

## Доходный домострой

В 2008 году планируется начать строительство первого в современной истории Иркутска доходного дома. То есть дома, жильё в котором будет сдаваться внаём по ценам, в 2-3 раза ниже сложившихся на рынке аренды недвижимости.

Месяц проживания в двухкомнатной квартире в таком доме обойдётся в 3-4 тыс. рублей, тогда как на обычном рынке пришлось бы заплатить около 7 - 16 тыс. рублей. «Пилотный» проект предложен областной администрацией и поддержан мэрией Иркутска. Если он осуществится, то можно будет констатировать: город вступил в эпоху новых, цивилизованных отношений на рынке строительства и аренды жилья.

С идеей строительства доходных домов в Иркутской области выступил комитет по жилищной политике администрации региона. Как пояснил глава комитета Пётр Воронин, сейчас на российском рынке жилья сложились следующие сегменты: сегмент купли-продажи, сегмент социального найма и сегмент коммерческого найма. Жильё ни в одном из них недоступно обычному потребителю. Цены на рынке купли-продажи жилья слишком высоки, коммерческий наём практически неконтролируем, а это означает, что цена аренды постоянно растёт и значительно превышает финансовые возможности среднего иркутянина. Так называемое «социальное» жильё просто не строится, потому что частным компаниям невыгодно инвестировать средства в такие дома, а бюджеты муниципалитетов не могут выделять средства под строительство, которое в ближайшем будущем не гарантирует возврата денег. Сейчас около 82-86% иркутян, нуждающихся в жильё, квартиры просто купить не могут.

Тогда как в Европе ещё с послевоенных лет к трём ныне существующим в России сегментам рынка жилья был прибавлен четвёртый - система доходных домов. Для сравнения: в Финляндии сегодня 36% жилья сдаётся в так называемый «социально ориентированный наём», в Германии - 42%, в Голландии - более 50%. В своё время именно такой вид найма дал возможность Германии поднять страну из послевоенных руин, отмечает Пётр Воронин.

- Что мы имеем сегодня в Иркутске? - спрашивает Пётр Воронин. - Цена квадратного метра жилья в Кировском районе - 32,3 тыс. рублей, Свердловском - 24,7, в Куйбышевском - 21,5. Только за последнее время средняя стоимость метра возросла на 30%. Это означает, что ни о каком «социальном» контроле за ценами на строительном рынке речи быть не может. Кому сегодня достаются квартиры в новостройках? Явно не тем, кто действительно нуждается в жильё. И эта тенденция наблюдается по России.

Пётр Воронин отметил, что сегодня около 32-35% строящегося жилья в Москве покупается под перепродажу. В Иркутске - около 14-15%. «Ни одному субъекту РФ пока не удалось удешевить стоимость квадратного метра за счёт увеличения объёмов строительства, - отмечает глава комитета по жилищной политике. - Как только начинается увеличение платёжеспособного спроса, тут же растут цены на рынке. Надо признать: чудес не бывает. Пока мы видим в одном лице застройщика, заказчика и продавца, превалировать всегда будут интересы последнего».

В системе коммерческого найма Иркутска цены на аренду также плохо контролируются. Сегодня месяц проживания в однокомнатной квартире стоит от 6 до 8 тыс. рублей, в двухкомнатной - от 7 до 16 тыс. По данным комитета по жилищной политике, средняя арендная плата по городу в 1,5 - 2 раза превышает среднемесячную оплату труда обычного иркутянина (7,1 тыс. рублей). В городе уже сложилась целая прослойка жителей, которые предпочитают заниматься полулегальной сдачей жилья внаём. Этот вид бизнеса настолько прибылен, что позволяет части арендодателей жить только за счёт аренды, нигде не работая.

«Пилотный» проект областной администрации и мэрии предполагает, что застройщик строит дом, используя около 30% собственных средств, и около 70% - за счёт банковского кредита. Понятно, что без государственных гарантий такой кредит застройщику под «социальные цены» аренды брать невыгодно - срок возврата кредита в этом случае минимум 15 - 20 лет. Любой «автор» жилого дома в этом случае попытается или же продать квартиры и расплатиться с банком, или же так повысить цены на аренду, чтобы в максимально короткие сроки

вернуть заём. Но если в игру вступают региональные и местные власти, схема может поменяться.

На каких условиях будет осуществляться строительство - вопрос открытый. Возможна компенсация за счёт муниципалитета процентных ставок по банковскому кредиту или предоставление областных госгарантий под кредиты. Возможно повысить цены на аренду квартир в доходном доме до рыночных, в этом случае выигрывает собственник, а администрация покрывает разницу между рыночной ценой квартиры и реальной оплатой в виде субсидий. Есть и ещё варианты, которые более устраивают застройщиков: администрация региона и муниципалитет будут участвовать финансовыми вливаниями в проекте застройки или выплате тела кредита. Возможен и вариант получения части средств на постройку в виде кредита из бюджетов.

Схема аренды жилья в доходном доме проста. На время выплаты банковского кредита застройщик не получает особой прибыли, так как обязан поддерживать низкие цены. Однако построенный дом полностью находится в его собственности. По истечении 15-20 лет владелец дома освобождается от обязательств и может или продать дом, или же установить те цены на аренду, которые считает приемлемыми.

В перспективе, отметил Пётр Воронин, предполагается, что основными застройщиками доходных домов должны стать городские управляющие компании со 100-процентным муниципальным капиталом. По предварительным расчётам, при цене 15,3 тыс. рублей за квадратный метр в строящемся доме месячная цена на аренду жилья площадью 42 кв.м должна составить около 4,5 тыс. рублей. Срок окупаемости - около 15 - 20 лет. По словам П. Воронина, переговоры о строительстве жилых домов социального найма в Иркутске велись со строительными компаниями «Новый город» и «ВостСибСтрой». «Ни от одной из них отказа не поступило», - сказал глава комитета по жилищной политике. В строительных компаниях корреспонденту «ВСП» информацию о переговорах ни подтвердить, ни опровергнуть не смогли. По имеющейся в распоряжении «ВСП» информации, иркутским проектом может заняться один из застройщиков города Ангарска.

Напомним, что намерение поучаствовать в проекте «социального найма» уже высказывала УК «Жилком». Так, предлагалось сдать около половины квартир строящегося в Ангарске нового 80-квартирного дома в социальное пользование. Правда, на условиях участия в строительстве бюджетных средств. В свою очередь мэр Ангарского района Андрей Козлов заявил о том, что в городе, возможно, появится мансардное жильё, которое будет сдаваться внаём. Но, поскольку администрация города пока не готова финансово участвовать в строительстве, квартиры в доходном доме будут сдаваться по рыночным ценам.

8 августа в эфире одной из телекомпаний Иркутска мэр города Владимир Якубовский заявил, что работа над «пилотом» совместно с администрацией области начнётся зимой нынешнего года. Именно тогда планируется инициировать сбор проектно-сметной документации, а в 2007г. проект должен быть подготовлен полностью. Заказчиком строительства выступит Управление капитального строительства Иркутска. Сама же стройка, как предполагается, начнётся в 2008 году.

Автор: Юлия Сергеева © Восточно-Сибирская правда НЕДВИЖИМОСТЬ , ИРКУТСК 2003 14.09.2006, 12:50  
№ 128

URL: <https://babr24.com/?ADE=32634> Bytes: 7153 / 7153 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)

**НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:**

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](https://t.me/babr24_link_bot)  
Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

## **ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:**

---

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

## **КОНТАКТЫ**

---

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](https://t.me/bur24_link_bot)

эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](https://t.me/irk24_link_bot)

эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](https://t.me/kras24_link_bot)

эл.почта: [kraasyar.babr@gmail.com](mailto:kraasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](https://t.me/nsk24_link_bot)

эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24\\_link\\_bot](https://t.me/tomsk24_link_bot)

эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto:tomsk.babr@gmail.com)

[Прислать свою новость](#)

## **ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:**

---

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot\\_bot](https://t.me/babrobot_bot)

эл.почта: [equatoria@gmail.com](mailto:equatoria@gmail.com)

## **СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:**

---

эл.почта: [babrmarket@gmail.com](mailto:babrmarket@gmail.com)

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)