	390	411	5,4%
Учтепа	С	462	488	5,6%
Хамза	А	762	761	0,0%
Хамза	В	546	549	0,6%
Хамза	С	454	447	-1,6%
Чиланзар	В	567	553	-2,5%
Чиланзар	С	452	476	5,4%
Шайхантахур	А	659	626	-5,0%
Шайхантахур	В	597	583	-2,4%
Юнусабад	А	734	717	-2,4%
Юнусабад	В	625	656	5,0%
Юнусабад	С	462	460	-0,4%
Яккасарай	А	757	778	2,7%
Яккасарай	В	597	626	4,8%
Яккасарай	С	703	637	-9,4%

Диаграмма №6-7

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



Цены в ноябре 2011 больше цен ноября 2010 года на 1,5%. Годовой минимум зафиксирован в мае месяце (478 долл. США за кв.м.). Годовой максимум – в октябре 2011 (570 долл. США за кв.м.).

Выбор жилой недвижимости в зависимости от материала

Цены предложения на панельное жилье в ноябре составили 497 \$/м², а на кирпичное – 649\$/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	1277	649	233	1733
Панель	1711	497	40	1468

СЦП на кирпичное жилье увеличились на 0,7%, а на панельное уменьшилось на 3,6%.



Таблица №6

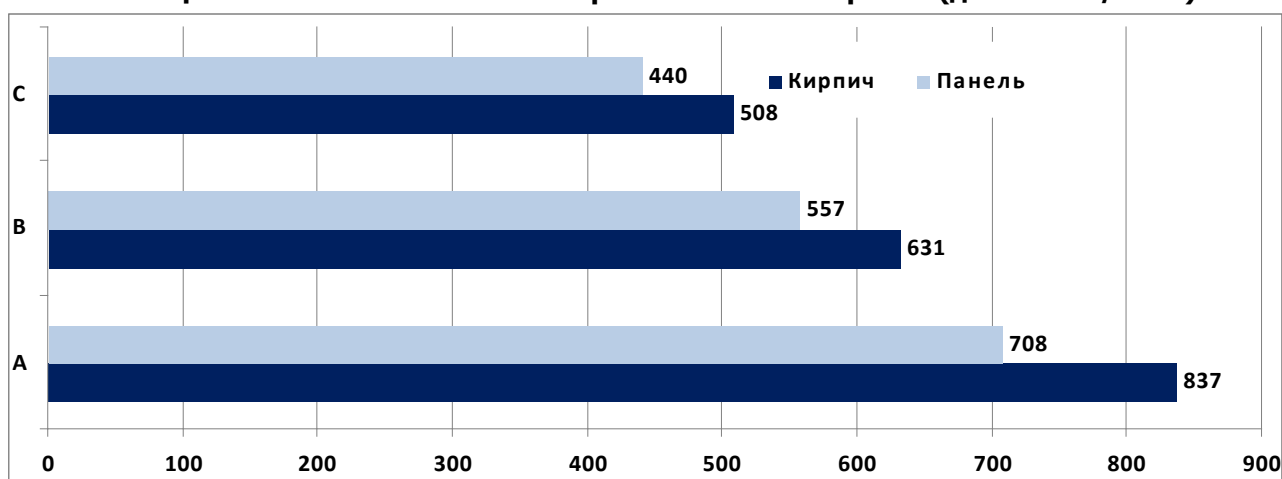
Изменение средних цен жилья в зависимости от материала (долл. США/кв.м.)

Материал	Октябрь	Ноябрь	Изменение
Кирпич	644	649	0,7%
Панель	516	497	-3,6%

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 по всем категориям. Наибольшее увеличение пришлось на квартиры расположенные в кирпичных домах в радиусе от 5 до 10 км от центра города.

Таблица №7

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

Категория	Октябрь	Ноябрь	Изменение
A	813	837	3,0%
B	625	631	1,0%
C	487	508	4,3%

Цены на квартиры в панельных домах увеличились по категориям А и В, а в категории С уменьшились на 1,2% . Наибольшее увеличение цен пришлось на квартиры расположенные в панельных домах в радиусе до 5 км от центра города.

Таблица №8

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

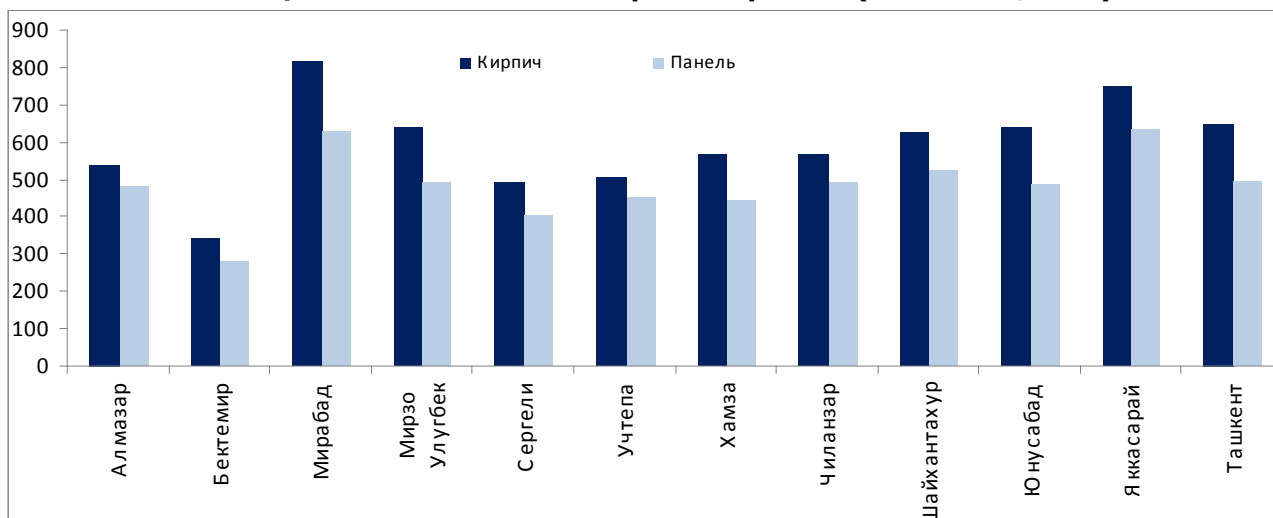
Категория	Октябрь	Ноябрь	Изменение
A	707	708	0,0%
B	553	557	0,8%
C	445	440	-1,2%

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

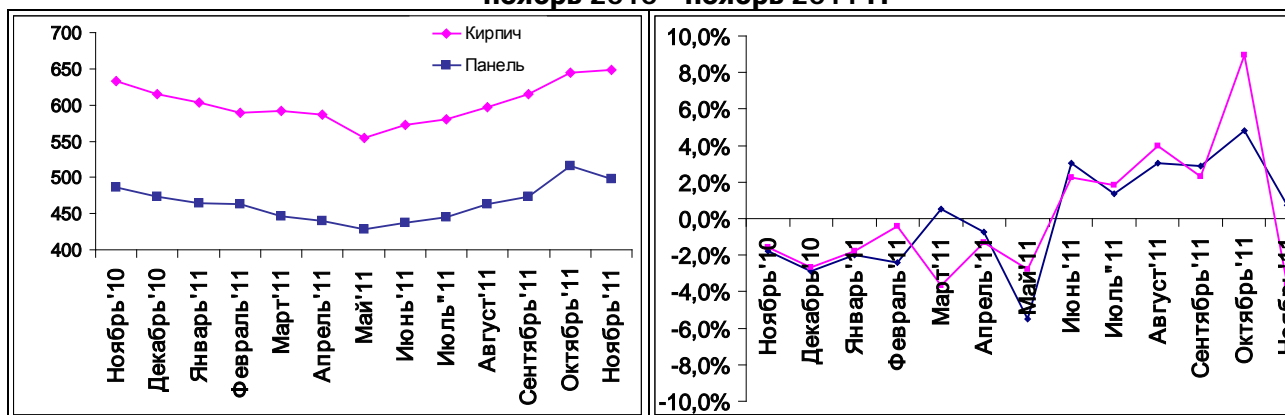
Район	Кирпич	Панель
Алмазар	543	485
Бектемир	344	285
Мирабад	820	632
Мирзо Улугбек	643	492
Сергели	494	405
Учтепа	509	457
Хамза	572	445
Чиланзар	568	495
Шайхантахур	627	524
Юнусабад	640	488
Яккасарай	750	637
Ташкент	649	497

Текущие цены на квартиры в кирпичных домах выше цен за ноябрь прошлого года на 2,4%, а так же цены на квартиры в панельных домах выше цен ноября 2010 года на 2,3%. Минимальные цены на кирпичное жильё сложились в мае 2011 – 555 долл.США за кв.м., и на панельное также в мае 2011 - 428 долл.США за кв.м. Максимальные цены на панельное жильё были зафиксированы в октябре 2011- 516 долл.США за кв.м., и на кирпичное в ноябре 2011- 649 долл.США за кв.м.



Диаграмма №10-11

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



Выбор жилой недвижимости в зависимости от количества комнат

Из общего количества предложений, принятых для анализа в ноябре месяце, больше всего предложений также как и в прошлых наших обзорах поступало по двух и трёх комнатным квартирам, представляющие большую часть квартир города Ташкент. Цены на двух комнатные квартиры уменьшились на 1,2%, а на трех комнатные увеличились на 0,7%. Средняя цена за кв.м. в двухкомнатных квартирах составила в ноябре 531 долл. США, а в трехкомнатных квартирах – 600 долл.США. за кв. м.

Таблица №10

Цена недвижимости в г. Ташкент в зависимости от количества комнат и материала (долл. США/м²)

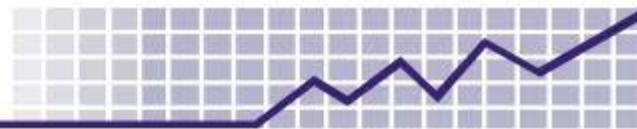
Кол-во комнат	Количество предложений	Средняя цена за кв.м.	Минимальная цена за кв.м.	Максимальная цена за кв.м.
1	575	550	233	1200
2	958	531	40	1500
3	912	600	238	1733
4	445	571	269	1625
5	111	552	232	1156
6	16	466	250	800

В следующей таблице представлены цены в зависимости от удаленности от центра и количества комнат. Как видно из таблицы, наиболее высокие цены складываются на трёх и пяти комнатные квартиры, расположенные в радиусе 5 км от центра города. По шестикомнатным квартирам поступает традиционно низкий уровень предложения, что делает ненадёжным сравнение СЦП по данным квартирам.

Таблица №11

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

Кол-во комнат	А	В	С
1	753	579	467
2	731	567	459
3	825	626	462
4	840	641	447
5	857	607	430
6	597	542	394



СЦП в зависимости от количества комнат увеличилась по всем категориям, вне зависимости от количества комнат.

Таблица №12

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

Количество комнат	Октябрь	ноябрь	Изменение, %
1	569	550	-3,2%
2	538	531	-1,2%
3	596	600	0,7%
4	590	571	-3,3%
5	551	552	0,0%
6	434	466	7,3%

АРЕНДА КВАРТИР

Наиболее дорогими для аренды районами города в ноябре стали Мирабадский (7,4 \$/кв.м. в месяц) и Мирзо Улугбекский (6,1 \$/кв.м. в месяц) районы. В ноябре средняя стоимость аренды по городу увеличилась на 16,3% и составила 5,1 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
Алмазар	6	3,2	2	4
Мирабад	76	7,4	2	17
Мирзо Улугбек	73	6,1	1	30
Сергели	7	2,7	2	4
Учтепа	3	4,3	3	7
Хамза	27	5,8	2	25
Чиланзар	17	4,7	2	10
Шайхантахур	6	5,5	3	11
Юнусабад	35	5,0	1	13
Яккасарай	41	6,7	1	19
Ташкент	291	6,1	1	30

Средняя площадь квартир, предлагаемых в аренду– 78 квадратных метров.

Таблица №14

**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.
Алмазар	6	64	40	130
Мирабад	76	92	30	300
Мирзо Улугбек	73	70	23	240
Сергели	7	65	30	80
Учтепа	3	52	40	75
Хамза	27	77	25	200
Чиланзар	17	60	30	120
Шайхантахур	6	77	50	130
Юнусабад	35	69	30	150



Яккасарай	41	86	30	350
Ташкент	291	78	23	350

Наибольшее изменение средних цен аренды затронуло Шайхантахурский (+43%) район. Ставки аренды жилой недвижимости увеличились по всем районам города за исключением Хамзинского района.

Таблица №15

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

Район	Октябрь	Ноябрь	Изменение
Алмазар	3,0	3,2	6%
Мирабад	5,9	7,4	25%
Мирзо Улугбек	5,5	6,1	12%
Сергели	2,0	2,7	36%
Учтепа	3,5	4,3	24%
Хамза	6,7	5,8	-14%
Чиланзар	3,6	4,7	30%
Шайхантахур	3,8	5,5	43%
Юнусабад	4,6	5,0	9%
Яккасарай	5,6	6,7	19%
Ташкент	5,2	6,1	16%

Цены на аренду жилья увеличились в зависимости от удалённости от центра по всем категориям.

Таблица №16

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

Категория	Октябрь	Ноябрь	Изменение
A	6,6	7,5	13,1%
B	5,2	5,7	10,1%
C	3,0	4,0	32,4%

Наиболее дорогие предложения по аренде квартир по городу были представлены четырех и пяти комнатными квартирами. Наибольшее количество предложений по аренде жилой недвижимости поступило по трехкомнатным квартирам.

Таблица №17

**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	43	5,9	2	15
2	87	5,5	2	13
3	106	5,7	1	21
4	46	7,5	1	25
5	8	10,3	4	30



Аренда недвижимости в зависимости от материала

СЦП аренды квартир по городу в кирпичных домах составила – 7,2 долл. США/кв.м., в панельных домах – 4,9 долл. США/кв.м.

Таблица №18

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

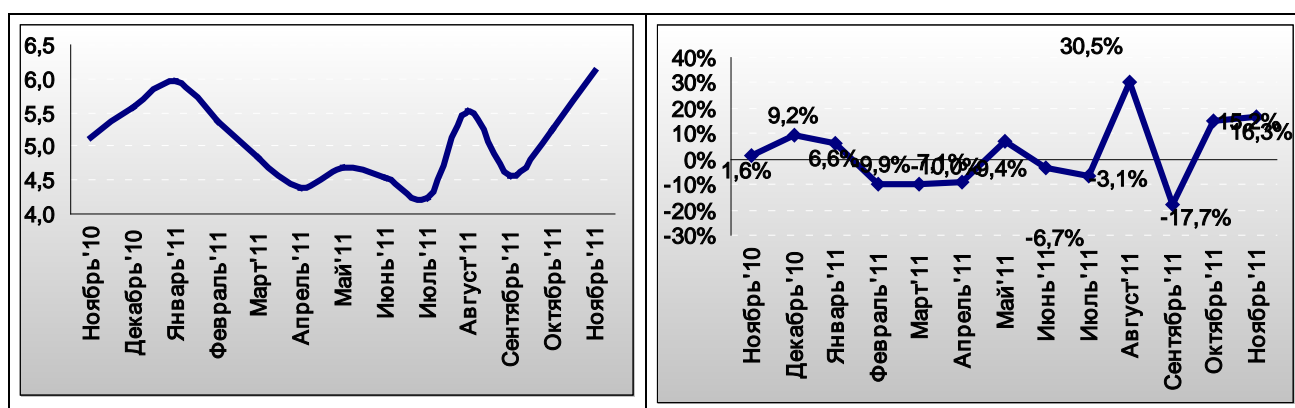
Количество комнат	Кирпич	Панель
1	6,9	5,0
2	5,8	5,2
3	6,9	4,2
4	8,7	5,7
5	11	8
6	17	-
Ташкент	7,2	4,9

В ноябре средняя ставка аренды квартиры в кирпичном доме увеличилась на 21% в сравнении с предыдущим месяцем, а средняя ставка аренды квартир в панельных домах на 5%.

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».