

Безумие иркутской недвижимости: когда ждать обвала?

Вакханалия на иркутском рынке недвижимости продолжается. Льготную ипотеку свернули, но девелоперам плевать.

Иркутский рынок недвижимости — крайне специфичен. В силу определенных факторов он всегда был одним из самых переоцененных в Сибири, а конкретный город Иркутск — едва ли не самым дорогим среди городов с населением менее 1 миллиона человек. Да что там, в плане цен на жилье Иркутск легко обходит не только Красноярск, но и Новосибирск, хотя это столичные миллионники с более развитой инфраструктурой и меньшей удаленностью от Москвы и Европы.

Какие это факторы? Во-первых, дефицит свободной земли в границах муниципалитета (именно поэтому, в частности, население Иркутска почти не растет, а население Иркутского района каждый год прибавляет по 10-15 тысяч новых жителей). Во-вторых, высокая монополизация рынка, где бал правят три-четыре крупных застройщика, на которых приходится львиная доля всего вводимого жилья и которые годами держат цены, объясняя это дороговизной материалов и «высокими сейсмическими требованиями».

Ранее по теме:

[Иркутская жесь: +17% за квадрат с начала года](#)

В последние два года к этому присовокупились новые факторы: массовая выдача жилищных сертификатов для переселенцев с Северов и из зоны наводнения 2019 года; слабое предложение на фоне сворачивания долевого строительства и ввода экспроу-счетов; так называемая льготная ипотека и общий нездоровый ажиотаж на рынке в контексте пандемии и очередной волны девальвации рубля.

Как итог — в Иркутске самая дорогая недвижимость в СФО с впечатляющей динамикой цен. Сегодня цены на новые квартиры в «городе столичном» вполне сопоставимы с городами Восточной Европы, что само по себе нонсенс.

Добавим конкретики. В прошлых материалах на эту тему БАБР писал, что за 2019-20 годы цены на иркутские новостройки прибавили 32%, а на вторичное жилье — 28%. Первое полугодие 2021 года дает прикурить: цена квадрата в новостройках взлетела еще на 21%; во вторичке — на 12%. Таким образом совокупный рост цен за 2,5 года составил 53% для первичного жилья и 40% для вторичного. Безумие, особенно если помнить, что реальные доходы жителей области все это время падали, население региона сокращалось, а цены на ипотеку в среднем превышали 7-8%, что совершенно несопоставимо с 1-2% в Европе и США, где наблюдается похожий рост цен.

Динамика средней стоимости жилья в Иркутске с 2020 до 2021 года



Источник: REALTY.IRK.RU

По состоянию на конец июня цена квадратного метра в новостройках Иркутска достигла 94 тысяч рублей (и более 100 тысяч для объектов в Октябрьском и Кировском районах города). Вторичное жилье в среднем оценивается в 87,5 тысячи за квадрат, но в хороших локациях цена может достигать 95 и даже 100 тысяч за квадрат.

Впрочем, перегретый рынок уже перешел к охлаждению, причем довольно заметному. Если в апреле новостройки дорожали на 9% за месяц, то в июне только на 1,9%, а для вторичного жилья рост составил символические 0,8%. Риэлторы отмечают, что реальных покупателей все меньше, падает и число совершаемых сделок, включая ипотечные. Программа льготной ипотеки фактически остановлена: лимит по ней снижен государством до 3 миллионов рублей — в Иркутске квартир с таким ценником почти не осталось.

На горизонте маячил серьезный ипотечный кризис: в продажу вываливается все больше квартир с обременением — их доля к концу 2021 года может достичь 25%. По маркам развитых стран это не очень много, однако здесь стоит учитывать российскую специфику и уже упомянутое сокращение реальных доходов граждан (и населения вообще). Большую часть ипотечных квартир в 2020-21 годах покупали для сомнительных инвестиций, как аналог банковскому депозиту. Соответственно, резкий взлет спроса был спекулятивным, и сегодня этот стимул полностью исчерпан. У людей нет накоплений и мотивации для дальнейшей накачки рынка деньгами, тем более что политика ЦБ в отношении ставок поменялась, и банковские вклады вновь становятся привлекательными.

Впереди — более существенное охлаждение рынка и неизбежная коррекция. Вряд ли стоит ждать возвращения к ценам 2019 года, однако просадка на 10-20% представляется вероятной. БАБР следит за развитием событий.



Автор: Антон Херсонцев © Babr24 ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 78381
07.07.2021, 19:47 1025

URL: <https://babr24.com/?ADE=216050> Bytes: 4440 / 4114 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: **Антон Херсонцев**, журналист.

На сайте опубликовано **2639**
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

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: 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](#)