



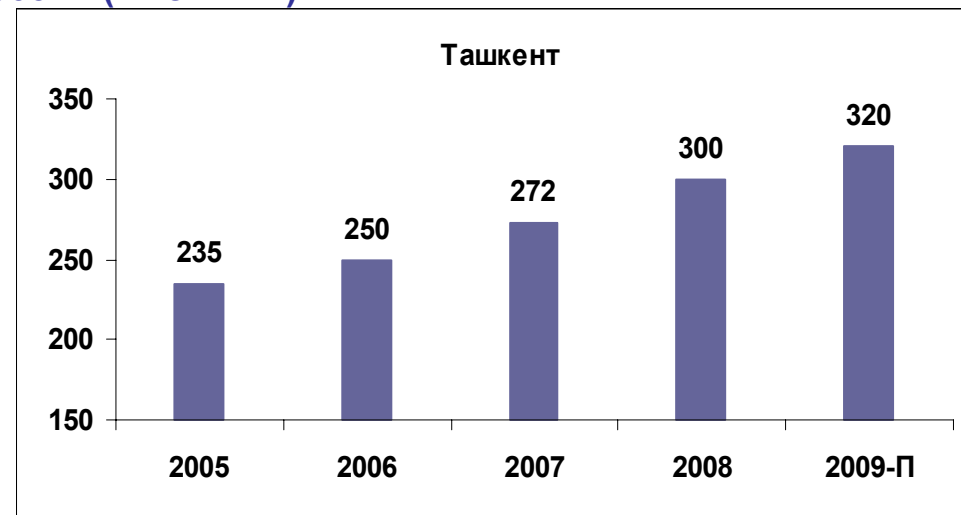
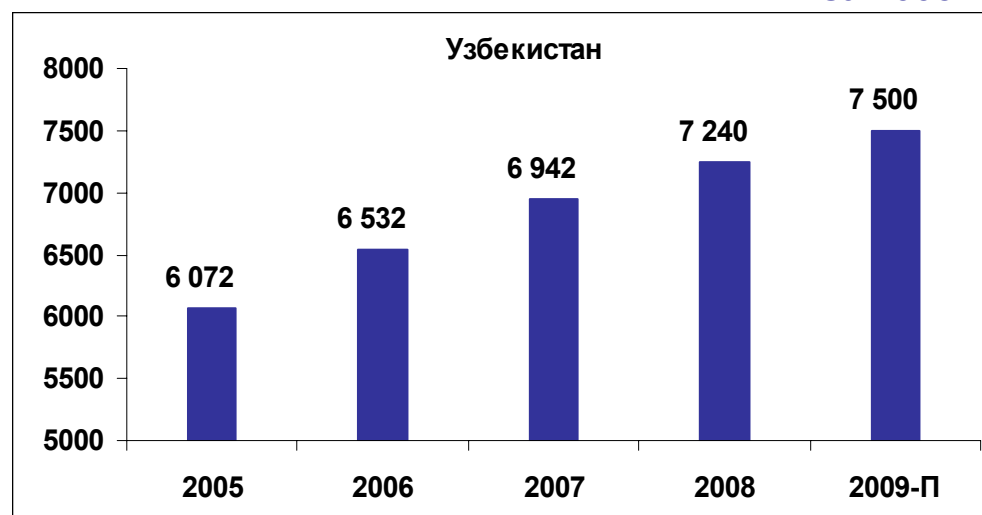
Обзор тенденций рынка недвижимости г.Ташкент

25 мая 2010г.

Основные тенденции рынка недвижимости

- Рынок недвижимости Узбекистана продолжает оставаться одним из перспективных секторов экономики, несмотря на снижение цен и активности на рынке недвижимости в Узбекистане в 2009г.
- Общий объем введенного жилого жилья в 2009г. в Узбекистане оценивается на уровне 7500,0 тыс.кв.м., в том числе по г.Ташкент 320,0 тыс.кв.м. Представленные данные включают как многоквартирное жилье, так и индивидуальные постройки.

Объем введенного жилого жилья в Узбекистане и г.Ташкент за 2005 –2009гг. (тыс.кв.м.)



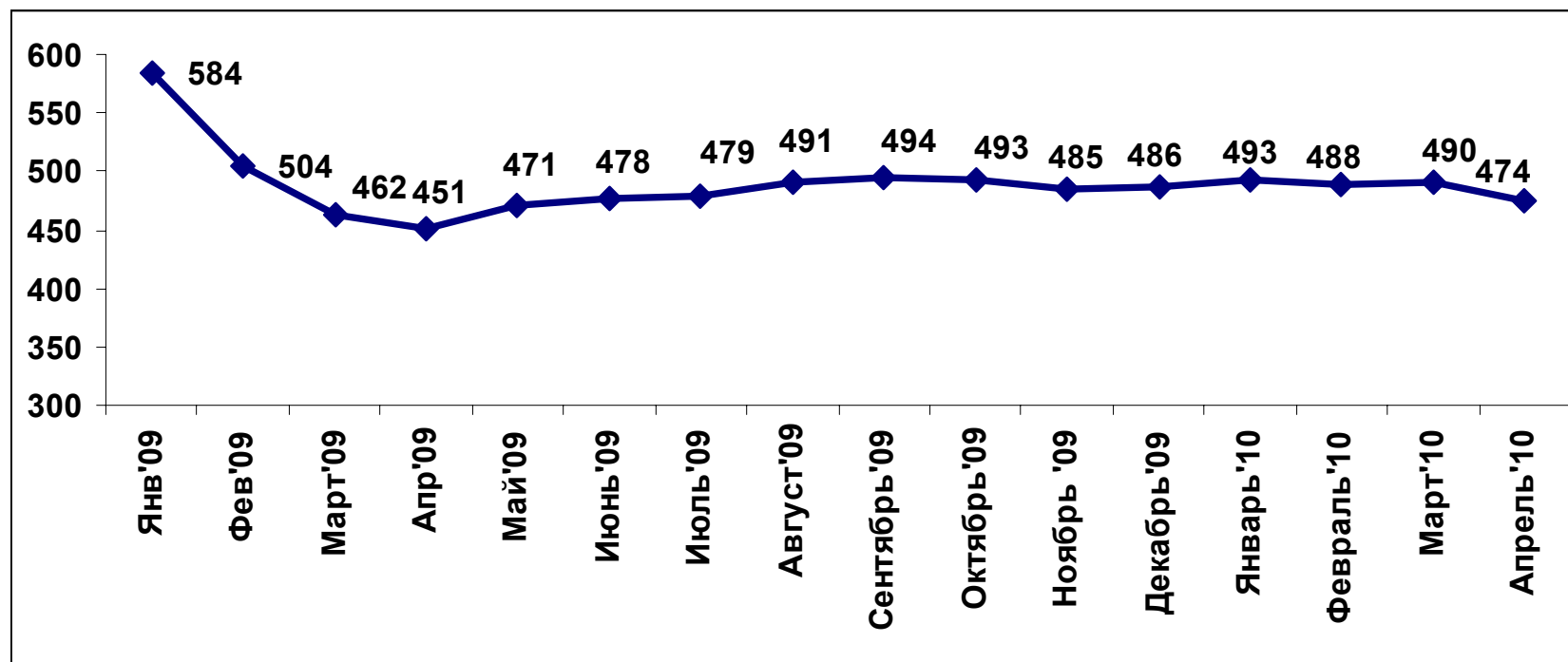
Тенденции рынка первичного жилья

- Из общего объема введенного нового жилья в 2009г. (320 000 кв.м.), рынок многоквартирного жилья увеличивается в среднем на 100 000 кв.м. – что составляет около 1170 новых квартир (33,5% от общего объема введенного жилья в г.Ташкент).
- Положительная тенденция на рынке новостроек в Узбекистане в 2009г. – это продолжение строительства жилых объектов, начатых еще в период кризиса. «Рынок недвижимости Узбекистана имеет все основания для своего развития. Главным условием в этом процессе является создание удобной схемы финансирования для покупателей и строгое соблюдение сроков строительства, что позволяет сохранять конкурентоспособные цены на жилье».(Э.Захидов, «Маннон Капитал Инвест»).
- В 2009г. цены на первичное жилье в эконом классе составляли в среднем 580 долл.США/кв.м., а на элитное жилье – 1000-1200 долл.США/кв.м.
- Отсутствие дополнительных возможностей вложений капитала способствует сохранению спроса: опрос менеджеров строительных компаний показывает, что около 80% завершенного жилья успевает продаваться в течение года.

Тенденции рынка вторичного жилья

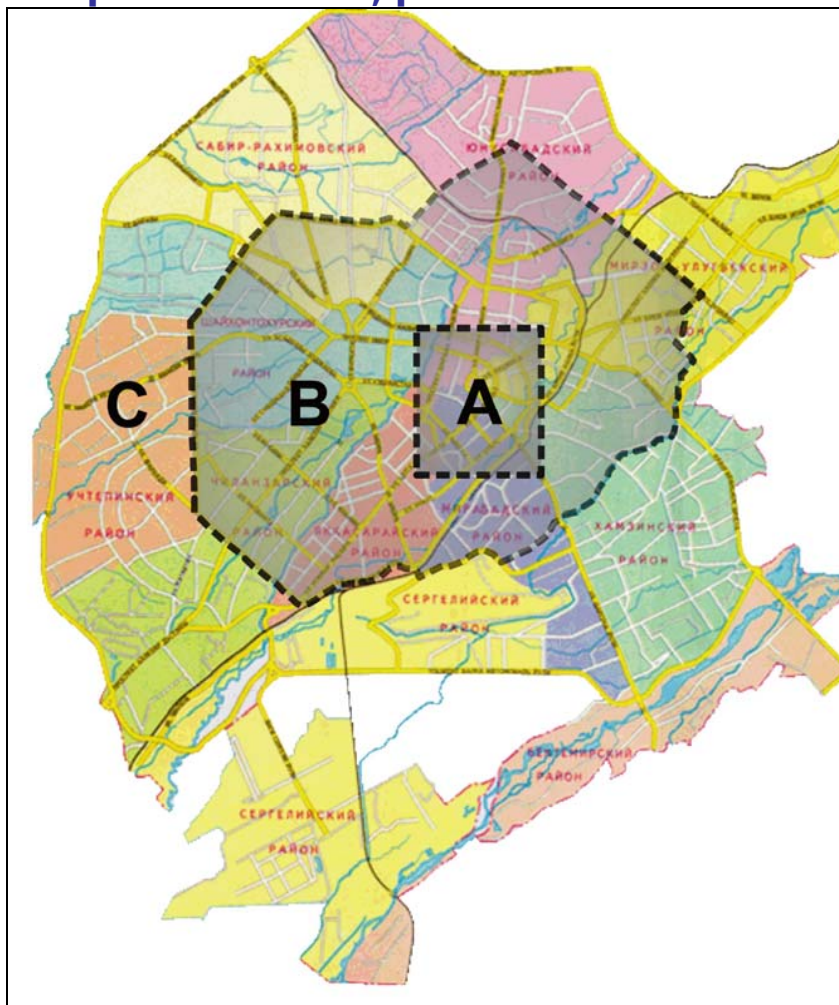
- АЦ «Avesta Research» ежемесячно анализирует до 4 000 предложений. Объем предложений на продажу жилья составляет в среднем 140 000 кв.м. жилой недвижимости.
- Индекс Avex-Res в 2009г. зафиксировал падение средних цен на вторичном рынке на 28% по сравнению с 2008г.

Динамика индекса жилой недвижимости AVEX-Res
январь 2009 г. – апрель 2010г.



Тенденции рынка вторичного жилья

Карта г. Ташкент, разбитая на сегменты



Изменение цен в 2009г. по территориальным зонам

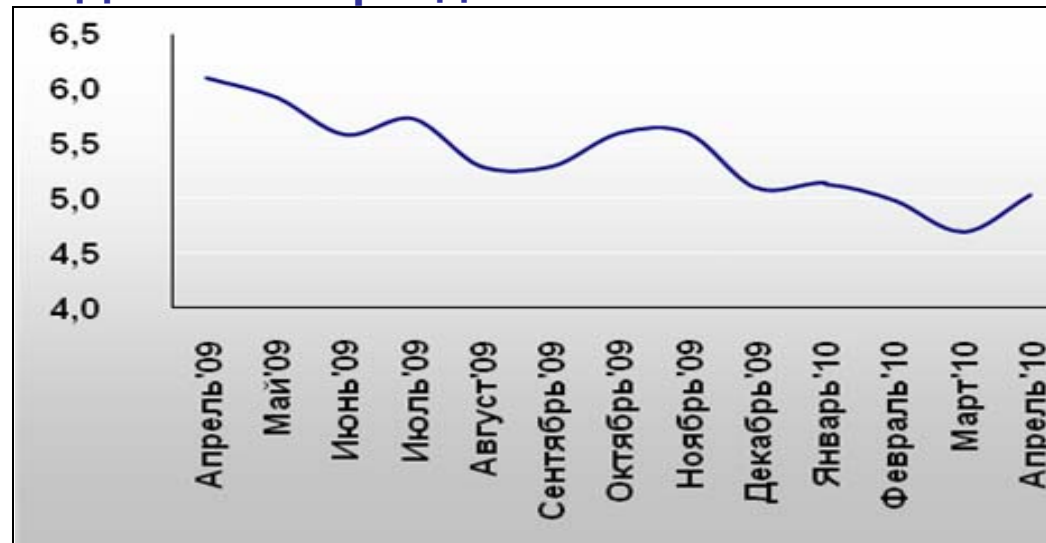
Категории зон	Январь 2009г.	Декабрь 2009г.	Изменение
А (удаленность от центра до 5 км.)	943	840	-11%
В (от 5 до 10 км.)	719	611	-15%
С (от 10 км. и более)	517	440	-15%

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

Рынок аренды жилья

- Наиболее популярными районами среди арендодателей являются Мирабадский и Мирзо-Улугбекский районы, где ставки на аренду в 2009г. являлись самыми высокими.
- Сдача в аренду жилья является одним из стабильных видов получения дохода. Так, к примеру если в среднем по городу показатель доходности аренды составляет 13%, то к примеру в Мирабадском районе этот показатель составляет в среднем 14%.
- В целом, арендные ставки по городу составляли 5,0-5,5 долл.США/кв.м. в месяц.

Динамика арендных ставок в г.Ташкент



Рынок офисных помещений

- Коммерческая недвижимость в 2009г. не отмечалась высокой активностью по объемам сделок ввиду ожидания со стороны большинства инвесторов дальнейшего спада цен (инертность рынка).
- По мнению большинства риэлторов, наибольшим спросом в 2009г. пользовались небольшие объекты торговой недвижимости до 100 кв.м. с ценами до 350 долл.США/кв.м.

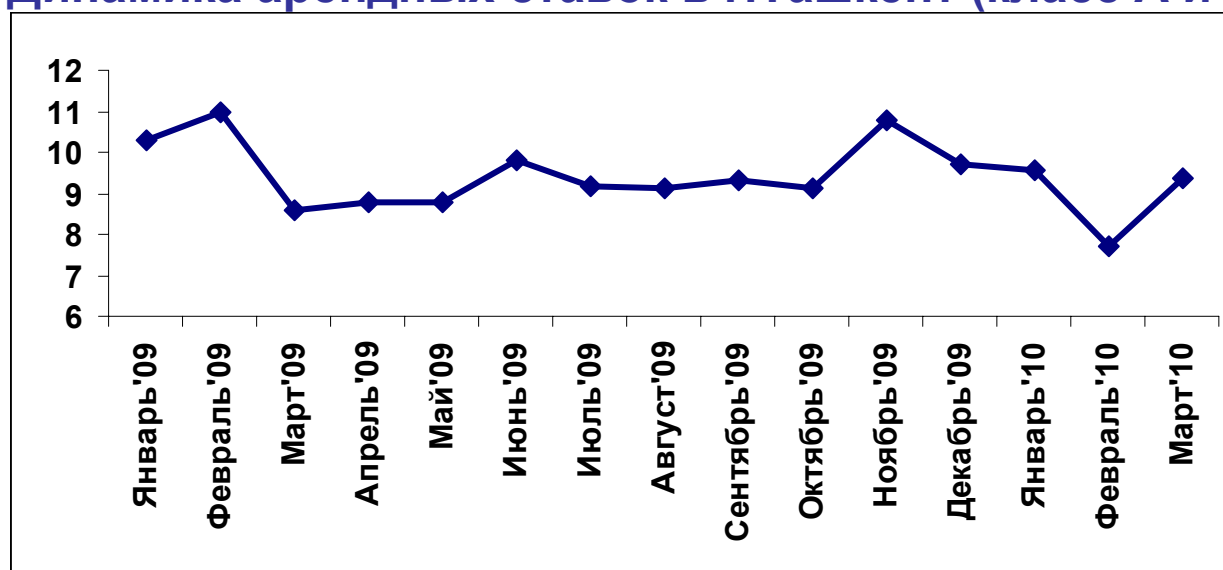
Динамика цен на коммерческую недвижимость

Тип недвижимости	Средняя цена январь 2009г.	Средняя цена декабрь 2009г.	Изменение, %
база	425	497	17%
помещение	998	772	-23%
торговля	785	922	17%

- В 2009г. в основном работал рынок аренды офисной недвижимости, по сравнению с рынком продажи объектов недвижимости. Это обусловлено наибольшей привлекательностью по уровню дохода от аренды коммерческой недвижимости. Доходность от аренды составляет в среднем-15-20%.

- Средняя ставка аренды офисных помещений (класс А и В) составляла в 2009г. в среднем 8-10 долл.США/кв.м. в месяц.

Динамика арендных ставок в г.Ташкент (класс А и В)



- Рынок офисных помещений (бизнес-центры) класса А составляет в г.Ташкент на уровне 50 000 кв.м. с уровнем загруженности 90-100%. При этом, ожидается ввод новых объектов класса А – около 12 000 кв.м.
- Средняя ставка аренды офисных помещений (класс А) составляет в среднем 20 долл.США/кв.м. в месяц.

Прогноз развития рынка недвижимости

- На рынке недвижимости, включая все его сегменты не ожидается серьезных изменений в отношении цен, однако:
- **Рынок жилья**, включая первичное жилье будет продолжать расти в первую очередь по объему нового строительства (ожидается ввод около 70 000 кв.м.).
- Ожидается изменение структуры жилого строительства – больше объемов строительства будет осуществляться в эконом – сегменте.
- **Рынок офисных помещений** также будет отмечаться вводом новых объемов, при этом заметных изменений в отношении роста цен не ожидается.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!