



Специалистами фирмы ООО «Оценка 37» (www.ocenka37.ru) был проведен мониторинг рынка предложений на рынке индивидуальных жилых домов и их частей города в г. Иваново с использованием интернет ресурса «Авито» (www.avito.ru). Анализ проводился в середине августа 2019 года. 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 целых жилых домов и их частей (долей) в г. Иваново на август 2019 г.

Основные показатели		Части (доли) домов	Дома
Общее количество представленных на продажу частей и целых домов, шт.		217	381
Ленинский район		44	70
Фрунзенский район		62	104
Октябрьский район		52	111
Советский район		59	96
Средняя стоимость 1 кв.м. части и целого дома по г. Иваново, руб. / кв.м		27 462	38 692
Стоимость части и целого дома по районам города Иваново, руб. / кв.м			
Ленинский район		26 873	44 714
Фрунзенский район		27 940	36 614
Октябрьский район		27 555	37 014
Советский район		27 317	38 492
Стоимость части и целого дома по материалу стен, руб. / кв.м			
Кирпич		27 115	38 992
Бревно, брус		27 681	38 997
Пеноблоки, газобетон, ж/б панели		26 583	33 520
Сэндвич панели, экспериментальные материалы, шлако-засыпной		23 000	36 429
Количество частей (долей) домов, шт.		Количество целых домов, шт.	
По площади			
до 30 кв.м.	19	до 50 кв.м.	47
От 30 до 50 кв.м.	103	От 50 до 100 кв.м.	155
от 50 кв.м. до 70 кв.м.	62	от 100 кв.м. до 150 кв.м.	68
от 70 кв.м. до 100 кв.м.	25	от 150 кв.м. до 200 кв.м.	38
от 100 кв.м и больше	8	от 200 кв.м. и больше	73
По материалу стен			
Кирпич	72	Кирпич	170
Бревно, брус	142	Бревно, брус	182
Пеноблоки, газобетон, ж/б панели	2	Пеноблоки, газобетон, ж/б панели	14
Сэндвич панели, экспериментальные материалы, шлака засыпной	1	Сэндвич панели, экспериментальные материалы, шлака засыпной	15
По стоимости кв.м.			
до 20 000 рублей	36	до 30 000 рублей	107
от 20 000 до 25 000 рублей	64	от 30 000 до 35 000 рублей	51
от 25 000 до 30 000 рублей	47	от 35 000 до 40 000 рублей	71
от 30 000 до 40 000 рублей	50	от 40 000 до 45 000 рублей	53
от 40 000 и больше	20	от 45 000 и больше	99
По стоимости			
до 0,5 млн. рублей	7	до 3 млн. рублей	176
от 0,5 млн. рублей до 1 млн. рублей	63	от 3 млн. рублей до 6 млн. рублей	109
от 1 млн. рублей до 2 млн. рублей	116	от 6 млн. рублей до 9 млн. рублей	46
от 2 млн. руб.	31	от 9 млн. рублей и больше	50

Рисунок 1. Структура предложения частей жилых домов в г. Иваново на август 2019 года

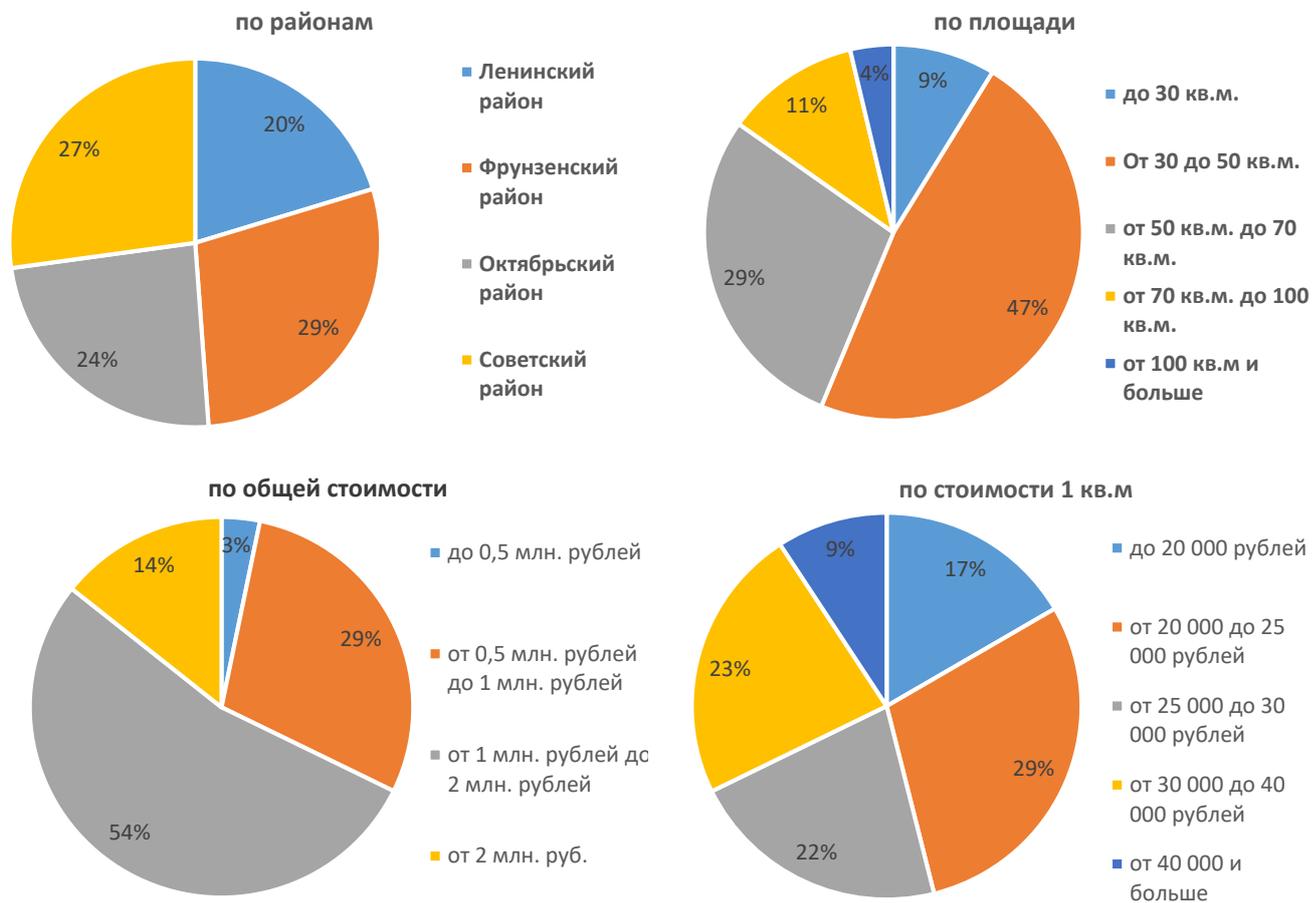
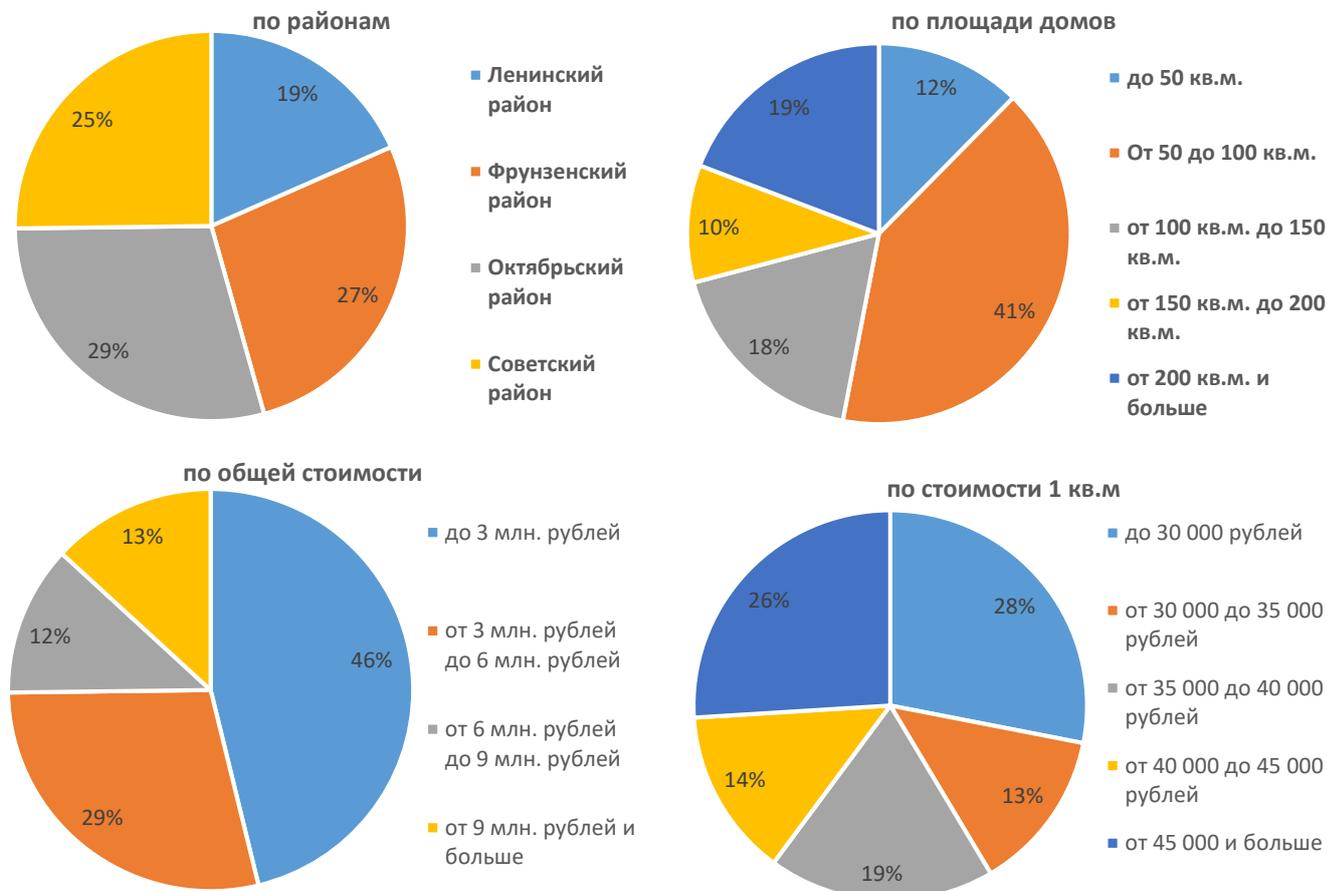


Рисунок 2. Структура предложения целых жилых домов в г. Иваново на август 2019 года

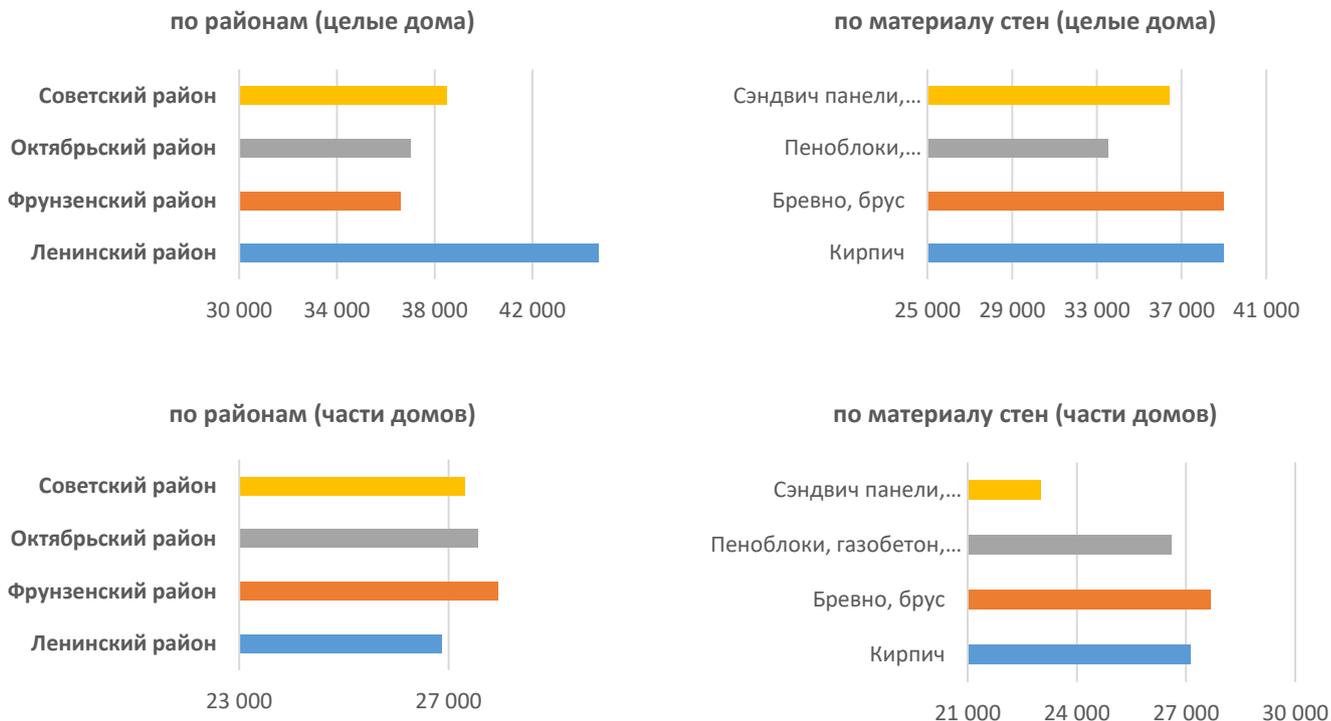


Выводы по предложению

По состоянию на август 2019 года объём предложений целых жилых домов и их частей (долей) в городе Иваново составляет 381 и 217 объект соответственно, они распределены по районам примерно в равной пропорции, чуть меньше представлено объектов только в Ленинском районе.

По материалу стен среди продаж целых домов примерно поровну составляют кирпичные и бревенчатые, дома из бруса, на них приходится 92% всех предложений. Рынок частей домов в большей степени представлен домами из бревна и бруса – 65% всех предложений, на кирпич приходится 33% объектов. По размеру, для целых домов в большей степени характерна площадь 50 – 100 кв.м (41% рынка), среди частей домов почти половину рынка занимают дома с площадью от 30 до 50 кв.м (47% рынка).

Рисунок 3. Цены предложения частей и целых жилых домов в г. Иваново на август 2019 года



Выводы по ценовой ситуации

В августе 2019 года средняя стоимость целых домов в г. Иваново составляет **38 692 руб. / кв.м.**, частей – **27 462 руб. / кв.м.**, т.е. стоимость 1 кв.м. целых домов выше стоимости 1 кв.м части дома примерно на **30%**, даже при меньшей средней площади реализуемых частей домов.

Что касается общей стоимости: почти все предложения частей домов находятся в диапазоне до 2 млн. руб., это 86% всех предложений, для целых домов: 75% рынка приходится на дома стоимостью до 6 млн. руб.

Самые дорогие дома расположены в Ленинском районе (почти 45 000 рублей за 1 кв.м), а части домов – во Фрунзенском, при этом средняя стоимость 1 кв.м частей домов в разных районах города находится довольно в узком диапазоне от 26,8 т.р. за 1 кв.м до 28 т.р. за 1 кв.м.

Самые дорогие дома из кирпича и бревна, бруса, части домов – из бревна и бруса.