

Эффект Долиной добрался до Иркутской области: рынок живёт в режиме тотального недоверия

Рынок недвижимости Иркутской области всегда был живым, нервным и зависимым от обстоятельств, но последние 2 года сделали его особенно чувствительным. Традиционные колебания цен больше никого не удивляют, а вот колебания доверия — да. Здесь достаточно пары громких историй, чтобы люди начинали перепроверять каждую бумагу, каждый паспорт и каждое слово продавца.

На фоне общефедеральной истерии вокруг громких исков к покупателям — когда сделки отменяют через 1 год после регистрации — в Иркутской области это восприняли особенно остро. Про «эффект Долиной» никто отдельно не рассказывает: он просто висит в воздухе. На рынке хватает собственных причин смотреть на сделки с опаской.

Тулун: город, который пострадал дважды

Тулун привык к тому, что его судьба становится предметом обсуждения далеко за пределами региона. Но после паводка 2019 года город неожиданно превратился в символ не только разрушений, но и попыток нажиться на чужом несчастье.

Сначала вскрылись схемы с компенсациями. Несколько чиновников и депутатов мэрии оказалось среди тех, кто оформлял выплаты на себя или родственников. Позже — истории с жильём, которое предназначалось реальным пострадавшим, но исчезало где-то между кабинетами администрации.

Теперь — дело Марины Мироновой, бывшей председательницы КУМИ Тулуна. Её обвиняли в том, что она вместе с сообщниками оформляла квартиры на подставных людей, которые никогда не жили в затопленных районах.

Общий ущерб — 3,5 миллиона рублей.

2 квартиры выведены из фонда, созданного специально для тех, кто потерял всё.

Приговор — 4 года условно.

Формально всё выглядит строго. По факту — мягко. В Тулуне приговоры по подобным делам уже не удивляют: в прошлом были случаи, когда участники махинаций получали 2 года условно, не теряя должностей и не возвращаясь к реальным пострадавшим, которые годами доказывали своё право на жильё.

В городе эта тема до сих пор вызывает раздражение. Люди, прошедшие через паводок, прекрасно помнят, как они собирали справки, доказывали ущерб, жили по временным адресам. На этом фоне чиновник, который «просто оформил квартиру не тому человеку», выглядит не просто нечестным — он выглядит хищником.

Как тулунские аферы испортили покупательские настроения

В нормальной ситуации такие истории ограничиваются уголовными делами и короткими заметками в новостях. Но в Тулуне было не «одно дело из ста», а целая серия. Это создало эффект, который рынок почувствовал сразу: покупатели перестали верить госпрограммам.

А следом перестали верить продавцам.

Особенно — если сделка связана с жильём, появившимся после реконструкции города.

Покупатели стали проверять историю квартиры так, будто речь идёт о приобретении стратегического объекта:

кто жил, кто мог претендовать, как оформляли, какие документы подавали 5 лет назад, и нет ли среди участников сделки человека, который фигурировал в прошлых уголовных делах.

В Иркутске это выглядит как избыточная осторожность. В Тулуне — как обязательное правило выживания.

Иркутск: низкие налоги, высокие риски



Пока Тулун борется с собственными призраками, Иркутск демонстрирует странный парадокс. Город держит одну из самых низких налоговых ставок на коммерческую недвижимость в Сибири: всего 0,2%. Даже после повышения до 0,3% с 2026 года ставка остаётся практически символической.

Казалось бы, бизнесу должно быть комфортно. Однако на фоне всё тех же громких федеральных историй с отменой сделок и местных коррупционных скандалов владельцы помещений и инвесторы ведут себя осторожнее, чем когда ставка была 0,2%.

Причина проста: рынок боится не налогов, а непредсказуемости.

Когда в одном районе региона квартиры возвращают продавцам по судам, а в другом — чиновники присваивают жильё пострадавших, никакое снижение налоговой нагрузки не создаст ощущения стабильности.

Почему именно Иркутская область оказалась такой уязвимой

У региона есть особенность, о которой редко говорят вслух: рынок здесь строится на сочетании больших расстояний и тесных социальных связей. Люди привыкли верить знакомым, знакомым знакомых и знакомым знакомых этих знакомых.

Когда эта система даёт сбой — это чувствуют все.

После Тулуна жители других городов области стали воспринимать муниципальные программы с осторожностью. Так же осторожно они относятся к сделкам с пожилыми продавцами после пары громких случаев, которые прокатились через федеральную повестку.

Что мы имеем в итоге? Иркутская область сейчас живёт в ситуации, когда рынок недвижимости зависит не столько от квадратных метров, цены на бетон или активности застройщиков, сколько от доверия.

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: **Анна Моль**.

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](#)