

## Иркутская жесть: +17% за квадрат с начала года

В Иркутске продолжается беспрецедентный рост цен на жилую недвижимость. Когда пузырь лопнет? И лопнет ли вообще?

За 2019-20 годы цены на иркутские новостройки выросли на 32%, на вторичное — на 28%. Однако 2021 год может установить новый рекорд, как в относительных, так и в абсолютных цифрах. За первые четыре месяца новостройки подорожали еще на 17%, вторичка — на 10%.

Таким образом, с начала 2019 года цены совокупно выросли на 50% для первичного рынка, и почти на 40% для вторичного. Это внушает, особенно если помнить, что все эти годы (с 2014-го начиная) у граждан Иркутска падали реальные располагаемые доходы.

### Динамика средней стоимости жилья в Иркутске с 2007 до 2021 года



Источник: Управление Росреестра по Иркутской области

Пузырь надувается стремительно: только за апрель новостройки подорожали на 9%! Ситуация напоминает что-то среднее между паникой и эйфорией. Ожидаемое сворачивание программы льготной ипотеки и рост ставки ЦБ толкает граждан к срочным покупкам, а девелоперские компании — к рекордным продажам. Очевидно, что вакханалия закончится не раньше осени, когда ставка ЦБ подрастет еще, а субсидируемая государством ипотека будет значительно ужата в объемах.

Однако было бы наивно думать, что в дальнейшем цены будут падать. Это вряд ли. Да, охлаждение рынка неизбежно. Можно ожидать, что по отдельным районам и объектам будет некоторая коррекция в сторону понижения. Но именно что по отдельным. Глобально девелоперы будут фиксировать прибыль и держать

предложение жилья на околорыночных значениях — с текущими уровнем монополизации отрасли это вопрос техники.

Ранее по теме:

[Иркутская недвижимость: ипотека 6,5% vs реальные цены +32%](#)

[Конец «льготной» ипотеки в Иркутске: на руинах](#)

Здесь следует понимать, что пузырь на рынке недвижимости во многом рукотворен. Правительство Михаила Мишустина рассматривает строительную отрасль как один из основных драйверов восстановительного роста экономики, а строительство в целом — как способ вывести ВВП в положительную зону в среднесрочной перспективе. Монополизация государству только на руку, ведь это позволяет влиять на застройщиков напрямую — а такое воздействие более чем актуально, ведь в планах Правительства не только учреждение региональных программ реновации, но и массовое строительство челевнейников по типовым проектам в духе позднего СССР.

Результат описанной политики очевиден — предложение невелико, качественные проекты можно перечислить по пальцам, конкуренция снижается, а цены беспрерывно растут. И еще немного цифр, для наглядности. По состоянию на конец апреля иркутские квартиры торговались по следующим (средним) ценам:

Кировский район: новостройки — 94 тысяч за квадрат; вторичка — 100 тысяч +.

Октябрьский район: новостройки — 107 тысяч за квадрат; вторичка — 97,5 тысяч.

Свердловский район: новостройки — 89 тысяч за квадрат; вторичка — 87 тысяч.

Куйбышевский район: новостройки — 90 тысяч за квадрат; вторичка — 78 тысяч.

Ленинский район: новостройки — 70 тысяч за квадрат; вторичка — 65 тысяч.

**Средняя цена новостройки в Иркутске — 91 тысяч рублей за квадрат, вторички — 86 тысяч.**

И как, дорогие иркутяне, вам жилье нынче по карману? БАБР продолжает следить за развитием событий.

Автор: Василий Сибирцев © Babr24 НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, ИРКУТСК 👁 41211  
20.05.2021, 17:18 📄 1181

URL: <https://babr24.com/?ADE=214117> Bytes: 3356 / 3137 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: **Василий Сибирцев**, политический обозреватель.

На сайте опубликовано **129** 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](#)