

Льготная кабала: как «Дальневосточная ипотека» загнала жителей Бурятии в жилищный тупик

Житель Бурятии с ипотекой отдаёт банку 59% своей средней зарплаты. Об этом сообщает официальный рейтинг «РИА Новости». Расчёты строятся на хитрых показателях средней зарплаты, которая имеет мало общего с доходами большинства. Если взять за основу реальный доход половины работающего населения республики, то ежемесячный платёж по ипотеке превысит его почти в полтора раза. И кредитная кабала становится математически неизбежной.

Бабр проанализировал близкие рынки аренды и ипотеки региона за последние месяцы.

Аренда для избранных

Исследование «РИА» по доступности аренды жилья за январь-сентябрь 2025 года поместило республику на 62-е место из 85. Аналитики подсчитали, что только **42,5% семей с двумя детьми** могут позволить себе снять двухкомнатную квартиру. Для этого их совокупный доход должен достигать 123,2 тысячи рублей в месяц.

Соседняя Иркутская область в рейтинге занимает солидную 15-ю строчку. Там арендовать квартиру могут **58,1% семей**, которым для этого достаточно зарабатывать 114,5 тысячи рублей. Разница в 47 позиций. Иркутская область обладает мощной промышленной базой: энергетика, лесопереработка, алюминиевые заводы. Всё это обеспечивает более высокие и, главное, более массовые зарплаты. Экономика Бурятии с её хронической безработицей и депрессивными монопрофильными посёлками такой основы лишена.



По данным за второй квартал 2025 года, Бурятия заняла 76-е место в общероссийском рейтинге по уровню безработицы (4%), попав в число десяти худших по этому показателю регионов страны. Среднее время поиска работы в Бурятии достигает **шести месяцев**. По информации Бурятстата, в августе 2025 года в Бурятии насчитывалось 460,2 тысячи человек трудоспособного возраста (15 лет и старше), что составляло

47,4% от общей численности населения республики. Уровень занятости оценивался в 58,3%, а безработицы — в 3,7%.

Даже Забайкальский край, традиционно не блещущий экономическими успехами, обошёл Бурятию, заняв 55-е место в рейтинге доступности аренды. Там арендовать жильё могут **44,9% семей**. Правда, доход для этого требуется самый высокий в тройце: 140,8 тысячи рублей.

Лидером рейтинга предсказуемо стал Ямало-Ненецкий автономный округ. Там **76,4% семей** могут снять квартиру. Регион получает сверхдоходы от добычи нефти и газа, это другая экономическая планета, где высокие зарплаты позволяют справляться даже с очень дорогим жильём, стоимость которого обусловлена северной логистикой и сложными условиями строительства.



Город Салехард

Суровая медиана

Ключ к пониманию жилищного тупика в Бурятии лежит в структуре доходов населения. Бурятстат заявляет о средней зарплате за январь-июль 2025 года в **79,8 тысячи рублей**, учитывая только средние и крупные предприятия и не включая налоги.

Более честный показатель — медианная зарплата. По данным Бурятстата, она составляет **64 тысячи рублей** до вычета налогов. На руки работник получает около 58 тысяч рублей.

То есть половина всего работающего населения Бурятии (учителя, врачи, госслужащие низшего звена, работники сферы услуг и малого бизнеса) живёт на доход менее 58 тысяч рублей в месяц. Именно с этим числом нужно соотносить стоимость аренды и ипотеки. И тогда рейтинг, где Бурятия занимает 71-е место по уровню материального достатка, уже не кажется излишне пессимистичным.

Что предлагают доски объявлений

Статистика — вещь абстрактная. Лучше заглянуть на витрину реального рынка недвижимости Улан-Удэ. Что видит та самая средняя семья из исследования РИА?

Открываем популярный сайт объявлений. Смотрим аренду двухкомнатной квартиры. Цены колеблются **от 28 до 45 тысяч рублей в месяц**, не считая коммунальных платежей. За 28 тысяч предлагают квартиру на улице Трубочеева, на третьем этаже, но без мебели. К самым дешёвым предложениям нужно прибавлять расходы на покупку всего, от кроватей до холодильников.



2-комн. квартира, 59 м², 1/3 этаж

Только на Циан

Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, улица Гагарина, 42

32 000 Р/мес.

На несколько месяцев, 32 000 Р + 3 500 Р комм. платежи (без счётчиков), без комиссии, залог 20 000 Р

Собственник! Актуально! 2-к квартира на длительный срок сдаётся. просмотр квартиры возможен с ноября. С мебелью и техникой. Ул. Гагарина. собственник! точно собственник! Платежеспособным жильцам. Можно с детьми, небольшими воспитанными животными, животные обсуждаются отдельно. 32 т. р. Плюс все к.у. (7-8 тыс.) залог 20 т.р. Комнаты изолированные, звукоизоляция отличная. Мебель и технику видно на фото...



СОБСТВЕН

ID 82491

Докуме



2-комн. квартира, 50,4 м², 2/5 этаж

Только на Циан

Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, улица Смолина, 38

40 000 Р/мес.

От года, комм. платежи включены (без счётчиков), без комиссии, залог 10 000 Р

Сдаю 2-комнатную (просторную с большой кухней) квартиру в самом центре Улан-Удэ, на Смолина на длительный срок порядочной семейной паре. вся инфраструктура в шаговой доступности. Полностью меблированная. Зеркалы и часы. Телевизор, стиральная машина, холодильник, плита. Платежеспособным жильцам. Можно с детьми, небольшими воспитанными животными, животные обсуждаются отдельно. 40 т. р. Плюс все к.у. (7-8 тыс.) залог 10 т.р. Комнаты изолированные, звукоизоляция отличная. Мебель и технику видно на фото...



СОБСТВЕН

ID 12863

Докуме



Более-менее укомплектованная «двушка» на 53 квадратных метра на улице Борсоева обойдётся уже в 35 тысяч рублей плюс залог 20 тысяч. Квартира в центре на улице Профсоюзной площадью 42 метра стоит **45 тысяч рублей в месяц**.



2-к. квартира, 42 м², 3/5 эт.

35 000 Р в месяц

Проверено в Росреестре

Залог 15 000 Р · Без комиссии · ЖКУ включены без счетчиков

☉ ул. Гагарина, 41

р-н Железнодорожный

Квартира в центре жд района, теплая, чистая, свежий косметический ремонт, в квартире есть все необходимое для проживания. Остановки трамвая и автобусов рядом.

22 октября 2023 ↑



галина

13 завершённых объявлений

На Авито с сентября 2016



2-к. квартира, 70 м², 5/14 эт.

48 000 Р в месяц

Залог 30 000 Р · Без комиссии · ЖКУ включены без счетчиков

☉ ул. Смолина, 54

р-н Советский

Сдаю 2-комнатную квартиру в центре города. Состояние и особенности квартиры: балкон, гардеробная, две входных двери. Мебель: кухонный, ванный гарнитуры, евро кровать, 2 односпальные кровати, диван, софа, обеденный стол,...

15 сентября 01:36 ↑



София

Нет завершённых объявлений

На Авито с июля 2021

Общий доход «медианной» семьи из двух человек после вычета налогов — около 116 тысяч рублей. Аренда квартиры за 35 тысяч съест **30% их бюджета**. Прибавим сюда коммунальные услуги (около шести тысяч) и интернет. Итого, треть дохода уходит просто за право жить в чужой квартире. Если в семье появляется ребёнок, мать уходит в декрет, то доход падает до 58 тысяч. Аренда в 35 тысяч становится непосильной ношей, забирая более 60% дохода.

Ипотека

Вернёмся к ипотечной нагрузке. Согласно рейтингу «РИА Новости», средний ежемесячный платёж в Бурятии составляет **80,8 тысячи рублей**. Средний размер кредита — 4,5 миллиона. Это цена скромной однокомнатной квартиры в Улан-Удэ.

А что можно купить за эти деньги? Сайты объявлений предлагают за **4,5 миллиона рублей** однокомнатные квартиры площадью до 33 квадратных метров. Как правило, это вторичка в пятиэтажных домах. Многолетняя кредитная кабала в Бурятии — это плата за право жить в небольшой однушке далеко не нового жилого фонда.



Семья из двух «медианных» работников имеет совокупный доход в 116 тысяч рублей. Платёж в 80,8 тысячи съедает почти **70% их семейного бюджета**. На жизнь у семьи без детей остаётся 35 тысяч.

А если заёмщик один? Для большинства ипотека на коммерческих условиях недоступна в принципе. К ноябрю 2025 года средний взнос вырос до 93,2 тысячи рублей, окончательно закрыв вопрос ипотеки для многих.

Льготная кабала

Почему в регионе с невысокими доходами такие высокие цены на жильё? Ответ кроется в благих намерениях, которыми вымощена дорога в долговую яму. Речь о программе «**Дальневосточная ипотека**». Её запустили в конце 2019 года, чтобы сделать жильё доступнее для молодых семей. Ставка составляла 2%, люди ринулись за дешёвым кредитом. Бурятия даже вошла в тройку лидеров ДФО по количеству выданных льготных ипотек. Но чудеса не произошло.

Массовый и платежеспособный спрос, искусственно созданный государством, столкнулся с ограниченным количеством новостроек в Улан-Удэ. Программа не распространялась на вторичку. Застройщики — не дураки, они начали поднимать цены. За ними естественно потянулся и вторичный рынок. Если в конце 2022 года «квадрат» на вторичном рынке стоил около 96 тысяч рублей, то к осени 2024-го — уже более 128 тысяч. Рост почти на треть за полтора года.

Динамика стоимости квартир в Улан-Удэ

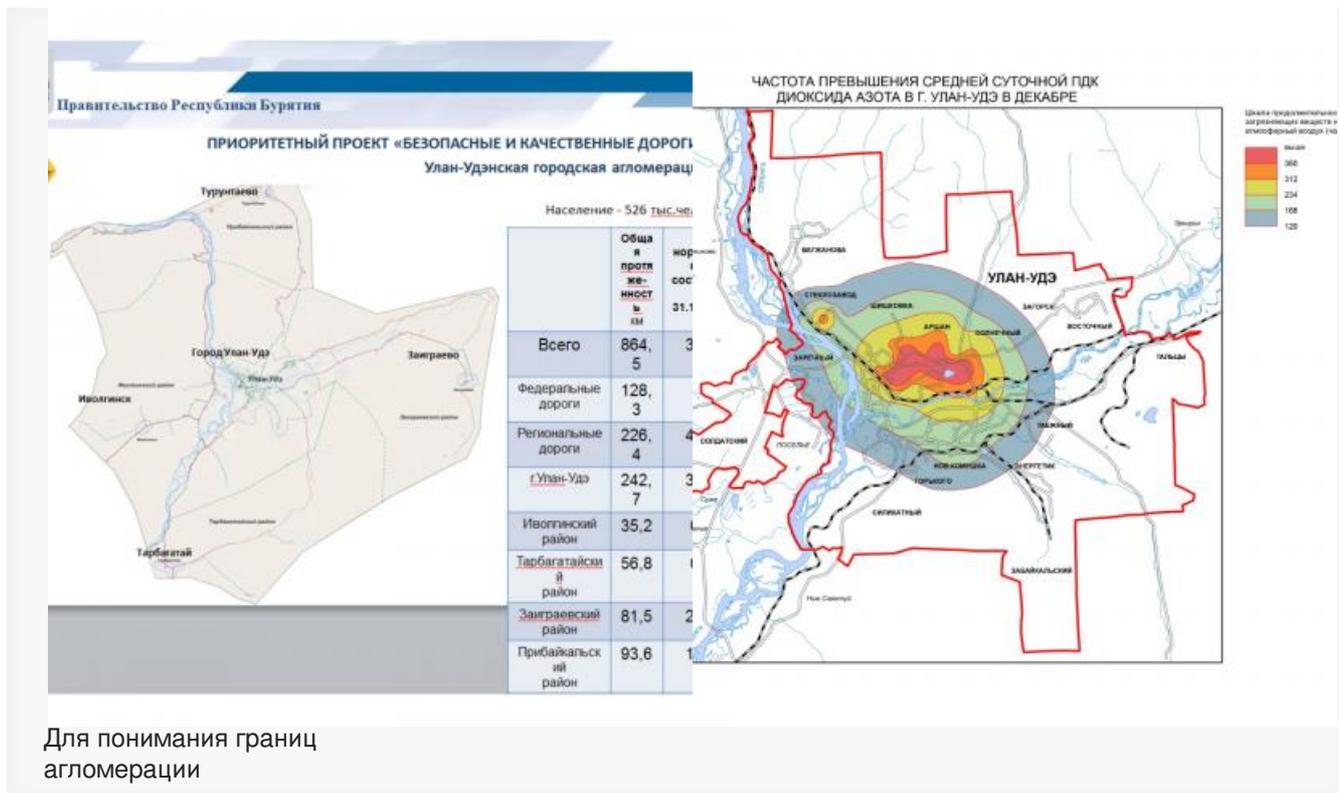
Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
сентябрь 2024	128 521 Р	↑ 0,89%
август 2024	127 380 Р	↑ 15,86%
ноябрь 2023	109 938 Р	↑ 3,30%
октябрь 2023	106 421 Р	↓ 0,23%
сентябрь 2023	106 667 Р	↑ 2,88%
август 2023	103 680 Р	↑ 0,52%
июль 2023	103 134 Р	↑ 3,23%
июнь 2023	99 904 Р	↑ 0,53%
май 2023	99 370 Р	↑ 0,55%
апрель 2023	98 819 Р	↑ 0,38%
март 2023	98 443 Р	↑ 0,09%
февраль 2023	98 354 Р	↑ 2,50%
январь 2023	95 950 Р	

В итоге весь эффект низкой ставки был съеден ростом цен. Семья, которая раньше не могла себе позволить квартиру за три миллиона под 10%, теперь не может себе позволить ту же квартиру, но уже за пять миллионов под 2%. Сумма кредита выросла, ежемесячный платёж остался таким же неподъёмным, хотя процент стал меньше. Главными бенефициарами программы стали строительные компании и банки. А для населения «помощь» обернулась пузырьём на рынке недвижимости.

Исход в самострой

Когда официальные программы решения жилищного вопроса не работают или работают во вред, люди ищут обходные пути. Для Бурятии таким путём стало **массовое строительство неблагоустроенных домов** в пригородных ДНТ и СНТ.

Люди берут более доступные потребительские кредиты, строят дома без центрального отопления и водоснабжения, годами живут в спартанских условиях. Это формирует вокруг Улан-Удэ «**пояса бедности**», лишённые нормальной инфраструктуры. Когда некоторые эксперты, как экс-мэр Улан-Удэ Александр Голков, говорят о превращении Улан-Удэ из города в городскую агломерацию, речь идёт именно об этой стихийной и не самой благополучной урбанизации.



В итоге для половины населения Бурятии собственный угол в благоустроенном доме — недостижимая цель. И никаких предпосылок к изменению этого положения дел на горизонте **не просматривается**.

Автор: Виктор Кулагин © Babr24.com ПОЛИТИКА, НЕДВИЖИМОСТЬ, БУРЯТИЯ 4531 06.11.2025, 23:49

URL: <https://babr24.com/?IDE=284415> Bytes: 8980 / 7693 Версия для печати

[👍 Порекондовать 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: 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](#)