

Как «льготная ипотека» убивает рынок недвижимости Иркутска

Несмотря на массовое обнищание домохозяйств и снижение покупательной способности граждан в Иркутске стремительно дорожает жилье. Рост цен столь масштабен, что впору говорить о надвигающемся коллапсе.

БАБР неоднократно писал про риски так называемого ипотечного пузыря, созревшего в России после запуска программы льготной госипотеки:

[Пир во время Covid: в России созрел ипотечный пузырь](#)

[Тревожная осень: ипотечный пузырь и просроченные кредиты](#)

Правительство Михаила Мишустина продлило льготную ипотеку до 1 июля 2021 года. Эксперты предупреждают, что все позитивные эффекты программы уже исчерпаны, дальше можно ожидать охлаждения рынка и роста неплатежей. Здесь важно понимать, что программа изначально задумывалась не как мера по облегчению жилищного кредита, а как тактическое средство поддержания стабильности на строительном рынке. Иными словами, спасали прежде всего крупных застройщиков. В этом плане льготная ипотека себя полностью оправдала: девелоперы отчитываются о 30-50% росте доходов по сравнению с 2019 годом.

Для граждан ситуация менее однозначна. До старта программы люди брали ипотеку под 8-10%, теперь — под 6,5%. Казалось бы, выгоды налицо. Однако выигрывают в ставке с лихвой перекрыт ростом цен, который в среднем по стране уже составил более 10% для новостроек. На разгон ценников играют и другие факторы: отмена долевого строительства (с 1 июля 2019 года) и отток денег с депозитов из-за понижения ставки ЦБ до исторического минимума.

Последний пункт заслуживает особого внимания: огромное число квартир продается «инвесторам», которые хотят с помощью недвижимости защитить свои накопления, расценивая этот актив как привычную альтернативу депозитам. Слово «инвестор» взято в кавычки не случайно. В реальности такого рода вложения дают больше вреда, чем пользы — трех и пятилетние налоговые барьеры НДФЛ ограничивают возможности для спекуляций, а продажа с длинным плечом зачастую оборачивается тем, что всю прибыль съедает инфляция и девальвация. Применительно к рынку в целом подобные «инвестиции» создают дисбаланс спроса и оказывают давление на цены.

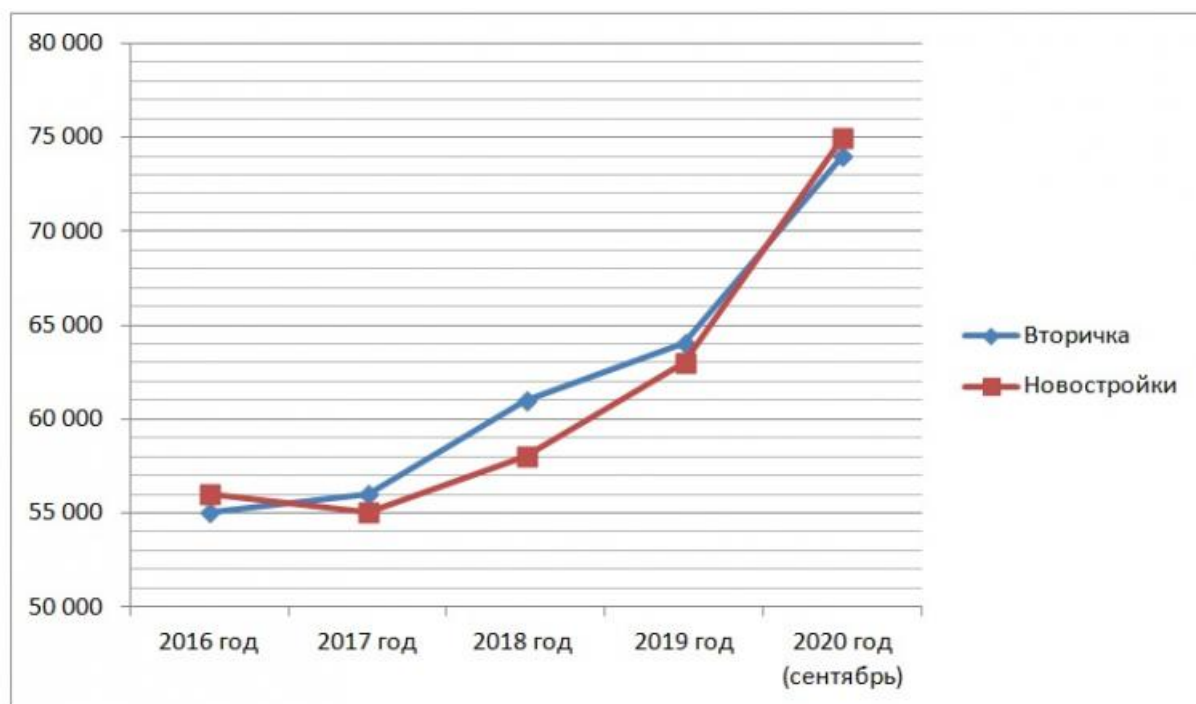
Все перечисленные факторы — льготная ипотека, сворачивание долевки и перевод накоплений в недвижимость — делают ситуацию крайне нездоровой. В стране жесткий кризис, доходы падают, покупательная способность граждан и домохозяйств находится на многолетнем дне. А цены на квартиры растут, причем галопирующими темпами.

Поговорим про Иркутск

В 2016-17 годах, на излете предыдущего кризиса, цены стагнировали, а местами даже падали, что отражало общую социальную и экономическую апатию общества. Так среди городских новостроек цена квадрата

колебалась у отметки 56 тысяч рублей, среди вторичного жилья — 55 тысяч рублей. Первая волна подорожания пришлась на 2018-19 годы, когда рынок начал оживать, подстегиваемый не только вялым оптимизмом домохозяйств, но и страхом перед строительной реформой, предполагавшей монополизацию и банкротство значительного числа малых и средних фирм (эти опасения по большей части подтвердились). К концу 2019 года средняя цена квадрата в новостройке Иркутска выросла до 63 тысяч рублей, на вторичном рынке — до 64 тысяч рублей.

А потом наступил 2020 год. Льготная ипотека. Ура. За январь-сентябрь цены на первичном рынке выросли на 21% (!), до 75 тысяч рублей за квадрат, на вторичном — до 74 тысяч рублей. Расклад по отдельным районам впечатляет еще сильнее: например, цена квадрата в новом доме Октябрьского района выросла до 80 тысяч рублей, а в центральном Кировском районе — до 95 тысяч рублей. Такой уровень цен сложно назвать адекватным, ведь он никак не соотносится с динамикой доходов горожан.



Возьмем Ленинский район Иркутска, который в силу исторических особенностей всегда считался дешевым (и неблагополучным). В 2016 году квадрат нового жилья здесь стоил около 41 тысяч рублей, к сентябрю 2020 года он подорожал до 59 тысяч рублей (рост на 43% или 18 тысяч). Или неблагоустроенный и депрессивный Куйбышевский район: за четыре года цена квадрата здесь выросла с 44 до 72 тысяч рублей (+ 63% или 28 тысяч). Интересно, а на сколько за эти годы выросли реальные располагаемые доходы жителей указанных районов?

Ситуация абсурдна: в микрорайоне Березовый Марковского МО, который давно укрепился в статусе одного из главных пригородных гетто Иркутска, цена квадрата подскочила до 63-70 тысяч рублей, притом что еще два года назад цены не превышали 50 тысяч рублей, а на этапе строительства (2014-16 годы) застройщик отдавал квартиры по 30 тысяч за квадрат. Безумие, по другому и не скажешь.

Иркутский рынок недвижимости чудовищно перегрет, это очевидно. И самое печальное, что такой расклад неизбежно отсекает от покупки жилья самую нуждающуюся прослойку — молодые семьи, ведь когда цены растут на 20-25% в год никакая льготная ипотека уже не помощник. Кто выигрывает от этой вакханалии? Прежде всего, строительные бароны, которые получают сверхприбыли, спихивая «инвесторам» и перекупщикам все свободные объемы, причем качество жилья волнует и тех и других в последнюю очередь — они не собираются в нем жить.



Автор: Леонид Федоров © Babr24.com ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, РАССЛЕДОВАНИЯ, ИРКУТСК 👁 37336
26.10.2020, 16:27 📌 1285

URL: <https://babr24.com/?ADE=206361> Bytes: 5501 / 5104 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: **Леонид Федоров**, редактор журналистских расследований.

На сайте опубликовано **419** текстов этого автора.

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](https://t.me/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](https://t.me/bur24_link_bot)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](https://t.me/irk24_link_bot)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](https://t.me/kras24_link_bot)

эл.почта: kraasyar.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](#)