

# Что будет с ценами на иркутское жилье в ближайшее время?

На минувшей неделе завершила свою работу выставка "Байкалстрой: новые технологии".

Представители более 100 строительных компаний со всей России продемонстрировали иркутянам, что, благодаря современным технологиям и новым материалам, сегодня можно строить качественно, быстро и недорого. Участники выставки констатировали бурное развитие строительной индустрии и увеличение объемов строительства в целом по стране. А согласно заявлению президента Союза строителей Иркутской области Юрия Шкурюпата, "к 2010 году объемы строительства в Иркутской области должны быть увеличены в 2,5 раза". Впрочем, вызывает больше сомнения, что увеличение объемов строительства решит жилищную проблему Иркутска.

Известно, что Иркутск уверенно держит пальму первенства среди провинциальных городов по высоким ценам на жилье, находясь на третьем месте по России после Москвы и Санкт-Петербурга: 20.000 рублей в среднем за один квадратный метр.

В то же время 13 мая премьер-министр РФ Михаил Фрадков сделал заявление, в котором высказал недовольство высокими ценами на жилье. По мнению высокопоставленного чиновника, "заоблачные" цены не позволяют населению самостоятельно покупать квартиры и дома: "на российском рынке жилья должны быть созданы условия, когда население могло бы самостоятельно строить и приобретать квартиры с помощью долгосрочных кредитов", — подчеркнул премьер-министр.

25 мая в отеле "Солнце" состоялся "круглый стол": "Рынок строящегося жилья в Иркутске: проблемы, тенденции, цены". В его работе приняли участие представители строительных организаций нашего города, члены общественных организаций, органов городской власти, чтобы обсудить возможность снижения цен на рынке недвижимости г. Иркутска.

## ИРКУТСКИЙ ПАРАДОКС

Налицо парадокс: Иркутск — далеко не самый крупный и развитый город. 600 тысяч населения — это не "миллионники" Новосибирск или Красноярск, а вместе с тем, жилые квадраты стоят баснословно дорого: в среднем 20 тысяч рублей за один квадратный метр. Начнем по порядку — со статистики.

На территории Сибирского федерального округа в 2003 году было введено в эксплуатацию почти 3 млн. квадратных метров жилья. Рост по сравнению с показателями 2002 года составил аж 5,4%. Однако при этом наиболее существенный рост произошел в Омской области — 136,4%, а вот Иркутская область продемонстрировала самую негативную динамику: в Приангарье в минувшем году жилья было введено на 20% меньше, чем в 2002 году.

Но есть и другая статистика. В 2002 году в России было отстроено 30 млн. квадратных метров жилплощади, в 2003 — 35 млн., в 2004 году, согласно данным Федерального агентства по строительству, планируется возвести 39 млн. "квадратов". Согласно данным госстатистики, на каждого жителя страны приходится 20,4 квадратных метра жилплощади, следовательно, в 2004 году будут расселены почти 2 млн. человек. Однако людей, готовых купить возводимые "метры", сейчас в два раза больше, чем выставленных на продажу квартир. Плюс 4, 5 млн. человек, стоящих в очереди на бесплатное жилье. Чтобы цены на жилье прекратили расти, нужно строить ежегодно 80-100 млн. квадратных метров, уверены эксперты. Квартира на сегодняшний день — товар остродефицитный.

Таким образом, оказалось, что цены на иркутское жилье были разогреты двумя факторами: — объективным: общероссийская тенденция недостаточного насыщения рынка

— и субъективным: одни из самых плохих по СФО и России в целом показателей ввода жилья в эксплуатацию.

Поскольку предложение не обеспечивает спроса, цена неизбежно растет.

## СНОС, РАССЕЛЕНИЕ И КОММУНИКАЦИИ

Давайте для начала разберемся с себестоимостью. Может быть, у нас в регионе очень уж высокие цены на стройматериалы? Выясняется, что нет. Как сообщил корреспонденту "Иркутской торговой газеты" Артем Игнатенков, исполнительный директор ОАО "Иркутский керамический завод", цены на кирпич в Иркутской области — одни из самых низких в СФО. А ведь кирпич называют "хлебом строительства".

--В Красноярске, где стоят кирпичные заводы, одна штука стоит в среднем около 5 рублей, у нас — чуть больше 2 рублей, — рассказал Артем Игнатенков. Более того, по словам исполнительного директора ОАО ИКЗ, непосредственное строительство не так уж и дорого:

--Свыше 60% составляют затраты на "доводку": подведение коммуникаций, дорог, электрических сетей и прочего.

Таким образом, уйдя от одной проблемы, мы приходим к другой — куда более острой и существенной. В Иркутске практически отсутствуют готовые строительные площадки. Что это такое? Готовая стройплощадка — участок земли, к которому подведены городские коммуникации или коммуникации находятся в относительной близости, и не нужно тянуть километры труб, выливающиеся в миллионы рублей сметы. Как правило, на участках, выделяемых мэрией под строительство, часто оказывается аварийное жилье, давно уже предназначенное под снос. А в аварийном жилье — люди, давно стоящие "в очереди". Застройщик обязан их расселить. Естественно, предоставление бесплатного жилья закладывается в общую стоимость квадрата. Цена — растет.

Заместитель генерального директора по строительству компании "Востсибстрой" Владимир Кузьмичев отметил, что сегодня на строителей "вешают большую часть сетей, дорог и коммуникаций".

--Думаю, что если бы на площадке за аэропортом поставили коллектор, провели к нему все необходимые коммуникации, трубы, сети, потом устроили бы тендерные торги и продали эту строительную площадку одной из коммерческих фирм, то, уверен, что стоимость одного квадратного метра в этом доме была бы значительно ниже только за счет того, что мы бы снизили себестоимость, не выполняя работ, которыми мы заниматься не должны, — сказал он. — А сейчас мы сначала проложим километр трубы, закопав в землю несколько десятков миллионов рублей, а потом подарим ее городскому хозяйству в лице "Водоканала".

В ответ директор проектного института "Гипрокоммунводоканал" Александр Потапов заявил, что поскольку все коммуникационные сети были построены при социализме и "сейчас ими все пользуются", то и строители должны пойти навстречу городским властям и в дальнейшем тянуть коммуникации для того, чтобы впоследствии подарить их городу. В ответ представители строительных организаций заметили, что "каждый должен заниматься своим делом: строители возводить дома, а городская власть — содержать городское хозяйство: для этого налоги собираются". Кроме того, Александр Потапов подверг сомнению тот факт, что себестоимость строительства жилья в Иркутске высока.

Руководитель отдела по управлению недвижимостью компании "Востсибстрой" Елена Бабушкина рассказала, что в структуре себестоимости строительно-монтажные работы (СМР) составляют 75-78%, затраты на землю — 11-15,5%, затраты на ОКС (проектирование и т.д.) — 4,5%-5,4%, прочие — 5,1%-5,3%. Причем затраты на СМР разделяются на возведение коробки (котлован, фундамент, кровля) тратится 31-54% от сметы, внутренняя инженерия (водоснабжение, канализация, электрика) обходится в 16-32%, отделка — 22-24%. Затраты на возведение внешних сетей колеблются от 1, 6% до 7%.

Кроме того, строящееся жилье уже является вписанным в городской план. К возводимым объектам должны вестись дорожные коммуникации. Однако строительство дорог, находящееся в зоне ответственности городского хозяйства, оказалось также переложено на плечи застройщиков.

--Одно из требований потребителей к строящемуся жилью — наличие нормальных подъездных путей, — заметил Дмитрий Шацкий, генеральный директор инвестиционно-строительной компании "ШаГ". — Поэтому, если мы хотим, чтобы квартиры в построенных домах были куплены, мы вынуждены брать на себя и эту заботу.

Отчасти удорожание вызвано и тем, что на сегодня в Иркутске практикуется большей частью точечное строительство — отдельными домами, а не массовое — микрорайонами.

## ГОРОД-ПАМЯТНИК

Еще одна беда Иркутска - его деревянное кондовое прошлое. Памятников архитектуры у нас очень много. Конечно, никто не призывает строителей громить усадьбы декабристов, а вот отстроить красивый и современный центр можно было бы. Если уж у нас на жилье столичные цены, почему бы Иркутску хотя бы в его центральной части не походить на столицу? БайкалБизнесЦентр у нас один, а вот вросших по самые брови в землю, покрытых вековыми мхами полусгнивших лачуг - полный город.

Генеральный директор компании "Философия города" Дмитрий Кузнецов в ходе заседания круглого стола с удивлением отметил тот факт, что согласно статистическим данным по числу памятников архитектуры Иркутск обогнал Париж и Венецию (!): "Нам кажется, что это уже чересчур. Ведь очевидно, что многие из официальных памятников истории назвать памятниками в полной мере можно лишь с большой натяжкой. Однако вся беда как раз в том и заключается, что согласно российскому законодательству, вывести тот или иной объект из реестра памятников, если он туда уже занесен, чрезвычайно сложно: решение об этом может быть принято лишь на федеральном уровне. Бессмыслица какая-то."

## УСТОЯТЬ ПРИ ЗЕМЛЕТРЯСЕНИЯХ!

Отдельной строкой в себестоимости строящегося жилья обозначены спецмероприятия, вызванные тем, что Иркутск располагается в зоне высокой сейсмической активности. Для строительства необходимо использовать специальные материалы и специальные технологии. Все это существенным грузом <утяжеляет designtimesp=24442> себестоимость одного квадратного метра одной отдельно взятой иркутской квартиры.

Относительно недавно была повышена балльность Иркутску (раньше строительство велось под максимум 8 баллов по шкале Рихтера, с недавнего времени выросло до 9 баллов). Стоимость строительства одного дома сразу же выросла на 21, 1%. Согласно технологиям и требованиям в таких условиях необходимо строительство железобетонного каркаса с усилением арматуры, усиление общей жесткости конструкции и усиление несущей способности фундамента. Вместе с тем, казалось бы, строительство жилья, как социально значимая деятельность, должна быть объектом пристального внимания властей всех уровней, особенно - городского. Казалось бы, мэр города Иркутска Владимир Якубовский, как Заслуженный строитель России, должен как никто другой понимать проблемы застройщиков. Однако из городской администрации в работе круглого стола принял участие только Виктор Низовцев, руководитель отдела по защите прав потребителей Комитета по потребительскому рынку администрации г. Иркутска. Как отметил Владимир Кузьмичев, очень жаль, что круглый стол получился односторонним: <Городские власти могли бы спросить у строителей, отчего такое дорогое жилье в городе возводится, а строители могли бы дать свои ответы. Мы же в свою очередь могли бы задать городским властям свои вопросы. В итоге же получились вопросы и ответы, прозвучавшие в пустоту.

## МНИМЫЙ ВЫБОР

Кроме весьма соблазнительной новой квартиры у иркутян есть возможность покупать жилье на вторичном рынке. Хотя в нашем случае он должен называться троичным, если не десятичным.

Про объемы строительства жилья в Иркутске мы уже все знаем. Именно они-то и усилили спрос на так называемые хрущевки. Для чего вкладывать средства в квартиру, расположенную в доме, где в течение последних 10 лет в подвале протекает труба, на чердаке - крыша, а отопительную систему меняли как раз тогда, когда сдавали дом в эксплуатацию?

23 марта 2004 года в Иркутске под угрозой обрушения оказалась стена дома 236 по улице Баумана. Накануне произошло небольшое землетрясение. Утром жильцы увидели, что в торцевой части здания образовалась огромная трещина, на землю сыпались крупные осколки - никто не пострадал лишь по счастливой случайности.

История очень показательна. Те хрущевки, что сейчас начинают рассыпаться от небольших землетрясений, в 60-х годах возводились, как жилье временное, был определен срок их эксплуатации: 40-50 лет. С учетом того, что дома строились в спешке, а потом ударными темпами под барабанную дробь сдавались в эксплуатацию, говорить о каком-либо качестве такого жилья можно лишь с усмешкой. Качество безобразное. Но какое-то время эти дома еще простоят, потом начнут сыпаться.

Проблема аварийного жилья - одна из самых острых в России. Покупая квартиру на вторичном рынке, вы можете купить гнилые стены и протекающие трубы. Однако это лишь полбеды. Другая беда то, что когда это хрущевско-хрущобское жилье в массовом порядке начнет выходить из строя, на рынок недвижимости придет

массовый покупатель. У него не будет иного выбора: или брать новую квартиру или жить в землянке. Поскольку даже сейчас существующее предложение не может обеспечить существующий спрос, то в будущем цены на жилье могут просто взорваться.

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ИРКУТСКА: ЦЕНОВЫЕ ПРОГНОЗЫ И ОЖИДАНИЯ

Периодически в средствах массовой информации слышны высказывания чиновников о том, что "рынок недвижимости Иркутска стабилизировался что, дескать, цены перестали расти, или незначительно снизились, или несущественно выросли. Однако на самом деле рынок недвижимости похож на закипающий котел. На сегодня очевидно, что рынок находится "на излете". В ближайшее время начнется неизбежный рост цен. Предсказать, насколько существенным он будет пока крайне сложно. При отсутствии грамотно выстроенной политики в отношении строительства в городе Иркутске, при активном использовании некоторыми строительными организациями "черных ходов" в городскую администрацию, говорить о стабилизации рынка недвижимости по крайней мере преждевременно.

В частности, Владимир Кузьмичев уверен, что через год средняя цена за один квадратный метр жилья в Иркутске будет стоить более 26 тысяч рублей, Дмитрий Кузнецов считает, что цена через год вырастет до 30 тысяч рублей.

Что происходит с недвижимостью в России? На самом деле ситуация в Иркутске является прямым продолжением общероссийской тенденции. Например, старший аналитик Российской гильдии риэлторов Геннадий Стерник высказал предположение, что цена за квадратные метры в России зависит от: мировой цены за один баррель нефти. Если баррель стоит 18 долларов - жилье практически не дорожает, при цене в 21 доллар цены на недвижимость в Москве растут на 1% в месяц, при 27 долларах - уже на 2%, если же цена за нефть превышает отметку в 32-33 доллара, то квартиры начинают дорожать на 3% ежемесячно. И логика в подобном утверждении прямая: 30% всего платежеспособного спроса в России обеспечивают нефtedоллары. А на сегодняшний день с учетом того, что происходит с курсом основных мировых валют - доллара непосредственно - вложение финансовых излишков в недвижимость является одним из самых разумных решений.

Совсем недавно Внешторгбанк заказывал исследование в "Институте экономики города" и ряде других общественных организаций, целью которого являлось получение ответа на вопрос о том, какова будет динамика цен на недвижимость в ближайшей перспективе. Согласно заключению к 2010 году цены на жилье вырастут в 1,8 раза, причем основной рост придется на 2004-2005 годы.

Естественно, что это в большей мере касается московского рынка жилья, однако данная общероссийская тенденция коснется и иркутского рынка (как и рынка недвижимости любого другого города Российской Федерации): просто рост будет не таким существенным и он будет чуть больше "растянут" по времени. Следовательно, прогнозы, высказанные иркутскими строителями, полностью вписываются в прогнозы, сделанные российскими аналитиками.

## СТАБИЛИЗАТОР ДЛЯ РЫНКА

Однако есть и факторы, стабилизирующие рынок, удерживающие рост цен и с таким трудом вводимая сейчас система долгосрочного кредитования физических лиц под покупку жилья может лишь ухудшить нынешнее положение. Парадокс? Отнюдь. Если создать ипотеку, то это не значит, что все наконец-то смогут получить квартиру. Представим себе картину: случилось чудо и в России создан идеальный механизм долгосрочного кредитования физических лиц под покупку жилья. Далее "средний класс" в массовом порядке идет в банк, оформляет кредиты. Далее - на рынок. Так может сложиться вторая "взрывоопасная" для цен ситуация на рынке. На сегодняшний день более половины россиян хотели бы улучшить свои жилищные условия, а Иркутск с его деревянными лачугами и рассыпающимися "хрущевками" не исключение, а подтверждение общего правила, так сказать, наглядный пример.

"Очень хорошо, что сейчас Сбербанк дает кредиты под 18% годовых. Если кредиты будут выдаваться по 5-7%, то спрос будет таким, что строители не смогут покрыть даже десятой его части. Цены в таком случае могут просто сорваться с цепи" - отметили в ходе заседания круглого стола.

Поэтому стоны о том, что у нас, дескать, нет ипотеки, и, следовательно, "люди без квартир" что ж, это смотря с какой стороны глянуть. По большому счету отсутствие нормально действующей ипотеки - гарант того, что цены на жилье не зашкаливают. "Дорого" - говорите вы, рассматривая глянцевые прайсы строителей. Вы еще не знаете, что такое дорого.

PS: Премьер-министр знает, как решить проблему дорогой квартиры. Согласно тому же заявлению, что мы уже цитировали, для обеспечения всех россиян хорошими квартирами по разумным ценам необходимо сделать некую административно-правовую упряжку: нужно принять новый жилищный кодекс России, одновременно с ним должен быть принят закон об ипотеке, ну а на местах, городские власти обязаны осуществлять контроль за ведением строительства в муниципалитетах. Таким образом, строительный хаос, царящий сейчас в России, по мнению г-на Фрадкова будет решен, ценовой вопрос - тоже снят.

Да, действительно, вероятно наш премьер-министр и прав, все эти начинания - очень положительные. Вопрос только в том, как они будут работать.

Автор: Илья Щеголихин. © Иркутская торговая газета ГОРОД , ИРКУТСК 👁 5611 29.05.2004, 00:33 🔄 312  
URL: <https://babr24.com/?ADE=13149> Bytes: 17385 / 10317 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](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Автор текста: **Илья  
Щеголихин..**

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)  
Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова  
Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская  
Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская  
Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: [@tomsk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto: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](#)