

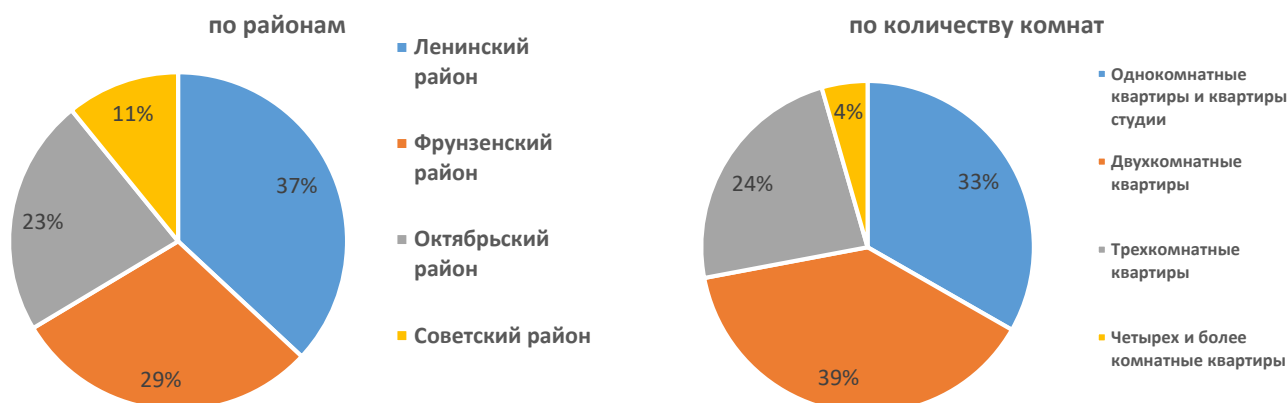


Специалистами фирмы ООО «Оценка 37» ([www.ocenka37.ru](http://www.ocenka37.ru)) был проведен мониторинг рынка предложений на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости (квартир) города Иваново с использованием интернет ресурса «Авито» ([www.avito.ru](http://www.avito.ru)). Анализ проводился во второй декаде августа 2019 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 август 2019 г.**

Основные показатели	Август 2019	Изменения к предыдущему периоду (февраль 2019), шт., руб.	Изменения к предыдущему периоду (февраль 2019), %
<b>Общее количество представленных на продажу квартир, шт.</b>	<b>3 766</b>	<b>8</b>	<b>0,21%</b>
Ленинский район	1 391	37	2,66%
Фрунзенский район	1 110	-54	-4,86%
Октябрьский район	856	-31	-3,62%
Советский район	409	56	13,69%
<b>Средняя стоимость квартир по г. Иваново, руб. / кв.м</b>	<b>43 070</b>	<b>1 051</b>	<b>2,44%</b>
<b>Средняя стоимость квартир по районам города Иваново, руб. / кв.м</b>			
Ленинский район	42 723	1 009	2,36%
Фрунзенский район	45 059	1 292	2,87%
Октябрьский район	43 046	1 411	3,28%
Советский район	38 905	388	1,00%
<b>Средняя стоимость квартир по материалу стен, руб. / кв.м</b>			
Кирпичный	43 713	1 907	4,36%
Панельный	40 737	1 014	2,49%
Монолитный, монолитно-кирпичный, блочный	45 314	4 754	10,49%
<b>Средняя стоимость квартир по количеству комнат, руб. / кв.м</b>			
Однокомнатные квартиры и квартиры студии	45 126	1 808	4,01%
Двухкомнатные квартиры	42 459	970	2,28%
Трехкомнатные квартиры	41 247	522	1,27%
Четырех и более комнатные квартиры	42 661	109	0,26%
<b>Средняя стоимость квартир по новизне, руб. / кв.м</b>			
Вторичка	43 303	438	1,01%
Новостройки	42 149	1 949	4,62%

**Рисунок 1. Структура предложения квартир Иваново на август 2019 года**



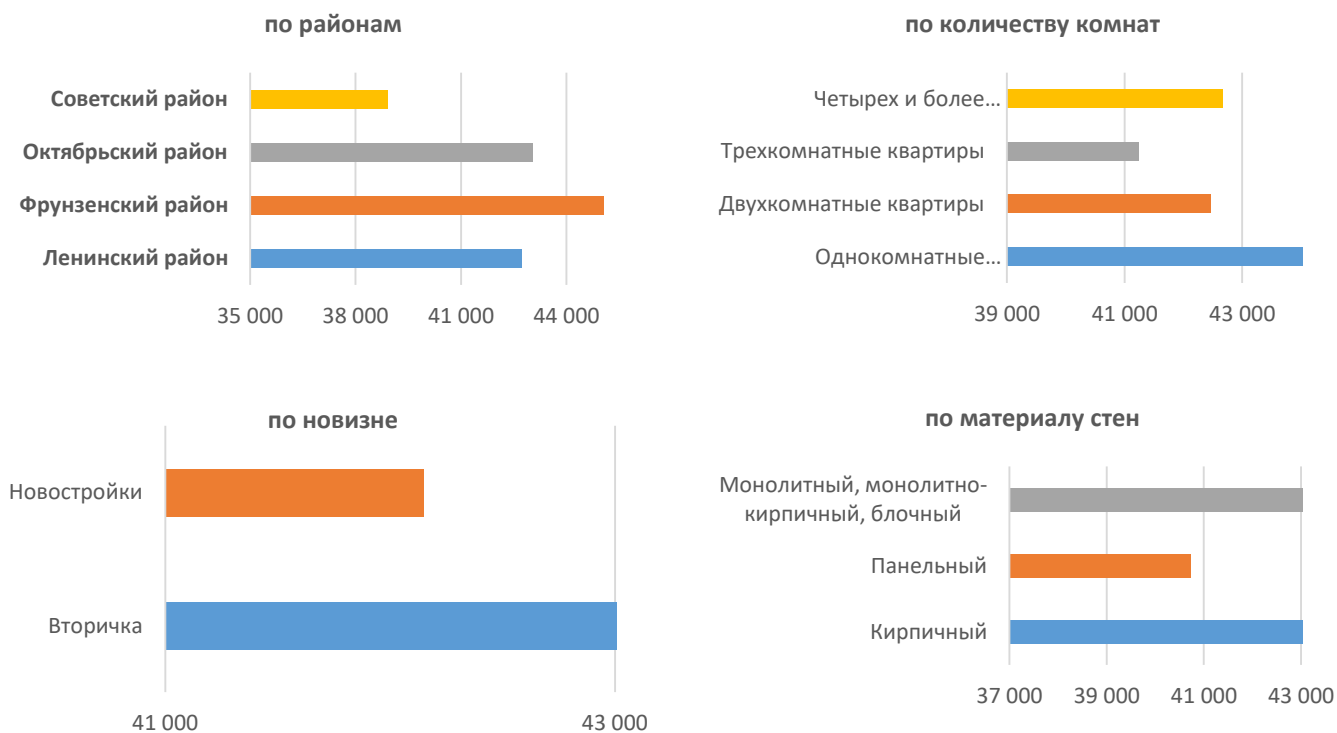


### Выводы по предложению

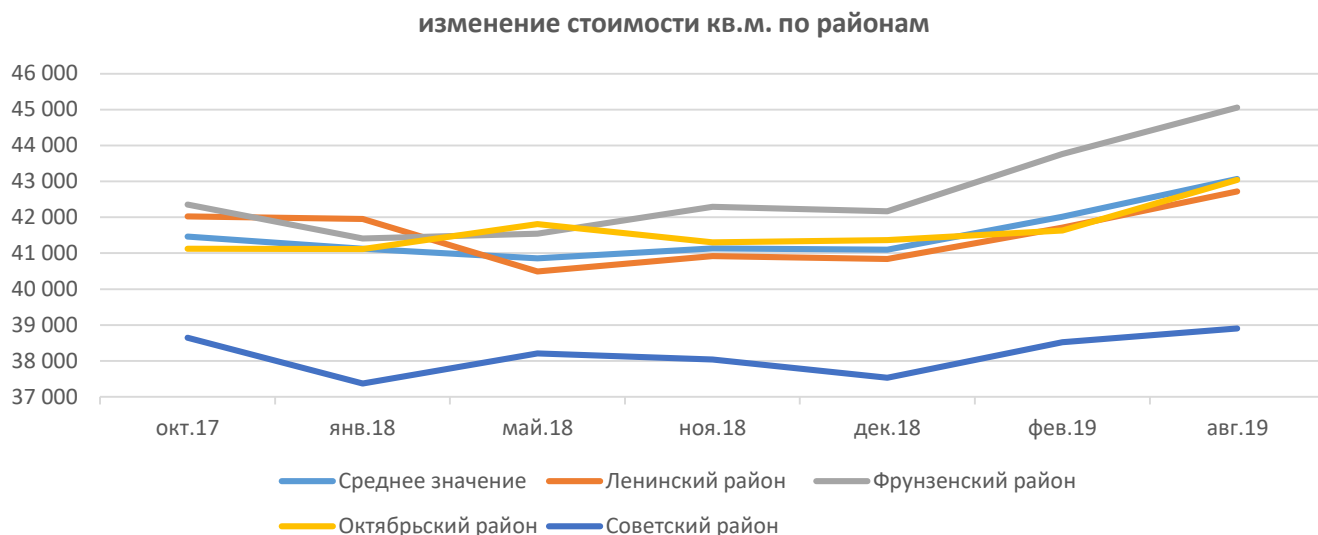
По состоянию на август 2019 года объём предложений квартир в городе Иваново по сравнению с февралем 2019 года практически не изменился, но преобладает тенденция к незначительному росту на 0,21% и составил 3 766 объектов. Основная масса квартир представляет собой вторичный рынок жилья – 80%, новостройки занимают всего 20% от общего объема предложений. Что касается стоимости жилья основной сегмент квартир (76%) находится в диапазоне 30 000 – 50 000 рублей за квадратный метр.

Лидером среди районов остается Ленинский район, в котором находится 37% предложений всего рынка. По количеству комнат почти 3/4 рынка приходится на одно и двухкомнатные квартиры, квартиры студии.

**Рисунок 2. Средние цены предложения квартир Иваново на август 2019 года**



**Рисунок 3. Изменение средних цен предложения квартир Иванова с октября 2017 года по август 2019 года**



### **Выводы по ценовой ситуации**

В августе 2019 года средневзвешенная стоимость одного квадратного метра жилья незначительно увеличилась по сравнению с февралем 2019 года на 1 051 рубль (2,44%) и составила 43 070 рублей.

Основной рост цен произошел в Октябрьском районе – 1 411 руб. (3,28%), меньше всего квартиры подорожали в Советском районе - 388 руб. (1,00%). Самым дорогим районом города продолжает оставаться Фрунзенский район со стоимостью квадратного метра 45 059 рублей, а районом с самыми дешевыми квартирами – Советский со стоимостью метра жилья 38 905 рублей.

Всех больше подорожали квартиры в домах с монолитными стенами: рост составил практически 10,5% и стоимость выросла на 4 754 руб. за кв.м. По комнатности: сильнее всех подорожали однокомнатные квартиры и квартиры студии, они прибавили в стоимости 4,01%, однокомнатные квартиры в среднем теперь стоят 45 126 рублей за кв.м., двухкомнатные 42 459 рублей за кв.м.

В феврале-августе больше всех дорожали квартиры в новостройках за этот период они прибавили в цене 1 949 рублей (рост 4,62%).

С октября 2017 года по август 2019 года средняя стоимость квартир выросла на 3,73% (с 41 462 руб./ кв.м. до 43 070 руб. / кв.м.), за последние месяцы наметился тренд на незначительный рост стоимости жилья.

### **Общие выводы**

Объем предложения квартир в городе Иваново остается примерно на одинаковом уровне, при этом цены на квартиры растут на фоне снижения реальных доходов населения. Рост средних цен в основном вызван удорожанием стоимости квадратного метра новостроек к которому постепенно подтягивается рынок вторичного жилья. В ближайшее время вряд ли можно ожидать существенных изменений цен, стоимость жилья будет незначительно увеличиваться.