

# Квадрат в Иркутске по цене Москвы, трамвай как в 80-х. Что происходит с городом?

Иркутск оказался в центре обсуждений: столица Прибайкалья заняла девятое место в рейтинге крупнейших городов России по стоимости жилья на вторичном рынке. По данным ноября 2025 года, средний квадратный метр здесь стоит 150,2 тысячи рублей. Это больше, чем во многих городах с развитыми транспортными системами, современными кварталами и куда более высоким уровнем благоустройства.

Иркутск расположился сразу после Нижнего Новгорода, а позади него, буквально в шаге, оказался Калининград. Открывает рейтинг городов-миллионников Москва, где жильё подорожало до 377 тысяч за квадрат, Сочи со своими 343 тысячами, далее Санкт-Петербург, Казань, Севастополь и другие региональные центры, давно известные высокими ценами и высоким качеством жизни.

Каждый раз, когда Иркутск снова оказывается рядом с городами, которые считаются лидерами в экономике, инфраструктуре и уровне доходов, у местных жителей возникает закономерный вопрос: почему? Цены на жильё в Иркутске давно высокие и продолжают расти. Теперь они почти такие же, как в городах, куда люди обычно уезжают ради более комфортной жизни.



Автор: Кирилл Шипицин  
Фото из альбома  
**"Иркутск. Зима"** ©

В Иркутске давно сложилась парадоксальная ситуация: цены на жильё увеличиваются, а вот сам город — не особо. Транспортная система живёт скорее воспоминаниями о былой масштабности, чем реальной работой. Трамваи, которые могли бы быть нормальным, быстрым и популярным видом транспорта, из года в год ездят по изношенным рельсам, которые дребезжат на поворотах так, будто пережили не одну эпоху. Несколько новых вагонов, которые закупили с помпой, не изменили картину. Без реконструкции путей и подстанций это всё равно, что ставить новые двери на дом, у которого давно просела фундаментная плита.

Ситуацию усугубляют многочисленные переходы через рельсы, которые даже сложно назвать переходами. Люди перебегают путь прямо перед трамваями, потому что иной возможности просто нет, а комплексного обновления инфраструктуры власти годами не предлагают. На фоне этого разговоры о том, что деньги уходят «куда-то не туда», уже стали такой же частью городского фольклора, как пробки на Байкальской и хаотичная застройка в центре.

Несоответствие между ценой квадратного метра и качеством городской среды давно стало одной из причин, почему люди уезжают. И Иркутск теряет жителей не первый десяток лет. В советское время город набирал население благодаря индустриализации, научным центрам, заводам, строительству и крупным проектам. После 90-х рост остановился, а затем развернулся в обратную сторону.

Сегодня многие иркутяне делают простой расчёт: если в Новосибирске или Тюмени за те же деньги можно купить квартиру в новом доме, где рядом парковки, дороги, школы и нормальный транспорт, то зачем оставаться там, где обещания городских улучшений появляются куда чаще, чем сами улучшения? В результате Иркутск всё чаще проигрывает конкуренцию за людей — не потому, что плох, а потому что другие города предлагают больше за те же деньги.

При этом Иркутская область демонстрирует внушительные показатели по строительству жилья. За первые десять месяцев 2025 года в регионе ввели в эксплуатацию 15 081 квартиру, что на две тысячи больше, чем годом ранее. Общая площадь нового жилья выросла до 1,625 миллиона квадратных метров, что на 22 процента превышает показатели прошлого года.

Строят активно как в городах, так и в сельских районах, и даже с некоторым перевесом в пользу последних. Целых 61 процент нового жилья приходится именно на сёла и посёлки. Это объяснимо: индивидуальное строительство растёт быстрее всего, и люди всё чаще выбирают дом, построенный своими силами, вместо городской квартиры по цене маленького золотого слитка. 86 процентов от всех сданных квадратных метров — это жильё, построенное на собственные средства жителей или с помощью кредитов.



Автор: Кирилл Шипицин  
Фото из альбома  
**"Иркутск. Зима"** ©  
Фотобанк "RuBabr"

Особенно заметен рост садоводственных товариществ: там появилось 336 тысяч квадратных метров нового жилья. Ещё 75 тысяч — результат перестроек и реконструкций. То есть люди предпочитают либо бежать от городских цен, либо создавать своё жильё там, где можно дышать свободнее. Даже нежилые здания растут как грибы — в 2025 году их сдано 207.

Но при всей этой активности именно Иркутск остаётся городом, где жилья вроде бы становится больше, а цены не думают снижаться. Новые районы появляются, но городской каркас остаётся прежним. И это создаёт странную диспропорцию: квадратные метры множатся, а комфорт — нет.

Повышение стоимости квадратного метра в Иркутске — не случайность. Рынок здесь давно живёт по своим законам. Земли в центре мало, застройщики ориентируются на покупателя с высокими доходами, город расширяется медленно, а инфраструктурные проекты не успевают за новыми жилыми комплексами. В итоге квадратный метр становится товаром, который растёт в цене не потому, что город становится комфортнее, а потому что спрос всё ещё превышает предложение в наиболее привлекательных локациях.

Но для обычных иркутян это звучит не как объяснение, а как приговор. Ведь ежедневная жизнь остаётся прежней: те же дороги, тот же транспорт, те же проблемы, которые обсуждаются годами.



Автор: Кирилл  
Шипицин  
Фото из альбома  
"Иркутск. Зима" ©  
Фотобанк "RuVabr"

Рейтинг стоимости жилья сам по себе не является ни хорошим, ни плохим. Он просто показывает, что рынок отвечает на реальность своим языком. Но дальше возникает главный вопрос: сможет ли Иркутск оправдать стоимость своего квадратного метра?

Иркутск обладает огромным потенциалом — историческим, научным, культурным, природным. Люди здесь по-настоящему любят свой город, но любовь не вечна, если её не подпитывать заботой. И пока инфраструктура буксует, а городские решения принимаются исключительно от случая к случаю, отток населения будет продолжаться.

Автор: Анна Моль © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКОНОМИКА, ОБЩЕСТВО, ИРКУТСК 👁 38  
03.12.2025, 17:25 📌 1

URL: <https://babr24.com/?IDE=285576> Bytes: 6717 / 5867 Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

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: **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](#)