

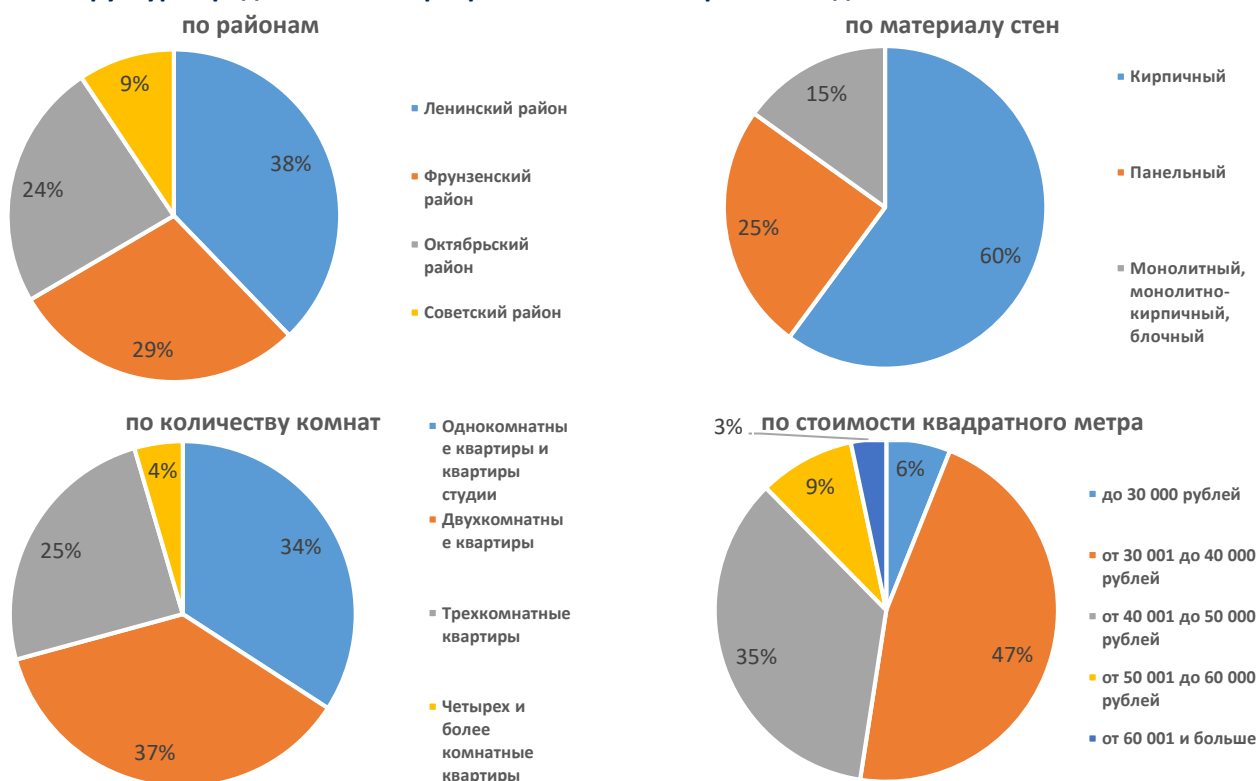
Иваново. Обзор рынка жилой недвижимости на ноябрь 2018 года

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 **ноября 2018 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 ноябрь 2018 г.

Основные показатели	Ноябрь 2018	Изменения к предыдущему периоду (май 2018), шт., руб.	Изменения к предыдущему периоду (май 2018), %
Общее количество представленных на продажу квартир, шт.	3 848	403	10,47%
Ленинский район	1 454	61	4,20%
Фрунзенский район	1 108	161	14,53%
Октябрьский район	925	154	16,65%
Советский район	361	27	7,48%
Средняя стоимость жилья по г. Иваново, руб. / кв.м.	41 136	281	0,68%
Индекс стоимости жилья по районам города Иваново			
Ленинский район	40 921	427	1,04%
Фрунзенский район	42 290	750	1,77%
Октябрьский район	41 301	-511	-1,24%
Советский район	38 038	-168	-0,44%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	41 950	34	0,08%
Панельный	39 820	517	1,30%
Монолитный, монолитно-кирпичный, блочный	40 059	960	2,40%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры и квартиры студии	42 435	299	0,70%
Двухкомнатные квартиры	40 575	326	0,80%
Трехкомнатные квартиры	40 126	160	0,40%
Четырех и более комнатные квартиры	41 391	1 088	2,63%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	41 933	307	0,73%
Новостройки	39 344	823	2,09%

Рисунок 1. Структура предложения квартир Иванова на ноябрь 2018 года



Выводы по предложению

По состоянию на ноябрь 2018 года объем предложений квартир в городе Иваново вырос на 10,47% и составил 3 848 объектов, основная масса квартир представляет собой вторичный рынок жилья – 69%, новостройки занимают всего 31% от общего объема предложений. Что касается стоимости жилья основной сегмент квартир (82%) находится в диапазоне 30 000 – 50 000 рублей за квадратный метр.

Лидером среди районов остается Ленинский район, в котором находится 38% 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 ноябрь 2018 года

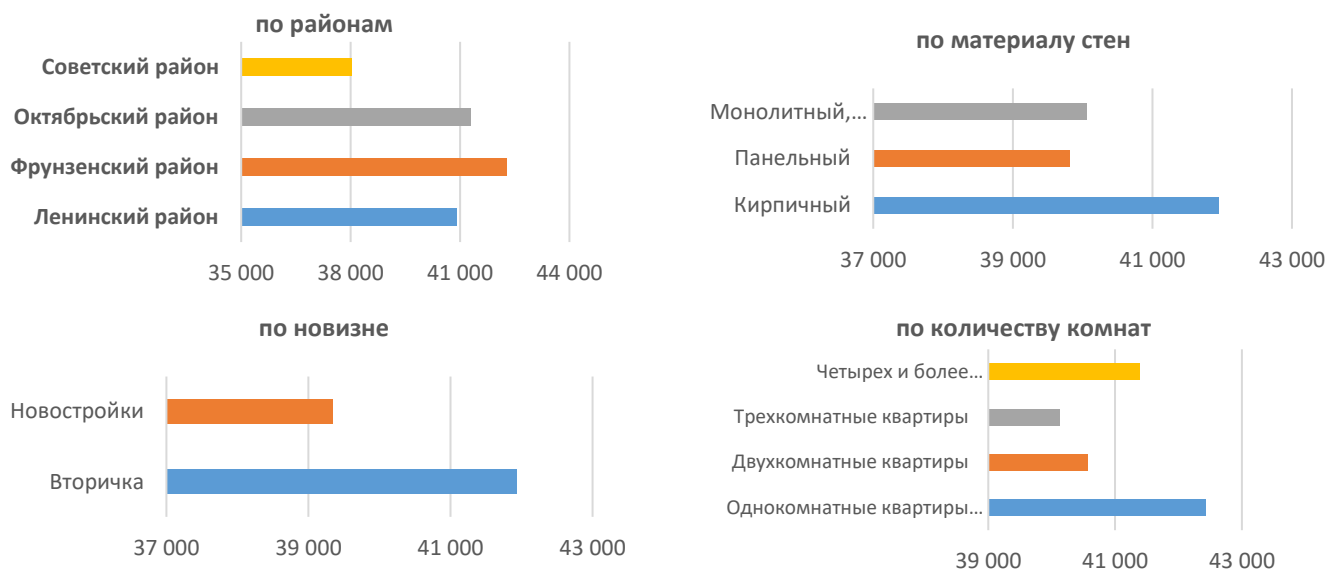
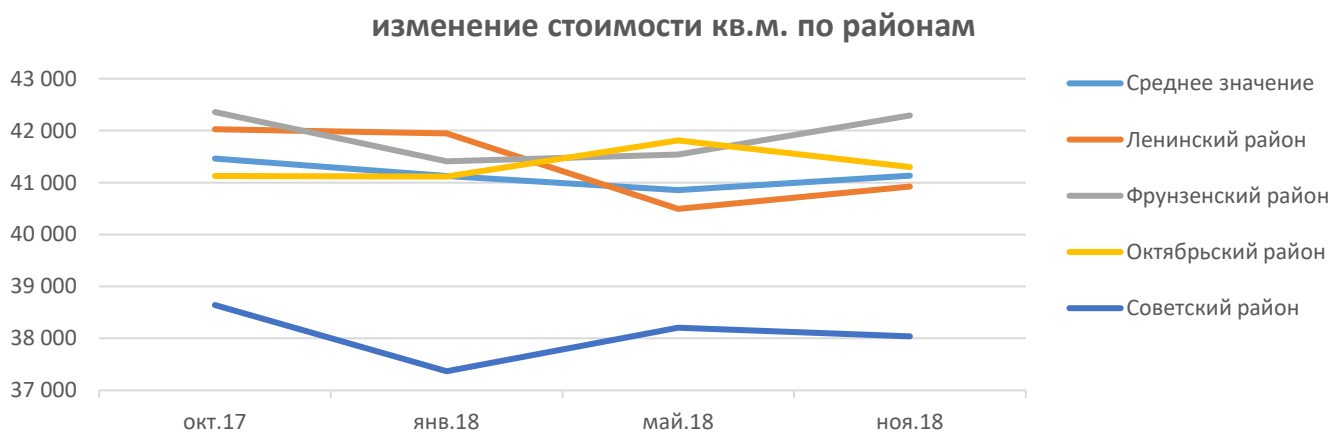


Рисунок 3. Индексы изменения цен предложения квартир Иванова на ноябрь 2018 года – октябрь 2017 года



Выводы по ценовой ситуации

В ноябре 2018 года средневзвешенная стоимость одного квадратного метра жилья выросла по сравнению с маем 2018 года на 281 рубль и составила 41 136 рублей.

Незначительные изменения цен произошли по районам: стоимость квадратного метра в Ленинском и Фрунзенском районах выросла, а в Октябрьском и Советском упала, при этом самым дорогим остается Фрунзенский район города. Что касается материала стен: подорожали все больше монолитные дома, стоимость кирпичных практически не изменилась, но кирпичные дома стоят дороже 41 950 руб. / кв.м., против 40 059 руб. за квартиры в монолитных домах.

Относительно новизны домов и строек: новостройки подорожали больше, их стоимость выросла на 823 рубля и 1 кв.м. стал стоить 39 344 руб., при этом все равно уступая по цене вторичному рынку.

С октября 2017 года по ноябрь 2018 года стоимость квадратного метра практически по всем районам имеет тренд на снижение, за исключением Фрунзенского района.

Общие выводы

Объем предложения квартир в городе Иваново растет и остается достаточно на высоком уровне на фоне снижающихся реальных доходах населения. Однако рост предложения не приводит к снижению стоимости жилья, в основном стоимость кв.м. увеличивается за счет роста стоимости квартир в новостройках, на квадратный метр которых влияет рост себестоимости строительства.

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