

Когда упадет иркутский рынок недвижимости? Я думаю – скоро!

«Перегрев экономики» – такой диагноз недавно поставили нашей стране сразу несколько авторитетных международных организаций. Об этом же постоянно говорит министр финансов Кудрин, бывший премьер-министр Гайдар и множество других «светил от экономики» рангом ниже.

Перегрев нашей экономики - прямо скажем, не главная тема новостей в России, а зря, ведь в полнее может случиться так, что в самое ближайшее время последствия данного «перегрева» мы сможем ощутить прямо в Иркутске. И произойдет это на рынке недвижимости.

Перегрев экономики – состояние, при котором возрастает спрос на какие-либо виды активов, что сопровождается резким ростом цен. Пик такой ситуации называют «пузырь». Когда участники рынка начинают выводить деньги с рынка, цены начинают стагнировать, количество сделок резко сокращается. Чаще всего пузыри надуваются на рынках недвижимости и ценных бумаг. В России по мнению многих экспертов «пузыри» надуты на обоих этих рынках.

Вообще интересно, что в Иркутске, где людей с экономическим образованием «как собак нерезаных» данная тема вообще не обсуждается публично. И это притом, что все признаки «пузыря» налицо. Ажиотажный спрос на недвижимость – был весь 2006-2007 год. Разговоры бизнесменов на тему «надо строительством заниматься, все бабки сейчас там» - можно было услышать еще недавно в любом иркутском ресторане. Для автора лучшим свидетельством перегрева иркутского рынка недвижимости является тот факт, что в строительный или подрядный бизнес так или иначе ушли почти все знакомые бизнесмены среднего и мелкого профиля. Среди таковых есть не только «серийные предприниматели», но и бывшие телеведущие. Однако, за последние месяцы ситуация на рынке поменялась.

Началось все с того самого ипотечного кризиса в США. Наши банки, которые получают «длинные деньги» в основном на зарубежных финансовых рынках остались без дешевых ресурсов. Ипотека за последние месяцы де-факто начала сворачиваться. Например, в Братске еще год назад было 12 банков, выдававших ипотечные кредиты, сейчас их только 8. По Иркутску подобных данных нет, но даже невооруженным взглядом видно – ипотеки давать стали меньше, да и стоит такой кредит стал дороже.

Наталья К., риэлтер. «Иркутский рынок недвижимости встал. Заходишь в департамент по регистрации сделок на Академической – и видишь только руководителей агентств. Отсюда мораль – все агенты уволились, т.к. сделок мало, и на процентах ничего не зарабатываешь. Раньше мы делали до 10 сделок в месяц – сейчас 1-2, причем идет практически одна «альтернатива» - то есть фактически обмен с доплатой».

Есть более точное определение слова «встал» можно найти на иркутских сайтах типа dom-irk.ru. Еще год назад в Иркутске по данным сайта в Октябрьском районе продавалась всего одна квартира в сданном госкомиссии доме. Сегодня только в Октябрьском районе, только готовых новостроек продается не менее 100 штук. Причем квартиры продаются практически во всех жилых комплексах, даже в тех, которые позиционируются как «элитные» или «бизнес-класс». Еще в январе месяце автор провел любопытный эксперимент. Было решено проверить – можно ли «выбить» из продавца новостройки скидку скажем 15%. Была выбрана квартира стоимостью 4,3 млн. рублей в одном из новых жилых комплексов Иркутска. Ровно через 30 минут телефонных переговоров собственник был готов расстаться со своей недвижимостью за 3,7 млн. рублей. Что, как говорится, и требовалось доказать - искомая скидка была получена. Думаю, что если бы спрос на недвижимость по-прежнему был ажиотажным, то на подобные уступки никто бы не пошел.

Мы опросили нескольких наиболее заметных игроков иркутского рынка недвижимости на тему – что дальше будет с рынком, упадут ли цены или рынок будет расти?

Специалисты компании «Востсибстрой» (пожелавшие остаться неназванными) считают, что в ближайшие годы цены на недвижимость будут расти примерно со скоростью инфляции в стране – то есть примерно на 12-

15% в год. Более словоохотливыми оказались представители индустрии стройматериалов.

Игорь Крендясев, финансовый директор Тимлюйского завода АЦИ (производитель шифера) «Все говорят – кризис, кризис. А я думаю, что не будет никакого кризиса. По последним данным в Сибирском федеральном округе только 30% недвижимости приобреталось с помощью ипотеки. Остальное – за деньги. Так что пока не прекратится поток нефтедолларов в страну, то рынок как минимум не обвалится. Могу сказать про нашу компанию – спрос на продукцию не падает, значит люди продолжают строить.»

Алексей Игнатенков – директор Иркутского Керамического завода. «Думаю, что все будет нормально. Никакого спада в спросе на нашу продукцию нет. Пока в стране есть нефтедоллары – рынку недвижимости ничего не грозит. Хотя надо понимать – рост цен то же не бесконечен. Все таки Иркутск – это город из которого выезжают люди, а это значит, что сверхмощных всплесков цен на недвижимость скорее всего мы не увидим. Что касается уменьшения количества сделок у риэлтеров – это не точный показатель, ведь на рынке стало гораздо больше сделок с первичным жильем, которые проводят и регистрируют сами застройщики, вот агентствам недвижимости и остается меньше работы».

Мы долго не могли понять, какая же связь между нефтедолларами и иркутским рынком недвижимости, если учесть, что у нас тут не Тюменская область, и нефтяники пока еще очень серьезно уступают алюминщикам в доходах. Генеральный директор одной из фирм-застройщиков открыл нам глаза – «Еще год назад мы провели анализ продаж квартир в нашем жилом комплексе. 30% квартир действительно покупалось по ипотеке. 70% – за наличные. Мы провели закрытый анализ наших покупателей и выяснили, что минимум половина наших покупателей – это чиновники. То есть люди просто перекладывают взятки в недвижимость. В общем если наши чиновники перестанут брать взятки или станут вкладывать их в недвижимость за рубежом – вот тут-то рынку и конец».

Конечно, мы бы предпочли не доверять последнему нашему интервьюеру. Но действительно – такой путь нефтедолларов по стране нам представляется наиболее логичным и правдивым. Так что берегите чиновников – иначе нашему рынку недвижимости конец!

Как падал рынок недвижимости в Японии.

К 1989 году японская недвижимость была самой дорогой в мире. Однако инвесторы поняли, что вечно так продолжаться не может – к 1990 году начался массовый вывод средств из недвижимости – проще говоря, ее начали массово продавать. За несколько дней рынок упал на 50-70%. Банки оказались в ситуации, когда ипотечные кредиты оказались фактически без обеспечения – стоимость заложенной недвижимости оказалась ниже стоимости самих кредитов. Почти 15 лет банки не кредитовали сделки с недвижимостью. С стране все эти годы экономический рост был практически равен нулю. В 2008 году недвижимость в Стране Восходящего Солнца стоит лишь на несколько процентов дороже, чем в 1990 году.

Как падал российский фондовый рынок.

«Фондовый пузырь» всегда надувается и падает быстрее, чем пузырь на рынке недвижимости. Летом 2006 года 1 акция ПАО ЕЭС стоила 14 рублей. В январе 2007 года она стоила уже 28 рублей, а 28 апреля 2007 года стоимость акций была максимальной – 37 рублей. Дальше спекулянты решили, что пора выходить с рынка, в настоящее время стоимость акций ПАО ЕЭС плавно опустилась до 24 рублей.

ОБЪЯВЛЕНИЕ

Доставляем журнал "Иркутские кулуары" нашим читателям. Стоимость доставки 100 рублей. Телефон службы доставки: 8-964-1257227.

Весь номер журнала в формате PDF: <https://rubabr.com/kuluar/1.pdf>

Автор: Артур Скальский © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, 15927 29.05.2008, 17:43 618

URL: <https://babr24.com/?ADE=45912> Bytes: 7563 / 7450 Версия для печати Скачать PDF

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

ДРУГИЕ СТАТЬИ В СЮЖЕТЕ: ["ИРКУТСКИЕ КУЛУАРЫ"](#)

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:
newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Артур
Скальский.**

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](#)