

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 не смотря 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%.

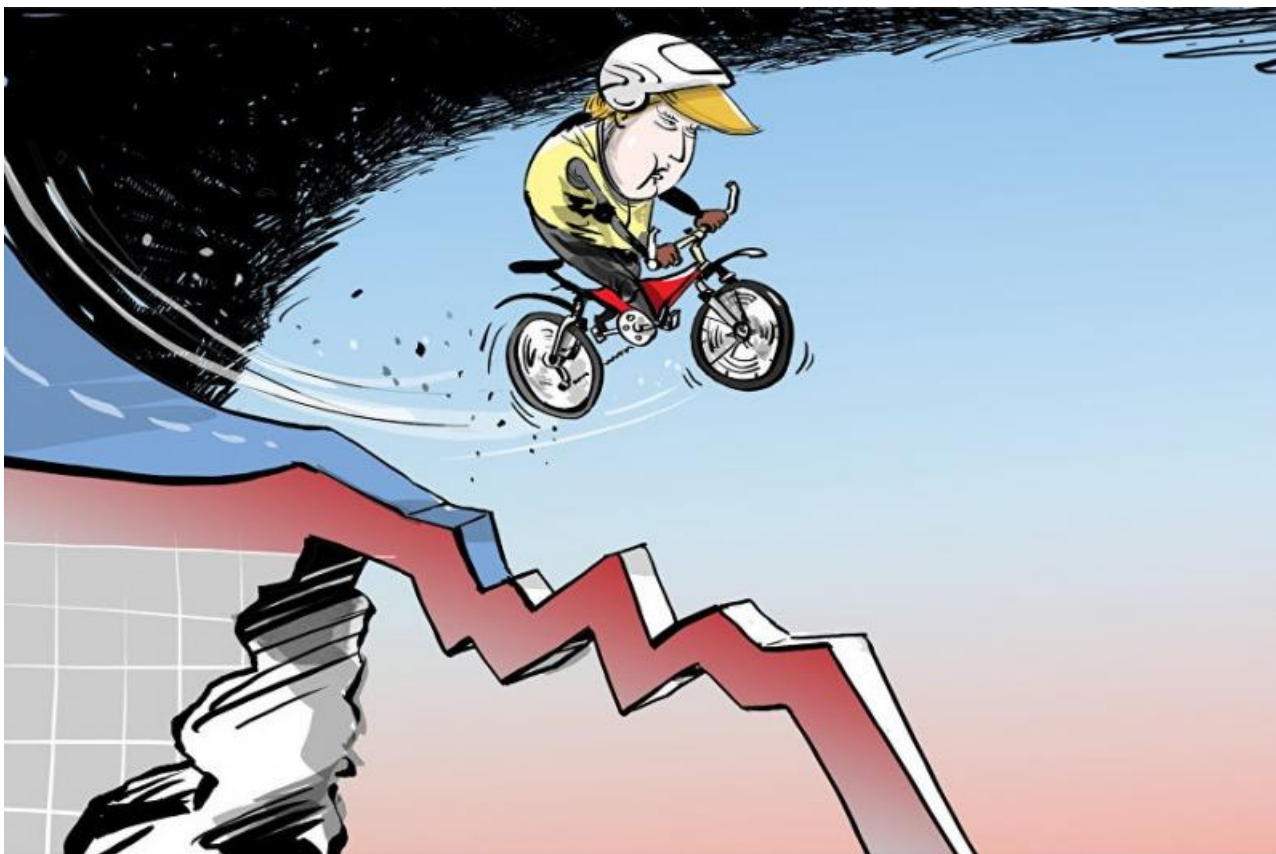
Ранее по теме:

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

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

Конечно, монопольный сговор строительного лобби и новые стимулирующие меры от государства наверняка удержат рынок от жесткого пике, 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 чужаков? И кто будет их покупать? Большой вопрос.

БАБР продолжает следить за развитием событий.



Автор: Антон Херсонцев © Babr24 НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, ИРКУТСК 52679
17.09.2021, 14:48

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



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](#)