

Сколько стоит крыша в Иркутске?

Об изменениях, ожидающихся на рынке недвижимости

У простого жителя вполне провинциального по российским масштабам города Иркутска существуют столичные проблемы. Одна из них укладывается в три простых, но в нашем случае чертовски дорогих слова: квадратный метр жилья. Купить квартиру в Иркутске -- это почти так же круто, как купить квартиру в Москве. "Почти" -- потому что в Москве квадратные метры стоят все-таки дороже, чуть подешевле -- в Санкт-Петербурге, ну, а столице Восточной Сибири досталась "бронзовая медаль" в этом малопочетном соревновании.

Отчего так произошло? Не от того ли, что "хотели как лучше, а вышло как всегда"? И как следует относиться к имеющим место прискорбным фактам: как к объективной экономической картине или как к уродливому итогу плохого хозяйствования?

Мрачный прогноз

Похоже, что цены на жилье в Иркутске вырастут еще больше. По крайней мере, такие мрачные прогнозы были высказаны в ходе заседания "круглого стола" "Рынок строящегося жилья в Иркутске: проблемы, тенденции, цены". "Куда уж больше!" -- воскликнут обеспокоенные граждане. Оказывается, можно. И больше, и выше, и дальше, и сильнее. Причин предполагаемого роста цен несколько: объективно-экономические и субъективно-бюрократические.

Проблема покупки иркутской квартиры созрела уже давно: на сегодняшний день квадратный метр в нашем городе стоит в среднем 20 тысяч рублей. Вместе с тем, 13 мая председатель Правительства России Михаил Фрадков сделал заявление, в котором "высказал недовольство" тем, что цены на жилье в России очень уж высокие: мол, государство должно создать условия, при которых жилье население сможет покупать с помощью оформления долгосрочных кредитов.

Жилищный вопрос для Иркутска -- один из самых актуальных: во-первых, цены очень высокие, а во-вторых, жилья в Иркутске строится мало. Так, наш регион в 2003 году в Сибирском федеральном округе продемонстрировал самую негативную динамику ввода в эксплуатацию жилья: если Омская область прибавила 136,4%, то Иркутская -- убавила 20%. В итоге это стало катализатором дальнейшего и неизбежного, по мнению экспертов, роста цен на "квадраты". Планируется, что в 2004 году в России будет построено 39 млн. квадратных метров жилья, однако этого недостаточно, чтобы в полном объеме обеспечить спрос: чтобы цена перестала расти, нужно ежегодно возводить 80- 100 млн. квадратных метров жилой площади. Т.е. объемы должны быть увеличены в 2 раза! А у нас они сокращаются. Так формируется дефицит.

Откуда что берется

Одной из главных проблем строителей, озвученных ими в ходе работы "круглого стола", является отсутствие в Иркутске готовых строительных площадок. Приобретая под строительство земельный участок, строительная компания занимается и сносом ветхого жилья, если таковое имеется, и расселением его жильцов (городским властям, кстати, это очень удобно: потом в предвыборных сводках можно будет написать, что за такое-то время из аварийного жилья было расселено столько-то человек -- и очередь двигается, и люди довольны, и бюджет в неприкосновенности). Все расходы, естественно, включаются в себестоимость построенных квадратных метров.

Есть у застройщиков и другие проблемы. Например, необходимость самим (!) тянуть к строящемуся дому коммуникации (трубы, электросети, канализацию, дороги и пр.) Это, видите ли, дело строителей, а вовсе не городских властей. "Если бы, скажем, в районе аэропорта на каком-нибудь земельном участке поставили коллектор, провели трубы, коммуникации, т.е. создали бы стройплощадку, а затем продали бы ее на тендерном конкурсе, то, уверен, стоимость квадратных метров в построенном там доме была бы значительно ниже, -- заметил Владимир Кузьмичев, -- мы бы просто снизили свои непрофильные затраты. А сейчас мы

сначала прокладываем трубу, а потом дарим ее городу".

На сегодняшний день структура себестоимости строительства следующая: 75- 78% составляют затраты на строительно-монтажные работы, затраты на землю -- 11-15,5%, затраты на ОКС (в первую очередь проектирование) -- 4,5-5,4%, прочие -- 5,1-5,3%. Эти цифры были озвучены руководителем отдела по управлению недвижимостью компании "Востсибстрой" Еленой Бабушкиной.

Вы думаете, это все? Глубоко заблуждаетесь! Есть еще у строителей такая радость, как требования по сейсмоустойчивости к возведенным домам. После того, как сейсмическая балльность Иркутска была повышена с 8 до 9 баллов по шкале Рихтера, себестоимость строительства жилья выросла на 21,1%. Эти цифры на "круглом столе" привел заместитель генерального директора по строительству компании "Востсибстрой" Владимир Кузьмичев: "Согласно требованиям, в условиях 9-балльной сейсмоактивности необходимо строительство домов с обязательным возведением железобетонного каркаса с усилением арматуры, усиление общей жесткости конструкции и усиление несущей способности фундамента".

Добавьте к вышеперечисленным проблемам строителей отсутствие в Иркутске квалифицированной рабочей силы (из чего вытекает необходимость нанимать иностранцев, оплачивая легализацию их труда в России), и вы поймете, ЧТО СТОИТ ДОМ ПОСТРОИТЬ на самом деле.

Впереди Парижа и Венеции

В ходе "круглого стола" генеральный директор компании "Философия города" Дмитрий Кузнецов привел любопытный факт: "Согласно последним данным, Иркутск по количеству памятников архитектуры и деревянного зодчества обогнал Париж и Венецию". На самом деле одноэтажные покосившиеся лачуги уродуют, а не украшают Иркутск.

А после того как в реестре иркутских памятников в очередной раз прибавит, вычеркнуть какой-либо объект из него крайне проблематично: процедура лишения объекта статуса памятника возможна только на федеральном уровне. В итоге имеем то, что имеем: город-деревню с баснословно высокими ценами на жилые квадраты. В данном случае, видимо, остается дожидаться, когда памятники окончательно сгниют -- все равно за ними никто не смотрит.

А сносить это нельзя, ни Боже мой! Это ведь историческое наследие!

Однако в Иркутске есть не только проблема домов-мертвецов. Есть еще и дома-старички: близится завершение сроков эксплуатации домов типовой застройки. В 60-е годы массово сдавались "хрущовки". Срок эксплуатации -- 40-50 лет.

Т.е. к 2010 году большинство домов, отгроханных в далекие коммунистические времена, должны быть подвергнуты капитальному ремонту или уйти под снос как непригодные для проживания. Жилищный катаклизм, набирающий сейчас обороты в России, может привести к тому, что на рынок придет массовый покупатель. И без того неудовлетворенный спрос на жилье увеличится еще больше, следовательно, начнется рост цен. К тому же следует задуматься, неся свои кровные на вторичный рынок жилья, -- не исключено, что вы окажетесь более долговечным, чем та квартира, которую приобретете. Лучше уж купить жилье в новом кирпичном доме. Надежнее.

Согласно заключению экспертов, к 2010 году цена за квадратный метр жилья в России вырастет в среднем в 1,8 раза, причем наибольший рост придется на 2004-2005 годы. Наиболее быстро эти процессы пойдут в Москве и Санкт-Петербурге, однако регионов это тоже коснется: просто ценовой рост будет не таким существенным, к тому же "растянется" по времени. Через год цена одного квадрата,

по прогнозам экспертов, будет стоить в Иркутске от 26 до 30 тысяч рублей,

причем если в ближайшее время цены еще останутся на нынешнем уровне, то с

середины лета иркутское жилье возрастет в цене.

Конечно, этого можно избежать. Нет-нет, не говорите только об ипотеке.

Будущим покупателям квартир сейчас нужно радоваться, что ипотека на сегодня не действует: если люди начнут в массовом порядке заключать ипотечные договоры, то цены просто взорвутся. "Сейчас Сбербанк выдает кредит под 18% годовых. Если он начнет давать кредиты под 5-7%, то спрос будет таким, что мы не сможем покрыть даже десятой его части", -- было отмечено на "круглом столе".

По словам строителей, для того чтобы улучшить ситуацию на рынке, властям достаточно повернуться лицом к стройиндустрии.

Сейчас на этом рынке творится

хаос. Мэрия, принимающая план генеральной застройки города, живет отдельно, а строители, вырывающие из чиновничьих столов документы под точечную застройку, -- отдельно. Повернется ли иркутская власть во главе с Заслуженным строителем РФ Владимиром Якубовским к иркутским строителям лицом? Не ясно. Однако в работе "круглого стола" от городской администрации был только один представитель: руководитель отдела по защите прав потребителей комитета по потребительскому рынку администрации г. Иркутска Виктор Низовцев. Ни мэр, ни главный архитектор отчего-то не смогли прийти. Видимо, заняты были.

Возвращаясь же к заявлению Фрадкова, хочется отметить, что наш премьер-министр, "высказавший неудовольствие", настроен весьма оптимистично. Параллельно с развитием сектора предоставления долгосрочных кредитов для физических лиц "под квартиру", на федеральном уровне нужно обеспечить поддержку строителей качественной законодательной базой, в первую очередь имеется в виду принятие обновленного Жилищного кодекса России. Ну, а в-третьих, нужно ни много ни мало заставить власти на местах действовать в интересах отрасли. Таковы наполеоновские планы Михаила Фрадкова.

Станут ли благие намерения фактом -- большой вопрос.

Таким образом, когда собираются все факты, становится очевидным, отчего так выросли цены на иркутское жилье.

Автор: Наталья Семенова © Babr24.com ГОРОД, ИРКУТСК 👁 12550 28.05.2004, 17:51 🔄 317

URL: <https://babr24.com/?ADE=13135> Bytes: 9288 / 9248 Версия для печати Скачать PDF

👍 [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: **Наталья Семенова.**

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](https://t.me/@kras24_link_bot)
эл.почта: krsyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](https://t.me/@nsk24_link_bot)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/@tomsk24_link_bot)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/@babrobot_bot)
эл.почта: equatoria@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](#)