

## Цены на рынке недвижимости могут пойти вниз

Цены на жилье в Иркутске сейчас находятся на уровне платежеспособного спроса. Если стоимость квартир вдруг повысится, то их просто некому будет покупать.

Такой вывод сделали участники круглого стола «Ближайшие перспективы развития рынка недвижимости Иркутска», который прошел в рамках деловой программы Шестой Ярмарки недвижимости. В связи с этим эксперты не прогнозируют резких повышений цен на жилье как первичное, так и вторичное. А некоторые из специалистов даже полагают, что стоимость квартир может упасть, как это уже произошло в ряде регионов.

Представители нескольких банков, выдающих ипотечные кредиты в Иркутске, заявили, что мировой ипотечный кризис на их деятельности никак не отразился, а объемы выдачи займов не сократились. Вместе с тем директор управления корпоративных клиентов Байкальского банка Сбербанка России Станислав Карташов считает, что замедление темпов выдачи кредитов все же произошло. При этом данную ситуацию он назвал временной.

– Потребительский спрос не страдает, просто население не уверено в стабильности ипотеки, поэтому не спешит за кредитами. Рынок находится в состоянии непонимания. Ипотека уже не будет расти такими высокими темпами, как это было в прошлом году. Опять же перспективы рынка есть, и многое будет зависеть от того, смогут ли банки обеспечить ипотечный рост исходя из своих финансовых ресурсов, – считает Станислав Карташов.

Тот факт, что рынок ипотечного кредитования сузился, подтвердил и генеральный директор ЗАО «Иркутская ипотечная корпорация» Григорий Бабицкий:

– Резкий рост цен, произошедший на рынке жилой недвижимости, уменьшил количество людей, способных взять кредит в банке на покупку квартиры. По нашим данным, в прошлом году в Иркутске 5–10% населения могли воспользоваться ипотечными продуктами банков, теперь же этот показатель составляет лишь 2%.

По словам начальника аналитического отдела ЖСК «Востсибстрой» Алексея Зайцева, с января по март этого года в компании практически треть квартир продавалась по ипотечным схемам, затем доля сделок с участием заемных банковских средств снизилась до 5–10% и сравнялась с показателем 2004 года, когда ипотека только начала развиваться.

Эксперты говорят, что сейчас рынок как новостроек, так и вторичного жилья близок к сбалансированному. Произошедший в прошлом году бурный рост ипотеки подогрел спрос на квартиры, он значительно превысил предложение, недвижимость продавалась очень дорого. По разным оценкам, в прошлом году рост цен на вторичном рынке составил от 80 до 100%. Стоимость квартир подошла к уровню платежеспособного спроса – иными словами, стало значительно меньше покупателей, готовых выложить за квартиры такие суммы. Это привело к тому, что на рынке произошло затишье. Покупатели стали более разборчивы, а продавцы по привычке продолжали поднимать цены на жилье. В итоге предложение значительно опередило спрос, а сделки купли-продажи в летние месяцы практически прекратились. Участники круглого стола полагают, что пока нет никаких предпосылок прогнозировать очередной резкий рост цен на «вторичку», но считают, что увеличение стоимости квартир в любом случае будет опережать инфляцию.

По мнению Григория Бабицкого, затишье на рынке недвижимости может закончиться тем, что цены пойдут вниз.

– В нескольких регионах центральной части России стоимость квартир уже понизилась на 15–20%. Такое вполне может произойти и у нас, – отметил он.

Схожая ситуация и на рынке первичной недвижимости. В этом сегменте также в прошлом году произошел

резкий рост по причине появления в большом количестве ипотечных денег. По данным экспертов, стоимость квадратного метра в новостройках в 2006 году увеличилась на 60%. С начала этого года «квадрат» подорожал примерно на 25%, при этом основная доля прибавки к стоимости пришлась именно на первое полугодие. По итогам года, считают специалисты, цены на новостройки вырастут максимум на 30%.

Еще одной положительной тенденцией эксперты назвали снижение разницы между стоимостью первичного и вторичного жилья. По их данным, сейчас она находится на уровне 25%.

Автор: Екатерина Еременко © Областная газета НЕДВИЖИМОСТЬ, БАЙКАЛ 👁 1995 07.11.2007, 16:32  
🔗 118

URL: <https://babr24.com/?ADE=40968> Bytes: 4036 / 4036 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

*Связаться с редакцией Бабра:*

[newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@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](#)

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

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](#)

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

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](#)

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

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](#)

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

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@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](#)

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](#)