

Б.М. Бедин, В.А. Рослякова

ОЦЕНКА И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Изучается состояние рынка жилой недвижимости Иркутской области. Рассматривается ряд как государственных, так и частных льготных программ для покупки жилья. Предложены перспективы развития рынка жилой недвижимости.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, стоимость жилых объектов, перспективы развития рынка жилья.

B.M. Bedin, V.A. Roslyakova

EVALUATION AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET OF THE IRKUTSK REGION

The state of the residential real estate market of the Irkutsk region is being studied. A number of both public and private preferential programs for the purchase of housing are being considered. The prospects for the development of the residential real estate market are proposed.

Keywords: residential real estate market, cost of residential properties, prospects for the development of the housing market.

Иркутская область расположена в Восточной Сибири на территории Российской Федерации. Ее площадь составляет более 774 тыс. км², а население по состоянию на начало 2023 г. оценивалось в 2,4 млн чел.

В области наблюдается дефицит жилья, особенно в крупных городах, таких как Иркутск и Ангарск. Среди причин этого явления можно назвать недостаточное количество новостроек и низкую доступность ипотечного кредитования. Проблемы с жильем чаще возникают в сельских районах области — скажутся цены, нежелание подрядчиков развивать глубинку, сложности с процессами ИЖС.

Уровень финансовой обеспеченности граждан региона неоднороден. Даже в крупных городах можно встретить людей с низкими доходами, особенно среди пожилых и малообеспеченных слоев населения. Это существенно снижает покупательскую способность граждан, зачастую не оставляет им шансов на оформление ипотеки или потребительского займа.

По данным на начало 2023 г., в Иркутской области было зарегистрировано около 14 тыс. должников по ипотеке. Это относительно небольшое число по сравнению с другими регионами России. Большая часть ипотечных займов была запрошена в период 2020–2021 гг., далее спрос начал снижаться.

В целом Иркутская область представляет собой крупный регион с высоким потенциалом для развития, но существующие проблемы в сфере жилья и

доходов населения требуют дополнительного внимания и решения соответствующих проблемных вопросов.

От других регионов России жилищный фонд ИО отличается рядом факторов, приведенных в списке:

– в ИО существует довольно высокий процент старого жилья (более 50 %), которое было построено еще в советское время. Однако с 2017 г. наблюдается рост строительства новостроек, особенно в крупных городах, таких как Иркутск, Ангарск, Братск и Усть-Илимск;

– в среднем в регионе каждый год строится около 600–800 тыс. м² жилья, причем большая часть из них — это многоквартирные дома. В 2020 г. было введено в эксплуатацию около 640 тыс. м² жилья, из которых более 80 % — это многоэтажные дома;

– основными застройщиками в регионе являются как крупные федеральные компании, так и местные застройщики. Среди крупных застройщиков можно назвать «Новый Город», «ГРАНДСТРОЙ», «ДомСтрой» и др. Местные застройщики из числа малых и средних подрядчиков также активно участвуют в строительстве жилья и предлагают различные проекты, в том числе комфорт-класса;

– соотношение благоустроенных домов к частным в Иркутской области нельзя точно оценить, так как показатель зависит от многих факторов, включая уровень благоустройства конкретного населенного пункта. В отличие от сельских районов, в крупных городах преобладают благоустроенные дома, однако на окраинах часто встречаются малоэтажные строения с туалетами на улицах, без воды и центрального отопления.

Рынок жилой недвижимости в Иркутске и области активно развивается, однако, проблемы с доступностью жилья и его качеством все еще существуют. Региональные власти и застройщики работают над улучшением ситуации на рынке жилья, однако процесс продвигается слишком медленно.

Текущее состояние рынка жилой недвижимости в Иркутской области эксперты оценивают как динамичное и перспективное, но с определенными проблемами. В основном сложности связаны с высокими ценами на квартиры и дома, низким качеством новостроек, вводимых в эксплуатацию и медленными темпами реновации жилищного фонда [1–3].

Стоимость жилых объектов в регионе. Одной из главных проблем является недостаток доступного жилья для населения. Стоимость новостроек в крупных городах Иркутской области высока, а количество доступного жилья ограничено. В то же время старое жилье требует ремонта и модернизации, что также создает определенные трудности для желающих приобрести жилье.

Несмотря на это, в последние годы рынок жилой недвижимости в регионе активно развивается. Строительство новостроек ведется в основном в крупных городах, таких как Иркутск, Ангарск, Братск и Усть-Илимск, а также в некоторых сельских районах. Большинство новостроек представлены многоквартирными домами, но также есть и предложения комфорт-класса.

Стоимость жилья в регионе в целом остается на уровне среднероссийской, но может различаться в зависимости от населенного пункта и конкретно-

го объекта недвижимости. Спрос на жилье также остается высоким, особенно на новостройки в крупных городах.

Средняя стоимость 1 м² жилой площади в административном центре на конец 2022 г. составляла 134,5 тыс. р., что почти на 5 % превысило цену, актуальную для середины прошлого года [4; 5].

Также в ИО есть проблемы с качеством жилья и его благоустройством, что в дальнейшей перспективе может отразиться на стоимости квартир. К примеру, многие жители Иркутска не хотят покупать квартиры в новостройках по причине плохой планировки и низкого качества используемых строительных и отделочных материалов. Если же ЖК находится недалеко от центра, обладает всеми видами благоустройств, эргономичным пространством, его стоимость зачастую недоступна для обычных граждан со среднестатистическим доходом.

Несмотря на скептическое отношение большинства к новостройкам, темпы строительства в ИО постепенно наращиваются. Чтобы квартиры строились, покупались и окупались, был создан ряд как государственных, так и частных льготных программ для покупки жилья.

Государственные программы:

– «Молодая семья» — программа предоставления субсидий на покупку жилья для семей, в которых нет детей, и возраст одного из супругов не превышает 35 лет. Субсидия может составлять до 30 % от стоимости жилья;

– «Жилье для российской семьи» — программа господдержки на приобретение жилья для молодых семей с детьми и многодетных семей;

– «Жилье для тех, кто в теме» — программа для молодых специалистов, работающих в сфере информационных технологий;

– «Жилье по индивидуальному проекту» — льгота на строительство жилья, обычно частного дома, по индивидуальному проекту.

Частные программы:

– программы ипотеки от банков — многие банки предоставляют ипотечные кредиты на покупку жилья под выгодные процентные ставки и сроки;

– льготы накопительного жилищного кооператива (НЖК) — НЖК дают возможность получить жилье в собственность через вступление в кооператив и регулярную оплату взносов.

За последние 5 лет стоимость квартир в Иркутске и области увеличилась почти в 2,0–2,5 раза. По темпам жилищной инфляции регион смело обогнал Москву. Учитывая, что современные новостройки возводятся на окраинах крупных городов, ближе к поселкам и деревням, цены на квартиры в них не сильно выше, чем на вторичку. Однако большое значение имеет наличие отделки, площадь, респектабельность самого ЖК, развитие инфраструктуры и иное.

В Сибирском регионе ведется постоянная работа по улучшению жилищного фонда и созданию оптимальных условий для жизни населения. Рассмотрим некоторые из мероприятий, которые проводятся в области:

– продолжается возведение новых многоквартирных домов, жилых комплексов, а также индивидуальных проектов. При этом ставится задача повышения качества жилья и обеспечения его доступности для населения;

– в рамках государственных программ проводится капитальный ремонт жилых домов. Это позволяет улучшить состояние жилищного фонда и общую внешнюю среду;

– действует программа «Жилье по индивидуальному проекту», которая предоставляет государственную поддержку на ИЖС;

– по программе городского развития проводятся работы для модернизации инфраструктуры городов и поселков. Это должно улучшить транспортную доступность, качество электроснабжения и водоснабжения.

В целом по области реализуются задачи по развитию градостроительства, планируется создавать новые жилые комплексы и микрорайоны с современными инженерными системами и общественной инфраструктурой [6; 7].

Перспективы развития рынка жилья Иркутской области. С развитием экономики региона увеличивается потребность в жилье. Это в свою очередь стимулирует строительство нового жилья и улучшение качества существующего жилищного фонда.

В регионе наблюдается расширение городских территорий и создание новых микрорайонов. Это позволяет застройщикам увеличить предложение жилья на рынке и снизить цены.

Улучшение инфраструктуры региона и создание новых объектов социальной инфраструктуры стимулирует спрос на жилье.

Разрабатываются новые государственные программы и ведется привлечение инвестиций в строительство жилья, что стимулирует развитие рынка новостроек.

По мнению экспертов, рынок жилья в Иркутской области будет расширяться в ближайшие годы. Ожидается увеличение строительства нового жилья и рост цен на существующие площади. В то же время планы застройщиков связаны с увеличением объемов производства жилья и созданием новых жилых комплексов в регионе. Основными подрядчиками в регионе являются крупные компании, такие как «Новый Город», ГК «ВостСибСтрой», «Квартал» и «УКС Иркутска».

Список использованных источников

1. Предварительные итоги рынка недвижимости за 2020 год, перспективы 2021 от экспертов Российской Гильдии Риэлторов // Российская гильдия риэлторов : офиц. сайт. — URL: https://rgr.ru/Uploads/Redactor/3b97d3b0-5e08-4c89-889c-4efe3c0acb92/rgr_itogi_2020_goda_predvarit.pdf (дата обращения: 20.02.2023).

2. Индексы цен на рынке жилья // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистике по Иркутской области : офиц. сайт. — URL: <https://irkutskstat.gks.ru/folder/185903> (дата обращения: 20.02.2023).

3. Кудрявцева В.А. Оценка состояния и развития сектора жилищного строительства / В.А. Кудрявцева. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-sostoyaniya-i-razvitiya-sektora-zhilischnogo-stroitelstva/viewer> (дата обращения: 20.02.2023).

4. Стоимость квартир в Иркутской области // Циан : офиц. сайт. — URL: <https://irkutsk.cian.ru> (дата обращения: 20.02.2023).

5. Купить квартиру в Иркутской области // ДомКлик : офиц. сайт. — URL: https://irkutsk.domclick.ru/покупка/kvartiry/irkutskaya-oblast?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F (дата обращения: 20.02.2023).

6. Доступное жилье // Министерство строительства Иркутской области : офиц. сайт. — URL: <https://irkobl.ru/sites/irkstroy/gosprog/dostupgil> (дата обращения: 20.02.2023).

7. Государственные программы // Льготы всем : офиц. сайт. — URL: <https://lgoty-vsem.ru/subsidii/programma-zhile-dlya-rossijskoj-semi.html> (дата обращения: 20.02.2023).

Информация об авторах

Бедин Борис Михайлович — кандидат экономических наук, доцент, кафедры экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: BedinBM@bgu.ru.

Рослякова Владлена Александровна — магистрант, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: vl_roslyakova@bk.ru.

Authors

Bedin Boris Mikhailovich — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: BedinBM@bgu.ru.

Roslyakova Vladlena Alexandrovna — Master's student, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk, Russia, e-mail: vl_roslyakova@bk.ru.