

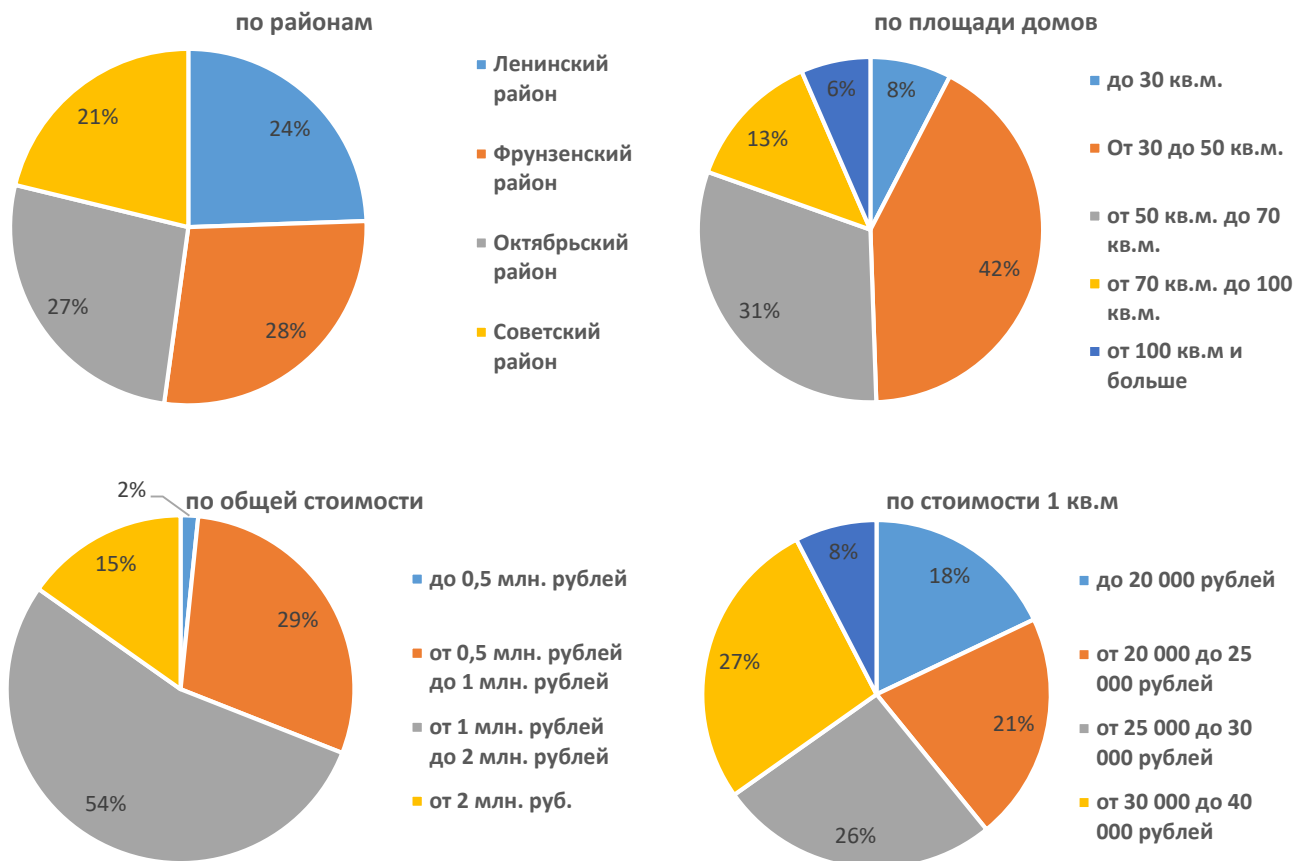


Специалистами фирмы **ООО «Оценка 37»** ([www.ocenka37.ru](http://www.ocenka37.ru)) был проведен мониторинг рынка предложений на рынке индивидуальных жилых домов, их частей в г. Иваново и Ивановском районе с использованием Интернет-ресурса «Авито» ([www.avito.ru](http://www.avito.ru)). Анализ проводился в середине февраля **2020 года**. Все расчеты выполнены в соответствии с методологией Главного аналитика Российской Гильдии Риэлторов Стерника Г.М. и «АКГ ИнвестОценка» (г. Воронеж).

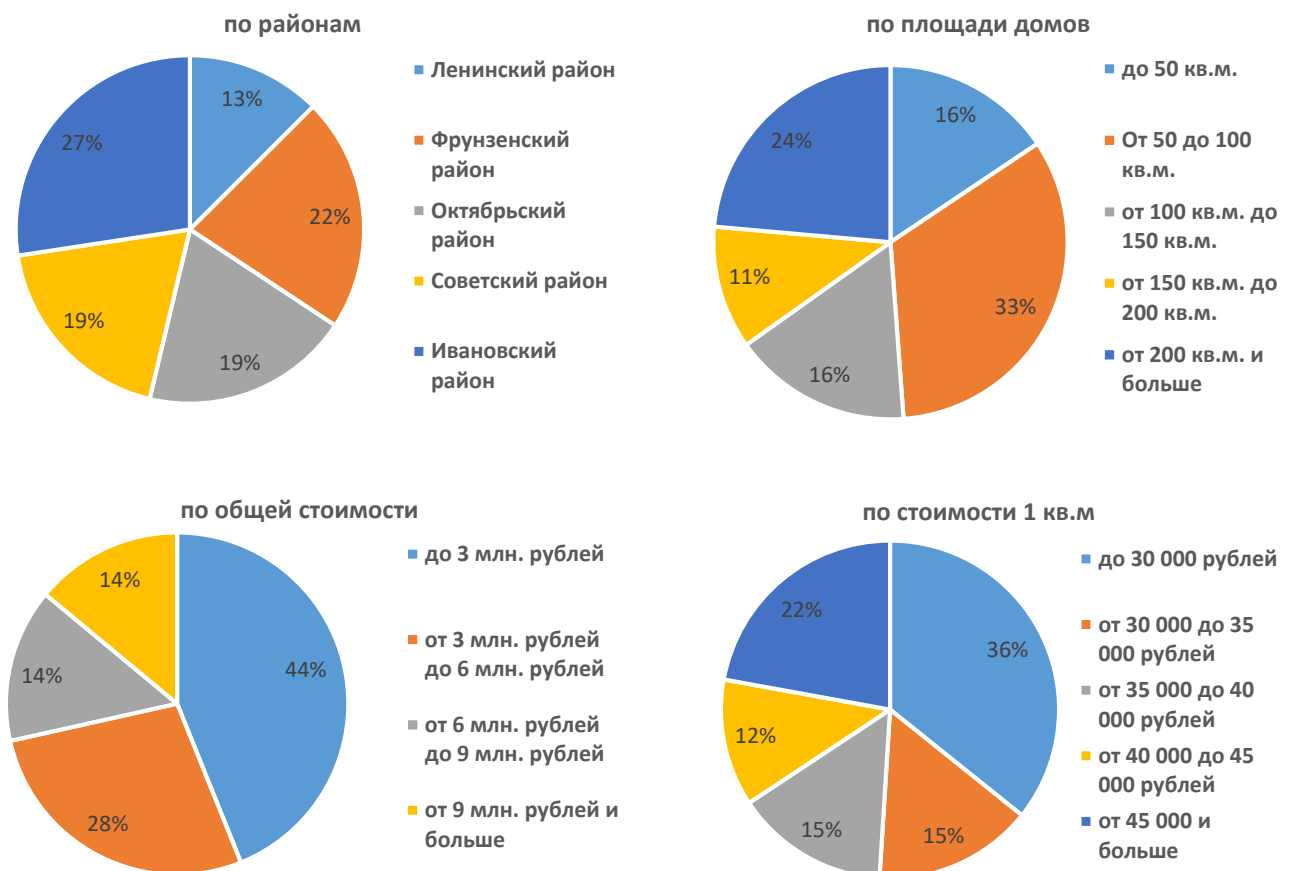
**Таблица 1. Основные показатели рынка целых жилых домов, их частей (долей) в г. Иваново и Ивановском районе на февраль 2020 г.**

Основные показатели		Части (доли) домов	Дома
<b>Общее количество представленных на продажу частей и целых домов, шт.</b>		<b>184</b>	<b>551</b>
Ленинский район		45	69
Фрунзенский район		51	120
Октябрьский район		49	107
Советский район		39	104
Ивановский район		-	151
<b>Средняя стоимость 1 кв.м. части и целого дома по г. Иваново, руб. / кв.м</b>		<b>27 453</b>	<b>36 074</b>
<b>Средняя стоимость домов в Ивановском районе, руб. / кв.м</b>		-	<b>33 075</b>
<b>Стоимость части и целого дома по районам города Иваново, руб. / кв.м</b>			
Ленинский район		28 756	35 044
Фрунзенский район		27 345	36 776
Октябрьский район		27 268	35 118
Советский район		26 322	36 930
<b>Стоимость части и целого дома по материалу стен в г. Иваново, руб. / кв.м</b>			
Кирпич		29 939	38 066
Бревно, брус		26 367	34 337
Пеноблоки, газобетон, ж/б панели		17 073	31 177
Сэндвич панели, экспериментальные материалы, шлако-засыпной		28 186	28 048
<b>Количество частей (долей) домов, шт.</b>		<b>Количество целых домов, шт.</b>	
<b>По площади</b>			
до 30 кв.м.	14	до 50 кв.м.	86
От 30 до 50 кв.м.	77	От 50 до 100 кв.м.	183
от 50 кв.м. до 70 кв.м.	57	от 100 кв.м. до 150 кв.м.	90
от 70 кв.м. до 100 кв.м.	24	от 150 кв.м. до 200 кв.м.	62
от 100 кв.м и больше	12	от 200 кв.м. и больше	130
<b>По материалу стен</b>			
Кирпич	57	Кирпич	229
Бревно, брус	123	Бревно, брус	245
Пеноблоки, газобетон, ж/б панели	1	Пеноблоки, газобетон, ж/б панели	43
Сэндвич панели, экспериментальные материалы, шлака засыпной	3	Сэндвич панели, экспериментальные материалы, шлака засыпной	34
<b>По стоимости кв.м.</b>			
до 20 000 рублей	33	до 30 000 рублей	197
от 20 000 до 25 000 рублей	39	от 30 000 до 35 000 рублей	84
от 25 000 до 30 000 рублей	48	от 35 000 до 40 000 рублей	81
от 30 000 до 40 000 рублей	50	от 40 000 до 45 000 рублей	67
от 40 000 и больше	14	от 45 000 и больше	122
<b>По стоимости</b>			
до 0,5 млн. рублей	3	до 3 млн. рублей	242
от 0,5 млн. рублей до 1 млн. рублей	54	от 3 млн. рублей до 6 млн. рублей	152
от 1 млн. рублей до 2 млн. рублей	99	от 6 млн. рублей до 9 млн. рублей	80
от 2 млн. руб.	28	от 9 млн. рублей и больше	77

**Рисунок 1. Структура предложения частей жилых домов в г. Иваново на февраль 2020 года**



**Рисунок 2. Структура предложения целых жилых домов в г. Иваново и Ивановском районе на февраль 2020 года**



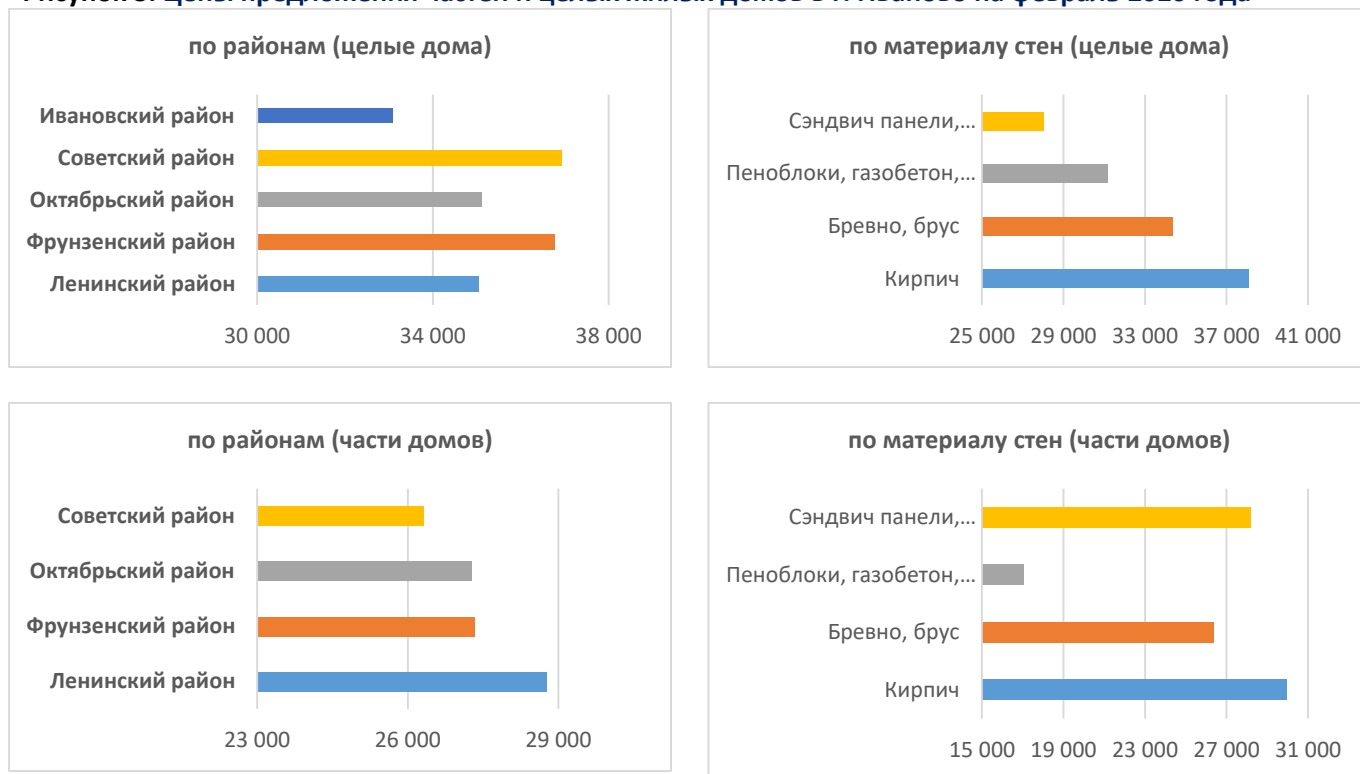
### Выводы по предложению

По состоянию на февраль 2020 года объём предложений целых жилых домов, их частей (долей) в городе Иваново и Ивановском районе составляет 551 и 184 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 86% всех предложений. Рынок частей домов в большей степени представлен домами из бревна и бруса – 67% всех предложений, на кирпич приходится 31% объектов.

По размеру, для целых домов в большей степени характерна площадь до 100 кв.м (почти половина рынка), среди частей домов почти половину рынка занимают дома с площадью от 30 до 50 кв.м (42% рынка).

**Рисунок 3. Цены предложения частей и целых жилых домов в г. Иваново на февраль 2020 года**



### Выводы по ценовой ситуации

В феврале 2020 года средняя стоимость целых домов в г. Иваново составляет **36 074 руб.** / кв.м., частей – **27 453 руб.** / кв.м, т.е. стоимость 1 кв.м. целых домов выше стоимости 1 кв.м части дома примерно на 25%, даже при меньшей средней площади реализуемых частей домов. В Ивановском районе целые дома стоят дешевле чем в областном центре - **33 075 руб.** за кв.м.

Что касается общей стоимости: почти все предложения частей домов находятся в диапазоне до 2 млн. руб., это 85% всех предложений, для целых домов: 71% рынка приходится на дома стоимостью до 6 млн. руб.

Самые дорогие дома расположены во Фрунзенском районе (почти 37 000 рублей за 1 кв.м), а части домов – в Ленинском районе (почти 29 000 рублей за 1 кв.м), при этом средняя стоимость 1 кв.м частей домов в разных районах города находится довольно в узком диапазоне от 26,3 т.р. за 1 кв.м до 28,7 т.р. за 1 кв.м.

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