



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТАШКЕНТ: декабрь, 2011 ГОДА

- В декабре индекс стоимости жилой недвижимости Avex-Res, отображающий цену, приближенную к фактической цене сделки уменьшился на 0,1% и составил 466 \$/ м², средняя цена предложения одного квадратного метра жилой недвижимости составила 561 \$/ 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 декабре средняя стоимость аренды квартиры по городу уменьшилась на 6,0% и составила 5,7 долл.США/кв.м. в месяц.
- Средние цены предложения коммерческой недвижимости увеличились на 11%. Метр офисной площади в среднем предлагается к продаже по цене 763 долл.США.
- Средняя цена предложений аренды офисных помещений по городу в декабре уменьшилась на 10,8% и составила 8,3 долл. США за квадратный метр.
- На частные дома в декабре установилась средняя цена по Ташкенту, равная 129478 долл.США за дом

Сводные индикаторы рынка недвижимости - AVEX

Индикаторы рынка недвижимости AVEX за декабрь 2011.

Наименование индикатора	Тип	Единица измерения	Значение индикатора, ноябрь	Значение индикатора, декабрь	Изменение, (%)
AVEX – Res	Индикатор стоимости жилой недвижимости	долл.США/кв.м.	466	466	-0,1
AVEX - ResRent	Индикатора стоимости аренды жилья	долл.США/кв.м. в месяц	6,1	5,7	-6
AVEX – Office	Индикатор стоимости офисов	долл.США/кв.м.	687	763	11
AVEX - OfficeRent	Индикатор стоимости аренды офисов	долл.США/кв.м. в месяц	9,3	8,3	-10,8



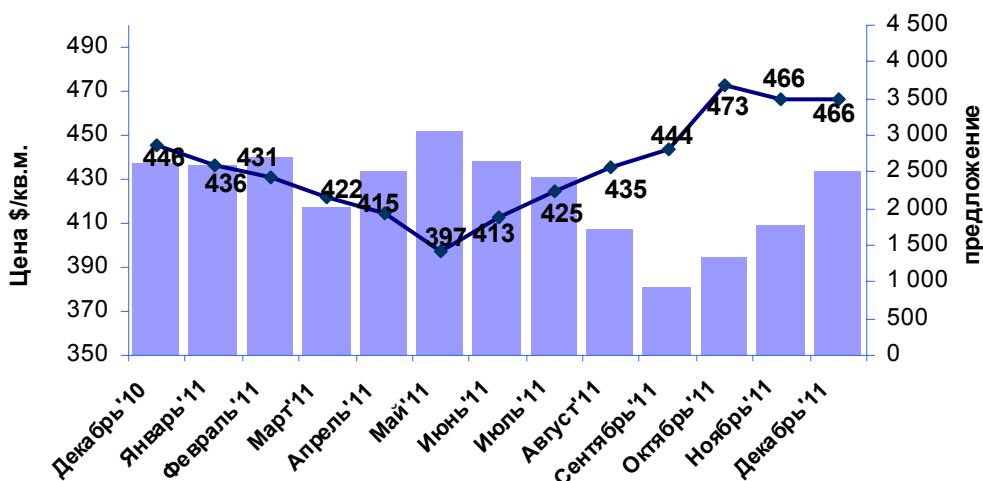
РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

Аналитиками АЦ «Avesta Research» проанализировано в декабре 4161 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 декабре 466 долл.США, что ниже показателя прошлого месяца на 0,1%.

Диаграмма №1

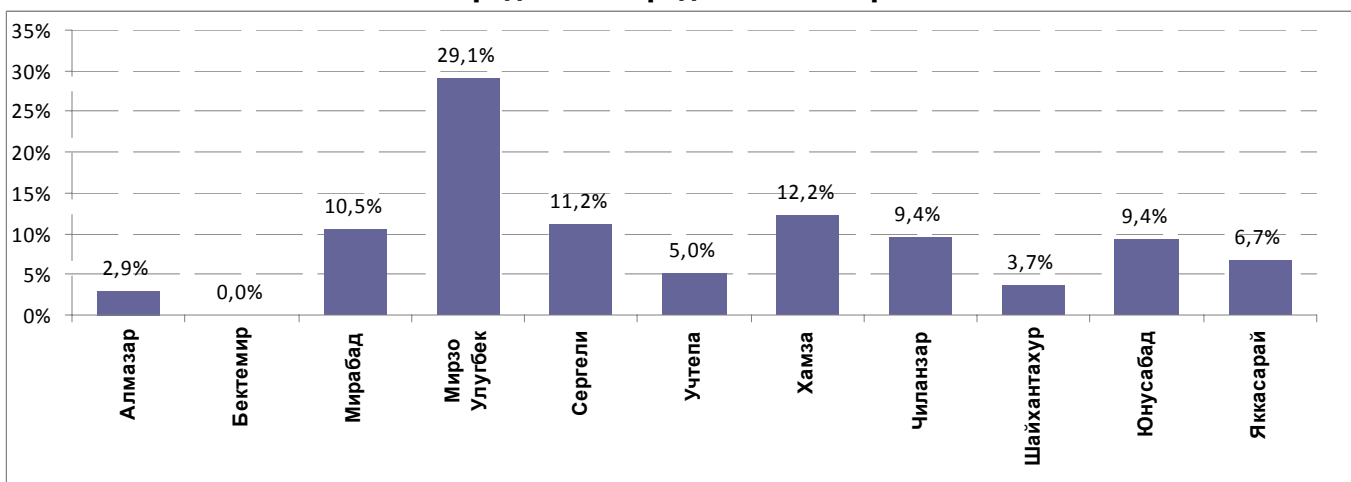
Динамика индикатора Avex-Res



Лидирующим районом по количеству полученных предложений традиционно остаётся Мирзо Улугбекский – 29,1% от общего числа предложений. Что касается распределения предложения по остальным районам, то наибольшее их количество пришлось на Хамзинский (12,2%) и Мирабадский (10,5%) районы.

Диаграмма №2

Распределение предложения по районам



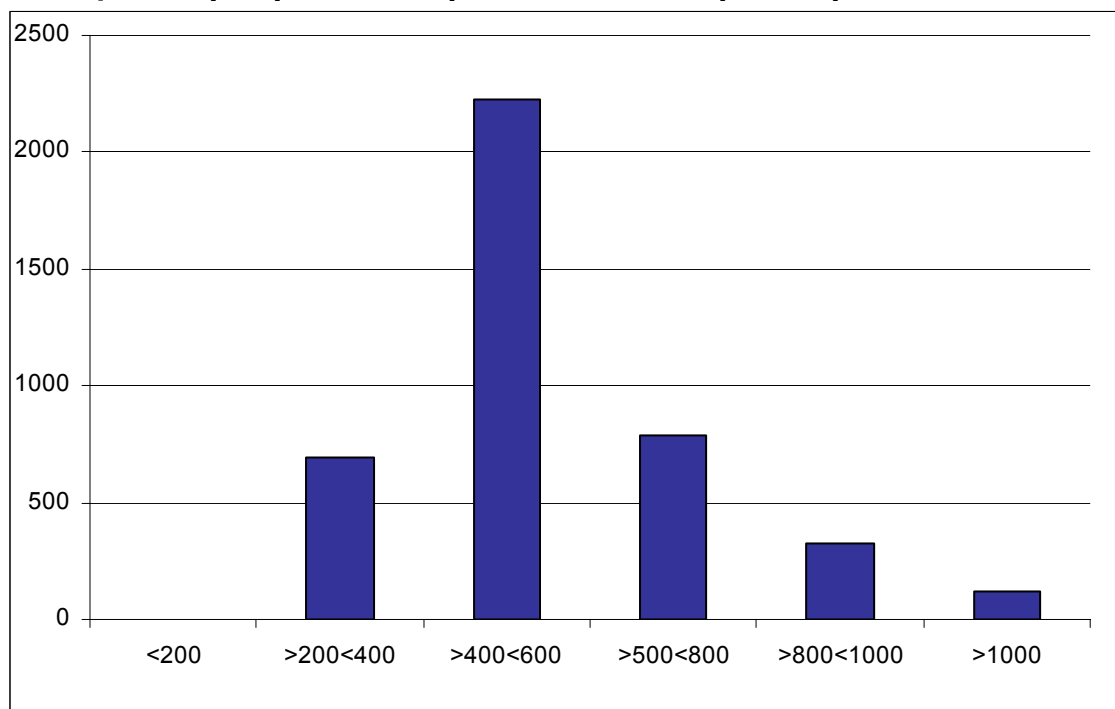


В декабре средняя цена предложения (СЦП) жилой недвижимости уменьшилась, по сравнению с прошлым месяцем на 1 долл.США и составила **561 \$/ м²**.

Из общего количества проанализированных в декабре 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(683), Яккасарайский(690), Юнусабадский(607) районы. Наиболее низкие цены на недвижимость в Сергелийском(386) 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	120	509	272	1060
Бектемир	2	319	319	319
Мирабад	435	683	125	2000
Мирзо Улугбек	1211	589	251	2132
Сергели	467	386	53	666
Учтепа	207	500	294	1913
Хамза	506	493	220	1222
Чиланзар	393	545	223	1000
Шайхантахур	153	580	300	1200
Юнусабад	390	607	272	4500
Яккасарай	277	690	266	2083
Ташкент	4161	561	53	4500



СЦП по большей части районам увеличилась, за исключением Мирабадского(-3), Сергелийского (-6), Яккасарайского (-4) и Шайхантахурского района, где СЦП уменьшилась незначительно. Наиболее заметно СЦП увеличилась в декабре месяце в Юнусабадском районе (12%).

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

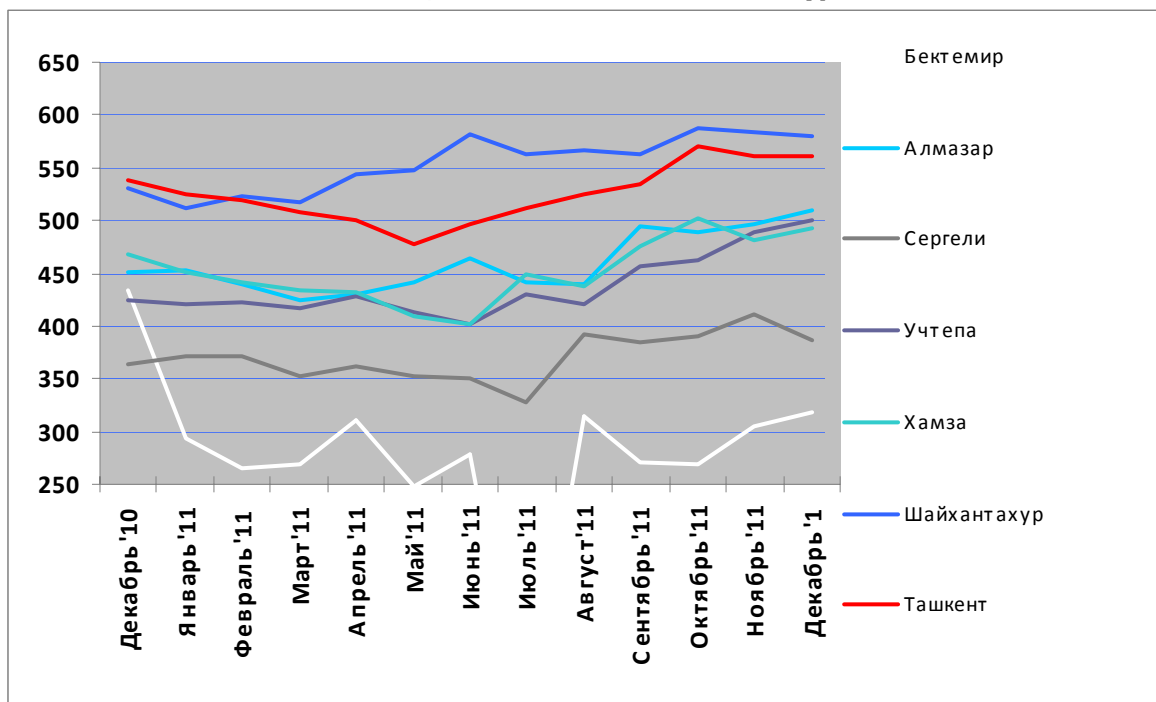
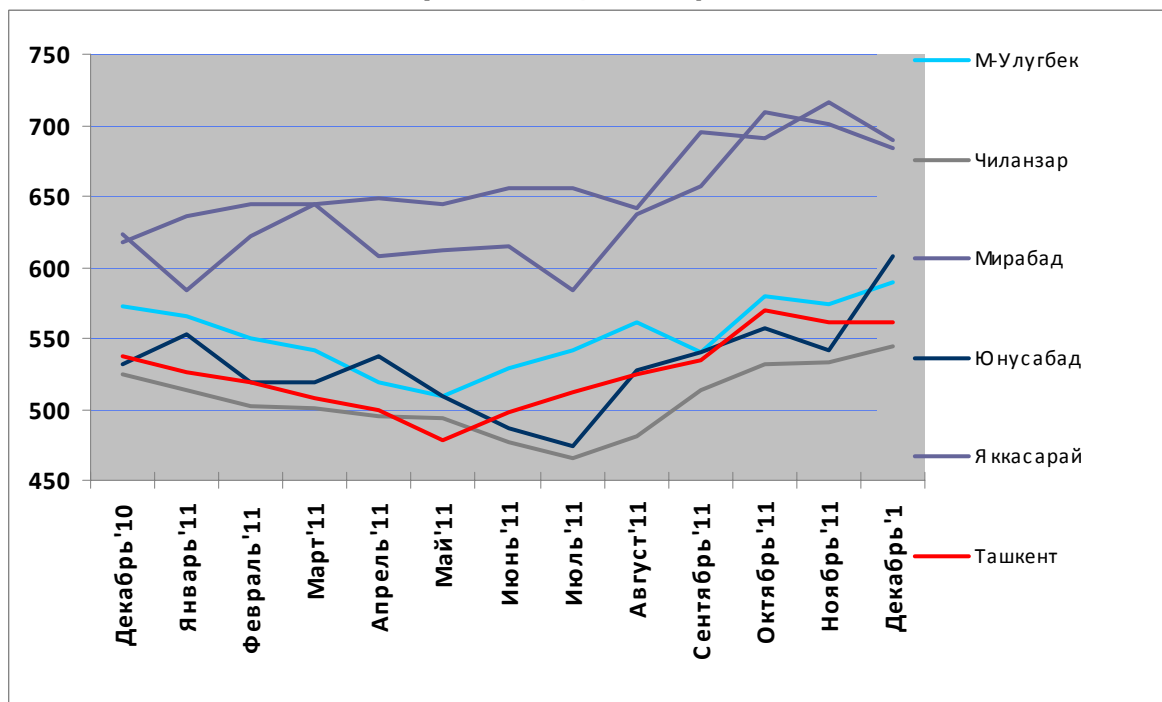


Диаграмма №5

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





Средняя площадь, предлагаемых на продажу квартир – 69 квадратных метров. Максимальная площадь – 360 кв.м. в Мирабадском районе. Наибольшая средняя площадь по району, приходится на Хамзинском и Юнусабадском районах. Данные показатели отражают особенности застройки районов и из месяца в месяц меняются не значительно.

Таблица №2

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

Район	Количество предложений	Средняя площадь, кв.м.	Минимальная площадь, кв.м.	Максимальная площадь, кв.м.
Алмазар	120	80	26	220
Бектемир	2	72	72	72
Мирабад	435	82	20	360
Мирзо Улугбек	1211	63	12	140
Сергели	467	75	18	140
Учтепа	207	61	23	125
Хамза	506	65	26	200
Чиланзар	393	60	15	200
Шайхантахур	153	80	20	220
Юнусабад	390	72	10	250
Яккасарай	277	75	15	209
Ташкент	4161	69	10	360

Небольшое уменьшение уровня цен затронуло категории А и В вне зависимости от удалённости от центра.

Таблица №3

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

Категория	СЦП за ноябрь долл.США/кв.м.	СЦП за декабрь долл.США/кв.м.	Изменение, %
А	790	783	-0,9%
В	601	599	-0,3%
С	458	463	1,1%

Наибольшее уменьшение пришлось на зону С Яккасарайского района(-11%). Наибольшее увеличение цен было зафиксировано в категории А Хамзинского района (15,9%). 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.)**

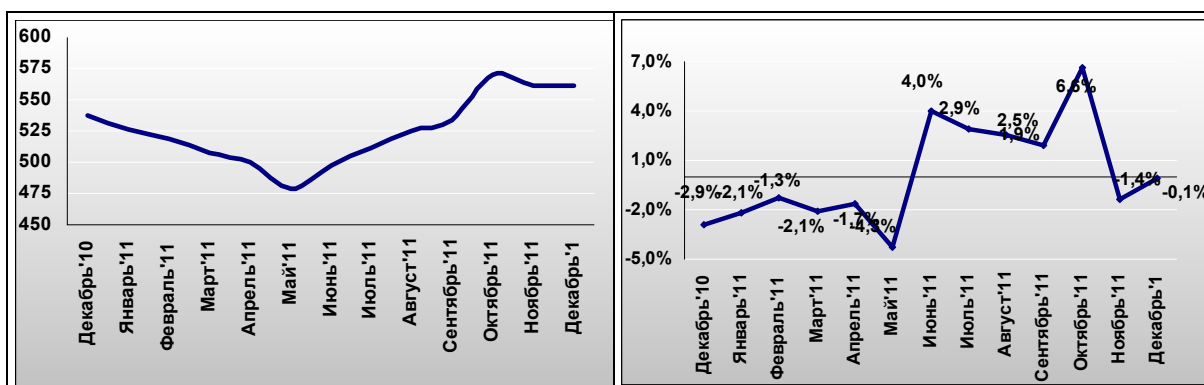
Район	Категория	Ноябрь	Декабрь	Изменение %
Алмазар	В	517	517	0,1%
Алмазар	С	480	500	4,1%
Бектемир	С	304	319	4,8%
Мирабад	А	785	771	-1,7%
Мирабад	В	724	697	-3,8%
Мирабад	С	473	439	-7,2%
Мирзо Улугбек	А	827	785	-5,1%
Мирзо Улугбек	В	614	614	0,0%
Мирзо Улугбек	С	474	493	4,1%



Сергели	С	411	386	-6,2%
Учтепа	С	488	500	2,4%
Хамза	А	761	882	15,9%
Хамза	В	549	508	-7,5%
Хамза	С	447	464	3,9%
Чиланзар	В	553	564	2,0%
Чиланзар	С	476	479	0,5%
Шайхантахур	А	626	613	-2,1%
Шайхантахур	В	583	593	1,7%
Шайхантахур	С	-	455	
Юнусабад	А	717	783	9,2%
Юнусабад	В	656	713	8,7%
Юнусабад	С	460	499	8,5%
Яккасарай	А	778	785	0,8%
Яккасарай	В	626	582	-7,0%
Яккасарай	С	637	567	-11,0%

Диаграмма №6-7

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



Цены в декабре 2011 больше цен декабря 2010 года на 4,5%. 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 декабре составили 499 \$/м², а на кирпичное – 656\$/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	1661	656	238	2132
Панель	2478	499	53	4500

СЦП на кирпичное жилье увеличились на 1,1%, а на панельное на 0,4%.



Таблица №6

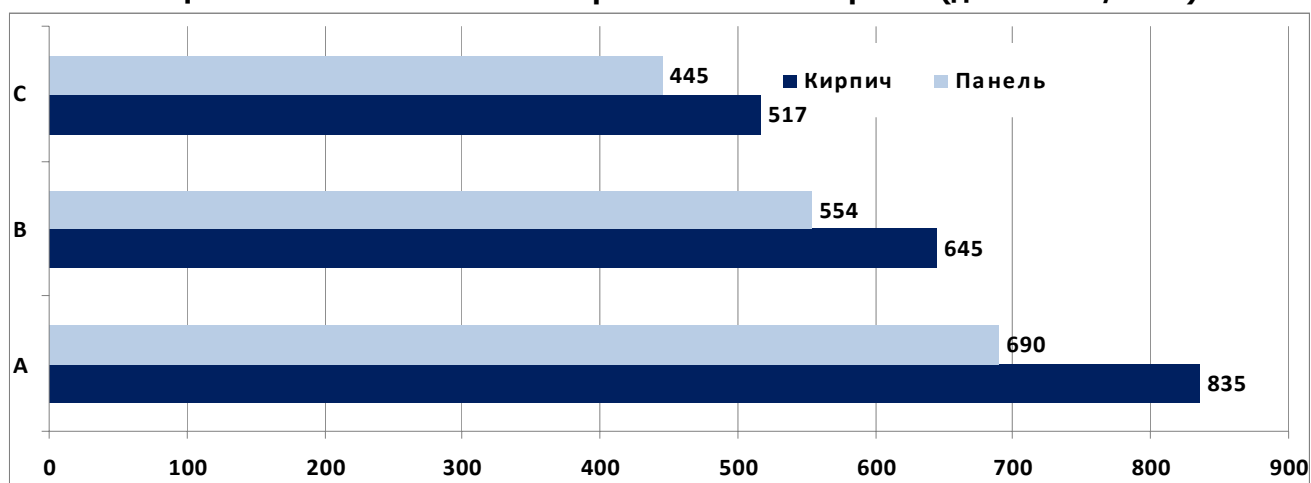
Изменение средних цен жилья в зависимости от материала (долл. США/кв.м.)

Материал	Ноябрь	Декабрь	Изменение
Кирпич	649	656	1,1%
Панель	497	499	0,4%

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, за исключением категории А, где СЦП уменьшилось незначительно. 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	Ноябрь	Декабрь	Изменение
A	837	835	-0,3%
B	631	645	2,1%
C	508	517	1,7%

Цены на квартиры в панельных домах уменьшились по категориям А и В, а в категории С увеличились 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.)

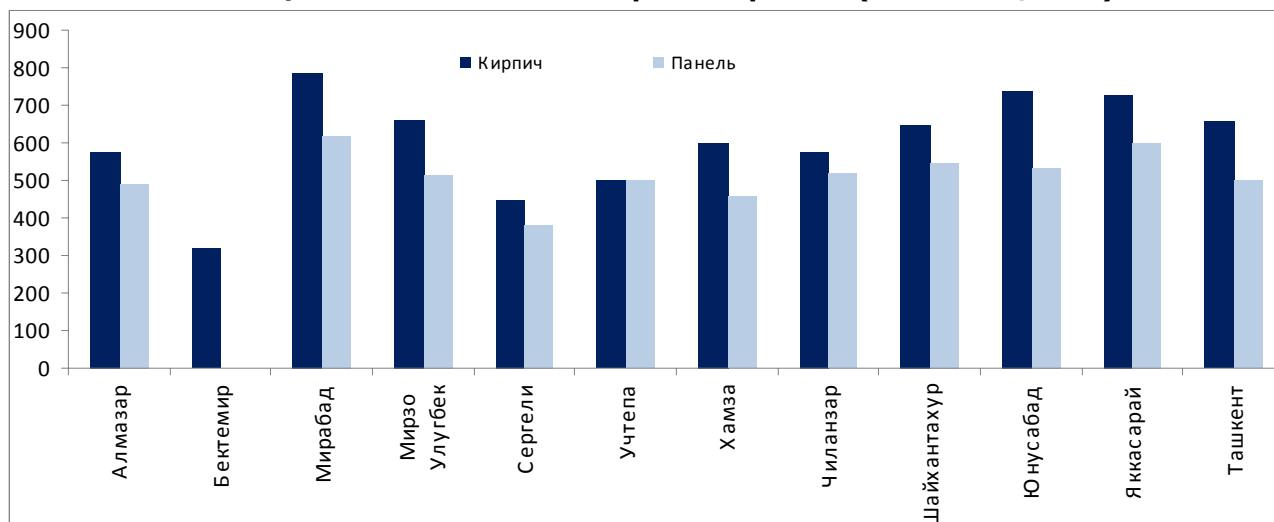
Категория	Ноябрь	Декабрь	Изменение
A	708	690	-2,4%
B	557	554	-0,6%
C	440	445	1,2%



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

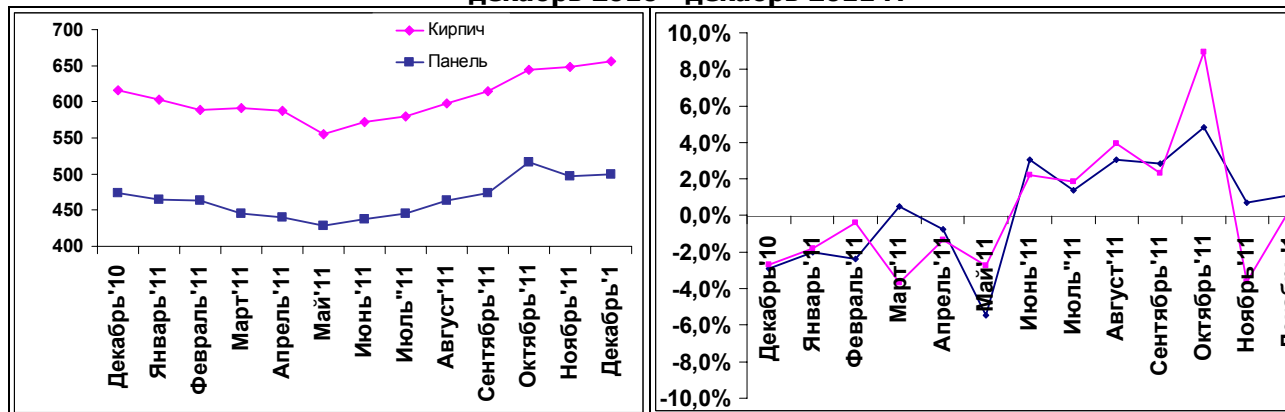
Район	Кирпич	Панель
Алмазар	577	489
Бектемир	319	-
Мирабад	784	621
Мирзо Улугбек	660	514
Сергели	446	383
Учтепа	498	501
Хамза	599	457
Чиланзар	575	518
Шайхантахур	650	546
Юнусабад	739	532
Яккасарай	729	598
Ташкент	656	499

Текущие цены на квартиры в кирпичных домах выше цен за декабрь прошлого года на 6,6%, а так же цены на квартиры в панельных домах выше цен декабря 2010 года на 5,5%. 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 декабре 2011- 656 долл.США за кв.м.



Диаграмма №10-11

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



Выбор жилой недвижимости в зависимости от количества комнат

Из общего количества предложений, принятых для анализа в декабре 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 увеличились на 0,3%, а на трех комнатные уменьшились на 3%. Средняя цена за кв.м. в двухкомнатных квартирах составила в декабре 533 долл. США, а в трехкомнатных квартирах – 582 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	627	549	255	1227
2	1241	533	233	1913
3	1173	582	125	2132
4	546	572	53	4500
5	124	551	232	1600
6	450	595	220	1777

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	746	584	474
2	719	573	464
3	811	609	461
4	827	643	462
5	813	681	438
6	802	606	458



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	Ноябрь	Декабрь	Изменение, %
1	550	549	-0,3%
2	531	533	0,3%
3	600	582	-3,0%
4	571	572	0,1%
5	552	551	-0,1%
6	466	595	27,8%

АРЕНДА КВАРТИР

Наиболее дорогими для аренды районами города в декабре стали Мирабадский (6,9 \$/кв.м. в месяц) и Мирзо Улугбекский (6,2 \$/кв.м. в месяц) районы. В декабре средняя стоимость аренды по городу уменьшилась на 6% и составила 5,7 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	4	3,8	3	4
Мирабад	90	6,9	2	22
Мирзо Улугбек	133	6,2	2	18
Сергели	6	5,0	2	10
Учтепа	7	3,3	2	5
Хамза	46	4,7	2	13
Чиланзар	26	4,8	2	9
Шайхантахур	17	4,5	3	7
Юнусабад	81	5,1	1	14
Яккасарай	40	5,7	1	12
Ташкент	450	5,7	1	22

Средняя площадь квартир, предлагаемых в аренду– 73 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	4	73	30	115
Мирабад	90	86	25	350
Мирзо Улугбек	133	69	23	240
Сергели	6	79	40	200
Учтепа	7	54	40	75
Хамза	46	73	35	240
Чиланзар	26	62	27	140
Шайхантахур	17	77	55	140
Юнусабад	81	64	35	200



Яккасарай	40	83	30	200
Ташкент	450	73	23	350

Наибольшее изменение средних цен аренды затронуло Сергелийский (+84%) район. Ставки аренды жилой недвижимости уменьшились по таким районам как: Мирабад, Учтепа, Хамза, Шайхантахур, Яккасарай, по остальным были уменьшения.

Таблица №15

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

Район	Ноябрь	Декабрь	Изменение
Алмазар	3,2	3,8	18%
Мирабад	7,4	6,9	-6%
Мирзо Улугбек	6,1	6,2	2%
Сергели	2,7	5,0	84%
Учтепа	4,3	3,3	-24%
Хамза	5,8	4,7	-18%
Чиланзар	4,7	4,8	1%
Шайхантахур	5,5	4,5	-18%
Юнусабад	5,0	5,1	2%
Яккасарай	6,7	5,7	-15%
Ташкент	5,2	5,7	9%

Цены на аренду жилья уменьшились 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	Ноябрь	Декабрь	Изменение
A	7,5	7,1	-5,2%
B	5,7	5,5	-4,2%
C	4,0	3,9	-3,5%

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	48	5,8	3	14
2	177	5,6	2	15
3	155	5,7	1	18
4	55	6,2	1	22
5	11	5,6	1	10



Аренда недвижимости в зависимости от материала

СЦП аренды квартир по городу в кирпичных домах составила – 6,4 долл. США/кв.м., в панельных домах – 5,1 долл. США/кв.м.

Таблица №18

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

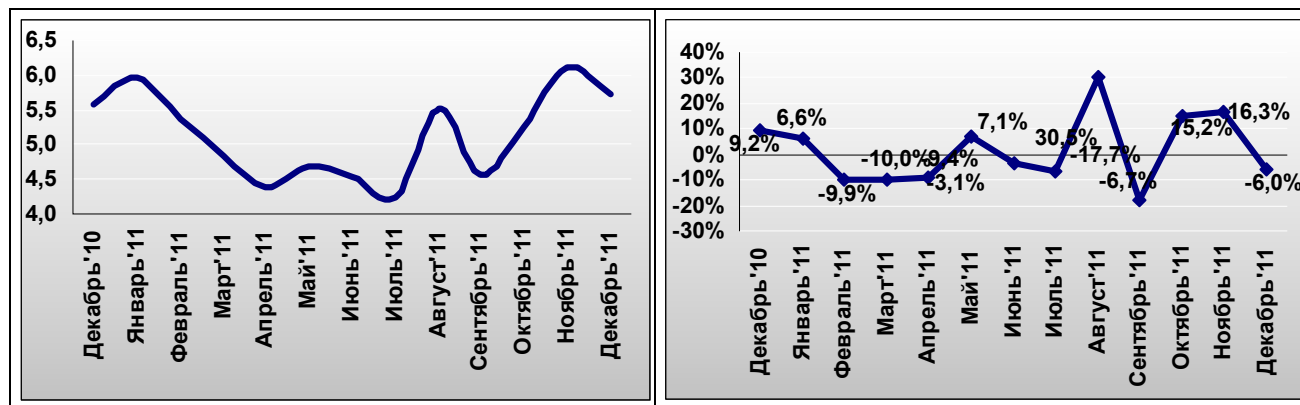
Количество комнат	Кирпич	Панель
1	6,4	5,0
2	6,3	5,0
3	6,2	5,1
4	6,6	5,8
5	7,6	4,0
6	9,0	2,0
Ташкент	6,4	5,1

В декабре средняя ставка аренды квартиры в кирпичном доме уменьшилась на 11% в сравнении с предыдущим месяцем, а средняя ставка аренды квартир в панельных домах увеличилась на 3%.

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.

© 2003-2012 АЦ «Avesta Research».