

Строительный рекорд на ипотечном дне: кто и зачем скупает квартиры в Бурятии

Гендиректор ООО «Бургражданстрой» Владимир Хусаев 29 сентября подписал уведомление о переносе срока сдачи объекта для дольщиков жилого комплекса «Мегаполис» в Улан-Удэ. Люди, которые должны были получить ключи в четвертом квартале 2025 года, увидят квартиры не раньше 31 декабря 2027 года. Перенос сроков, как указано в письме, обусловлен приостановкой проектного финансирования.

Что происходит на рынке новостроек Бурятии? В 2024 году минстрой республики отчитался о вводе **533 тысяч квадратных метров** жилья, что на 13,5% больше, чем в 2023 году. По итогам первого полугодия 2025 года регион занял второе место по объемам строительства на Дальнем Востоке, уступив только Приморскому краю. Отрасль показывает беспрецедентный рост. Но дольщики одного из крупнейших проектов Улан-Удэ получают уведомления о двухлетней заморозке стройки и продолжают одновременно с арендой жилья платить ипотеку за недострой.

Бурятия находится на 67-м месте в РФ по доступности ипотеки, согласно последнему исследованию «РИА Рейтинг». Только **11% семей** могут позволить себе квартиру со средним платежом в **93 тысячи рублей**. Но строительный бум в регионе порождает вопрос о конечном покупателе квартир. Бабр выяснил, что есть три разнородных источника спроса на рынке недвижимости республики.



Первый источник: расселение из старого жилья

Часть нового жилья идет на удовлетворение отложенного спроса со стороны местных жителей. В Бурятии накоплен значительный фонд ветхого и аварийного жилья. По данным минстроя республики, на начало 2025 года в республике насчитывалось около 230 тысяч квадратных метров жилья, признанного аварийным после 1 января 2017 года. В рамках нацпроекта «Жильё и городская среда» с 2019 по 2024 год в регионе расселили 6,8 тысячи человек из 98,4 тысячи квадратных метров аварийного фонда.

Программа переселения создаёт базовый спрос, но её объёмы несопоставимы с общими темпами строительства. За шесть лет расселили **менее 100 тысяч квадратных метров**, в то время как только за один

2024 год ввели в эксплуатацию 533 тысячи «квадратов».



Кроме того, население из районов стягивается в столицу. По данным Бурятстата, наибольший миграционный прирост внутри республики наблюдается в пригородных районах Улан-Удэ: Тарбагатайском (38,7 человека на тысячу населения) и Иволгинском (27,7). Люди переезжают из депрессивных районов в поисках работы и лучшей жизни, формируя спрос на жильё в столичной агломерации. Этот слой покупателей реален, но его платёжеспособность ограничена.

Второй источник: туристы и мигранты как драйверы арендного рынка

В 2024 году Бурятия впервые с 2019 года зафиксировала положительное миграционное сальдо (1135 человек). Прирост небольшой, но он обеспечен в основном за счёт **международной миграции**. Эти люди должны где-то жить и, как правило, арендуют квартиры, создавая спрос для инвесторов в недвижимость.



Но более значимым выглядит туристический поток. В 2024 году республику посетили более 600 тысяч туристов, что на 12% больше, чем в 2023 году. Рост числа гостей стимулирует рынок посуточной аренды. Министр туризма Бурятии Алдар Доржиев сообщил, что в 2022-2024 годах в отрасль привлекли более одного

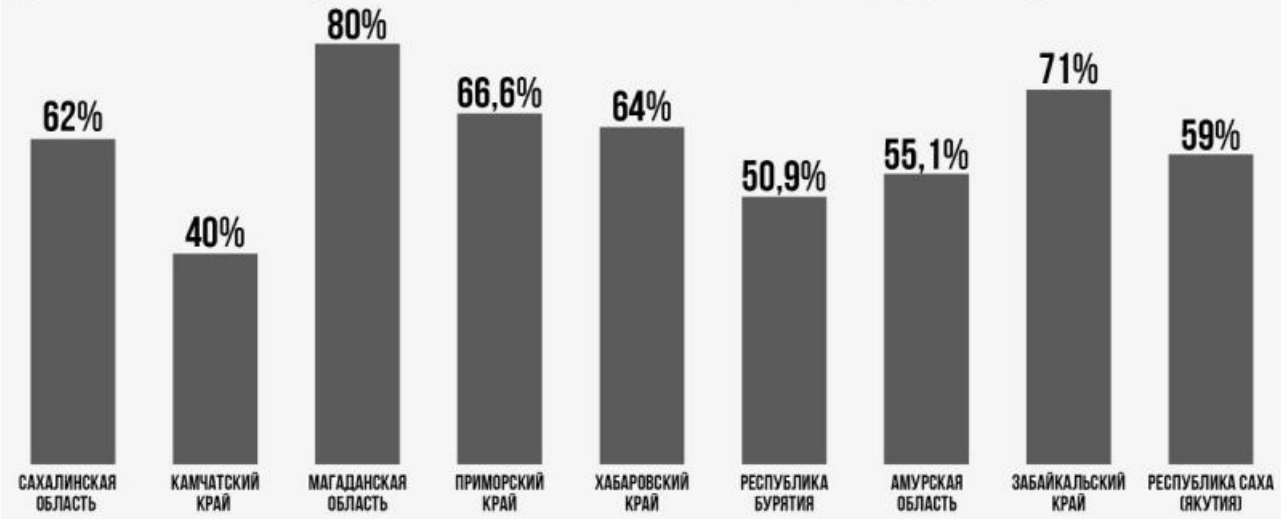
миллиарда рублей частных инвестиций, в том числе от представителей бизнеса из других регионов. Эти деньги идут на создание гостиниц, но также и на покупку квартир для сдачи в аренду. Спрос со стороны инвесторов, ориентированных на туристов, формирует отдельную нишу, особенно на компактные квартиры в центре Улан-Удэ.

Источник третий: «бетонирование рублей» на дальневосточные деньги

Важнейшим фактором, разогревающим рынок, стала программа «Дальневосточная ипотека». Бурятия — один из лидеров по её использованию за всё время. С начала действия программы в регионе выдано более 13 тысяч кредитов на сумму **свыше 50 миллиардов рублей**. Только за 2023 год Росреестр зарегистрировал в республике 12,1 тысячи сделок по этой программе, что является третьим показателем в ДФО после Якутии и Приморья.

Однако с 2025 года процент одобрения заявок по «Дальневосточной ипотеке» в Бурятии стал одним из самых низких в ДФО. Даже при льготной ставке в 2% почти половина потенциальных заёмщиков не проходит проверку платёжеспособности и надёжности со стороны банков, что ставит под сомнение реальный платёжеспособный спрос на строящееся жильё в республике (например, на ЖК «Улаан Хото» застройщика «ПИК»).

Но **ОДОБРЕННЫЕ ЗАЯВКИ ПО «ДАЛЬНЕВОСТОЧНОЙ ИПОТЕКЕ» (ЯНВАРЬ 2025 Г., ПО ДАННЫМ «ДОМ.РФ»)**



условия программы позволяют приобрести жильё гражданам со всей России, которые готовы переехать на Дальний Восток. Фактически программа стала инструментом для инвестиций в недвижимость для жителей **более богатых регионов**. Они покупают квартиры в Улан-Удэ, рассматривая их как способ сохранения средств или как актив с потенциалом роста стоимости. Возможно, именно поэтому часто на сайтах с арендой и продажей недвижимости появляются предложения с явно неадекватными ценами: люди попросту далеки от бурятской действительности.

Спекулятивный спрос, подогретый дешёвыми государственными деньгами, оторвал цены на жильё от реальных доходов населения. Рост цен, в свою очередь, привлекает новых инвесторов, рассчитывающих на дальнейшее удорожание актива.

В итоге рынок недвижимости Бурятии стоит на трёх опорах: потребность местных жителей из старого жилья (часто живущие тремя поколениями в одной квартире: родители с детьми и бабушки с дедушками) в расселении, растущий спрос со стороны туристической отрасли и мощный поток спекулятивного капитала, привлечённого льготной ипотекой. История с ЖК «Мегаполис», где застройщик остановил стройку из-за нехватки денег, показывает, что конструкция не очень устойчива.

Когда финансовые потоки девелоперов иссякают, первыми страдают те, кто вложил в стройку последние или заёмные деньги, а не те, кто «бетонировал» очередные свободные миллионы.

Бабр продолжит внимательно следить за развитием событий.

Фото: Ариг Ус

Автор: Виктор Кулагин © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, БУРЯТИЯ 13655
08.10.2025, 18:51 32

URL: <https://babr24.com/?IDE=283340> Bytes: 6630 / 5858 Версия для печати

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- Телеграм
- Джем
- ВКонтакте
- Одноклассники

Связаться с редакцией Бабра в Бурятии:
bur.babr@gmail.com

Автор текста: **Виктор
Кулагин.**

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: 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](#)