

## Жилье с ограниченным доступом

Каждому необходима крыша над головой, но совсем не обязательно это должны быть частные хоромы в новостройке. Хотя именно новую квартиру люди, как правило, и имеют в виду, рассуждая о доступности жилья. А она, естественно, не всем по карману.

### МЕНЯЮ ПЯТЬ ЛЕТ ЖИЗНИ НА КВАРТИРУ

По данным Института экономики города, в 2005 году всего 11,4 процента населения страны могли приобрести жилье с помощью собственных накоплений или кредитных средств. В будущем году таких должно стать 17, а к 2010 году – 30 процентов.

В Иркутской области такой анализ не делался. Но по индексу доступности жилья (количество лет, за которые семья из трех человек может накопить средства для приобретения квартиры площадью 54 квадратных метра, если будет полностью тратить на это все свои доходы) наш регион отстает от среднероссийского показателя. По стране этот индекс составляет 4,5 – 4,6, а к 2010 году он должен быть снижен до 3 лет, а у нас все последние годы он держится на уровне 5 лет. Хотя в целом по России этот рубеж был преодолен еще в 2000 году.

В то же время, по расчетам Иркутского регионального ипотечного агентства, в Иркутске ипотечный кредит сроком на 15 лет под 12,5 процента годовых, при стоимости квадратного метра в 28 тысяч рублей и при условии, что семья покупает квартиру «с нуля», а не обменивает старую, доступен 4,6 процента жителей. В Ангарске граница платежеспособного спроса определена в 8,2; в Шелехове – в 11,2; в Саянске – в 15,6; в Усолье – в 7,9; в Тайшете – в чуть более 11, в Зиме – в 9,5 процента. Если же речь идет о расширении жилплощади, то при тех же условиях ипотекой могут воспользоваться уже от 15 процентов населения в Иркутске до 28 процентов в Саянске.

– Дело в том, что область у нас очень полярная, – поясняет заместитель начальника департамента по строительству Рита НИЗАМОВА. – Есть территории, в которых обеспеченность жильем высокая, но высока она лишь потому, что люди выезжают оттуда, не хотят там жить. К примеру, в Мамско-Чуйском и Киренском районах на одного жителя приходится 29 квадратных метров. В других муниципалитетах жилья остро не хватает. Так, в Нижнеудинске обеспеченность составляет 16,4, а в Усть-Кутском районе – вообще 12,7 метра на человека. При этом создать рынок жилья в большинстве территорий невозможно – нет платежеспособного спроса.

Но и там, где доходы населения позволяют, строительство жилья не всегда оправдано. По словам Риты Низамовой, в том же Саянске, где, по подсчетам ИРИА, больше четверти населения может позволить себе купить квартиру, стоит нераспроданным многоквартирный дом по цене всего десять тысяч за квадрат.

### СКОЛЬКО СТРОИТЬ БУДЕМ?

Сегодня в области нет четкого представления о том, где, сколько и какого жилья нужно возводить. Не вызывает сомнений только тот факт, что строить нужно в разы больше, чем сейчас. Хотя бы потому, что по вводу жилья на душу населения Иркутская область занимает предпоследнее место в СФО и в три раза отстает от общероссийского показателя. К тому же, по данным ИРИА, по обеспеченности жильем (19,5 квадратных метра на душу населения) Приангарье занимает 42-е из 58 мест, распределенных между всеми субъектами Российской Федерации. В прошлом году ввод жилья в Иркутской области составил немногим более 300 тысяч квадратных метров, план этого года – 405 тысяч. Губернатор Александр ТИШАНИН заявил, что уже в следующем году необходимо довести объемы жилищного строительства до миллиона квадратов. Правда, экспертам непонятно, из чего сложилась эта цифра.

– В Иркутской области перспективы жилищного строительства есть у тех территорий, которые войдут в агломерацию – это Иркутск, Ангарск и Шелехов, а также у Братска, – считает Рита Низамова. – Говорить о других районах можно только после того, как будет составлена схема территориального планирования

области, благодаря которой мы увидим, каков экономический потенциал территорий, будут ли там создаваться рабочие места и какова будет потребность в жилье.

Даже в Иркутске, где рынок сформировался и спрос на нем заметно опережает предложение, ни представители отрасли, ни власть не могут говорить о потребности в жилье на языке точных цифр. По одним данным, из 180 тысяч иркутских семей в улучшении жилищных условий нуждаются 90 процентов, по другим – более половины. В очереди на получение квартир стоит 12 тысяч человек. Но все это имеет весьма опосредованное отношение к определению реальной потребности. Хотя новым генеральным планом Иркутска предусматривается строительство 1,5 – 1,7 миллиона квадратных метров жилья до 2010 года, но, по словам заместителя председателя комитета по градостроительной политике горадминистрации Ивана ХОМУТИННИКОВА, эта цифра появилась исходя из наличия земельных участков. А нужду иркутян в жилье администрация начинает просчитывать только сейчас.

– Прежде чем говорить о потребности в жилье, нужно четко понимать, чего мы хотим от этой территории, – полагает Александра ФИНКЕЛЬШТЕЙН, исполнительный директор Байкальской региональной ассоциации строителей. – Нужно просчитывать перспективы экономического развития, поскольку с этим связаны доходы населения, а также демографию.

Алексей ЗАЙЦЕВ, начальник отдела маркетинга и аналитики ЖСК "ВостСибСтрой" считает, что в 2009-2010 году Иркутск переживет пик жилищного строительства, после чего приемлемым объемом вводимого жилья станут 250-300 тысяч квадратных метров в год.

– Но это оптимистичный прогноз, – предупреждает эксперт. – Население Иркутска убывает на три тысячи человек в год, что для 600-тысячного города очень существенно. Нужно привлекать в регион людей. Возможно, создание мегаполиса решит эту задачу. В противном случае заявленных объемов может быть даже много.

## КАК ОТБИТЬСЯ ОТ ДЕНЕГ

Однако в ближайшее время рассчитывать на снятие остроты квартирного вопроса не приходится. Беспокойства добавляют галопирующие цены на жилую недвижимость практически во всех экономически развитых городах области, и главным образом – в Иркутске. По информации аналитика рынка недвижимости Юрия ВИННИКОВА, если за весь прошлый год средняя цена одного квадратного метра в областном центре выросла на 15 процентов, то в нынешнем году рынок перевалил через эту отметку уже в первом полугодии. А рывок цен в августе-октябре обеспечил рост с начала года минимум на 25 процентов. Причем цены продолжают расти, что позволяет некоторым экспертам говорить о 40-, и даже о 60-процентном повышении с начала года и приближении средней стоимости квадратного метра к 30 тысячам рублей.

Иркутск традиционно считается городом с высокими ценами на квартиры. Как утверждает Наталья КОМИССАРЕНКО, президент Областного союза риелторов, за последние восемь лет здесь ни разу не отмечался низкий спрос на жилье. В последнее время недостаток предложения на иркутском рынке сказался повышенным интересом к Ангарску и Шелехову, в которых цены сейчас всего на 10 процентов отстают от уровня областного центра. Ожил даже рынок Усолья-Сибирского, где на протяжении всех последних лет наблюдалось полное затишье и люди по несколько месяцев не могли продать квартиры, заметила Наталья Комиссаренко.

Но главным виновником летне-осеннего всплеска все без исключения эксперты называют «золотой дождь», пролившийся на рынок недвижимости. Это принято называть ипотекой, хотя скорее речь идет о потребительских кредитах, выдаваемых на приобретение жилья.

– В Иркутск пришли московские банки, и сегодня взять потребительский кредит на сумму от 500 тысяч до миллиона – для большинства не проблема, значительно снизилась и процентная ставка по таким кредитам, – говорит исполнительный директор БРАС Александра Финкельштейн. – Люди несут деньги на рынок. А застройщики повышают цену, чтобы, с одной стороны, максимизировать прибыль, а с другой отсечь часть избыточного на данный момент спроса. Строителям невыгодно сразу продавать все квартиры, поскольку в этом случае они принимают на себя риски, связанные с будущим изменением цен на стройматериалы, а также несут потери в связи с инфляцией.

Александра Финкельштейн считает, что очередная волна роста цен может накрыть Иркутск, когда в полную силу заработает ипотека. С этим согласен Иван Хомутильников, приведший пример 1999 года, когда цена на рынке взлетела всего от 24 миллионов ипотечных денег. Пока Иркутским региональным ипотечным

агентством выдано менее двухсот кредитов. Однако в ближайшее время должно быть принято решение об увеличении его оборотных средств, следствием которого станет рост числа предоставленных займов. Хотя заместитель генерального директора ИРИА Татьяна КУБАСОВА уверена, что ипотека стимулирует не цены, а собственно строительство, так как предоставляет кредиты только на новое жилье.

Другая причина роста цен в Иркутске и других городах области кроется в проявившемся в последние год-два инвестиционном интересе к недвижимости.

– Раньше люди вкладывали деньги в валюту, теперь в недвижимость, – говорит Юрий Винников. – Квартира сама по себе приносит неплохой доход, который можно увеличить, сдавая ее в аренду. Если раньше за счет аренды квартиры окупалась десять лет, то теперь эти сроки заметно сократились.

В свою очередь, аналитик «ВостСибСтроя» Алексей Зайцев утверждает, что в Иркутске инвестиции в недвижимость не имеют настолько широкого размаха, чтобы существенно влиять на рынок, как это происходит, например, в Москве. Если вложиться в квартиру за год-полтора до сдачи дома в эксплуатацию, можно заработать до 20 процентов от ее стоимости. Тем не менее, в прошлом году с целью извлечения прибыли покупалось всего 10 процентов, а в этом году – примерно 15 процентов новых квартир. Тенденция к увеличению этой доли есть, но не более чем до 20 процентов. По словам Алексея Зайцева, в Иркутске в жилую недвижимость инвестируют в основном частные лица. Хотя в СМИ проскальзывала информация о том, что некоторые банки покупают квартиры. Но, видимо, это не носит сколько-нибудь массового характера.

### МИКРОРАЙОНЫ, СТРОЙСЯ!

Как бы то ни было, но худшие прогнозы специалистов оправдались: у людей появились деньги, но стройиндустрия не может удовлетворить все возрастающий спрос на жилье, тем более по доступным большинству граждан ценам.

– Главная проблема – в наличии земельных участков и их обеспеченности инженерной инфраструктурой, – говорит Александра Финкельштейн. – Как бы мы ни увеличивали объемы строительства, Красноярск все равно сдает в три раза больше. Дело в том, что там давно строят микрорайонами. А мы уплотняем существующую застройку со всеми вытекающими отсюда финансовыми и временными затратами. Почему до сих пор не выставлены на торги пять участков в центре Иркутска, хотя заявления об этом прозвучали еще в феврале? Да просто расселение и снос делают этот проект изначально нерентабельным, а значит, неинтересным ни строителям, ни тем, кому потом будет предложено покупать жилье по цене, в которой заложено обновление центральной части Иркутска.

Тем не менее, администрация областного центра заявляет, что земля под жилищную застройку в городе есть, и до конца этого года на аукцион будет выставлено одиннадцать участков, а в следующем году с молотка будет ежемесячно уходить по две площадки. Но пока проблема с земельными участками стоит перед строителями во весь рост. А спор области и города за право распоряжаться «бесхозными» иркутскими землями только усложнил ситуацию: цены на частные земельные участки, по наблюдениям аналитического отдела «ВостСибСтроя», выросли в 4 – 10 раз за полгода.

– Сегодня в Иркутске на торги не выставлено ни одного участка площадью больше одного гектара, так о каком дешевом массовом строительстве может идти речь? – задает риторический вопрос Алексей Зайцев. – Есть большие площадки: в Ново-Ленино, Рабочем, Топкинском, но и там строительство не может стоять дешево, потому что нужно проводить коммуникации.

Из необходимого на развитие инженерной инфраструктуры миллиарда в этом году муниципальная казна Иркутска выделила только сто миллионов. А предложения банков по кредитованию сетей мэрия отклонила, поскольку не уверена, что бюджет выдержит обременение по выплате процентов, а вложенные средства окупятся.

Зампредседателя градостроительного комитета Иван Хомутильников считает, что в строительстве инфраструктуры должны участвовать бюджеты всех уровней, а также деньги инвесторов. Мэрия надеется, что две иркутских площадки попадут в национальный проект «Доступное жилье», а значит, будут частично профинансированы Москвой. Но пока все эти затраты ложатся на плечи покупателей квартир, как и прямые и косвенные затраты на оформление разрешительной документации. Мэр Иркутска заявил о сокращении сроков согласований в полтора раза – до 7 месяцев, но, по свидетельству Байкальской ассоциации строителей, фактически на это все равно требуется 12 месяцев, и все это время застройщик платит аренду за землю. При этом известен прецедент, когда в Братске полный пакет документов был получен строительной организацией

всего за неделю.

Среди других негативных факторов называются недостаточность или полное отсутствие в регионе мощностей по производству строительных материалов (в этом сезоне компании всерьез столкнулись с их дефицитом), низкая квалификация персонала и отсутствие системы подготовки кадров, а также ограниченный доступ стройорганизаций к банковским кредитам – проблема, актуальная для малых и средних компаний, не имеющих достаточной залоговой базы или не способных доказать банку свою благонадежность.

– Банки готовы кредитовать застройщика на этапе второго-третьего этажа, – говорит Александра Финкельштейн, – но как раз с этого момента кредит ему не нужен. Основные расходы, которые ему не из чего обеспечить, связаны с выкупом земли, согласованиями и так называемыми административными платежами, проектом и строительством первых двух этажей. По действующему законодательству, на этих этапах он не может привлекать деньги дольщиков, но как только стены показались над забором, квартиры начинают продаваться как горячие пирожки.

По словам Александры Финкельштейн, нашим строителям доступны кредиты под 15-20 процентов годовых, тогда как в Москве ставка составляет 5-7, а в Европе – 3-5 процентов. В Иркутске единственным примером кредитования строительства под 7 процентов годовых и залог будущего права на недвижимость является жилой комплекс компании «Базис-Строй» в микрорайоне Топкинский. Других проектов в области не нашлось, так как главное условие предоставляющего эту программу Сбербанка – наличие полного пакета документации, которым не все компании могут похвастаться и к моменту окончания стройки.

Специалисты сходятся во мнении, что ситуация на иркутском рынке жилья не изменится, пока в городе не начнется микрорайонная или хотя бы квартальная застройка. Однако ощутимых предпосылок к этому они не видят.

Надеяться на снижение или хотя бы на приостановку роста цен так же не приходится. Начальник отдела маркетинга ЖСК «ВостСибСтрой» Алексей Зайцев считает, что, при подвижках в решении земельного вопроса и отсутствии каких-либо непредвиденных ситуаций, в будущем году цены вырастут на 25-40 процентов, что за минусом реальной инфляции составит 10-20 процентов. Стабилизацию рынка, то есть изменение средней цены на величину инфляции плюс 1-2 процента, по его мнению, можно ожидать к 2010 году.

Хотя замдиректора ИРИА Татьяна Кубасова уверена, что снизить цену на рынке можно уже сейчас. Ипотечное агентство активно продвигает проект жилого комплекса «Иннокентьевская слобода» почти на 700 квартир, цена квадратного метра в которых зафиксирована на отметке 16 тысяч рублей. Строительство планируется закончить к концу 2007 года. Правда, у некоторых специалистов вызывают сомнения сроки сдачи объекта в эксплуатацию, а также то обстоятельство, что новоселы жилого комплекса будут обеспечены транспортной и социальной инфраструктурой.

Но даже такие малобюджетные, по сравнению со средней ценой на рынке, проекты не решают проблему доступности жилья для большинства граждан региона. Традиционно считается, что 2-4 процента людей могут приобрести квартиру сразу, 5-10 – участвовать в долевом строительстве и получить рассрочку до момента сдачи дома в эксплуатацию, еще 15-20 процентов способны купить жилье с привлечением «длинного» кредита. Остальные не в состоянии приобрести квартиру ни при каких раскладах, им остается только надеяться на получение социального жилья, объемы которого в Иркутской области составляют тысячные процента от необходимого.

Татьяна Луканкина

Автор: Татьяна Луканкина © Babr24.com ИРКУТСК, БАЙКАЛ 👁 3234 08.12.2006, 11:48 📄 348

URL: <https://babr24.com/?ADE=34544> Bytes: 16336 / 16321 Версия для печати Скачать PDF

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

*Связаться с редакцией Бабра:*

Автор текста: **Татьяна  
Луканкина.**

#### **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](#)

