

## Иркутская недвижимость. На пороге обвала

Рынок жилой недвижимости в Иркутской области переходит в стадию кризиса — возможно, самого серьезного за последние десять лет.

Впрочем, пока о полноценном обвале говорить рановато. Федеральные тяжеловесы, вроде председателя Сбера Германа Грефа, ожидают, что цены в ближайшие месяцы лишь слегка «припадут», а глава ЦБ Эльвира Набиуллина и вовсе заявила, что цены на недвижимость останутся на текущих уровнях, даже несмотря на сворачивание программы льготной ипотеки и общее охлаждение рынка.

Но эти заявления больше напоминают самоуспокоение, возможно — предвыборного толка. Региональные эксперты настроены более скептически (и реалистично): они фиксируют, что уже в июле-августе, сразу после выхода большинства крупных городов из программы льготной ипотеки, произошел значительный обвал спроса на фоне растущего предложения. Число сделок упало, стоимость жилищных кредитов устремилась вверх вслед за ставкой ЦБ, а покупателей с реальными деньгами, готовых покупать квартиры «на хаях», все меньше.

**Взглянем на Иркутск — типичный региональный мегаполис с предельно перегретым рынком недвижимости, где цены на новостройки с начала 2020 года выросли на 50%, а на вторичное жилье — на 35-40%.**

Уже в августе рынок перешел к стагнации: вторичное жилье подорожало на символические 0,4%, а новостройки и вовсе просели на 0,8%. Еще интересней ситуация в разрезе по отдельным территориям: так, в Куйбышевском районе первичное жилье обвалилось сразу на 6% (!), с 103 до 96 тысяч за квадратный метр. А вторичное жилье в центральном и самом престижном Кировском районе города за месяц потеряло 3% — средняя цена квадрата уменьшилась с 96,5 до 93,4 тысяч.

То есть кое-где стагнация уже сменилась активной просадкой цен. И вряд ли это разовое явление. Осень-зима 2021-22 годов в этом смысле станет определяющей: все факторы указывают на то, что рынок продавца уступает место рынку покупателя, а падение цен на отдельные объекты, особенно в не самых лучших районах и не от самых надежных застройщиков, может достигнуть 15-20%.

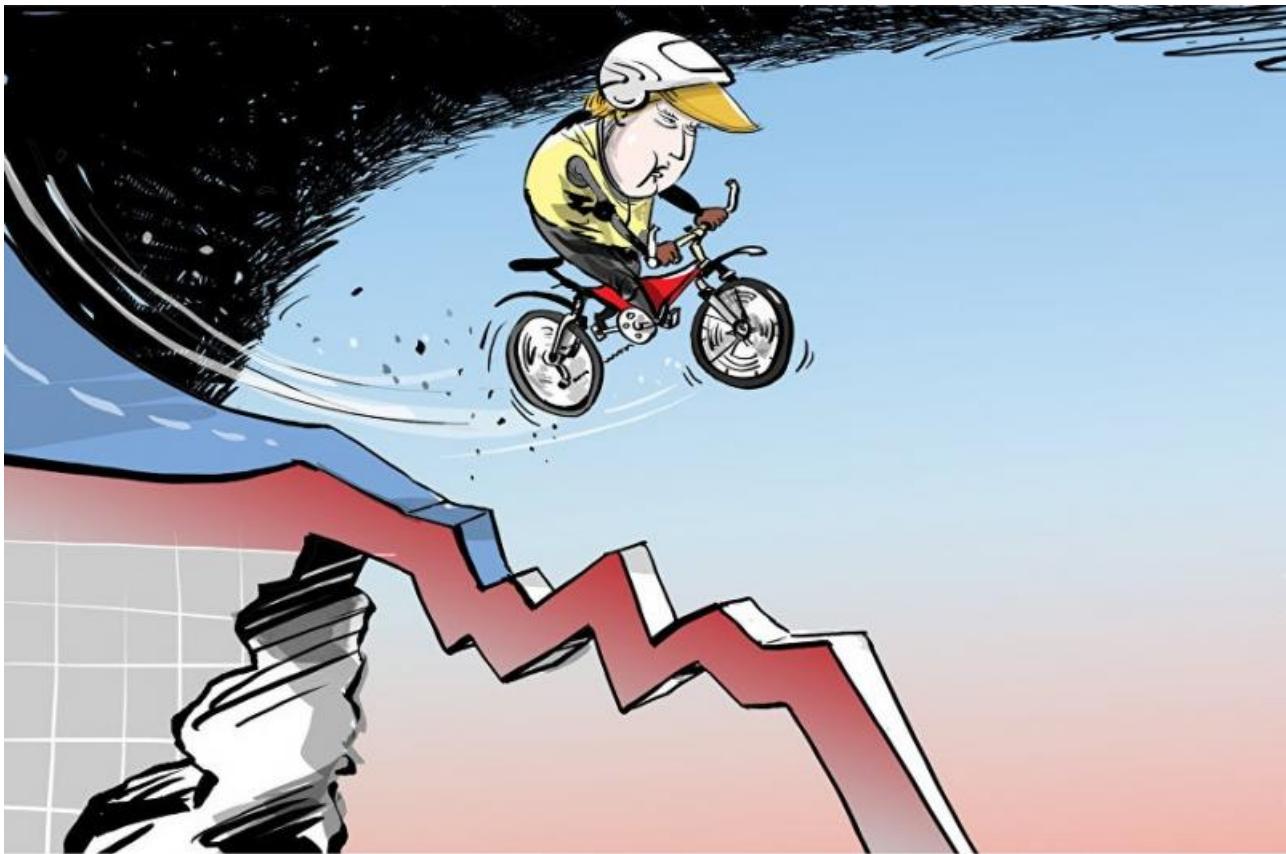
Ранее по теме:

[Как нас обманывают: сколько на самом деле стоит квадрат жилья в Иркутске?](#)

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

Конечно, монопольный говор строительного лобби и новые стимулирующие меры от государства наверняка удержат рынок от жесткого пика, однако если посмотреть на ситуацию в долгосрочном разрезе, становится очевидно, что никаких предпосылок для дальнейшего роста цен попросту нет. Денег у людей все меньше, ипотека все дороже и все менее доступна, население страны быстро сокращается, а предложение нового жилья бьет многолетние рекорды и уже подбирается чуть ли не к советским темпам ввода. Для кого строят все эти десятки миллионов квадратных метров человечников? И кто будет их покупать? Большой вопрос.

БАБР продолжает следить за развитием событий.



Автор: Антон Херсонцев  
17.09.2021, 14:48

© Babr24

НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, ИРКУТСК

52679

URL: <https://babr24.com/?ADE=218978> Bytes: 3122 / 2862 Версия для печати Скачать PDF  
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](https://t.me/babr24_link_bot)

Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto: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