

РепринтЪ: Вся правда об иркутских ценах на жилье

10 лет назад, весной 2004 года, Бабр писал:

«Покупка квартиры для иркутского обывателя - событие из ряда вон выходящее. Еще бы - цены на квадратные метры в затрапезных "хрущевках" одни из самых высоких в России. Иркутск прочно держит пальму первенства по ценам на жилье среди провинциальных российских городов, обогнав даже бурно развивающийся миллионный Новосибирск.

Это при том, что объемы строительства жилья в Иркутске ниже, чем в среднем в СФО.

Проблемам жилищного строительства был посвящен круглый стол "Рынок строящегося жилья в Иркутске: проблемы, тенденции, цены", прошедший 25 мая. В работе круглого стола приняли участие представители строительных компаний: генеральный директор "Философии города" Дмитрий Кузнецов, заместитель генерального директора по строительству компании "Востсибстрой" Владимир Кузьмичев, руководитель отдела по управлению недвижимостью компании "Востсибстрой" Елена Бабушкина, директор по строительству компании "Стройгарант" Юрий Крутер, юрист компании "Стройгарант" Евгения Зольникова, генеральный директор инвестиционно-строительной компании "ШаГ" Дмитрий Шацкий, а также председатель жилищного кооператива "Содействие" Сергей Пушкарев и Юрий Винников, сертифицированный аналитик рынка недвижимости в Иркутске. Кроме того, к участию в работе круглого стола были приглашены главный архитектор Иркутска Евгений Третьяков и вице-мэр города Юрий Волков. Однако они проигнорировали приглашение. От городских властей на круглом столе присутствовал только Виктор Низовцев, руководитель отдела по защите прав потребителей Комитета по потребительскому рынку администрации г. Иркутска. Совершенно очевидно, что большинство вопросов, обсуждавшихся на круглом столе, выходили за сферу его компетенции.

Один квадратный метр строящегося жилья в Иркутске стоит в среднем от 18 до 21 тыс. рублей. На бульваре Гагарина эта цена увеличивается вдвое и достигает 40 тыс. рублей. Иркутяне, еще не обзаведшиеся крышей над головой или желающие улучшить свои жилищные условия, надеются, что в скором времени ситуация изменится к лучшему - цены опустятся до приемлемого уровня. Однако профессионалы выдали невеселый прогноз. "Ценам на жилье суждено расти, - заметил Дмитрий Кузнецов. - Это объясняется сложившейся ситуацией на рынке, а вовсе не стремлением застройщиков получать сверхприбыли. Мы понимаем, что существующие цены на недвижимость и без того высоки, но ниже они быть просто не могут".

По некоторым оценкам собравшихся, строительно-монтажные работы составляют 75-78% себестоимости жилья в Иркутске. Расходы на приобретение земельного участка равны 11-15%, проектные работы занимают 4,5-5,4% себестоимости.

Своеобразной альтернативой строящемуся жилью является вторичный рынок. На сегодняшний день это один из самых активно развивающихся сегментов рынка. Однако срок эксплуатации "хрущевок" - 30-40 лет и то при условии, что капитальный ремонт проводится каждые пять лет. Поэтому специалисты полагают, что покупка старых квартир - не самое выгодное вложение средств.

Где нам стоит дом построить?

Специалисты отмечают, что цена на жилье несколько снизилась бы, если бы в Иркутске развернулось не точечное строительство, а велись масштабные работы. Для этого нужны большие стройплощадки, которые можно было бы организовать на окраинах. Однако сразу же возникает вопрос: кто будет покупать там жилье? И еще: до настоящего момента застройщикам не предоставлено ни одной стройплощадки, на которой можно было бы построить целый микрорайон. И где гарантия, что нечто подобное будет сделано завтра, или через полгода, или через пять лет?

Итак, спрос на дешевое жилье существует. Его нужно удовлетворить. И строители вынуждены строить там, где есть возможность. Казалось бы, при существующем дефиците жилья власти должны идти им навстречу. Но городская администрация либо замыкается в величественном молчании, либо начинает что-то полувнятно объяснять про городские границы, памятники деревянного зодчества, сейсмичность территории и невозможность переноса аэропорта.

Получается, что, приобретая земельный участок, строители не только сносят находящееся там ветхое жилье, но и расселяют жителей хибар. Кроме того, городские власти благополучно переложили ответственность за возведение к строящимся объектам коммунальных сетей на строителей. Подведя к дому коммуникации, строители совершенно безвозмездно передают их обслуживающим организациям. Все это отражается, прежде всего, на цене будущей квартиры.

В ходе круглого стола строительство коммунальных сетей стало предметом жесткой дискуссии между строителями и директором "Гипрокоммунводоканала" Александром Потаповым. Директор коммунводоканала занял сторону городских властей, утверждая, что в казне нет средств для возведения сетей. Юрий Крутер в свою очередь считает, что затраты на возведение коммунальных сетей - это бремя, которое администрация Иркутска вполне могла бы снизить".

Самый жуткий ночной строительный кошмар - это памятники деревянного зодчества. По их количеству столица Восточной Сибири опережает Венецию. Большая часть так называемых "памятников истории" - полуразвалившиеся деревянные дома. Однако изменить их статус можно только на федеральном уровне.

Коварная ипотека

Сегодня много говорится об ипотеке. Ипотечное кредитование многим кажется эффективным способом решения жилищной проблемы. Однако профессионалы сомневаются в эффективности подобной системы.

"Ипотечное кредитование не получит в России широкого распространения в течение ближайших пяти лет", - уверен Дмитрий Кузнецов. При существующей схеме получить кредит могут только те, кто и так в состоянии купить квартиру".

Председатель жилищного кооператива "Содействие" Сергей Пушкарев рассказал присутствующим, что для получения кредита на покупку жилья необходимо, кроме документов о заработной плате, иметь трех-четыре поручителей.

При этом процентная ставка составляет в Сбербанке 18%. Такие условия для получения кредита едва ли устроят среднестатистического горожанина.

"Если ставка снизится до 5%, строительная индустрия Иркутска не сможет покрыть даже 1/10 часть спроса. Отложенный спрос наберет критическую массу, далее может произойти всплеск рынка и стремительный рост цен на недвижимость", - говорит гендиректор "Философии города".

Балом правит нефтедоллар

Цены на недвижимость в России зависят от той цены, которую дают на мировом рынке за баррель. Особенно ярко это проявляется на московском рынке недвижимости. Юрий Винников считает, что подобное положение дел, правда, в меньшей степени характерно и для Иркутска.

Связь между стоимостью барреля и кв. м. самая прямая. Строители давно подметили, что как только черное золото взлетает на мировом рынке до 30-35 долларов за баррель, москвичи активнее начинают покупать дорогое жилье. Дмитрий Кузнецов объясняет это верой в недвижимость: в жилье вкладывают деньги, как в валюту или золото. То есть, как только в обороте появляются "лишние" средства, народ начинает покупать квартиры.

В Москве специалисты прогнозируют рост цен на жилье в ближайшие три - четыре года. Аналогичный прогноз можно сделать и для иркутского рынка недвижимости. Дмитрий Кузнецов считает, что в 2010 году цена одного кв. м. жилья в Иркутске вырастет в 1,8 раза.

Выхода нет?

В своем вердикте строители единогласны: "Цены на жилье расти будут". Главная задача не дать им расти скачкообразно. Резкий скачок спроса, как и резкий его спад, вызовет ненужные колебания цен на рынке, что в итоге отрицательно скажется на развитии индустрии в целом.

Для потребителей выхода из ситуации может быть два: либо поторопиться с улучшением своих жилищных условий, либо терпеливо ждать, пока ипотечное кредитование станет-таки обычным явлением.

Что же касается властей, которые, по большому счету, должны брать на себя ответственность за обустроенность жизни иркутян, им остается, видимо, только одно: смотреть в прайс-листы на недвижимость и пришепывать: "Цены, не растите! Не растите так быстро!".

И. Орлова»

Автор: Артур Скальский © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 👁 3831 19.06.2014, 00:43 📌 818

URL: <https://babr24.com/?ADE=126668> Bytes: 7944 / 7909 Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:

irkbabr24@gmail.com

Автор текста: **Артур
Скальский.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: @babrobot_bot

эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)