

Периферия: Усолье-Сибирское, Братск, Ангарск, Шелехов, Байкальск

Любой разговор о рынке недвижимости - о чем бы ни шла речь: ценовом беспределе, дефиците квадратов, мытарствах строителей или бедах покупателей - обычно ведется вокруг областного центра, малые же города в расчет не берутся.

Действительно, о каком рынке может идти речь, когда строительство не ведется, а все более-менее обеспеченные люди живут в областном центре? Иркутский областной Союз риэлторов предложил высказаться по этому поводу экспертам из Братска, Ангарска, Шелехова, Усолья-Сибирского, Слюдянки и Байкальска, собрав их на пресс-конференции «Анализ ситуации на рынке недвижимости городов Иркутской области».

Усолье-Сибирское: стагнация

Как и жителей любого другого города, усольчан в первую очередь интересуют одно- и двухкомнатные квартиры.

- Однокомнатные квартиры стоят от 700 до 900 тыс. руб., цена зависит от места расположения дома и от срока его эксплуатации, - заявил на собрании риэлторов Михаил Грохольский, генеральный директор агентства недвижимости в Усолье «Наш дом». - Двухкомнатные квартиры по ценам варьируются от 900 тысяч до 1,1 млн. руб.

Также востребованы малогабаритные трёхкомнатные квартиры, цена на которые стартует с 1,2 млн. руб. На продажу выставлены и большие квартиры улучшенной планировки, но цена отпугивает покупателя: 1,7-1,9 миллиона рублей, даже ипотечных, мало у кого найдется.

В городе действуют аж 17 агентств недвижимости. Вот только работы у риэлторов не сказать чтобы много.

- Сегодня рынок жилья в Усолье-Сибирском находится в состоянии стагнации - предложение на нем значительно превышает спрос, - объясняет Михаил Грохольский. - В начале этого года чувствовалось оживление: проводилось много сделок по продаже квартир. Сейчас состояние рынка можно охарактеризовать как вялотекущее. С начала года цены поднялись не более чем на 10%.

Как отмечает риэлтор, с января по апрель 2007 г. двери риэлторских агентств просто не закрывались. Но в течение года квартиры и офисы подорожали в совокупности на четверть от первоначальной стоимости. Надо ли говорить, что на платежеспособности горожан это отразилось не лучшим образом. Раньше сюда ехали те, кто не мог позволить себе купить квартиру в областном центре. Еще бы: ежемесячный платеж по ипотечному кредиту в Усолье равносителен стоимости аренды в Иркутске. С удорожанием квадратного метра город перестал быть привлекательным для «переселенцев». Михаил Грохольский отметил, что четверо из пяти покупателей - местные жители, и лишь каждый пятый - приезжий.

Стимулировать усольчан к покупке жилья не могут даже банки. В городе работают пять филиалов крупных банков, у каждого из которых есть ипотечные программы кредитования. Но у населения нет денег ни на первоначальный взнос, ни на ежемесячный платеж: слишком дорого.

По мнению специалистов, оживление на усольский рынок недвижимости могли бы принести новые проекты.

- Но новостроек в городе нет, и, к сожалению, перспективы строительного рынка пока туманны, - считает Михаил Грохольский.

Братск: американские горки

К сожалению, ни один представитель рынка недвижимости Братска не смог приехать на пресс-конференцию. Но данные о состоянии рынка и прогнозах на дальнейшее развитие местные риэлторы отправили: все

понимают, что без этой информации картина о состоянии продаж первичной и вторичной недвижимости была бы не полной.

Рынок недвижимости в Братске переживает нелегкие времена. Цены то резко идут вверх - как в 2007 году, когда рост составил 200-250%, то останавливаются в ожидании - как сейчас. В отличие от Усолья, Братск как раз прирастает новыми домами: есть проекты, которые уже реализуются, есть и перспективы на будущее, касающиеся в том числе и малоэтажной застройки. Братчане, принимая во внимание, что цены на новое и вторичное жильё одинаковы, пока предпочитают вторичное, хотя спрос на «первичку» стабильный. Средняя цена квадратного метра в городе равна 35 тыс. руб.

С начала года стоимость недвижимости немного снизилась - в среднем на 20%. Риэлторы Братска отмечают, что это было предсказуемо: дело в том, что в 2006-2007 гг. платёжеспособный спрос в основном обеспечивала ипотека. 90% всех сделок по продаже жилья прошли при помощи заёмных средств. Сейчас же цены достигли критической отметки, когда даже ипотечные кредиты не по зубам, да и банки, готовые выдавать ипотечные кредиты, ужесточили условия для потенциальных клиентов. Уменьшилось и число кредиторов: если в прошлом году на рынке работало 12 банков, то сегодня - всего восемь. В общей сложности покупки жилья в ипотеку составляют 70% от числа всех сделок. Если цены останутся на том же уровне, их станет ещё меньше, считают специалисты. Скорее всего, во время летнего затишья желанное снижение всё-таки произойдёт: риэлторы прогнозируют спад до 20%.

Ангарск: постоянство - знак мастерства

Цена на квартиру в славном городе Ангарске зависит, как и в других районах, от стандартного набора факторов: района, в котором расположен дом, этажности дома и состояния самой квартиры.

- В апреле были зафиксированы следующие цены: однокомнатные квартиры - от 1 до 1,15 млн. руб., двухкомнатные - 1,2-1,6. Трёхкомнатные квартиры стоят от полутора миллионов рублей до 2,2 млн. В среднем цена квадратного метра в новостройках составляет 37 тыс. рублей, на вторичное жильё - 35 тыс. рублей, - рассказал участникам конференции директор ООО «Агентство недвижимости «Русь» Валерий Крылов.

Самыми дешёвыми вариантами являются 1-2-комнатные «хрущёвки». На втором месте по популярности квартиры такой же площади, но улучшенной планировки. Замыкают тройку самых востребованных квартир маленькие квартиры в старых домах, состоящие из трех комнат. В городе выставлены на продажу и большие по площади квартиры улучшенных планировок, но покупателей на них нет: те, кто может позволить себе купить их, уже выбирают квартиру в Иркутске.

Цены по сравнению с началом года практически не изменились. Местными риэлторами был зафиксирован небольшой рост, но, как они сами говорят, незначительный.

- Я считаю, что некую стабильность обеспечивают сами продавцы. С одной стороны, есть те, кто готов ждать: эти люди выставляют на продажу квартиры по ценам, которые выше рыночных. Но предложений из разряда «срочная продажа» тоже немало, а такие объекты продаются по низким ценам. Относительно равный объём предложений и с той и с другой стороны позволяет удержать баланс, - говорит Валерий Крылов.

Желающих купить квартиру меньше не становится. Но, как отмечают специалисты, если один-два года назад 90% клиентов покупали квартиры с помощью ипотеки, то сейчас большая часть сделок - это обмен с доплатой или размен одной квартиры на две.

Активному спросу на жильё в Ангарске способствует реализация нацпроекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России». Высотных новостроек практически нет, в городе работают всего два застройщика: «Ангарское управление строительства» и «Стройкомплекс». При этом успешно развивается коттеджное строительство. Цена за квадрат вполне сносна: 35 тысяч, но такие дома по площади - не меньше 70 квадратов, так что на выходе цена для ангарского рынка получается высокой.

Шелехов: мы не продаём - мы меняем

Так говорят риэлторы из Шелехова. Количество сделок по обмену и размену жилья здесь превышает операции купли-продажи, говорит руководитель агентства недвижимости «Шанс» Ирина Дрягина.

- Причина низкого спроса на жильё - его цены, - комментирует ситуацию Ирина Дрягина. - За квадратный метр сегодня просят от 40 до 50 тыс. руб. - и это за вторичное жильё. Цена на новостройки колеблется от 30 до 38 тысяч. Но, несмотря на разницу, новостройки не популярнее «вторички»: новая квартира продаётся без

отделки, а после ремонта по себестоимости выходит дороже обжитого пространства. Что касается новых проектов, на сегодняшний день ведется строительство трех объектов. Для Шелехова это более чем достаточно, другое дело, что новых проектов пока не было заявлено.

С начала года цены поднялись на 10%. Основной рост пришелся на декабрь 2007 г., после чего перестали покупать квартиры. По словам эксперта, весну и зиму в прошлом году в Шелехове пережили иначе: люди хотели и могли покупать жилье. В основном этому способствовало развитие ипотечного кредитования: около 70% всех покупателей шли к риэлтору напрямую из банка. Сегодня в Шелехове ипотеку выдают три банка, но сделок, по оценкам риэлторов, - «мал-мала».

- Несмотря на отсутствие покупателей, продавцы не торгуются, не уступают и цены не снижают! - говорит Ирина Дрягина. - Это будет продолжаться до лета - традиционного сезона затишья. Но к осени даже те квартиры, которые сегодня стоят, подрастут в цене еще процентов на 10.

Байкальск: квартиры на вырост

Район Байкальска и Слюдянки сильно удивил риэлторов из других регионов: удаленность от областного центра не говорит о доступности жилья. В первом квартале этого года жильё в Байкальске подорожало в два раза. Ольга Данилова, директор агентства недвижимости «Ольга», представляющего эти города, сообщила, что если ещё год назад средняя стоимость однокомнатной квартиры составляла 300 тыс. руб., то уже сегодня она подскочила до 700-800. Цена квадратного метра вторичного жилья варьируется от 13 до 22 тыс. руб.

- Разумеется, это связано с увеличением спроса на жильё, - считает Ольга Данилова, - более половины всех сделок заключаются с людьми из других городов. Помогла и доступность ипотеки, которую здесь предоставляют два банка. В итоге в период с марта по май прошлого года цены выросли более чем в два раза, вторая волна накрыла в начале года. Сейчас рынок затих: судя по всему, инвестировать в недвижимость города у Байкала был интерес, когда та продавалась по низким ценам. Рост цен напрямую можно связать с сезонностью: близость горнолыжного курорта ведет к тому, что во все уик-энды с ноября по март в Байкальске приезжих не меньше, чем самих жителей. И всем им нужно где-то размещаться.

Ольга Данилова отметила, что многие покупают квартиры специально для последующей сдачи в аренду. То же самое и с земельными участками: в городе строятся небольшие частные гостиницы для любителей активного зимнего отдыха. Вложения вполне оправданны: чем лучше инфраструктура и сервис, тем больше приезжих.

Отметим, что рынок первичной недвижимости в этом районе не развит вообще. В Байкальске последний дом сдали девять лет назад. В Слюдянке в прошлом году был сдан один объект: Восточно-Сибирская железная дорога ввела в эксплуатацию многоквартирное жилое здание для своих работников.

- Нам, риэлторам, предложили только три квартиры в этом доме. Однако их стоимость слишком высока - 25-27 тысяч за квадрат при площади в 80 м2, - говорит Ольга Данилова.

Собственно, тот факт, что новостроек нет, не удивляет участников рынка недвижимости: в Байкальске ещё сегодня не утверждён Генплан, а в Слюдянке нет территорий под застройку.

Можно сказать, что Иркутская область переняла мировую практику: люди с высоким уровнем достатка должны жить в центре, а с низким - на периферии. Уровень цен на жильё давно уже не связан с себестоимостью, а определяется исключительно платежеспособностью населения. Но чем объяснить рост цен на вторичное жильё в городах, где уровень жизни остался прежним? Малым городам не жаловаться на нехватку земли под застройку - ее предостаточно. И то, что цены продолжают расти, пожалуй, можно рассматривать как попытку сделать последний «отжим» покупателей. Нет денег - берите кредит. Заметим, что фокус ипотечного кредитования смещается на периферию, и в иркутских офисах банков уже нет ажиотажа. Вряд ли он будет и в области: средние зарплаты гораздо ниже. Дальнейшее ралли на областном рынке недвижимости под вопросом: из-за нехватки объектов и сложностей по кредитованию риэлторам просто будет нечем заниматься.

Автор: Артур Скальский © ИД Конкорд НЕДВИЖИМОСТЬ, БАЙКАЛ 7774 11.12.2008, 15:05 352

URL: <https://babr24.com/?ADE=49264> Bytes: 11706 / 11671 [Версия для печати](#)

 [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: kasyar.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](#)