

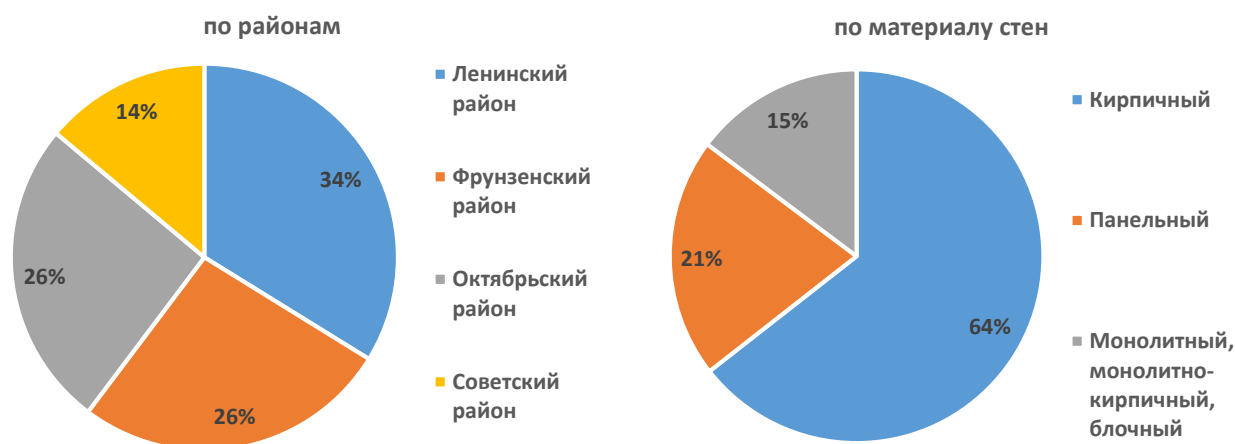


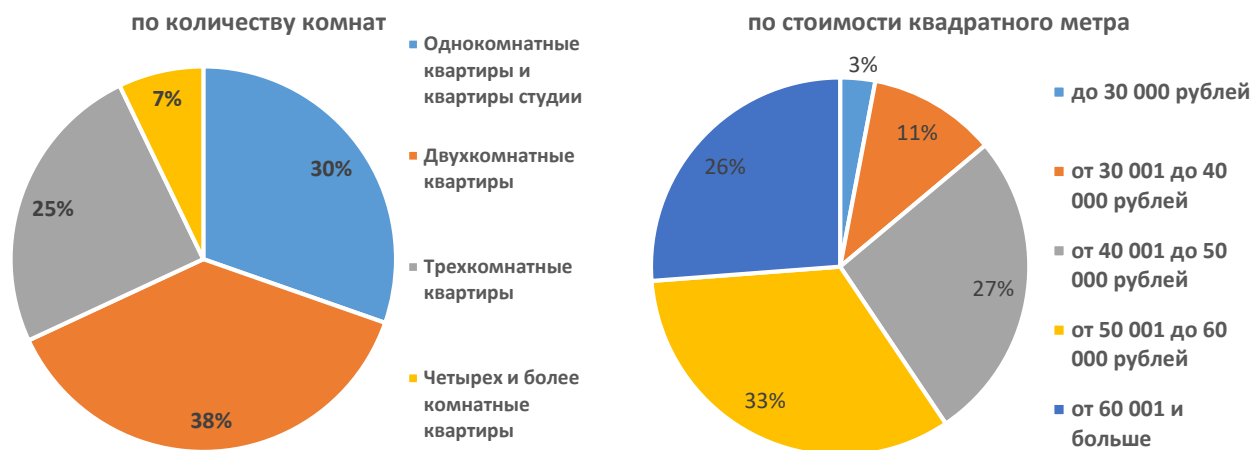
Специалистами фирмы **ООО «Оценка 37»** (www.ocenka37.ru) был проведен мониторинг рынка предложений на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости (квартир) города Иваново с использованием интернет ресурса «Авито» (www.avito.ru). Анализ проводился в первой декаде **марта 2021 года**, а также были использованы данные за предыдущие периоды. Все расчеты выполнены в соответствии с методологией Главного аналитика Российской Гильдии Риэлторов Стерника Г.М. и «АКГ ИнвестОценка» (г. Воронеж).

Таблица 1. Основные показатели рынка жилой недвижимости (квартир) г. Иваново на март 2021 г.

Основные показатели	Март 2021	Изменения к предыдущему периоду (февраль 2020), шт., руб.	Изменения к предыдущему периоду (февраль 2020), %
Общее количество представленных на продажу квартир, шт.	1 538	-2 131	-138,56%
Ленинский район	520	-813	-156,35%
Фрунзенский район	407	-637	-156,51%
Октябрьский район	397	-495	-124,69%
Советский район	214	-186	-86,92%
Средняя стоимость жилья по г. Иваново, руб. / кв.м.	53 606	10 089	18,82%
Индекс стоимости жилья по районам города Иваново			
Ленинский район	55 838	12 914	23,13%
Фрунзенский район	56 545	10 576	18,70%
Октябрьский район	51 459	8 112	15,76%
Советский район	46 574	7 134	15,32%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	53 386	9 393	17,59%
Панельный	52 738	11 198	21,23%
Монолитный, монолитно-кирпичный, блочный	55 786	10 456	18,74%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры и квартиры студии	57 375	12 149	21,17%
Двухкомнатные квартиры	52 499	9 619	18,32%
Трехкомнатные квартиры	51 660	9 420	18,23%
Четырех и более комнатные квартиры	50 179	5 656	11,27%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	53 694	10 037	18,69%
Новостройки	53 155	11 006	20,71%

Рисунок 1. Структура предложения квартир в г. Иваново на март 2021 года





Выводы по предложению

По состоянию на март 2021 года объём предложений квартир в городе Иваново по сравнению с февралём 2020 года значительно снизился, а именно более чем на 2 100 предложений и составил 1 538 объектов.

Основная масса квартир представляет собой **вторичный рынок жилья – 84%**, **новостройки** занимают всего 16% от общего объема предложений. Что касается стоимости жилья - основной сегмент квартир (33%) находится в диапазоне 50 001 – 60 000 рублей за квадратный метр, квартир стоимостью до 40 000 рублей за кв.м. осталось всего **14%**, годом ранее на данный сегмент приходилось **38%** всех предложений.

Лидером по количеству квартир среди районов стал Ленинский район, в котором находится 34% предложений всего рынка. По количеству комнат 38% рынка приходится на двухкомнатные квартиры, второе место по количеству квартир занимают однокомнатные квартиры и квартиры студии (30%). По материалу стен преобладают квартиры, расположенные в кирпичных домах, на них приходится 64% всех квартир.

Рисунок 2. Средние цены предложения квартир в г. Иваново на март 2021 года

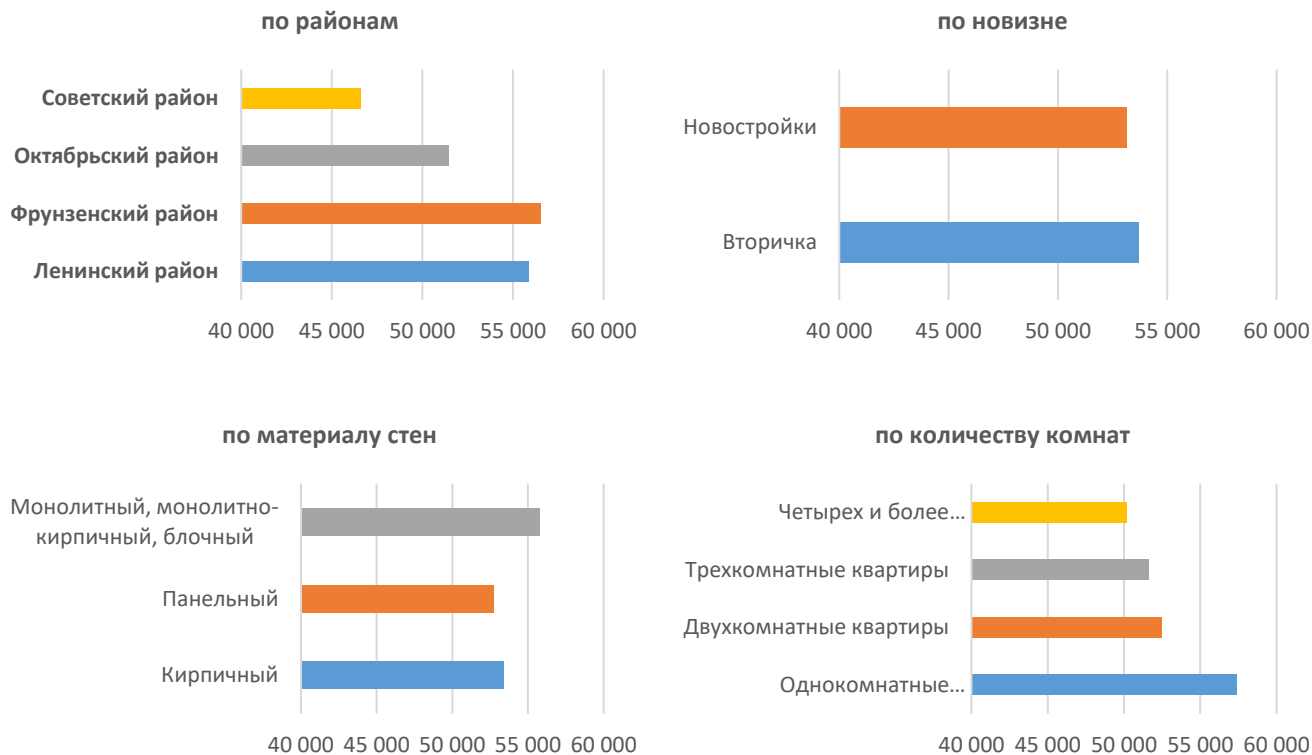
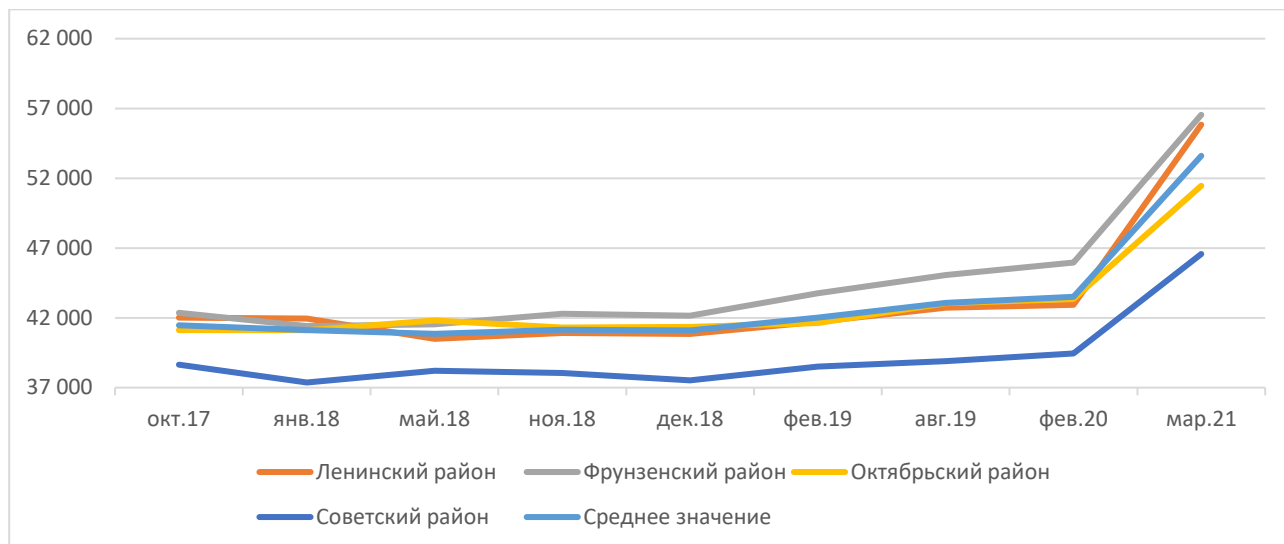


Рисунок 3. Изменение средних цен предложения квартир в г. Иваново с октября 2017 года по март 2021 года



Выводы по ценовой ситуации

В марте 2021 года средневзвешенная стоимость одного квадратного метра жилья увеличилась примерно на 10 000 рублей по сравнению с февралём 2020 года и составила **53 606 рублей – рост более 18%**.

Наибольший рост цен жилья произошел в Ленинском районе – 12 914 руб. (+23,13%), стоимость 1 кв.м. здесь теперь составляет **55 838 руб.** за квадратный метр жилья. Второе место занял Фрунзенский район, стоимость в котором выросла на 10 576 (+18,70%). Меньше всего квартиры подорожали в Советском районе – на 7 134 руб. (+15,32%).

Самым дорогим районом города продолжает оставаться Фрунзенский район со стоимостью квадратного метра **56 545 рублей**, а районом с самыми дешевыми квартирами – Советский со стоимостью метра жилья **46 574 рублей**.

Всех больше подорожали квартиры в домах с панельными стенами: рост составил практически 21,23% и стоимость выросла на 11 198 руб. за кв. м. По комнатности: сильнее всех подорожали однокомнатные квартиры и квартиры студии, они прибавили в стоимости 21,17% и теперь стоимость составляет **57 375 руб.** за кв. м., двухкомнатные квартиры в среднем теперь стоят **52 499 руб.** за кв. м., трехкомнатные **51 660 руб.** за кв. м., четырех и более комнатные квартиры **50 179 руб.** за кв. м.

Стоимость 1 кв.м. в новостройках с февраля 2020 года по март 2021 года подорожала на 11 006 руб. (рост 20,71 %), а вторичный рынок жилья подорожал на 10 037 руб. (рост 18,69%).

С октября 2017 года по март 2021 год средняя стоимость квартир выросла почти в 1,5 раза (с 41 462 руб./ кв. м. до 53 606 руб./ кв. м.), за последний год наметился тренд на значительный рост стоимости жилья.

Общие выводы

Несмотря на кризисную ситуацию в экономике, сопровождающаяся значительным падением реальных доходов населения, связанную с короновирусной инфекцией, цены на рынке жилья в 2021 году выросли больше, чем в 2020-м году. При этом объём предложения квартир в городе Иваново значительно сократился.

На данный рост стоимости жилья могла повлиять **целая группа факторов**: введение льготных ставок по ипотеке, сокращение предложений на первичном рынке жилья, связанного с внедрением экскроу-счетов, подорожание строительных материалов (кирпича, бетона, металла и т.д.), снижение ставок по вкладам, введение «налога на вклады», пандемия и другие факторы.

При использовании любых материалов сайта www.ocenka37.ru и www.ocenka37.pf необходимо использовать **активную ссылку на первоисточник**.