

## Слухи о кредитах тормозят ипотечный бум в Иркутске

Очередная Ярмарка недвижимости в Иркутске прошла с минимальным количеством участников. На выставке практически не был представлен банковский сектор и очень сильно поредели ряды риэлторских фирм. Вместе с тем деловая программа ярмарки оказалась богатой на громкие заявления.

Так, риэлторы озвучили год, когда наступит очередной пик цен на квартиры, а банкиры выразили опасения, что через два года рынок новостроек опустеет настолько, что финансовым учреждениям придется распрощаться с таким направлением, как кредитование покупки строящегося жилья.

### Ипотека по стандарту

Банки в этом году проигнорировали ярмарку недвижимости. Единственное финансово-кредитное учреждение, принимающее участие в выставке – Байкальский банк Сбербанка России, – не стало занимать отдельного стенда, разместив несколько своих стоек на территории других экспонентов – строительных компаний.

– Только наш банк выдает кредиты на строящееся жилье, – попыталась объяснить отсутствие конкурентов сотрудница Сбербанка.

Вместе с тем на открывшемся в рамках ярмарки Байкальском форуме недвижимости генеральный директор ОАО «Иркутское региональное ипотечное агентство» Владимир Щербаков заявил, что финансовое положение трети семей, проживающих в Иркутске, дает им возможность приобрести доступное жилье, воспользовавшись ипотекой. По его мнению, 60 тыс. семей города – потенциальные покупатели квартир в кредит.

Владимир Щербаков пояснил, что такие выводы сделаны на основе данных о доходах населения и критериях, определяющих доступное жилье:

– Мы исходили из расчета федеральных стандартов кредитования, по которым работает ИРИА – на 15 лет под 11% годовых. Средняя зарплата в Иркутске на данный момент 23,1 тысячи рублей. Исходя из условий кредитования претендент, имеющий средний заработок, может приобрести в кредит квартиру стоимостью 1 миллион 742 тысячи рублей и площадью 54 квадратных метра. Если это семья из трех человек, то на каждого по 18 «квадратов» – как и требуется по государственному стандарту.

По данным, которыми располагает агентство, 30% семей в Иркутске имеют заработок на уровне среднего по городу и выше.

– Сколько из них захотят воспользоваться этой возможностью и купить квартиру – уже их дело, – заметил Владимир Щербаков.

По мнению гендиректора ИРИА, в Иркутске не наблюдается ипотечного бума, поскольку население запугано сведениями о том, что многие люди, уже взявшие кредиты, не в состоянии по ним расплатиться. Эту информацию он назвал надуманной.

Заместитель председателя правления Байкальского банка Сбербанка России Михаил Шевцов попытался убедить Владимира Щербакова в обратном, отметив, что на рынке ипотеки Иркутской области финансово-кредитное учреждение занимает долю в 80%, поэтому специалисты банка знают, что на самом деле происходит. Он подчеркнул, что доля просроченных кредитов, выданных населению, превышает 3%, а это действительно серьезная угроза стабильности банковского сектора.

– Объемы выданной ипотеки резко сократились из-за ожиданий населения, – говорит Михаил Шевцов. – Если в прошлом году наш банк выдал 14 миллиардов рублей ипотечных кре-

дитов, то с начала 2009 года – только 2,7 миллиарда.

### **Ценам на недвижимость предрекли взлет**

Еще одно смелое заявление в ходе Байкальского форума недвижимости прозвучало из уст вице-президента Иркутского областного союза риэлторов Натальи Комиссаренко, которая выразила уверенность, что следующий пик цен на жилую недвижимость в Иркутской области стоит ожидать в 2012 году.

– Возможно, что рост стоимости квартир будет даже выше, чем в 2006 году, по итогам которого был зафиксирован взлет цен на 60% – самый высокий за последние несколько лет, – отметила она.

Наталья Комиссаренко считает, что резкое подорожание квартир будет следствием неудовлетворенного спроса на рынке недвижимости, который наблюдался в 2008 году, и возвращения инвесторов.

Сегодняшнюю ситуацию на рынке жилой недвижимости эксперт охарактеризовала как стагнацию. Цены стоят на месте, при том что до сентября продолжалось их падение, пояснила она. Затишье на рынке, по ее мнению, это тоже сигнал роста цен.

– Уже в начале 2010 года возможно увеличение стоимости новых квартир и жилья, срок эксплуатации которого не превышает десяти лет, потому что именно на эти объекты сейчас достаточно высокий спрос. Могут подорожать также стандартные одно- и двухкомнатные квартиры в «хрущевках», они тоже очень востребованные, – считает Наталья Комиссаренко.

При этом она подчеркнула, что делать прогноз на перспективу очень проблематично, потому что финансовая ситуация остается нестабильной, и в случае форс-мажорных обстоятельств многое будет зависеть от действий властей – как федеральных, так и региональных.

Анализируя состояние рынка недвижимости и степень влияния на него финансового кризиса, Наталья Комиссаренко отметила, что более всего пострадал земельный сектор. Цены на участки упали в разы. В предыдущие годы земельные объекты были очень интересны инвесторам, в результате чего этот сектор «перегрелся». Вторым в рейтинге более всего пострадавших от кризиса вице-президент ИОСР назвала рынок строящегося жилья.

– Строительный сектор имеет высокую зависимость от банковских денег. Соответственно проблемы банков сказались неизбежной коррекцией цен на новостройки, замораживанием строительных объектов, – отметила она.

Третий – рынок коммерческой недвижимости. До 2006 года он характеризовался высокими темпами роста цен на объекты в связи с дефицитом коммерческих площадей. За последние 2,5 года было введено в эксплуатацию большое количество новых объектов разного уровня и рынок перенасытился. При этом основная часть площадей приобреталась на заемные средства. Когда компании и организации стали испытывать трудности ведения бизнеса, то вынуждены были свои офисы и павильоны выставлять на продажу. Это обрушило рынок, и цены резко пошли вниз.

### **Ипотека под угрозой**

Банкир Михаил Шевцов опасается, что уже менее чем через два года возникнет дефицит на рынке новостроек и тогда такое направление деятельности, как выдача кредитов на покупку строящегося жилья, просто исчезнет.

– Именно сейчас нужно предпринимать меры, чтобы поддержать строительный рынок, – уверен он. – Сложилась реальная угроза ликвидации ряда предприятий. Нужны механизмы поддержки, нельзя допустить банкротства стройкомпаний.

Те предприятия стройиндустрии, в планах которых пока не значится уход с рынка, определяются с саморегулируемой организацией (СРО). Напомним, что с 1 января 2010 года система государственного лицензирования в строительстве заменяется на саморегулирование. Теперь решать – работать компании в стройиндустрии или нет – предстоит профессиональному сообществу в виде СРО.

Свидетельства о допуске на строительный рынок Иркутской области получили 60 компаний, входящих в Некоммерческое партнерство строителей Байкальского региона, сообщил председатель правления НП СБР Сергей Брилка. Членами партнерства являются 150 строительных организаций. В качестве СРО Некоммерческое партнерство строителей Байкальского региона было зарегистрировано 27 июля 2009 года.

Сергей Брилка отметил, что в структуре НП создано контрольное управление, которое проверяет организации на наличие профессиональных кадров, решает, может ли компания осуществлять качественно заявленные виды работ.

– Также смотрим и на стремление этих предприятий работать на строительном рынке, – подчеркнул он.

На территории России уже зарегистрировано 44 строительных СРО. Сергей Брилка считает, что их число увеличится до 100, а затем начнется постепенное укрупнение этих организаций. Если до 1 января 2010 года строительная компания не определится с СРО и не получит свидетельство о допуске на рынок, ее деятельность окажется вне закона.

Автор: Екатерина Еременко © Областная газета НЕДВИЖИМОСТЬ, БАЙКАЛ 👁 2326 19.10.2009, 15:45  
📄 174

URL: <https://babr24.com/?ADE=81622> Bytes: 7750 / 7729 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: 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](#)

[Зеркала сайта](#)