

Нам пишут. Кризис в строительной отрасли: бурятская специфика

Несмотря на сохранение и расширение мер господдержки — в частности, льготной Дальневосточной ипотеки, — строительная отрасль в России в 2024–2025 годах вошла в системный кризис. Причём этот кризис уже нельзя списать на локальные сбои или временное охлаждение спроса: он имеет структурный характер и распространяется с запада страны на регионы, включая Бурятию.

Федеральный контекст: деньги, сроки и кадры

Сигналы тревоги начали поступать от крупнейших игроков рынка. Девелопер «Самолёт» публично обращался к государству за дополнительной финансовой поддержкой — шаг, который ещё несколько лет назад сложно было представить для компании такого масштаба. Это важный маркер: если проблемы испытывают федеральные гиганты, региональным застройщикам приходится ещё тяжелее.

В 2025 году многие девелоперы столкнулись сразу с несколькими факторами давления:

- Высокие ипотечные ставки, которые «съедают» эффект даже от льготных программ.
- Сбои и удорожание поставок строительных материалов, что ведёт к росту себестоимости и переносу сроков.
- Падение темпов продаж, особенно в сегменте жилья комфорт-класса.

Как следствие, по отраслевым оценкам, более 50% застройщиков в России уже в начале 2025 года пошли на сокращение штата, а перенос сроков сдачи новых домов стал массовым явлением.

Бурятия: угасание локальных игроков

Федеральный кризис в Бурятии проявляется особенно жёстко, поскольку местный рынок традиционно менее устойчив и сильнее зависит от точечных проектов и персоналий.

Проекты Владимира Хусаева

Компании, связанные с Владимиром Хусаевым — «Бургражданстрой», «Мегаполис», «Москомстрой» — находятся в тяжёлом финансовом положении. По данным арбитражной практики и открытых источников:

- Совокупная задолженность превышает 500 млн рублей.
- Общий объём арбитражных претензий к компаниям приближается к 1 млрд рублей.
- В отношении самого Хусаева возбуждено уголовное дело по факту мошенничества.

Фактически речь идёт не о временных сложностях, а о глубоком кризисе бизнес-модели.

«Бест Плюс» и орбита Вячеслава Байминова

Сложная ситуация наблюдается и у компаний, связанных с Вячеславом Байминовым:

- СЗ «Строй Гарант» (ЖК «Весна» на Элеваторе),
- СЗ «Эверест» (ЖК «Удачный» в 115 микрорайоне),
- «Дом 2000» (проект Центра креативных индустрий).

Наиболее проблемным стал кейс «Дома 2000». Строительство Центра креативных индустрий обернулось уголовным делом против директора компании Тырхеева. Ему инкриминируется мошенничество в особо

крупном размере с использованием служебного положения, а сама компания была внесена в Реестр недобросовестных поставщиков. Для девелопера это, по сути, закрывает доступ к значительной части государственных и муниципальных контрактов.

С3



«Байкал» и фактор Матхановых

Отдельного упоминания заслуживает зарегистрированный в Москве застройщик СЗ «Байкал», связанный с бизнес-империей семьи Матхановых. Формально компания выглядит как федеральный игрок, однако её проекты в Бурятии также не добавляют рынку устойчивости и доверия.

Жилой комплекс «На Боевой» ранее становился фигурантом уголовных дел, что уже само по себе является тревожным сигналом для покупателей и инвесторов. Дополнительные вопросы вызывает структура бизнеса:

- Вокруг проекта действует три юридических лица, которые участники рынка нередко называют фиктивными.
- До конца неясно, какое из этих юрлиц будет нести реальные обязательства перед дольщиками в случае проблем.

К этому добавляется репутационный фактор: качество домов, возводимых структурами Матхановых, регулярно вызывает нарекания — как по строительному исполнению, так и по эксплуатации после ввода в строй. В условиях общего кризиса такие истории лишь усиливают недоверие к рынку первичного жилья.

«СМИТ Инвест»: баланс на грани

Компания «СМИТ Инвест» пока удерживается на рынке, во многом благодаря политическим и управленческим связям её директора Доржиева с мэрией Улан-Удэ. Однако и здесь картина далека от устойчивой:

- Около 40% жилых помещений в реализуемых проектах остаются невыкупленными.
- Неясно, сможет ли рынок поглотить этот объём в условиях высокой ипотеки.
- В арбитражной картотеке — 36 дел на сумму около 220 млн рублей.

Даже новые кварталы компаний (140, 128, 129 микрорайоны) демонстрируют системные проблемы с качеством городской среды.

Вытеснение местных застройщиков

На фоне ослабления региональных игроков усиливается экспансия внешних девелоперов:

- Московский ПИК (ЖК «Улаан-Хото»),
- Красноярский «СибирьИнвест» (ЖК «Зелёные кварталы»).

Их ключевое преимущество — качество благоустройства и комплексный подход к городской среде. Дворы без машин, прогулочные зоны, общественные пространства — всё то, что у местных застройщиков либо отсутствует, либо сводится к формальному минимуму.

Для сравнения: многие проекты «СМИТ Инвеста», «Байкал» и «Бест Плюса» — это дома, окружённые парковками, без парков, скверов и нормальных общественных пространств. В новых условиях покупатель всё чаще голосует рублём именно за среду, а не только за квадратные метры.

Юридические риски: что это значит для дольщиков

На фоне кризиса всё более уязвимым звеном становятся покупатели жилья. Для дольщиков текущая ситуация несёт сразу несколько системных рисков:

- Перенос сроков сдачи. Финансовые разрывы, рост себестоимости и проблемы с поставками делают нарушение сроков почти нормой, а не исключением.
- Банкротства и уголовные дела. Наличие арбитражных споров на сотни миллионов рублей и возбуждённые уголовные дела против бенефициаров и директоров компаний повышают вероятность остановки строек.
- Размытая ответственность через несколько юрлиц. Использование цепочек из СЗ, подрядчиков и аффилированных фирм создаёт ситуацию, когда в критический момент дольщик не понимает, с кого реально спрашивать.
- Ограниченнная эффективность эскроу-механизма. Хотя деньги дольщиков формально защищены, заморозка проектов на годы означает потерю времени, рост цен и невозможность улучшить жилищные условия.

В результате даже формально «безопасная» покупка в новостройке всё чаще превращается в долгосрочный риск.

Фактически город стоит перед выбором: либо кризис станет точкой перезагрузки стандартов строительства, либо Улан-Удэ рискует получить десятки кварталов «спальных массивов» без жизни и будущего.

Кризис в строительстве — это уже не времененная турбулентность, а смена правил игры. Льготная ипотека больше не является универсальным спасательным кругом. В Бурятии мы наблюдаем одновременное ослабление местных девелоперов и усиление федеральных игроков, которые приносят с собой иные стандарты качества.

Если региональные компании не пересоберут финансовые модели, не начнут работать с городской средой и доверием, рынок продолжит очищаться — жёстко и без скидок на локальность.

Автор: Есения Линней © Babr24.com ЭКОНОМИКА, БУРЯТИЯ ◆ 18 10.02.2026, 15:37

URL: <https://babr24.com/?IDE=288169> Bytes: 6936 / 6776 Версия для печати

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: **Есения Линней**,
научный обозреватель.

На сайте опубликовано **1248**
текстов этого автора.

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](#)