

Как нас обманывают: сколько на самом деле стоит квадрат жилья в Иркутске?

Девелоперы очень любят рассказывать про удорожание строительства в Иркутской области. В реальности эти сказки можно смело отправлять в утиль, вооружившись официальной (!) статистикой Минстроя России.

Напомним, за 2019-20 годы цены на иркутские новостройки прибавили 32%, а на вторичное жилье — 28%. По итогам июня 2021 года новостройки подорожали еще на 21%, а вторичное жилье — на 12%. Таким образом совокупный рост цен за 2,5 года составил 53% для первичного жилья и 40% для вторичного.

По состоянию на конец первого полугодия 2021 года 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 оценивалось в 87,5 тысячи за квадрат, но в хороших локациях цена давно перешагнула планку в 100 тысяч за квадрат.

Ранее по теме:

[Безумие иркутской недвижимости: когда ждать обвал?](#)

Среди основных факторов беспрецедентного удорожания жилья обычно называют программу льготной ипотеки и переход застройщиков на эскроу-счета. В качестве специфичных региональных факторов стоит упомянуть массовую выдачу жилищных сертификатов после наводнения 2019 года и дороговизну земли в границах Иркутска. Все это отчасти справедливо, особенно в разрезе льготной ипотеки — в погоне за мифическим дешевым процентом закапывать деньги «в бетон» кинулись не только реальные покупатели, но и так называемые инвесторы, стремящиеся заработать на разнице цен или сдаче недвижимости в аренду.

Спрос подстегнул и предложение, и цены. Это базовый закон рынка, который никто не отменял.

При этом в среде менеджеров по продаже недвижимости бытует расхожий миф, что рост цен на металл, бетон и стройматериалы существенно поднял себестоимость строительства. Мол, застройщики тоже плачут и едва сводят концы с концами на фоне девальвации рубля и ралли на мировых товарных рынках. Эту же байку часто рассказывают незадачливым покупателям, технично обосновывая удорожание их квартиры мечты на 30-40% за календарный год.

Чтобы понять, насколько выросли издержки девелоперов, мы обратимся к официальной статистике Минстроя РФ, собранной на сайте наш.дом.рф. Каждый месяц там публикуются данные о стоимости строительства 1 квадратного метра общей площади жилья в региональном разрезе. Показатель рассчитан на основе «данных проектных деклараций, размещенных застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства». Иными словами, это прямые данные от строительного лобби. Самые достоверные из возможных.

Итак, по данным на август 2021 года иркутские застройщики в среднем тратят на один метр строящегося жилья в своих новостройках **38,2 тысячи рублей**. Упс. Разница со средней рыночной ценой, таким образом, достигает 30-60 тысяч рублей в зависимости от объекта. Маржа от 100 до 200%. Красиво. При этом год назад,

в сентябре 2020 года (более ранних данных нет), цена квадрата для застройщика в Прибайкалье равнялась **34,5 тысячам рублей**, то есть за год рост издержек составил — внимание — рекордные 10,7%. Сравните это с 27-30% удорожанием квадрата в новостройках Иркутска по тогам 2020 года. Красиво в квадрате, а то и в кубе.

БАБР следит за развитием событий.



Автор: Антон Херсонцев © Babr24 ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, РАССЛЕДОВАНИЯ, ИРКУТСК 👁 38259
24.08.2021, 18:40 📌 982

URL: <https://babr24.com/?ADE=218009> Bytes: 3398 / 3213 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



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

На сайте опубликовано **2639**

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](#)

