

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 в первой декаде февраля 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 февраль 2019 г.

Основные показатели	Февраль 2019	Изменения к предыдущему периоду (декабрь 2018), шт., руб.	Изменения к предыдущему периоду (декабрь 2018), %
<b>Общее количество представленных на продажу квартир, шт.</b>	<b>3 758</b>	<b>-287</b>	<b>-7,64%</b>
Ленинский район	1 354	-116	-8,57%
Фрунзенский район	1 164	-234	-20,10%
Октябрьский район	887	85	9,58%
Советский район	353	-22	-6,23%
<b>Средняя стоимость жилья по г. Иваново, руб. / кв.м.</b>	<b>42 019</b>	<b>924</b>	<b>2,20%</b>
<b>Индекс стоимости жилья по районам города Иваново</b>			
Ленинский район	41 714	873	2,09%
Фрунзенский район	43 767	1 602	3,66%
Октябрьский район	41 635	274	0,66%
Советский район	38 517	990	2,57%
<b>Индекс стоимости жилья по материалу стен</b>			
Кирпичный	42 695	889	2,08%
Панельный	40 353	630	1,56%
Монолитный, монолитно-кирпичный, блочный	42 176	1 616	3,83%
<b>Индекс стоимости жилья по количеству комнат</b>			
Однокомнатные квартиры и квартиры студии	43 318	1 213	2,80%
Двухкомнатные квартиры	41 489	1 231	2,97%
Трехкомнатные квартиры	40 725	273	0,67%
Четырех и более комнатные квартиры	42 552	201	0,47%
<b>Индекс стоимости жилья по новизне</b>			
Вторичка	42 865	1 177	2,75%
Новостройки	40 200	317	0,79%

Рисунок 1. Структура предложения квартир Иваново на февраль 2019 года



## Выводы по предложению

По состоянию на февраль 2019 года объём предложений квартир в городе Иваново снизился на 7,64% и составил 3 758 объектов, основная масса квартир представляет собой вторичный рынок жилья – 68%, новостройки занимают всего 32% от общего объема предложений. Что касается стоимости жилья основной сегмент квартир (85%) находится в диапазоне 30 000 – 50 000 рублей за квадратный метр.

Лидером среди районов остается Ленинский район, в котором находится 36% предложений всего рынка. По количеству комнат почти 3/4 рынка приходится на одно и двухкомнатные квартиры, квартиры студии.

Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Иванова на февраль 2019 года

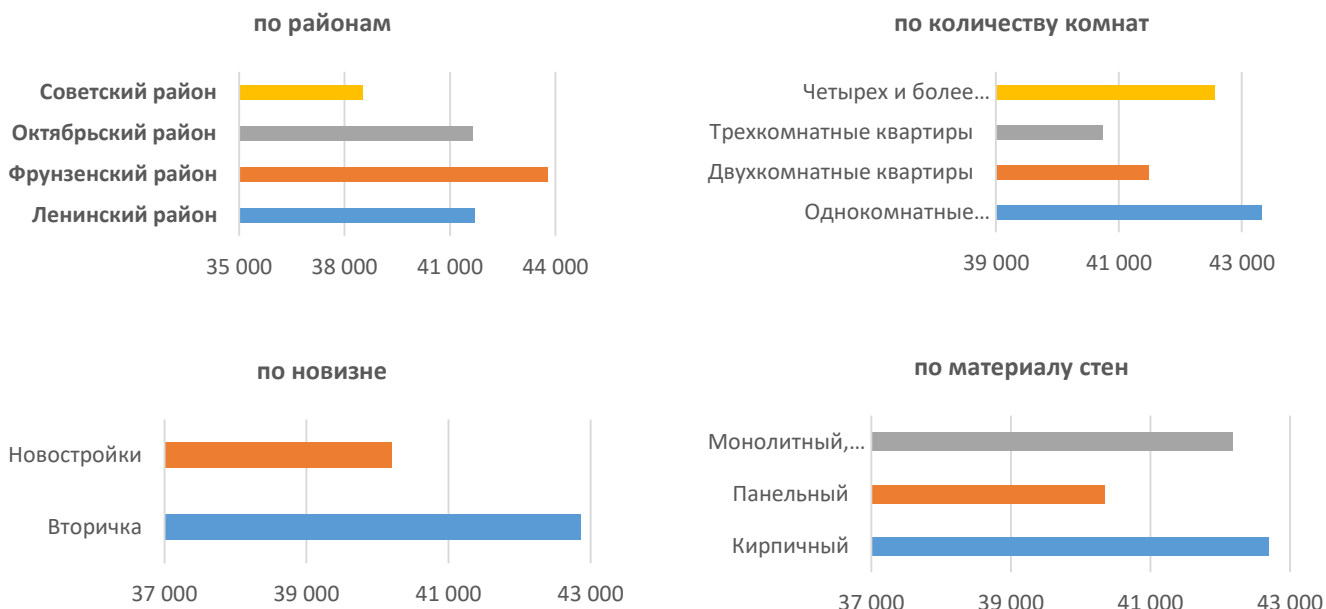
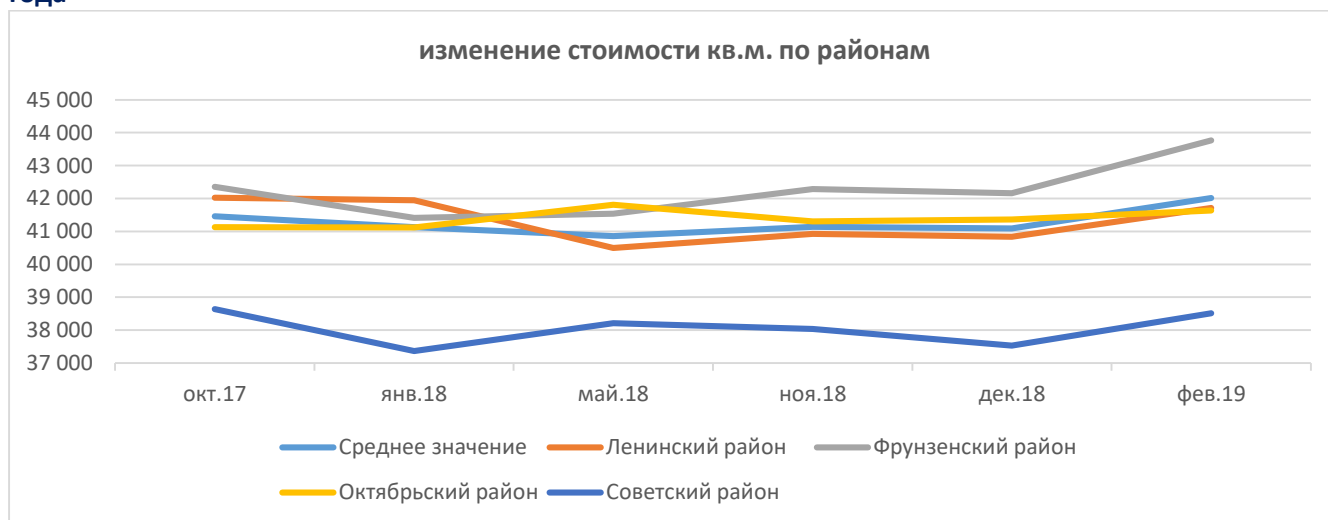


Рисунок 3. Индексы изменения цен предложения квартир Иванова с октября 2017 года по февраль 2019 года



## Выводы по ценовой ситуации

В феврале 2019 года средневзвешенная стоимость одного квадратного метра жилья увеличилась по сравнению с декабрем 2018 года на 924 рубля и составила 42 019 рублей.

Основной рост цен произошел во Фрунзенском районе – 1 602 руб. (3,66%), меньше всего квартиры подорожали в Октябрьском районе - 274 рубля (0,66%). Самым дорогим районом города продолжает оставаться Фрунзенский район со стоимостью квадратного метра 43 767 рублей, а районом с самыми дешевыми квартирами – Советский со стоимостью метра жилья 38 517 рублей.

Всех больше подорожали квартиры в домах с монолитными стенами и практически по стоимости приблизились к кирпичным домам (42 176 руб. / кв.м. против 42 695 руб. / кв.м.) По комнатности: сильнее всех подорожали одно- и двухкомнатные квартиры, они прибавили в стоимости практически по 3%, однокомнатные квартиры в среднем теперь стоят 43 318 рублей за кв.м., двухкомнатные 41 489 руб./кв.м.

В январе-феврале больше всех дорожали квартиры в старых домах (на вторичном рынке) за этот период они прибавили в цене 1 177 рублей.

С октября 2017 года по февраль 2019 года средняя стоимость квартир изменилась не сильно: выросла на 1,34% (с 41 462 руб./ кв.м. до 42 019 руб. / кв.м.), за последние месяцы наметился тренд на незначительный рост стоимости жилья.

### **Общие выводы**

Объём предложения квартир в городе Иваново снижается, но остается достаточно на высоком уровне, при этом цены на квартиры растут на фоне снижения реальных доходов населения. Рост средних цен вызван в основном увеличением стоимости вторичного жилья, после просадок стоимости вторичного жилья предыдущих периодов и под влиянием роста цен на новостройки.

В ближайшее время вряд ли можно ожидать существенных изменений цен, стоимость жилья будет находиться в том же диапазоне.