

# «Льготная» ипотека — могильная плита иркутской недвижимости

Итоги 2020 года неутешительны: цены на первичном и вторичном рынке недвижимости Иркутска выросли на 25-30%. Спасибо здесь стоит сказать так называемой программе льготной ипотеки. Но не только ей.

БАБР еще осенью 2020 года подробно разобрал эту тему и привел неопровержимые свидетельства, что понижение ипотечной ставки привело лишь к одному — опережающему ценовому ралли на рынке:

## **Как «льготная ипотека» убивает рынок недвижимости Иркутска**

Постепенно начинают появляться итоговые цифры 2020 года. Сервис «Авито-Недвижимость» информирует, что за 12 месяцев цены на первичное жилье в Иркутске выросли на 28% (!) до 78,1 тысяч рублей за квадратный метр. К сожалению, более детальной статистики пока нет, однако, по предварительным расчетам, вторичное жилье подорожало лишь немногим меньше, а отдельные сегменты и вовсе выросли на 30% и более. Особенно это актуально для «престижных» районов. А ведь еще год назад, в конце 2019 года, средняя цена квадрата в новостройке Иркутска не превышала 63 тысяч рублей, на вторичном рынке — 64 тысяч рублей.

Иными словами, год назад двухкомнатную квартиру (60 квадратов) в Иркутске можно было купить за 3,5-4,5 миллиона рублей, в зависимости от района, а сейчас ценник подлетел до 4,5-5,5 миллионов. Подорожание на миллион — хороший подарок для молодых семей в тяжелый кризисный год, когда спрос, по идее, должен тянуть цены вниз.

Кстати, спрос действительно упал: в Иркутске реальный интерес к новостройкам просел на 16% по сравнению с 2019 годом. При этом количество выданных ипотек выросло более чем в два раза, а все строительные фирмы отчитывались о рекордных продажах. Спрашивается, кто скупал всю эту недвижимость? Ответ: так называемые инвесторы, из числа обычных граждан и профессиональных перекупщиков, которые рассматривают недвижимость как некий аналог банковских депозитов. Сомнительные вложения, но «бизнесмены» этого типа вообще не страдают от избытка экономических знаний.

Здесь следует иметь в виду, что сделки с недвижимостью достаточно строго регулируются, и срочные продажи квартир облагаются подоходным налогом. Сильна и волатильность — даже если льготная ипотека будет продлена (что вряд ли), можно ожидать резкого охлаждения рынка, ведь реальный спрос, повторимся, за последний год снизился, а не вырос. Уже во втором-третьем квартале 2021 года ценовое ралли закончится, затем последует коррекция, причем значительная. В среднесрочной перспективе цены, конечно, продолжат рост, но он вряд ли превысит 7-10% в год, что с трудом покроет даже базовую потребительскую инфляцию (не говоря уже про девальвацию национальной валюты). Иными словами, имея на руках несколько миллионов свободных денег, куда разумней инвестировать в валюту или фондовый рынок: там и доходность выше, и риски ниже, и нет сложностей с обслуживанием активов (например, трат на квартплату).



Впрочем, подобный ликбез едва ли способен кого-то вразумить. В России люди привычно держатся за движимые и недвижимое имущество, считая его самым надежным. Именно поэтому, например, каждый виток девальвации рубля сопровождается истерическим спросом на автомобили, технику и .т.п. Люди вкладывают в то, что можно потрогать — таково мышление обывателя. К сожалению, российская власть потакает этим порывам. Программа льготной ипотеки тому самый яркий пример: вместо того, чтобы поддержать граждан деньгами и снижением налогов, правительство вполне намерено перегрело рынок недвижимости, помогая банкам и строительным конгломератам. Вот уж действительно — пир во время чумы.

БАБР следит за развитием событий.

Автор: Антон Херсонцев © Babr24.com ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 22135  
15.01.2021, 15:04 985

URL: <https://babr24.com/?ADE=209333> Bytes: 3757 / 3579 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](mailto:irkbabr24@gmail.com)



Автор текста: **Антон Херсонцев**, журналист.

На сайте опубликовано **2639** текстов этого автора.

#### 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: 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](#)