

Братские квартиры падают в цене

Год назад цены на недвижимость в муниципалитетах достигли потолка.

В 2007 году стоимость квартир в Братске выросла в 2–2,5 раза. Сегодня в этом городе наблюдается обратный процесс – с начала года цена квадратного метра уже снизилась на 20%. По прогнозам риэлторов, братские квартиры будут дешеветь и дальше. В два раза выросла в цене и жилая недвижимость Слюдянки и Байкальска. Как отмечают риэлторы, братскую недвижимость «подогрела» ипотека, байкальские квартиры выросли в цене из-за повышения спроса – их стали покупать жители Иркутска, Ангарска, Шелехова, где стоимость жилья достигла потолка. По мнению экспертов, рост цен на жилье в городах области усугубляется еще и тем фактом, что там практически не строится новое.

Падение спроса на рынке жилой недвижимости в Братске объясняется тем, что после бурного роста стоимости квартир в 2007 году цены достигли своего потолка. Эксперты говорят, что такой резкий скачок был предсказуем, платежеспособный спрос обеспечивали ипотечные деньги.

– До 90% сделок в прошлом году осуществлялось за счет заемных средств, – говорит президент союза риэлторов города Братска Адель Леонтьева. – В итоге цены взлетели настолько, что уровень зарплаты уже не позволяет брать потенциальным покупателям ипотечные кредиты. К тому же значительно ужесточились требования банков к заемщикам. Ипотечные программы реализуют в Братске восемь кредитных учреждений, в прошлом году их было 12. С участием заемных средств теперь приобретается только 70% жилья.

С начала года братские квартиры уже подешевели на 20%. Адель Леонтьева прогнозирует, что во время летнего периода, который обычно характеризуется затишьем на рынке недвижимости, цены снизятся еще на 20%. Однако пока продавцы не идут на уступки покупателям и на торг не соглашаются. Соответственно, объемы сделок значительно сократились. Сейчас квадратный метр жилой площади в Братске стоит 35 тыс. рублей.

Период стагнации переживает и рынок недвижимости Усолья-Сибирского. Там тоже предложение значительно превышает спрос. За прошлый год усольские квартиры прибавили в цене примерно 25%. С начала 2008 года они еще подорожали на 10% и остановились.

– В городе пять банков выдают ипотечные кредиты. В этом году спрос на ипотеку упал. Вероятно, те, кто мог позволить себе взять заемные средства на покупку квартиры, уже это сделал. Еще в январе-феврале на рынке недвижимости Усолья ощущалось оживление, перед выборами президента РФ брали ипотеку те, кто хотел инвестировать в недвижимость, – считает президент-элект Иркутского областного союза риэлторов Михаил Грохольский.

Однокомнатную квартиру в Усолье-Сибирском сейчас можно купить за 700–900 тыс. рублей. Разброс цен на двухкомнатные составляет от 900 тыс. рублей до 1,1 млн. Трехкомнатные предлагаются от 1,2 млн. рублей. Есть в Усолье и дорогие «трешки» улучшенной планировки, они стоят от 1,7 до 1,9 млн. рублей. Но спросом такое жилье практически не пользуется.

По мнению Михаила Грохольского, усольский рынок недвижимости мог бы быть более активным, если бы в городе возводилось новое жилье. Но перспектив пока нет. Кроме того, он считает, что на рост цен в Усолье может повлиять объединение трех городов – Иркутска, Ангарска, Шелехова. Он будет наиболее приближенным городом к агломерации, соответственно, цены на жилую недвижимость начнут двигаться вверх.

Бурный рост в прошлом году отмечен на рынке недвижимости Байкальска. За год квартиры подорожали в два раза. Если в начале прошлого года однокомнатная квартира в Байкальске стоила 300 тыс. рублей, то сейчас она продается за 800–950 тыс. рублей. Директор агентства недвижимости «Ольга» Ольга Данилова объясняет этот факт длительной стагнацией рынка.

– В течение трех лет стоимость квартир в городе практически не менялась, – говорит она. – Рост цен спровоцировал кратковременный всплеск активности платежеспособного спроса. Кроме того, на рынок недвижимости Байкальска повлиял рост цен на жилье в соседних городах – Шелехове, Иркутске, Ангарске. Практически половина покупателей – иногородние. Сейчас спрос не превышает предложения.

Значительно прибавили в стоимости за последний год и квартиры в Слюдянке. Сейчас разброс цен на вторичном рынке составляет от 13 до 22 тыс. рублей за квадратный метр. Первичного жилья в городе практически нет. Как отмечает Ольга Данилова, последний дом в Слюдянке был сдан девять лет назад. В прошлом году железная дорога начала строить для своих работников два дома. На открытый рынок было выставлено только три квартиры площадью 80 кв. м каждая. Стоимость одного «квадрата» в них 26–27 тыс. рублей.

– Интересы у покупателей к этим квартирам нет, потому что разница в цене по сравнению со вторичным рынком почти миллион рублей. Ситуация совершенно противоположная Иркутску, где цены на вторичное жилье значительно выше, чем на первичное, – удивляется Ольга Данилова.

– Цены на жилье в Байкальске и Слюдянке были реально занижены, и жители городов с высокой стоимостью жилья стали переселяться туда, – считает Михаил Грохольский. – Отсюда и повышенный спрос и рост цен. Сейчас деньги плавно перетекают с рынка недвижимости Иркутска, например, в Черемховский район, так что стоит ожидать роста стоимости квартир там. Многие иркутяне пенсионного возраста продают свое дорогое жилье в областном центре и переселяются в Черемховский район.

К достаточно высокому уровню подошли цены на квартиры в Шелехове. На вторичном рынке «квадрат» стоит от 40 до 50 тыс. рублей, первичном – 30–38 тыс. рублей. Учитывая тот факт, что новостройки сдаются без отделки, в итоге они обходятся не дешевле вторичного жилья. Риэлторы отмечают, что высокие цены на квартиры значительно снизили спрос. Сделок купли-продажи в городе оформляются единицы, в основном происходят операции обмена и размена. Значительный рост на вторичном рынке произошел в декабре прошлого года.

– Одной из причин стало увеличение стоимости новостроек, застройщики обосновали его ростом цен на материалы. Следом, соответственно, подорожали и квартиры на вторичном рынке. Еще одна причина – сезонность. В конце года многие желают вложить свободные деньги в недвижимость. С начала года шелеховские квартиры прибавили в цене порядка 10%, – сообщила руководитель АН «Шанс» Ирина Дрягина.

Несмотря на то, что покупателей на рынке недвижимости Шелехова практически нет, продавцы не спешат уступать в цене. Ирина Дрягина отметила, что такая ситуация характерна для летнего периода, когда на рынке недвижимости затишье. Вместе с тем она считает, что ожидать снижения стоимости не стоит, и не исключает, что к концу этого года шелеховские квартиры прибавят в цене еще примерно 10%.

С начала года небольшой рост произошел на рынке недвижимости Ангарска.

– Некую стабильность рынка обеспечивают сами продавцы, – считает директор АН «Русь» Валерий Крылов. – С одной стороны, есть те, кто готов ждать и выставляет квартиры по ценам выше рыночных, а также много продавцов, предлагающих квартиры по низким ценам. Такие объекты попадают в категорию «быстрой продажи». Относительно равный объем предложения с той и другой стороны обеспечивает стабильность рынка. Спрос на квартиры активен, он не снижается.

Стоимость 1 кв. м жилья на вторичном рынке Ангарска сейчас составляет 35 тыс. рублей, несколько выше – 37 тыс. рублей – стоит «квадрат» в новостройке. Наиболее востребованными являются 1–2-комнатные квартиры в «хрущевках», так как это достаточно недорогие варианты. Большие по площади квартиры улучшенной планировки практически не пользуются спросом из-за высокой стоимости. Покупатели, готовые выложить такие суммы, предпочитают покупать жилье в Иркутске.

Однокомнатная квартира в Ангарске сейчас стоит от 1 до 1,15 млн. рублей, «двушка» – 1,2–1,6 млн. рублей, «трешка» – 1,5–2,2 млн. рублей. Специалисты рынка недвижимости говорят, что в Ангарске отмечается приток покупателей квартир из Мегета, Усолья-Сибирского, Иркутска. Риэлторы считают, что летом цены на ангарские квартиры несколько скорректируются в сторону понижения, а на осень они прогнозируют «хороший рост».

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

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](#)